

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

PROSINEC

2025

*vč. výhledu
na rok 2026*

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

Nabídkové ceny bytů v krajských městech v prosinci se opět “utrhli z řemene” a vzrostly meziměsíčně o vysokých **2.5%**. Takto vysoké rusty navíc šlo pozorovat poměrně konzistentně mezi jednotlivými městy. Ceny novostaveb v prosinci vzrostly meziměsíčně o **1.5%**.

Za celý rok 2025 vzrostly tedy nabídkové ceny všech bytů v krajských městech ČR o **12.8%**, ceny novostaveb poté o **10.9%**.

Nájmy v prosinci rostly pomaleji a to o 0.7%, průměrný yield tedy po delší době klesl těsně pod hranici 4%, konkrétně na **3.95%**.

Pro rok 2026 lze s uvážením současných prognóz vývoje ekonomiky očekávat na základě našich analýz mírná zpomalení temp růstu – ty ale zůstanou stále nadstandardně vysoké, pravděpodobně **vyšší jednociferné (tzn. v intervalu 5-10%)**. Klíčové síly které budou trh v roce 2026 dle mého názoru tvarovat:

01 - Strana poptávky:

- **Disponibilní příjmy/ koupěschopnost:** Jako nejdůležitější parametr vidím příjmy domácností (kritické pro koupěschopnost měřenou např. počtem mezd nutných k zakoupení bytu konkrétní velikosti a taktéž schopnost dosáhnout na hypotéku); driverem bude samozřejmě růst nominálních mezd, ČNB jej předpokládá pro celý rok 2026 na úrovni 5.5%; dále do koupěschopnosti trochu přidá i přesun poplatku za obnovitelné zdroje na stat, řekněme, že koupěschopnost tedy v roce 2026 vzroste c. o 6%

”

“

2. Sazby HÚ: v roce 2026 lze očekávat pravděpodobně sazby na velmi podobné úrovni na kterých se trh nyní nachází, tzn. průměrné realizované sazby lehce pod úrovní 4.5% p.a.; na sazby na této úrovni si již trh plně navykl a tedy budou poptávce dále spíše prospívat

- Z pohledu monetární politiky bych očekával budťto stabilitu (3.5%), nebo jeden pohyb směrem dolů a ustálení 2T REPO na 3.25%; cokoliv jiného by pro mě bylo s přihlédnutím na současný vývoj a prognózy vývoje (HDP, inflace vč. jejích složek, měnové kurzy atd.), překvapením
- Na trhu IRS (nákladů pro banky na financování) bych očekával budťto stabilitu, nebo mírné pohyby IRS 3y a 5y směrem dolů
- Mezi bankami bude panovat silné konkurenční prostředí, jelikož budou bojovat o refinancování rekordních objemů hypoték z roku 2021
- Ačkoliv v základním scénáři vidím vývoj sazeb stabilní, existuje i odvážnější scénář, kdy by se realizované sazby nových hypoték podívali směrem k 4.0% p.a.

3. Míra úspor a sentiment: k silné poptávce přispěje i dobrý sentiment (očekávání budoucího vývoje ekonomiky – tzn. i osobní finanční situace; a očekávání ohledně budoucího vývoje trhu nemovitostí – tzn. budoucího růstu hodnoty nemovitosti) a taktěž stále přetrvávající nadstandardní míra úspor českých domácností

...

”

“

02 - Strana nabídky:

Aktuální nabídka: situace v jednotlivých městech se poměrně liší, nicméně oproti svým dlouhodobým průměrům je „vykoupena“ především Praha, kde se již např. počty inzerovaných nemovitostí začínají přibližovat kritickému roku 2021. V kategorii malých bytů s výměrou do 35m² je potom aktuální situace v Praze z pohledu dostupných bytů (ať již novostaveb, tak starších bytů) již horší než v kritickém roce 2021. Situace ve Středočeském kraji či Brně je z pohledu nabídky (ačkoliv je zde taktéž silná poptávka) přeci jen blíže rovnovážnému stavu.

Výhled nabídky do budoucna: výhled nabídky má potenciál situace ještě více eskalovat:

- Celorepublikový počet nově zahájených bytů za 01-10/2025 byl o 4% nižší než za stejné období roku 2024, o 5.5% nižší než za stejné období roku 2023, o 17% nižší než za stejné období roku 2023 a o 23% nižší než za stejné období roku 2022 (data z ČSÚ); kapacity stavebních firem (...jak se zdá z povídání z trhu) relativně vytížené jsou, ale i z důvodu nadstandardní hojnosti veřejných zakázek, navíc jsou tyto kapacity obecně relativně nízké vůči potřebám trhu → lze zde tedy čekat zvyšování cen zakázek (mezd, marží) a tedy i z toho plynoucí proinflační tlaky
- Orientační hodnota stavebních povolení za 01-10/2025 klesla vůči stejnému období roku 2024 nominálně o 2% (ČSÚ), reálně vzhledem k růstu cen nemovitostí tedy dvouciferně a v porovnání s rokem 2022 (stejně období) klesla v reálném vyjádření již zhruba o 40%; trh tedy nyní benefitoval ze slušných počtů a hodnot stavebních povolení vydaných v letech 2021-22 a rozběhnutých v letech 2023-24, ale tyto stavby už jsou nyní z většiny pravděpodobně prodané a nově povolovaných jednotek je opravdu (výrazně) méně.

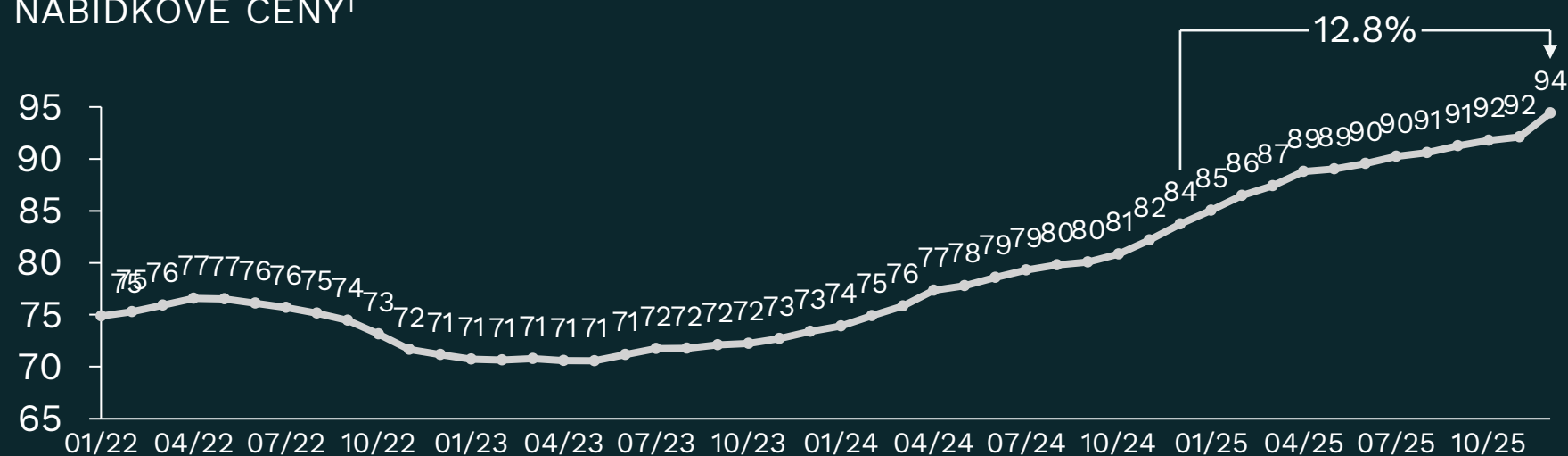
”

1 – VÝVOJ CEN: rychlý přehled

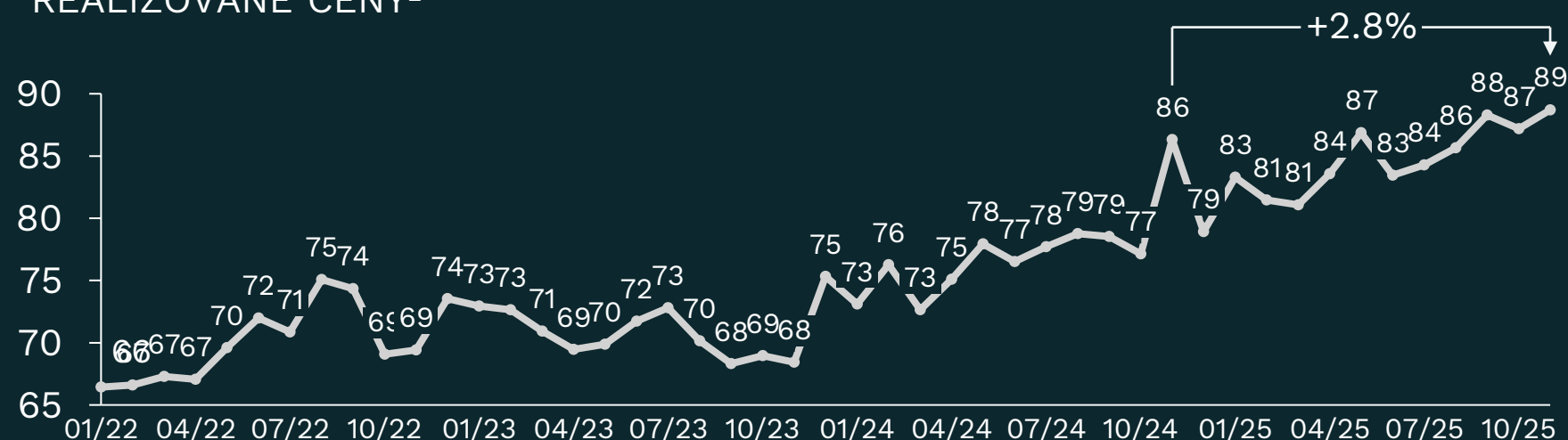
Ceny nemovitostí v prosinci pokračovaly v dynamickém růstu.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



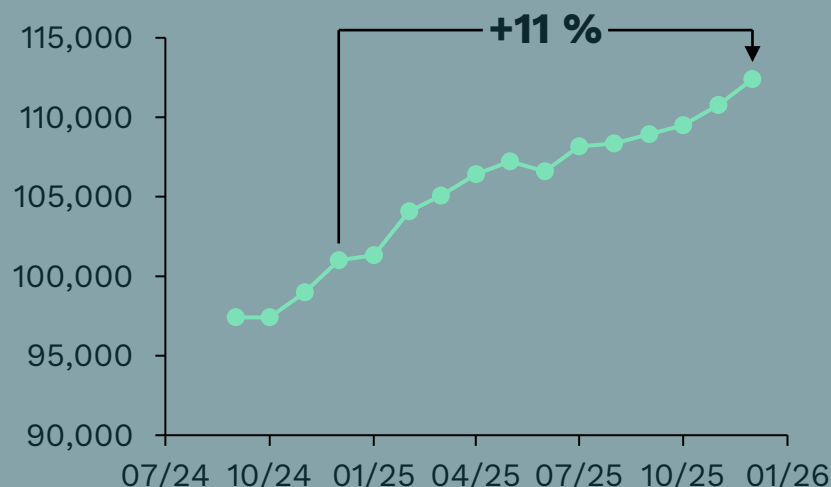
Silverline
Real Estate

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: sreality, Silverline Real Estate

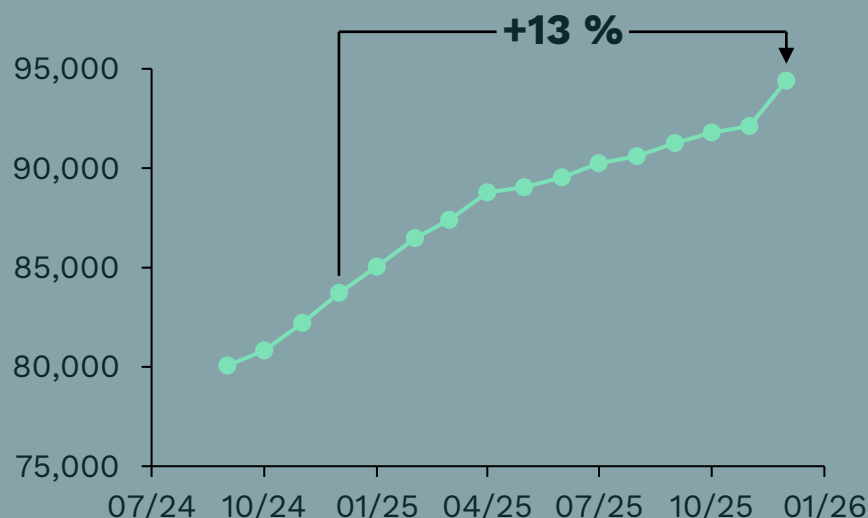
1 – VÝVOJ CEN: typy nemovitostí

Nejrychleji rostly za uplynulých 12 měsíců ceny bytů. Dynamika se ale postupně dostává po třech letech zpět i na trh stavebních pozemků.

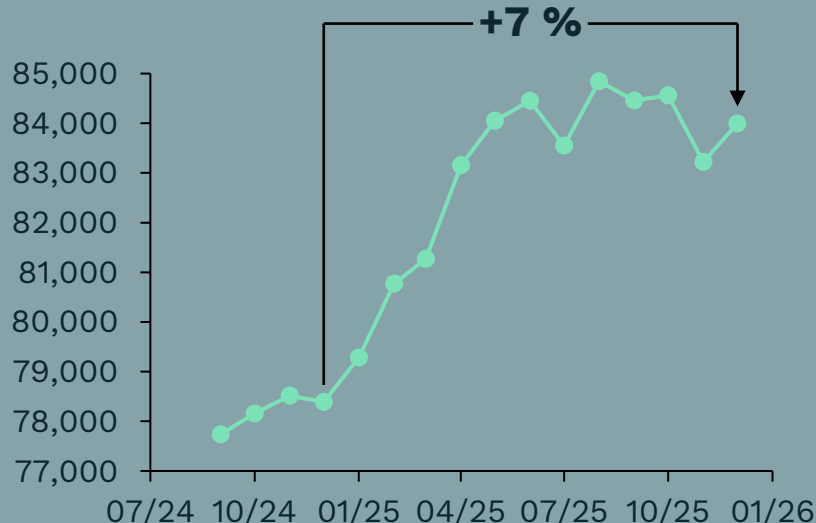
BYTY – NOVOSTAVBY¹



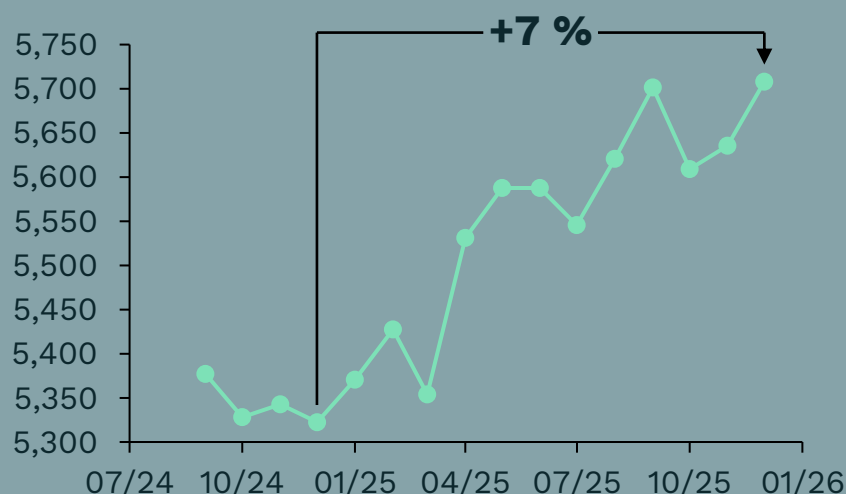
BYTY – VEŠKERÉ BYTY²



RODINNÉ DOMY – NOVOSTAVBY³



POZEMKY⁴



Silverline
Real Estate

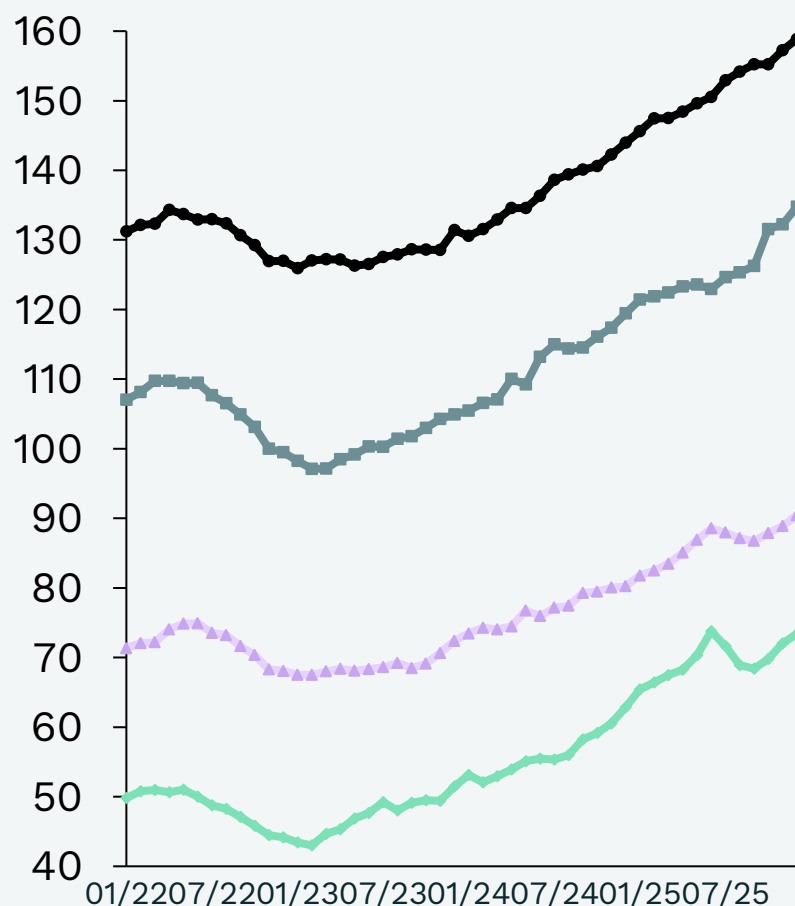
1. Průměr vývoje nabídkových cen novostaveb napříč českými krajskými městy 2. Průměr vývoje nabídkových cen starších bytů (c. 2/3-3/4 ze vzorku) i novostaveb 3. Průměr vývoje nabídkových cen rodinných domů ve Středočeském a Jihomoravském kraji 4. Průměr vývoje nabídkových cen stavebních pozemků ve Středočeském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

1 – VÝVOJ CEN: velká města

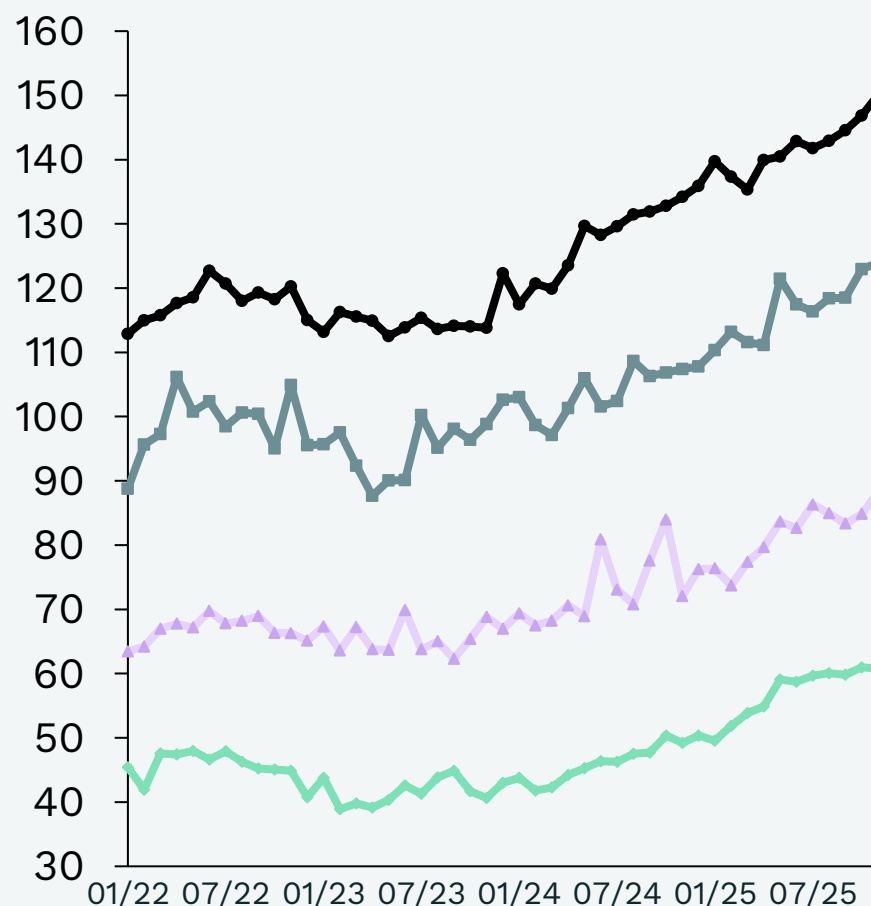
Ze čtyřech velkých měst rostly ceny v prosinci nejrychleji v Brně (+1.9%), následované Ostravou a Plzní (shodně +1.8%).

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

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



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



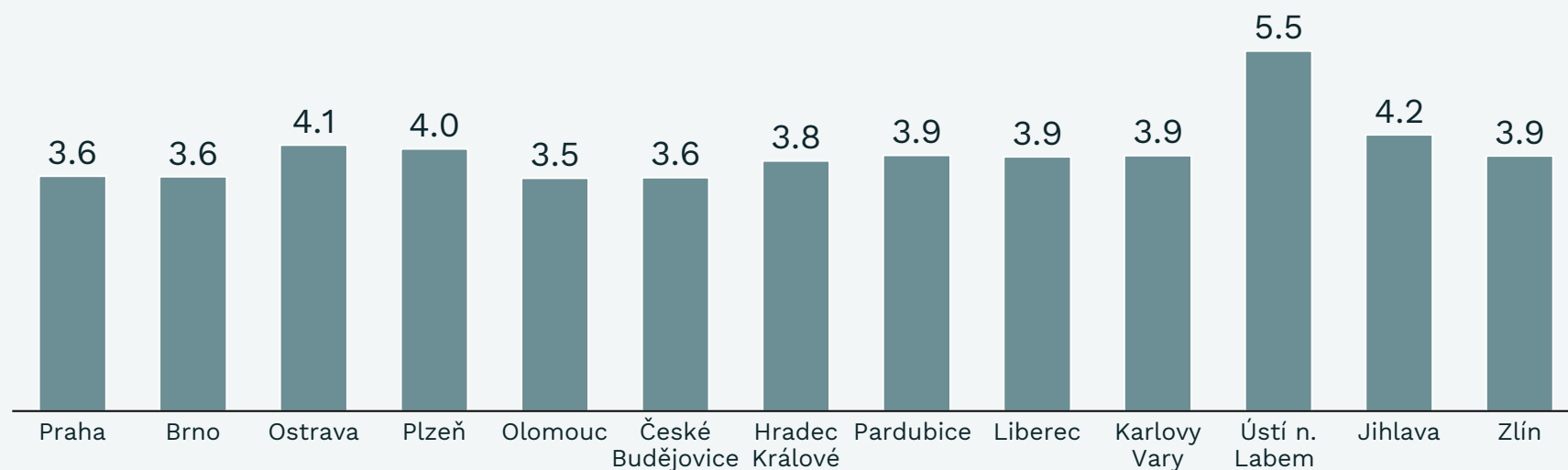
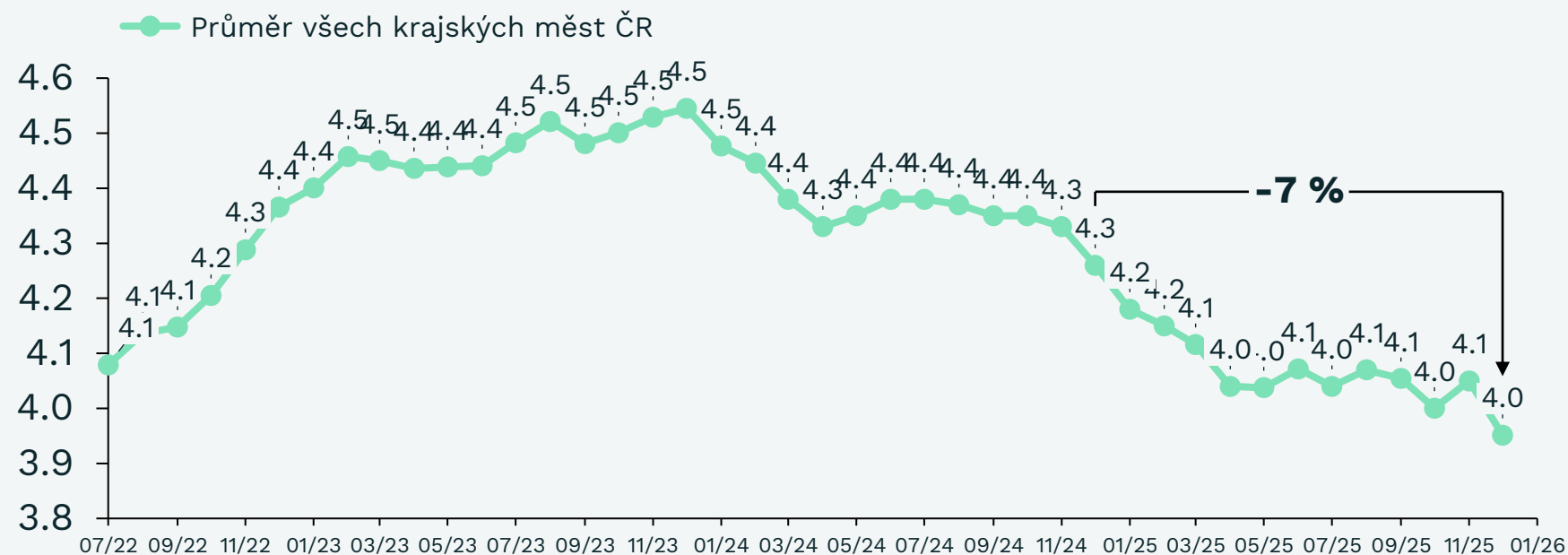
Silverline
Real Estate

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%. Další růst cen nemovitostí by tedy již neměl být rychlejší než růst cen nájmu.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



Silverline
Real Estate

Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR

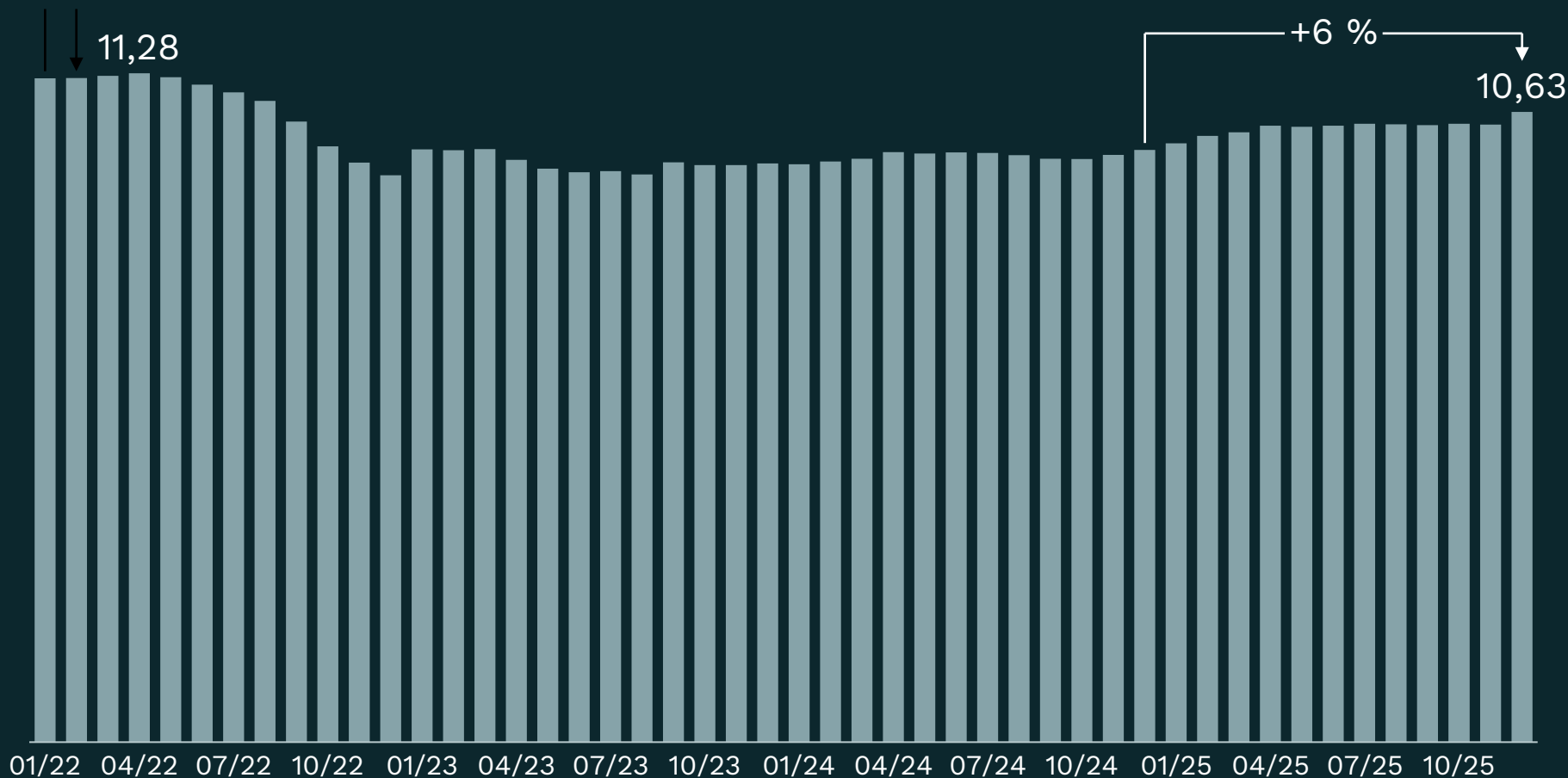
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

Dostupnost bydlení z pohledu počtu potřebných mezd na koupi bytu za poslední rok mírně klesla.

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.

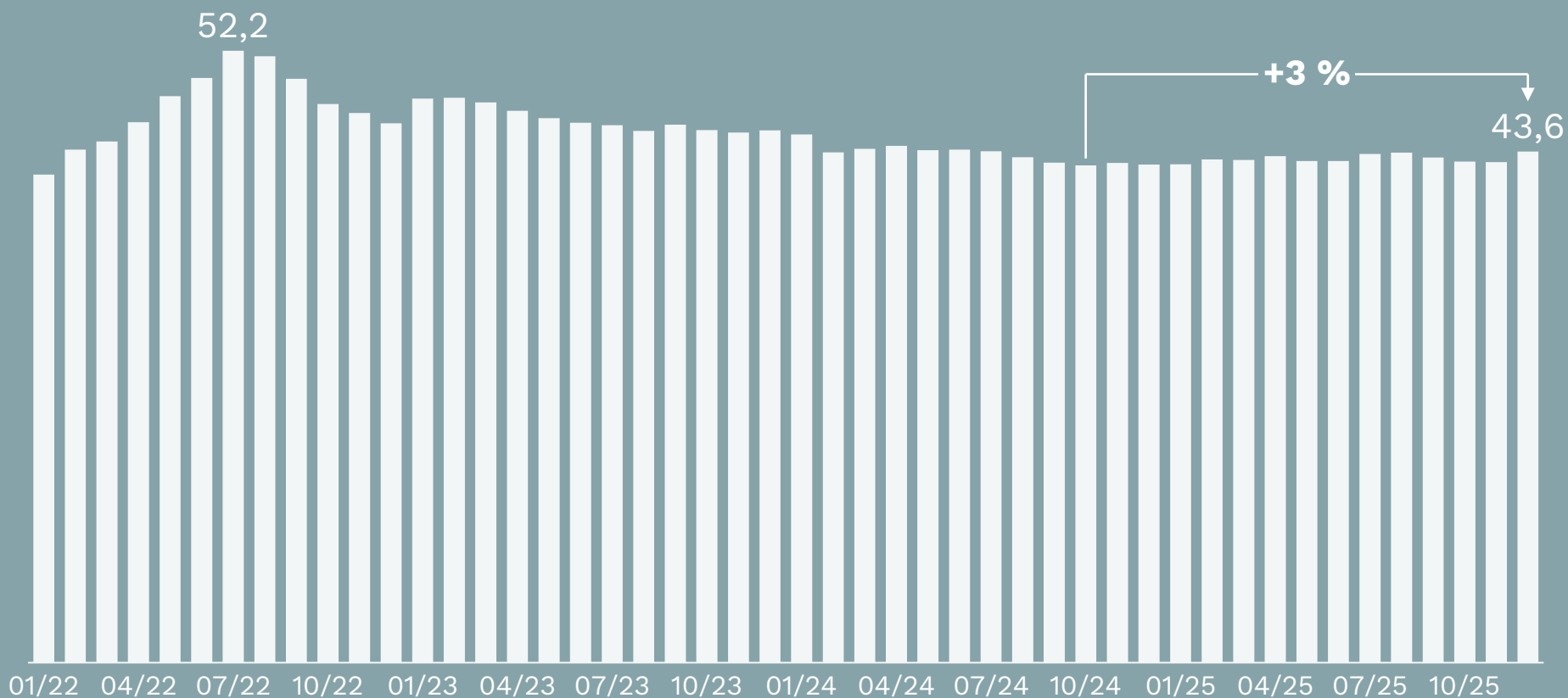
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

Podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ za poslední rok přibližně stagnoval.

PODÍL PŘÍJMU DOMÁCNOSTI VYNALOŽENÝ NA HYPOTÉKU (%)

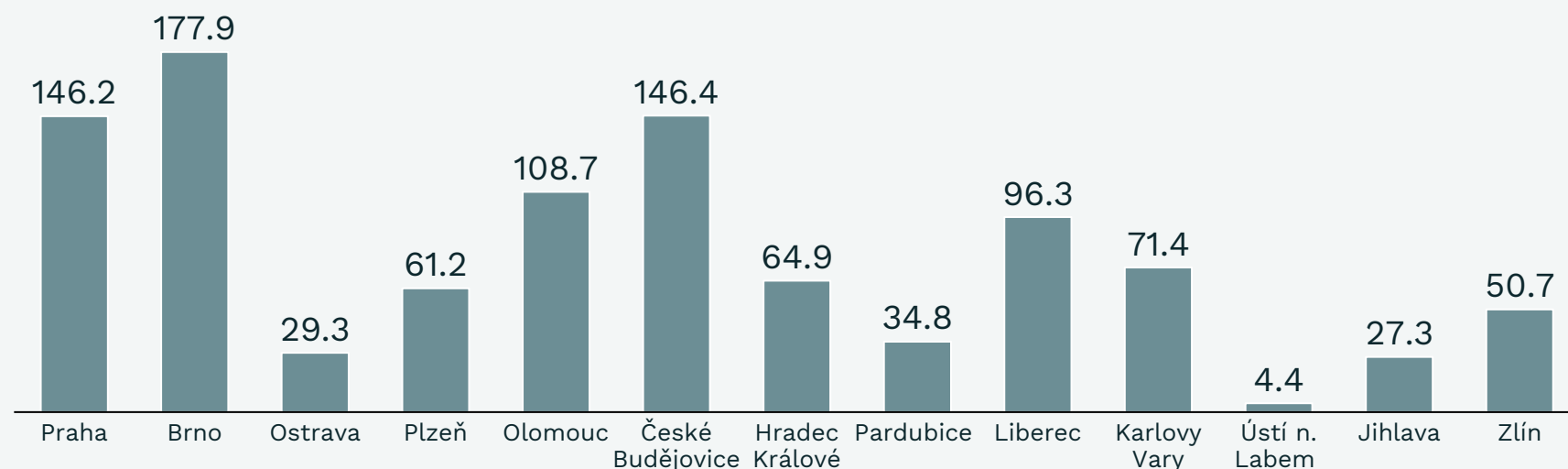
PODÍL ČISTÝCH MEZD DVOU OSOB S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM NA SPLÁTCE BYTU O VÝMĚŘE 70M2 A S LTV HÚ 80%



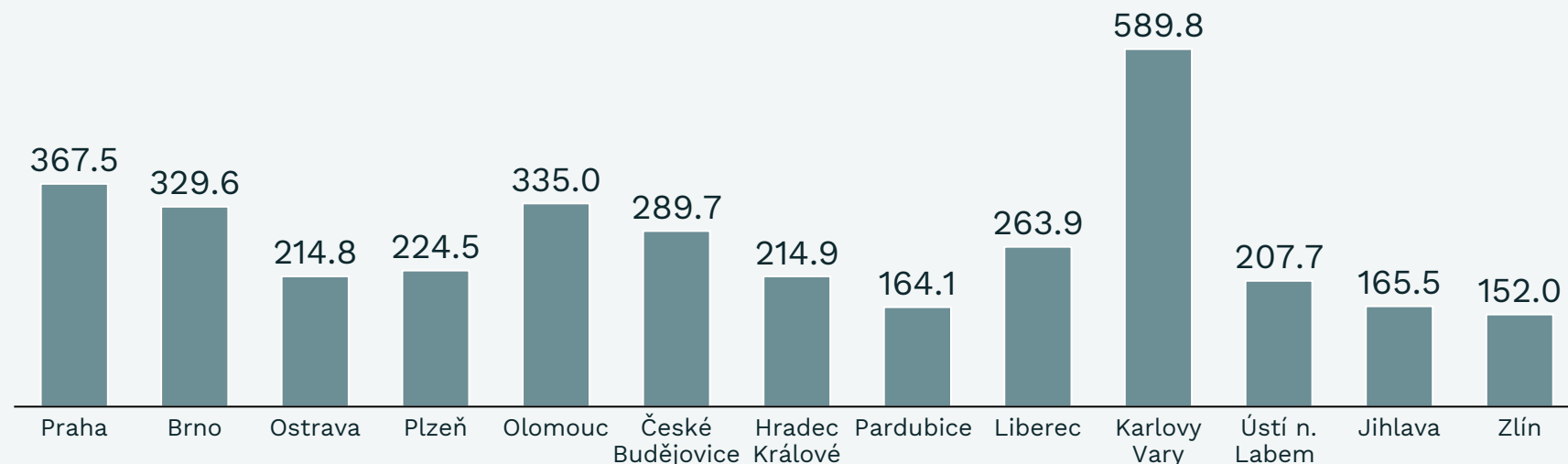
4 – NABÍDKA

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 ale i v Praze.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB NA 100 TIS. OBYVATEL



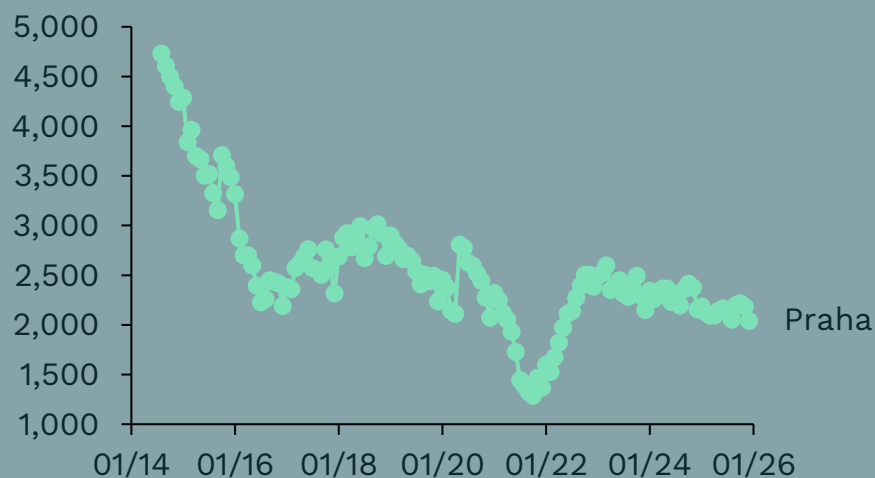
POČET VEŠKERÝCH PRODÁVANÝCH BYTŮ NA 100 TIS. OBYVATEL



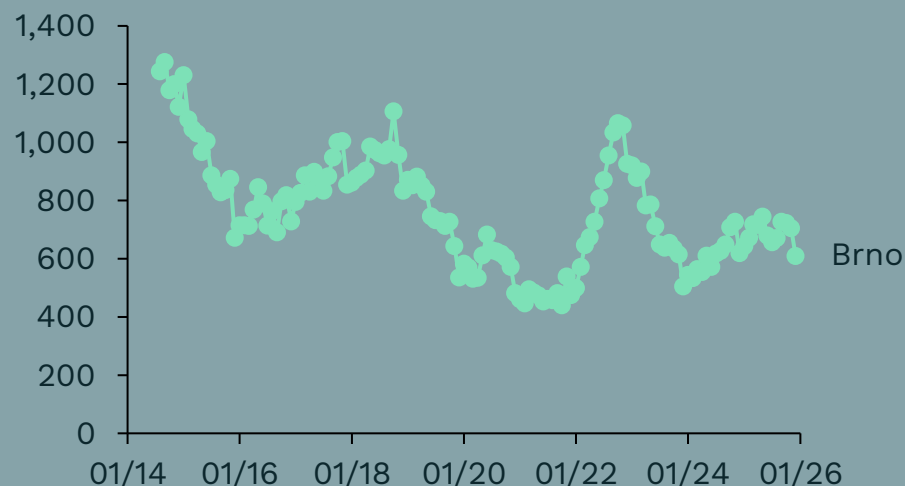
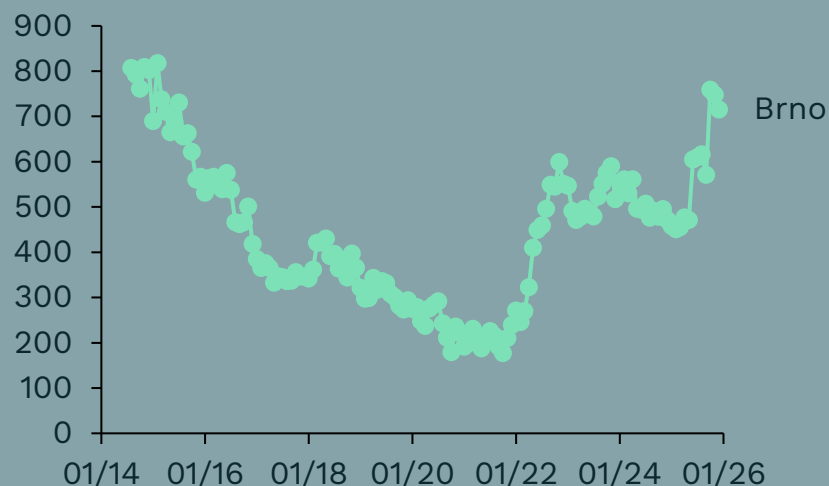
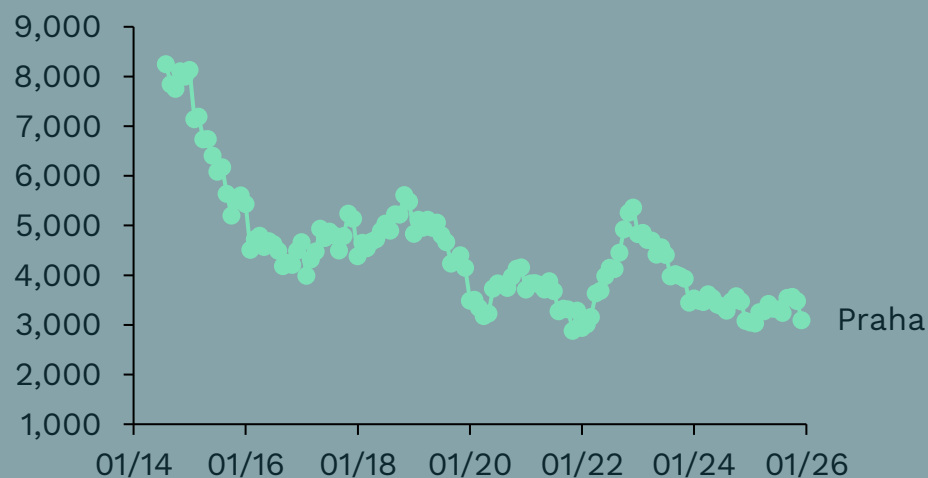
4 – NABÍDKA: DETAIL PRAHA a BRNO

V Brně se na trh dostalo několik větších projektů novostaveb. V Praze začíná být trh opět již dosti “vyprodaný”, zejména u starších bytů.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



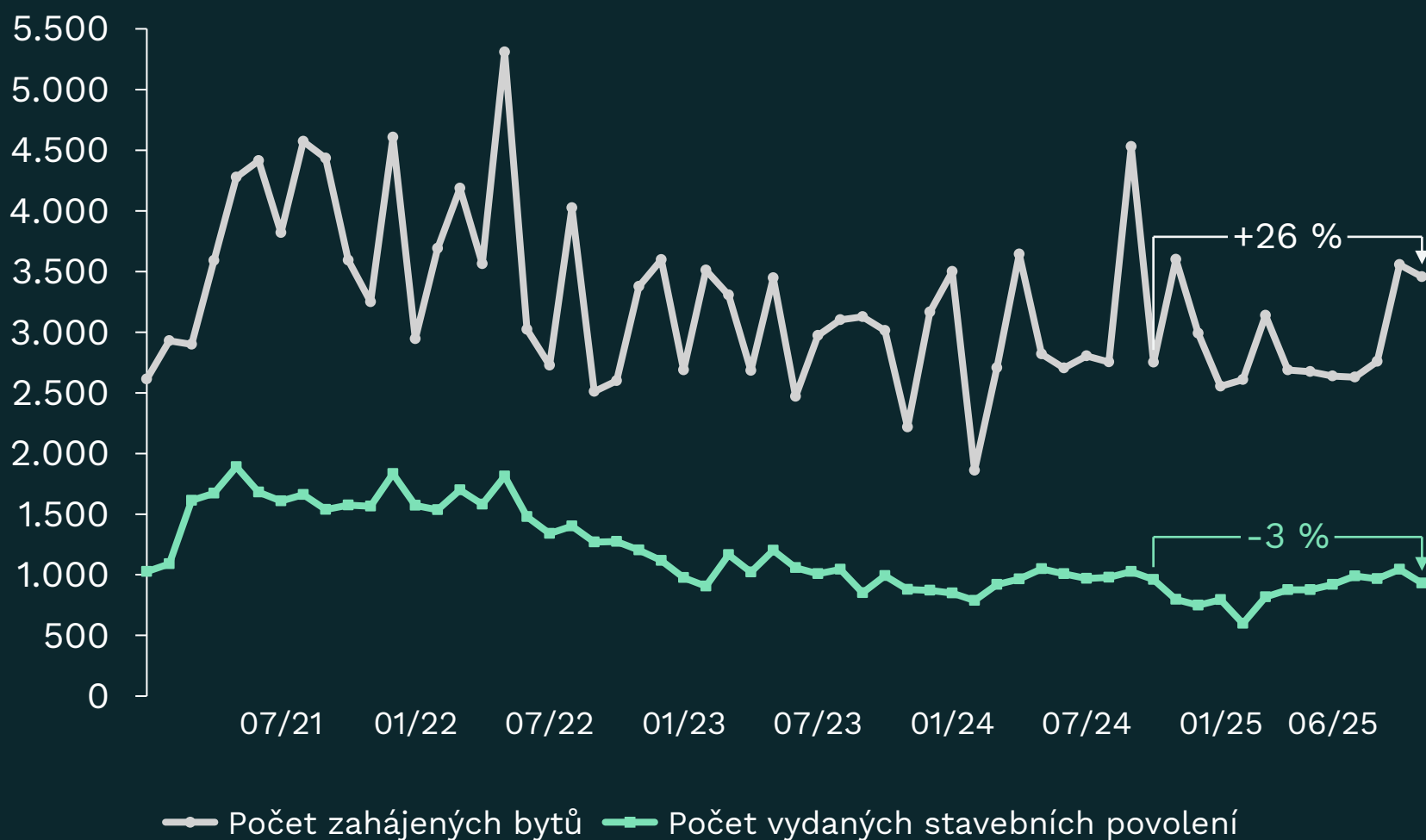
Silverline
Real Estate

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. Za prvních deset měsíců roku 2025 bylo oproti prvním deseti měsícům roku 2024 zahájeno opět o 4% bytů méně.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



Silverline
Real Estate

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

SHRNUTÍ KPIs

		11-2025	12-2025
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	0.4%	2.5%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	-3.0%	-8.8%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.42x	10.63x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	42.7%	43.6%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.05%	3.95%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	-7.6% ³	-4.0% ⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna v kumulativně zahájených bytech za posledních 12 měsíců 3. 09-2025 4. 10-2025

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