

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

**ZÁŘÍ
2025**

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

Září potvrdilo, že trh rezidenčních nemovitostí zhruba od května zpomaluje k udržitelnějšímu růstu ve vyšších jednociferných ročních hodnotách.

Za září jsme byli svědky meziměsíčního nárůstu cen veškerých bytů o 0.7%, u novostaveb se jednalo o 0.6%. Zdá se, že po určité odmlce by mohl restartovat také růst cen stavebních pozemků – v tomto segmentu činil meziměsíční nárůst 1.4%.

Růst nájmů v září zvolnil (+0.3% meziměsíčně), yieldy v krajských městech se tedy dále drží okolo úrovně 4.1% p.a.

Na poli nové výstavby panují z pohledu prodejnosti dobré podmínky pro developery z titulu pokračujícího a prohlubujícího se nedostatku na straně nabídky ve velkých městech, zejména Praze.

S nejvyšší pravděpodobností na tomto nic nezmění ani nová vláda – ačkoliv se dostupné bydlení dostává do programů politických stran, úvodní nápady jsou zatím nekonkrétní, v mnohých případech i neadresné (tolik potřebná změna územní plánování pro uvolnění většího množství pozemků není mezi prioritami) a samozřejmě uvidíme jak to bude vypadat s implementací zbylých, adresných bodů – zejména se zjednodušením a úplnou digitalizací stavebního řízení.

Doufat lze (z pohledu developerů i budoucích kupujících) především v to, že bude alespoň existovat příznivější politické prostředí pro rychlejší schvalování nových územních plánů měst a obcí, zejména tedy Metropolitního plánu města Prahy v roce 2026.

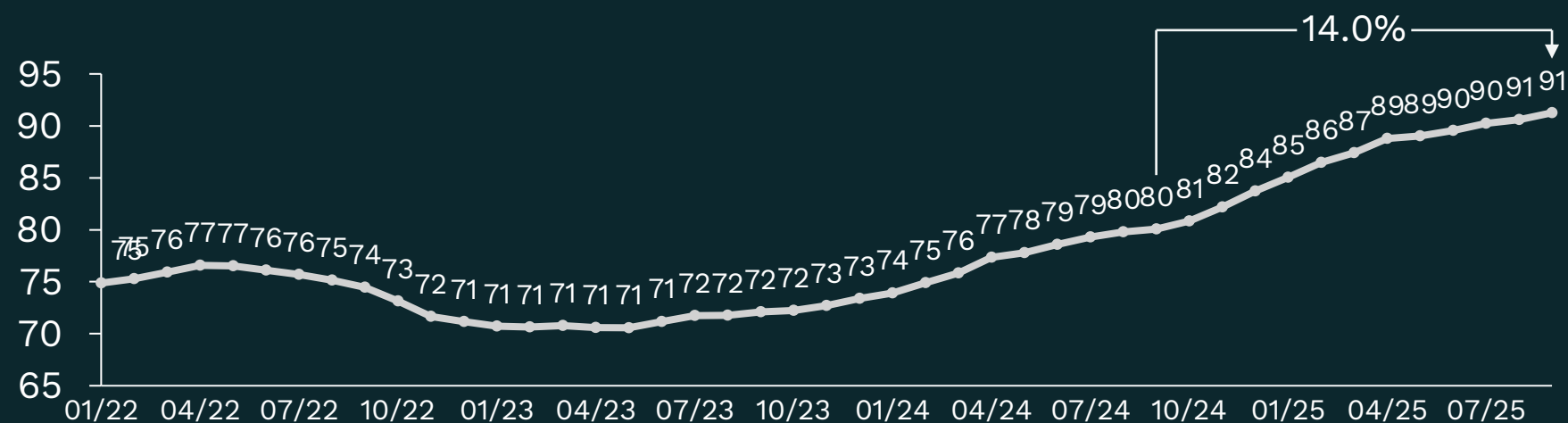
”

1 – VÝVOJ CEN: rychlý přehled

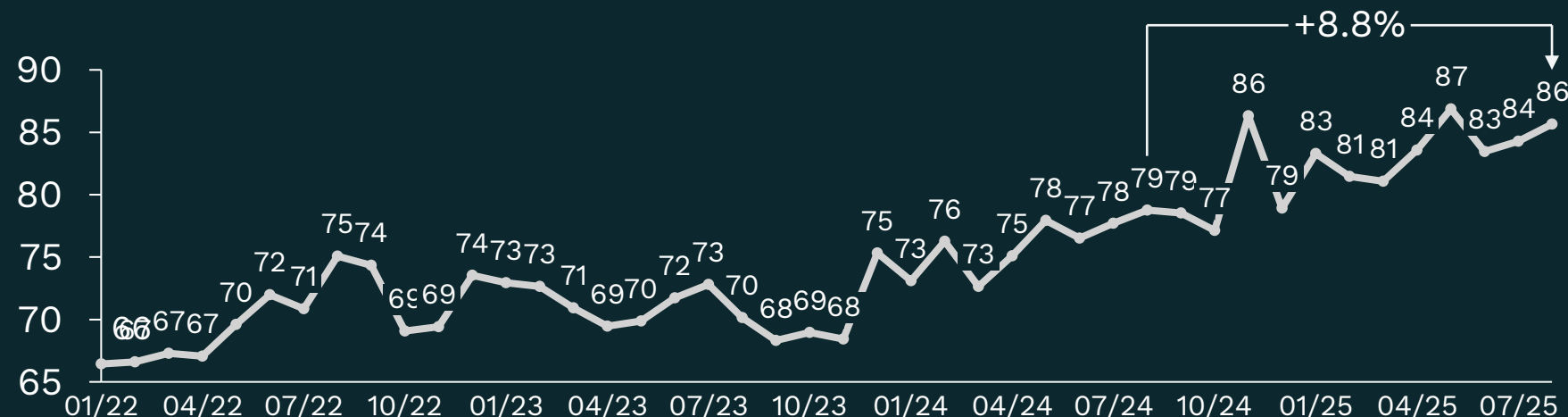
Od května 2025 trh v meziměsíčním růstu zpomalil k (téměř) udržitelnému tempu růstu okolo ~7% p.a.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



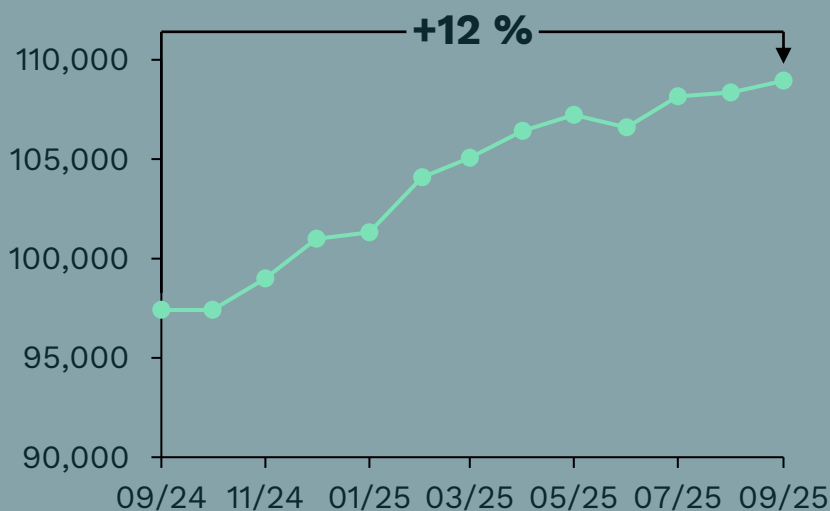
Silverline
Real Estate

1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

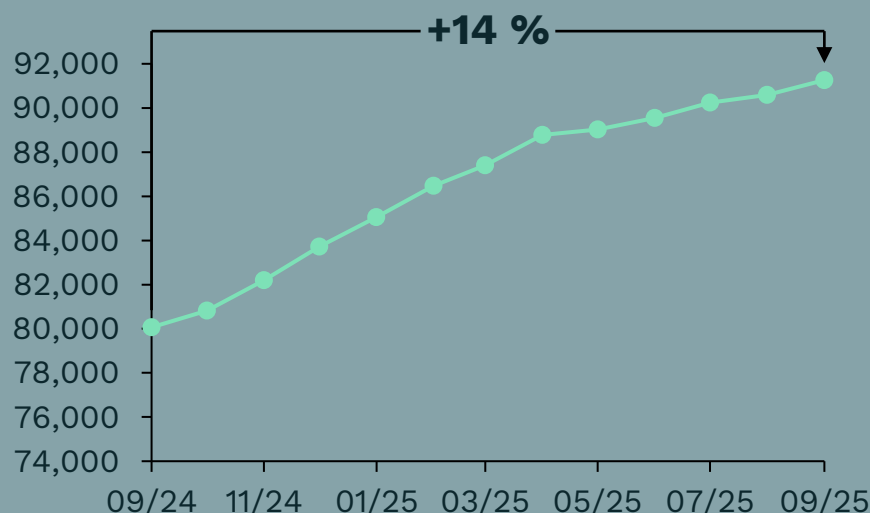
1 – VÝVOJ CEN: typy nemovitostí

Nejrychleji rostly za uplynulých 12 měsíců ceny bytů, pravděpodobně i z důvodu příliš prudkých růstů cen pozemků a RD v průběhu COVIDu.

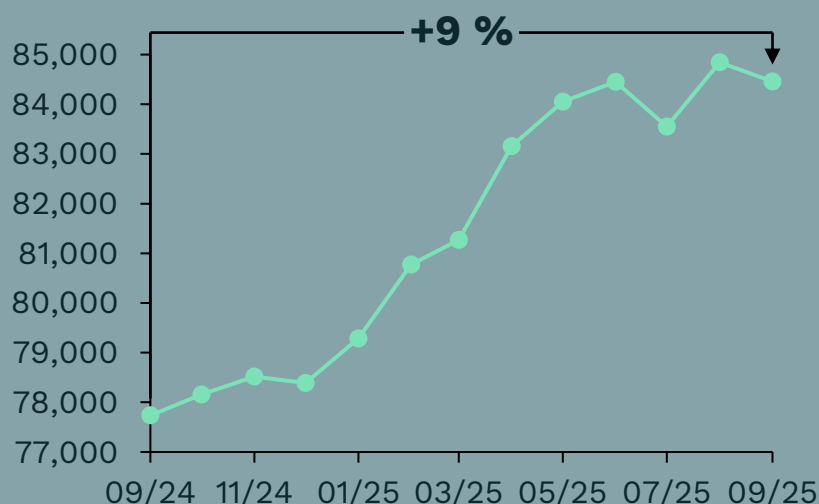
BYTY – NOVOSTAVBY¹



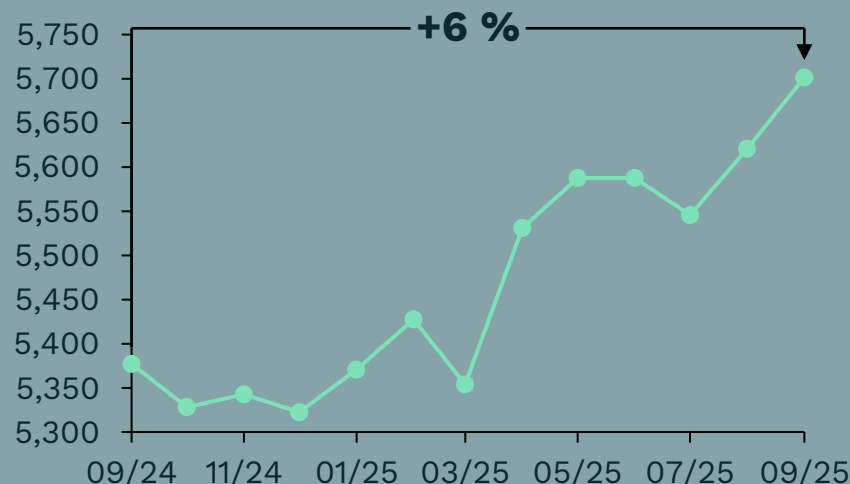
BYTY – VEŠKERÉ BYTY²



RODINNÉ DOMY – NOVOSTAVBY³



POZEMKY⁴



Silverline
Real Estate

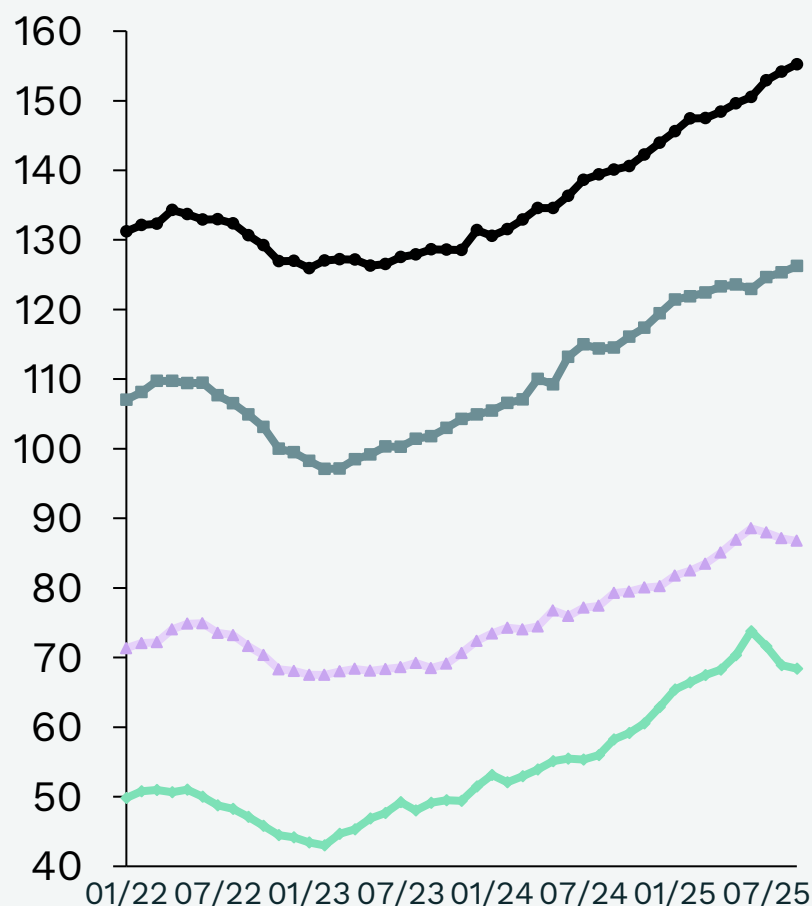
1. Průměr vývoje nabídkových cen novostaveb napříč českými krajskými městy 2. Průměr vývoje nabídkových cen starších bytů (c. 2/3-3/4 ze vzorku) i novostaveb 3. Průměr vývoje nabídkových cen rodinných domů ve Středočeském a Jihomoravském kraji 4. Průměr vývoje nabídkových cen stavebních pozemků ve Středočeském a Jihomoravském kraji
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

1 – VÝVOJ CEN: velká města

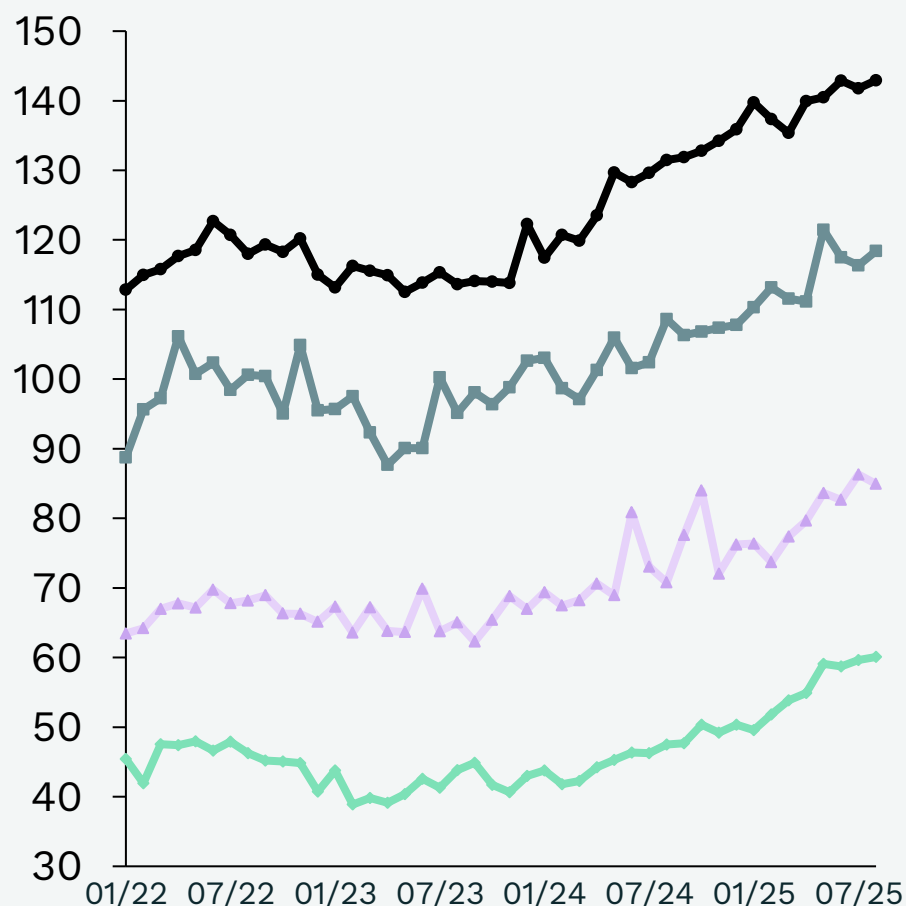
V září ceny v Praze a Brně meziměsíčně rostly shodně o 0.7%, v Ostravě a Plzni se naopak zdá, že trh narazil po rychlých růstech na svůj limit.

VÝVOJ CEN BYTŮ VE VYBRANÝCH KRAJSKÝCH MĚSTECH ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



—●— Praha —■— Brno —◆— Ostrava —▲— Plzeň



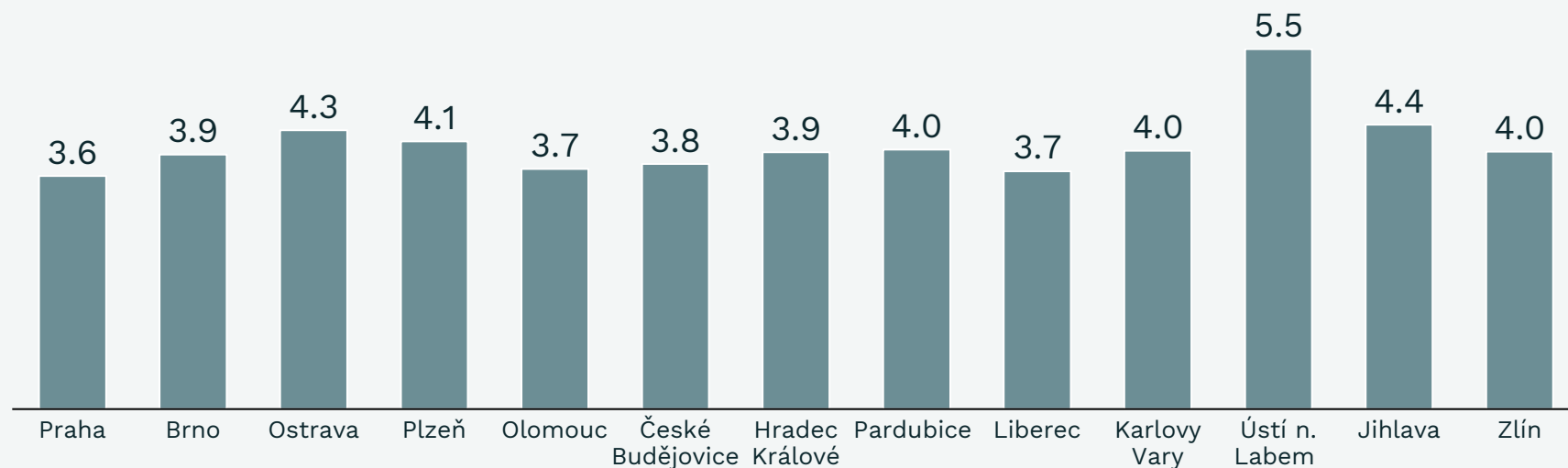
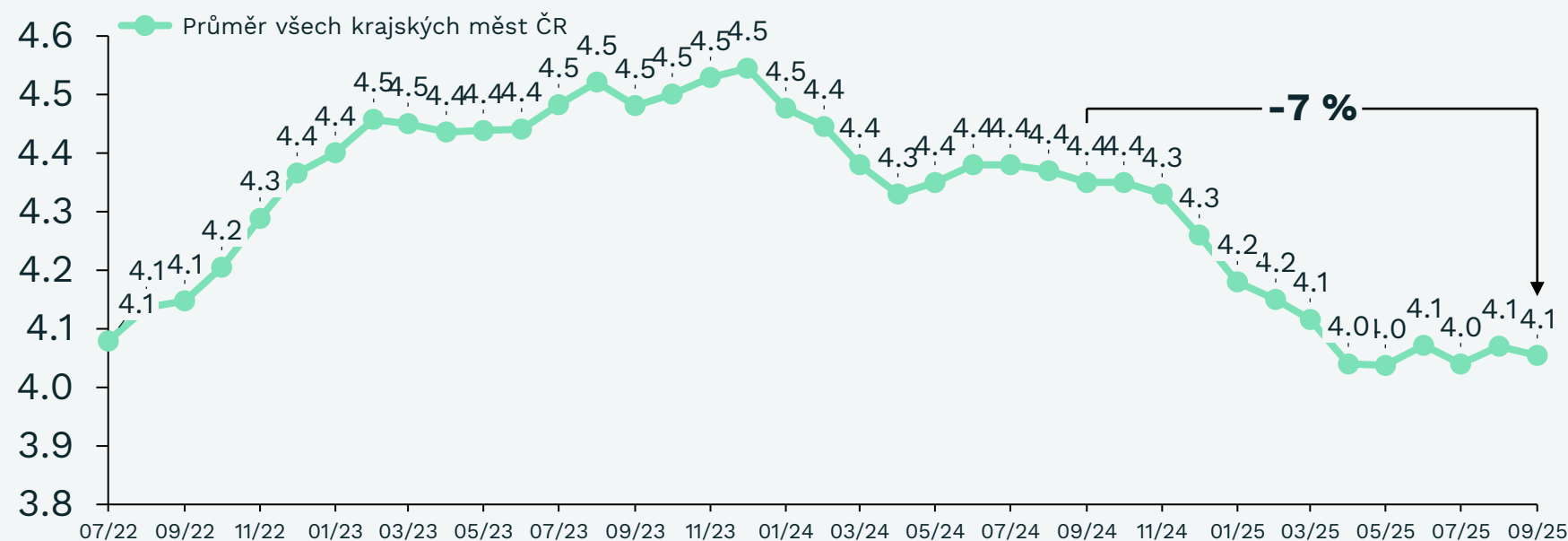
Silverline
Real Estate

Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

2 - YIELDY

Celorepublikové yieldy se již od jara 2025 drží na hodnotách okolo 4.1%. Rozdíly v yieldech v jednotlivých městech výrazně klesly.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



Silverline
Real Estate

Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR

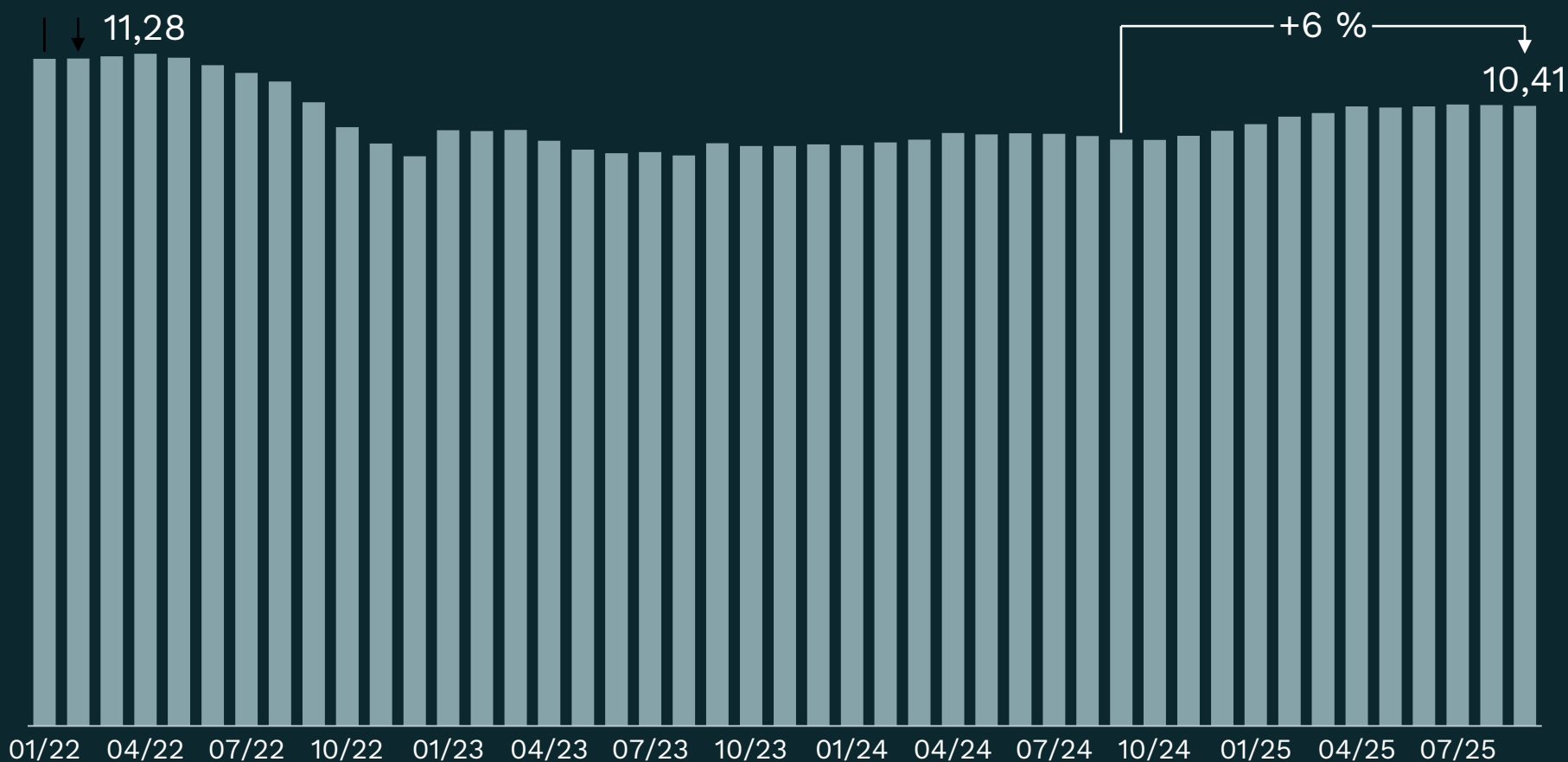
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

Dostupnost bydlení z pohledu počtu potřebných mezd na koupi bytu za měsíc září dále stagnovala.

POČET ROČNÍCH MEZD NUTNÝCH K ZAKOUPENÍ BYTU

POČET HRUBÝCH ROČNÍCH MEZD OSOBY S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM PRO ZAKOUPENÍ BYTU O VÝMĚŘE 70M2



Silverline
Real Estate

Pozn: Výpočet uvažuje hrubé průměrné mzdy a byt 70m² v daném městě; průměr krajských měst.

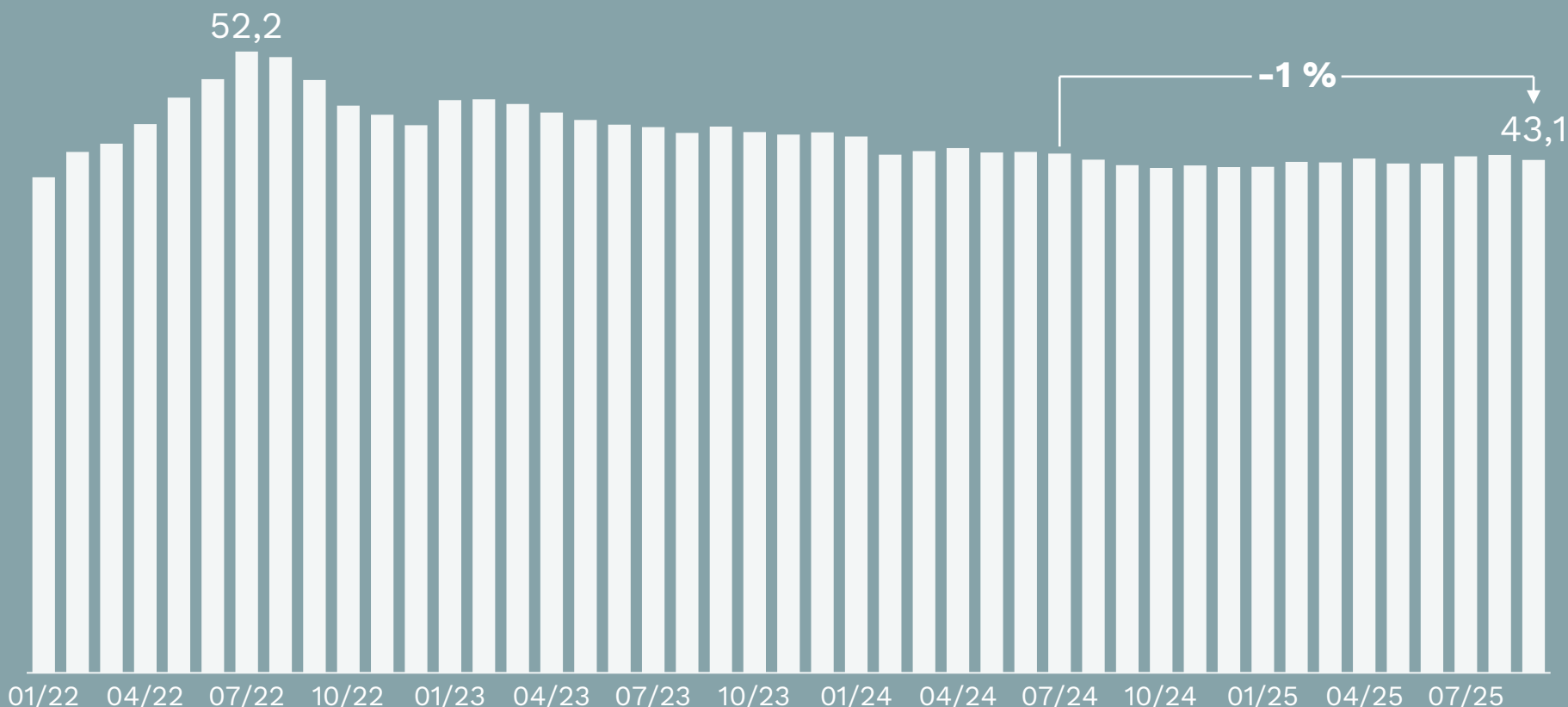
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

Podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ v září také stagnoval.

PODÍL PŘÍJMU DOMÁCNOSTI VYNALOŽENÝ NA HYPOTÉKU (%)

PODÍL ČISTÝCH MEZD DVOU OSOB S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM NA SPLÁTCE BYTU O VÝMĚŘE 70M2 A S LTV HÚ 80%



Silverline
Real Estate

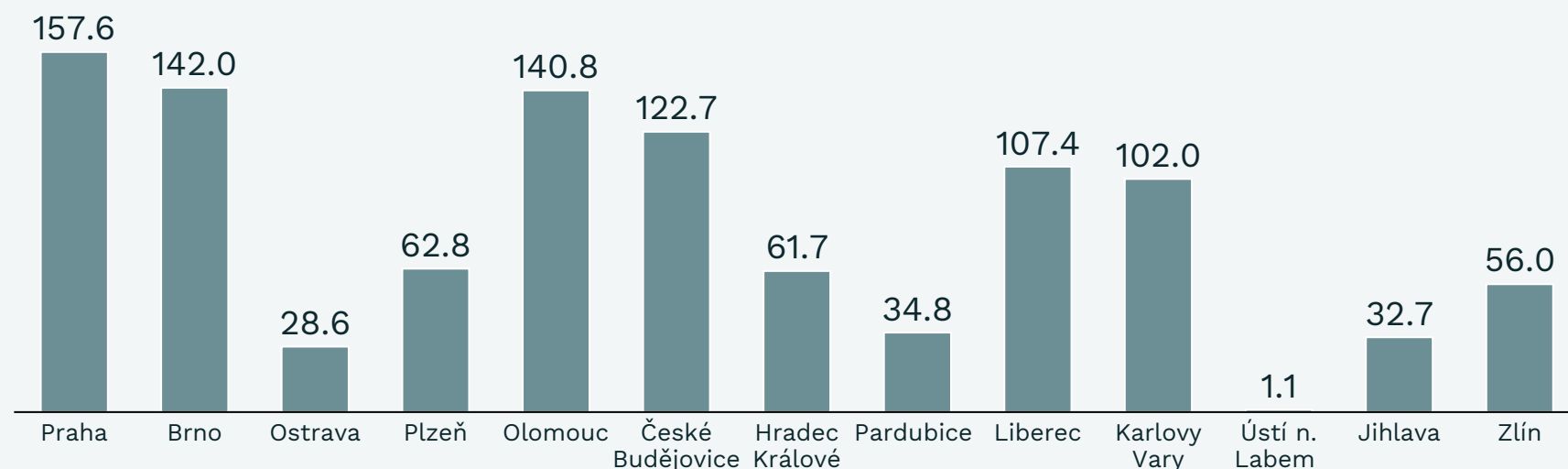
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m2; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

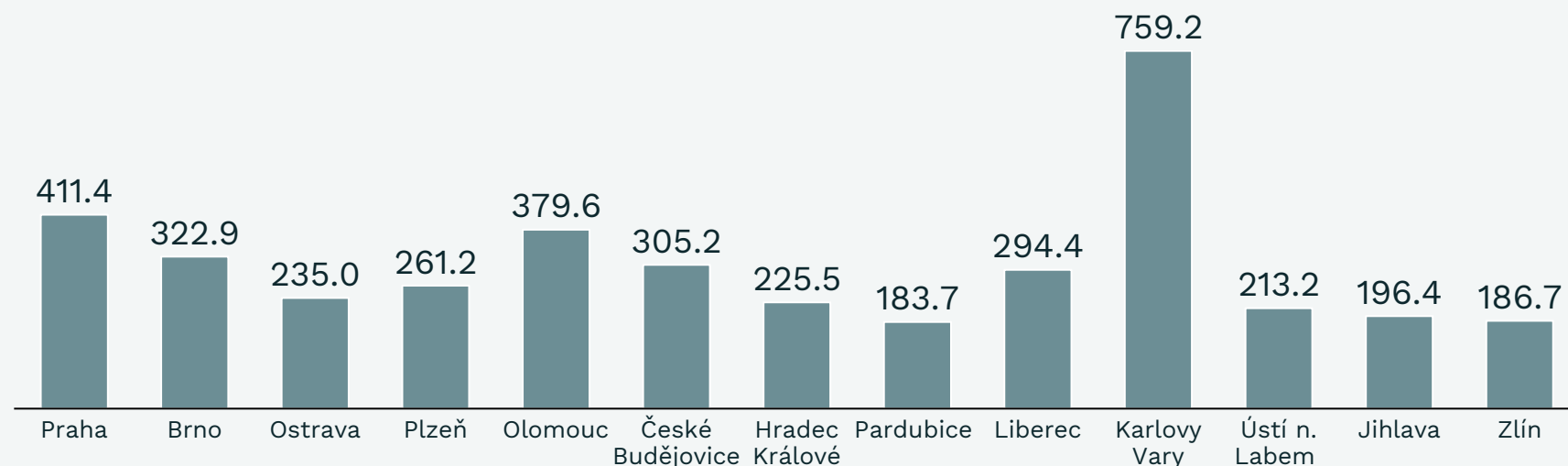
4 – NABÍDKA

Nabídka nových bytů se zdá být nízká v Ostravě, Plzni, HK a Pardubicích. Z titulu přílivu nových obyvatel a vysoké kupní síly je tomu tak i v Praze a Brně.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB NA 100 TIS. OBYVATEL



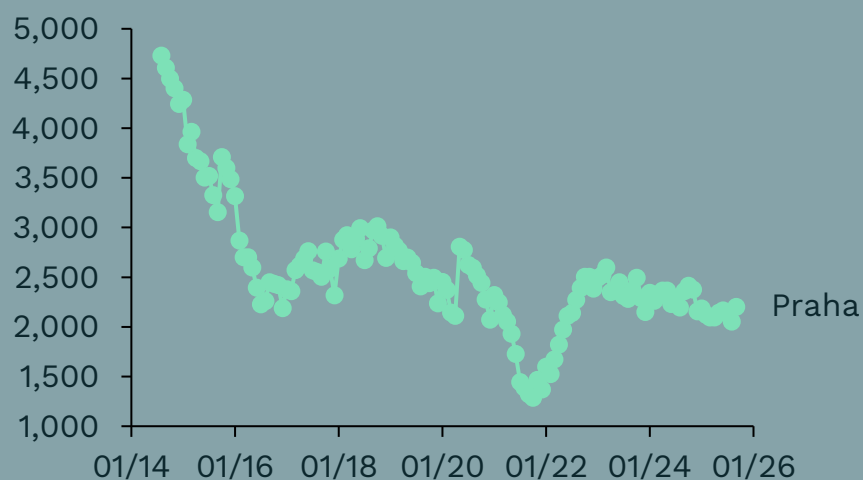
POČET VEŠKERÝCH PRODÁVANÝCH BYTŮ NA 100 TIS. OBYVATEL



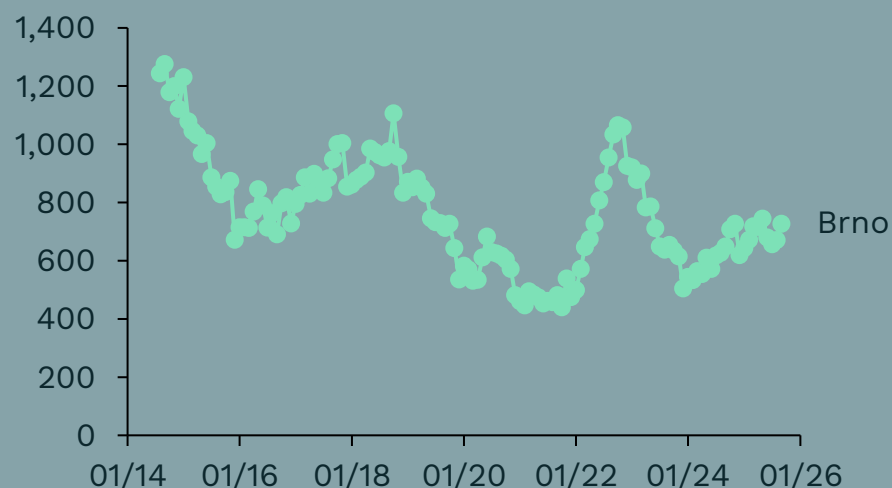
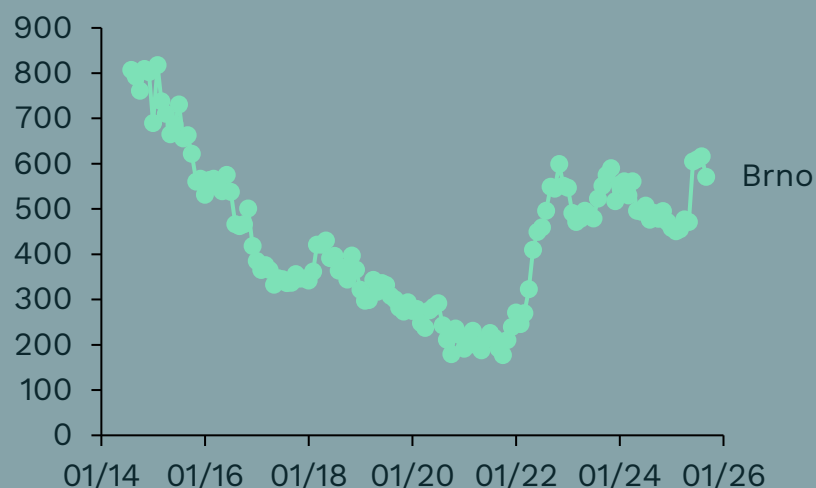
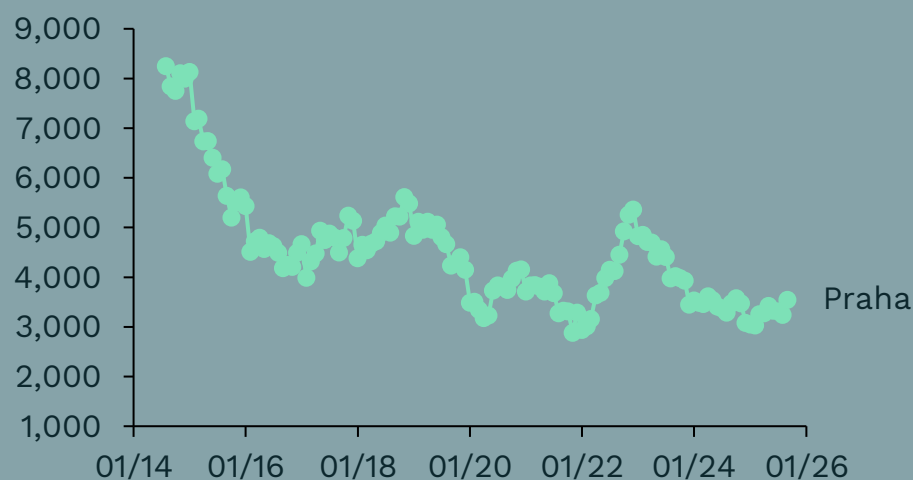
4 – NABÍDKA: DETAIL PRAHA a BRNO

V Brně se na trh dostalo začátkem léta několik větších projektů novostaveb. V Praze zůstává nabídka nízká.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



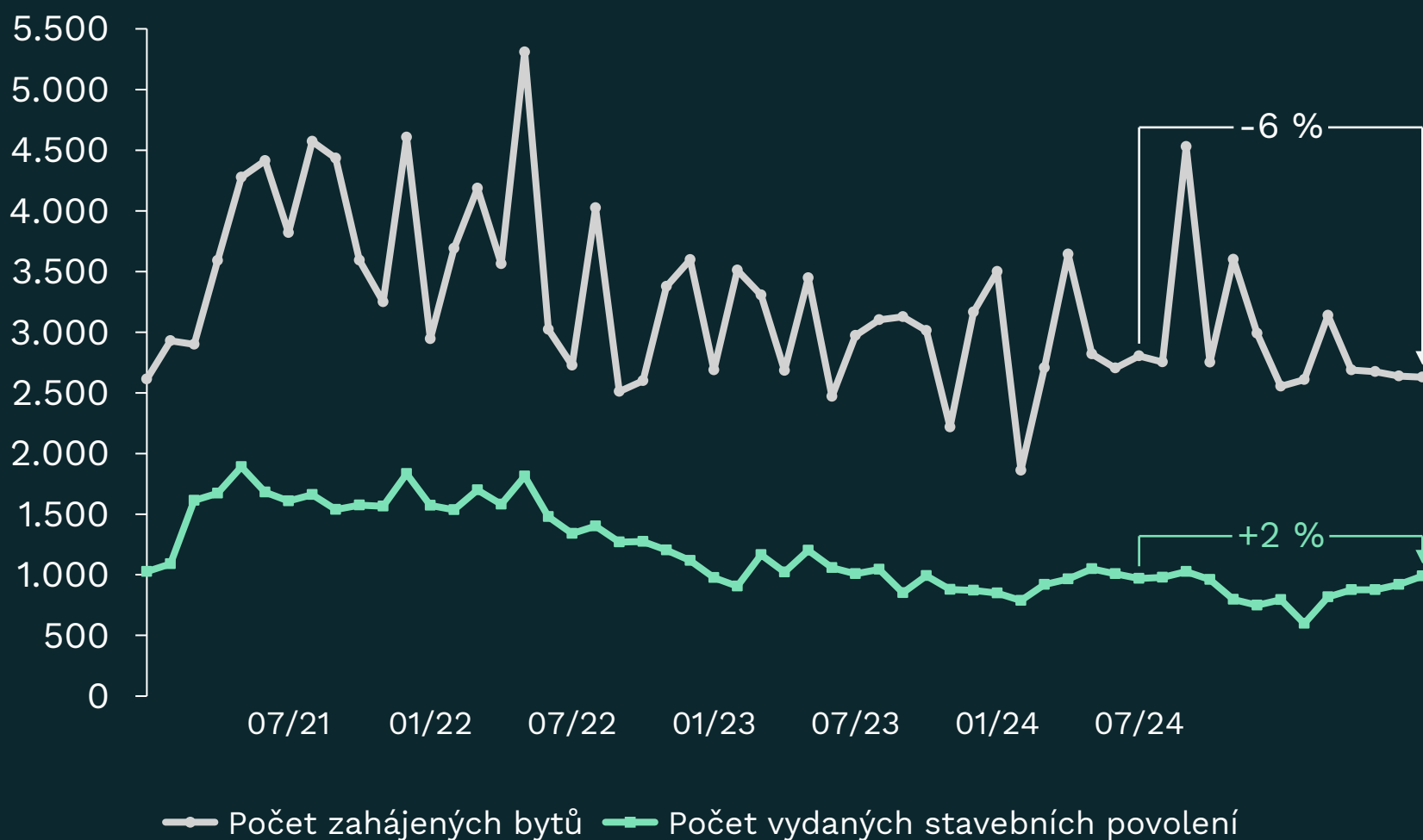
Silverline
Real Estate

Pozn: Počet aktivních inzerátů k prodeji bytů
Zdroj: sreality, Silverline Real Estate

4 – NABÍDKA: VÝHLED DO BUDOUČNA

Intenzita výstavby v ČR je v porovnání s dalšími státy dlouhodobě nízká. Počet zahájených bytů navíc dále (meziročně) mírně klesá.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



Silverline
Real Estate

1. Byty, nová výstavba
Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

SHRNUTÍ KPIs

		08-2025	09-2025
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	0.4%	0.7%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	-3.1%	+6.2%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.42x	10.41x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	43.4%	43.1%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.07%	4.05%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	-5.4% ³	-5.5% ⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 06-2025 4. 07-2025

Máte otázku na Novinky či Silverline Real Estate? Neváhejte mě prosím kontaktovat!



Dan Vaško
Výkonný ředitel

+420 601 576 328
Dan.Vasko@SilverlineRE.com



Silverline
Real Estate