

# NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

ŘÍJEN  
2025

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

*Dan Vaško*



“

*Říjen opětovně potvrdil, že trh rezidenčních nemovitostí zhruba od května zpomaluje k udržitelnému růstu ve vyšších jednociferných ročních hodnotách (~7% p.a.)*

*Za říjen jsme byli svědky meziměsíčního nárůstu cen veškerých bytů o 0.6%, u novostaveb se jednalo o 0.4%.*

*Nájmy si v říjnu vybraly pauzu a poklesly v průměru o 1%, yieldy v krajských městech tak mírně klesly z 4.1% p.a. na 4.0% p.a.*

*Na poli nové výstavby panují z pohledu prodejnosti pro developery stále příznivé podmínky z titulu pokračujícího dynamického růstu mezd i mírného poklesu realizovaných sazeb HÚ. I přes ne příliš pozitivní, nicméně volatilní vývoj IRS (nákladů bank na financování HÚ) lze dle mého názoru ve střednědobém horizontu očekávat stagnaci (popř. i velmi mírný pokles sazeb HÚ), zejména díky zvyšujícímu se boji o refinancování vysokých objemů hypoték z let 2020-21.*

*Obecně lze také očekávat, že růst cen se bude postupně přelévat z jednoho segmentu na další: za poslední období například dynamičtěji rostly ceny bytů uvnitř Prahy - do budoucna lze tedy již spíše očekávat, že trh začne využívat arbitráže a momentum poptávky, tzn. i dynamika růstu cen, se přesune ve prospěch rezidenčních nemovitostí v okresech Praha-západ a Praha-východ.*

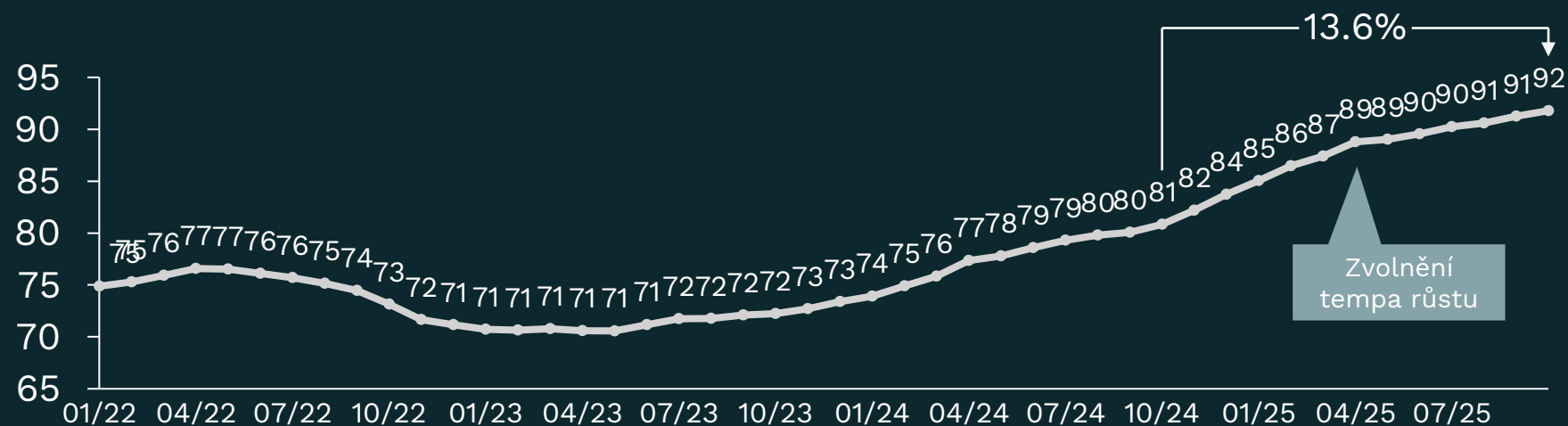
”

# 1 – VÝVOJ CEN: rychlý přehled

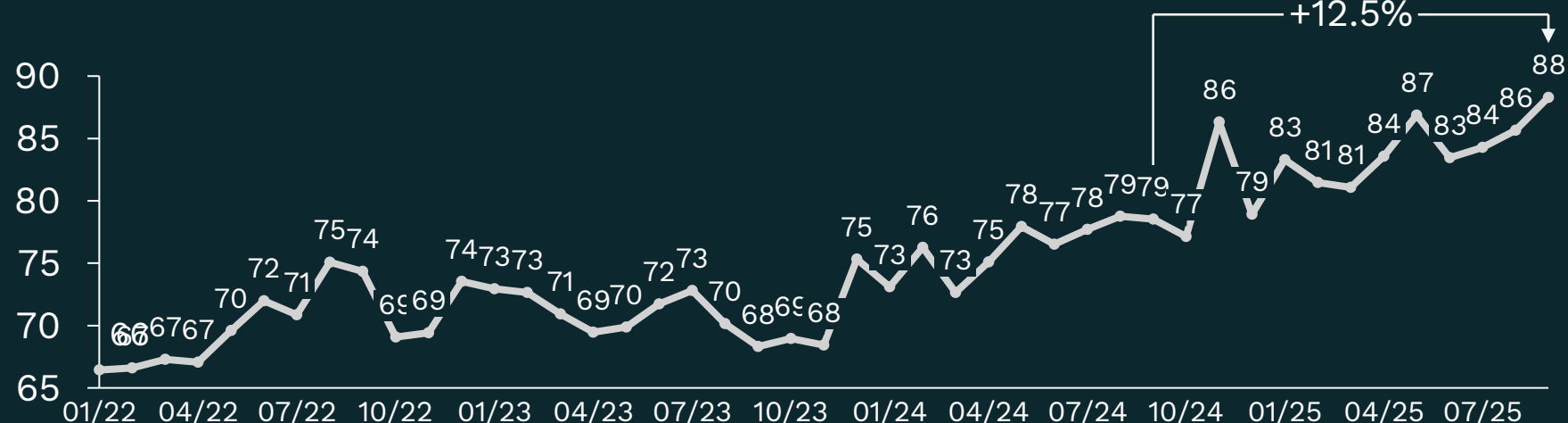
Od května 2025 trh v meziměsíčním růstu zpomalil k (téměř) udržitelnému tempu růstu okolo ~7% p.a.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY<sup>1</sup>



REALIZOVANÉ CENY<sup>2</sup>



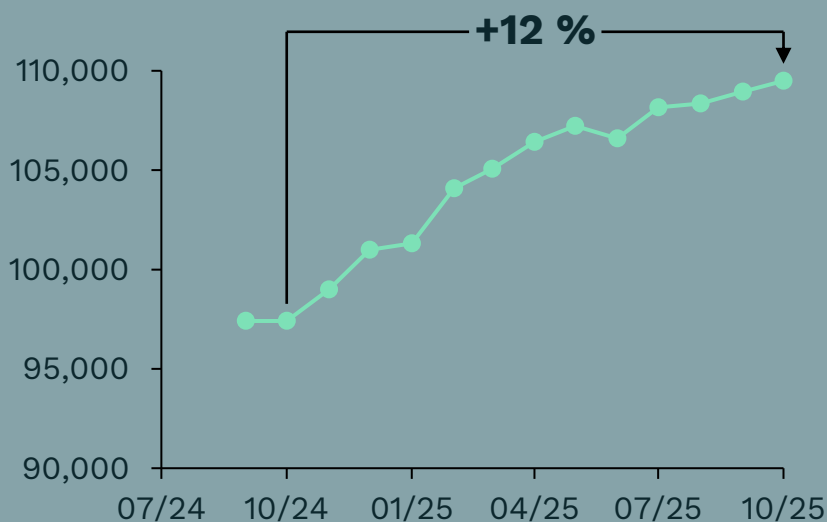
Silverline  
Real Estate

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

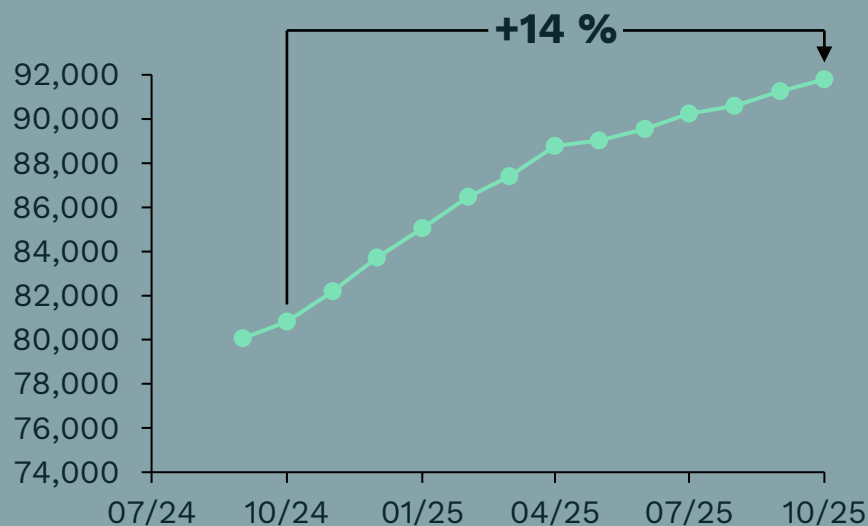
# 1 – VÝVOJ CEN: typy nemovitostí

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

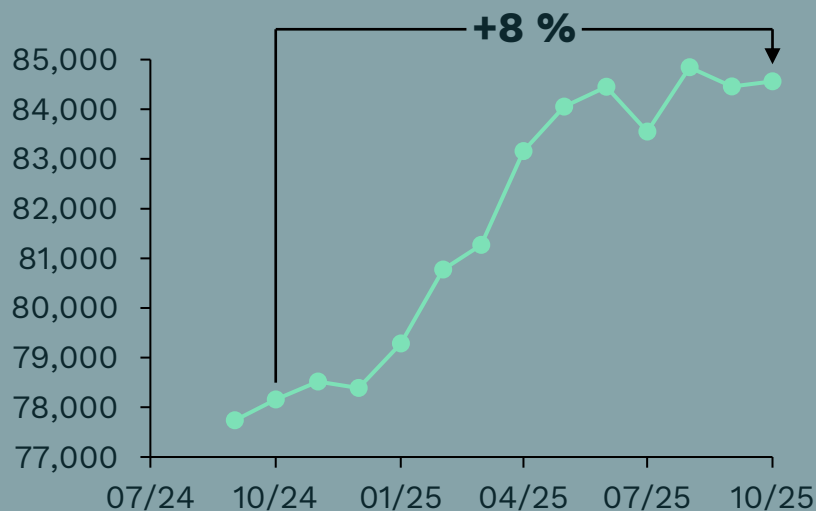
BYTY – NOVOSTAVBY<sup>1</sup>



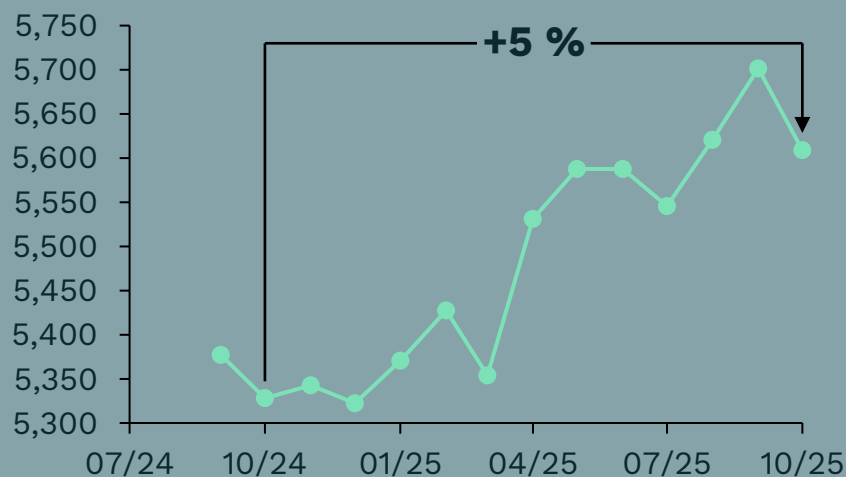
BYTY – VEŠKERÉ BYTY<sup>2</sup>



RODINNÉ DOMY – NOVOSTAVBY<sup>3</sup>



POZEMKY<sup>4</sup>



Silverline  
Real Estate

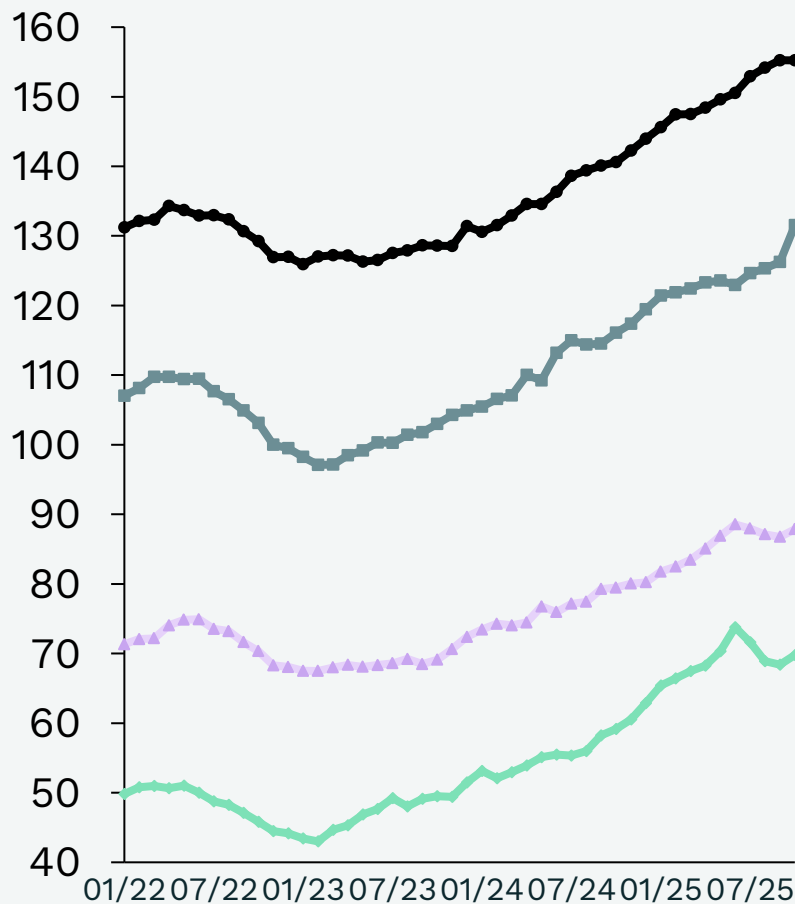
1. Průměr vývoje nabídkových cen novostaveb napříč českými krajskými městy 2. Průměr vývoje nabídkových cen starších bytů (c. 2/3-3/4 ze vzorku) i novostaveb 3. Průměr vývoje nabídkových cen rodinných domů ve Středočeském a Jihomoravském kraji 4. Průměr vývoje nabídkových cen stavebních pozemků ve Středočeském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

# 1 – VÝVOJ CEN: velká města

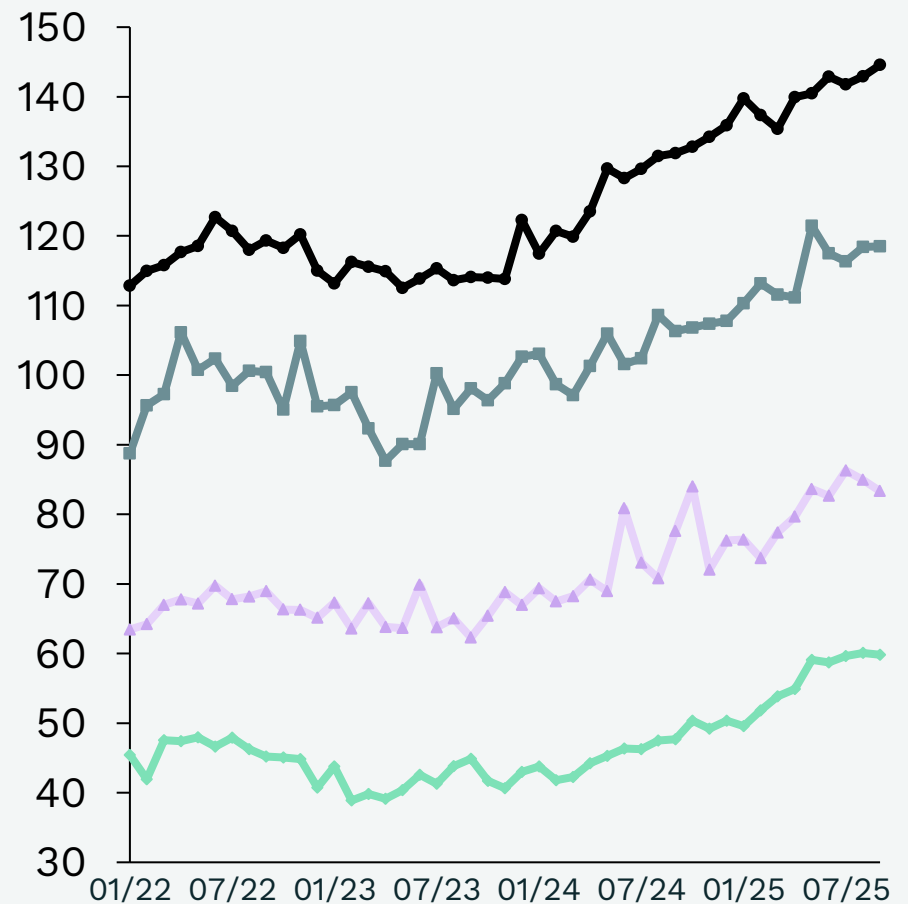
V říjnu ceny v Praze stagnovaly, v Brně (+4.2%), Ostravě (+2.0%) i Plzni (+1.3%) naopak rostly meziměsíčně dynamicky.

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

NABÍDKOVÉ CENY<sup>1</sup>



REALIZOVANÉ CENY<sup>2</sup>



— Praha — Brno — Ostrava — Plzeň



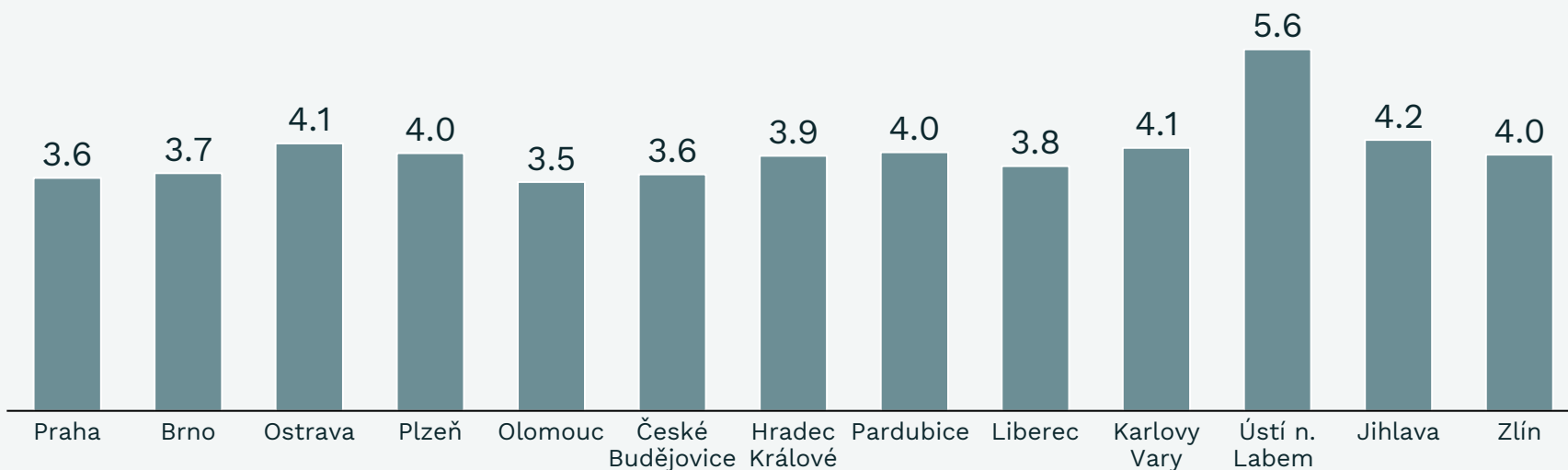
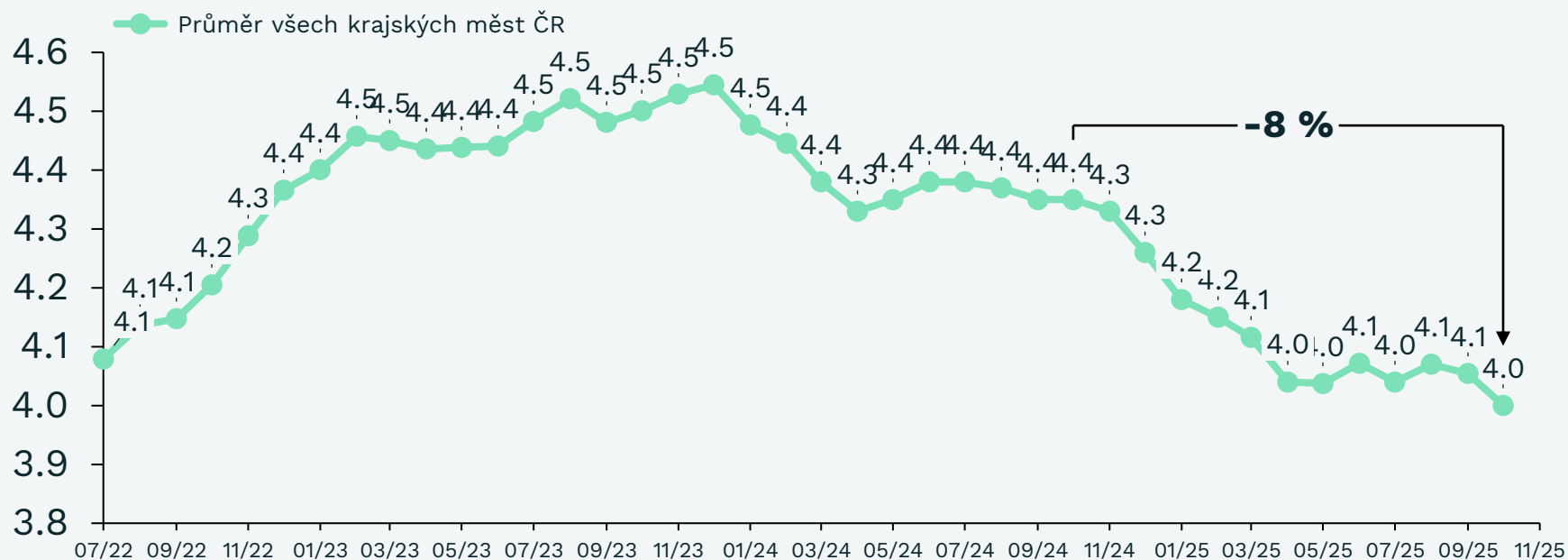
Silverline  
Real Estate

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

# 2 - YIELDS

*Celorepublikové yields se již od jara 2025 drží na hodnotách okolo 4%. S výjimkou Ústí n. Labem rozdíly v yieldech v jednotlivých městech výrazně klesly.*

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



Silverline  
Real Estate

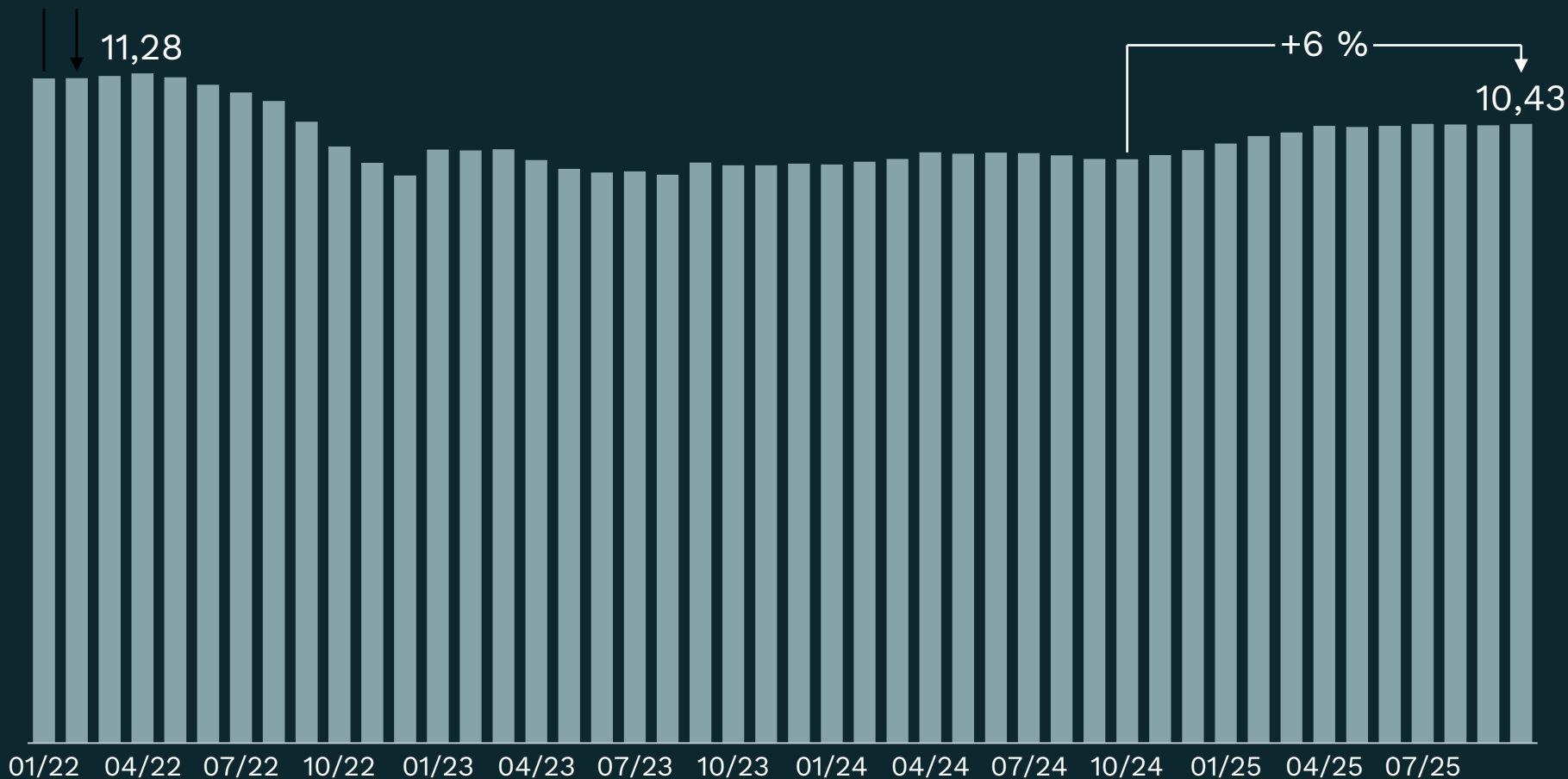
Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR  
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

# 3 - DOSTUPNOST

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

POČET ROČNÍCH MEZD NUTNÝCH K ZAKOUPENÍ BYTU

POČET HRUBÝCH ROČNÍCH MEZD OSOBY S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM PRO ZAKOUPENÍ BYTU O VÝMĚŘE 70M<sup>2</sup>

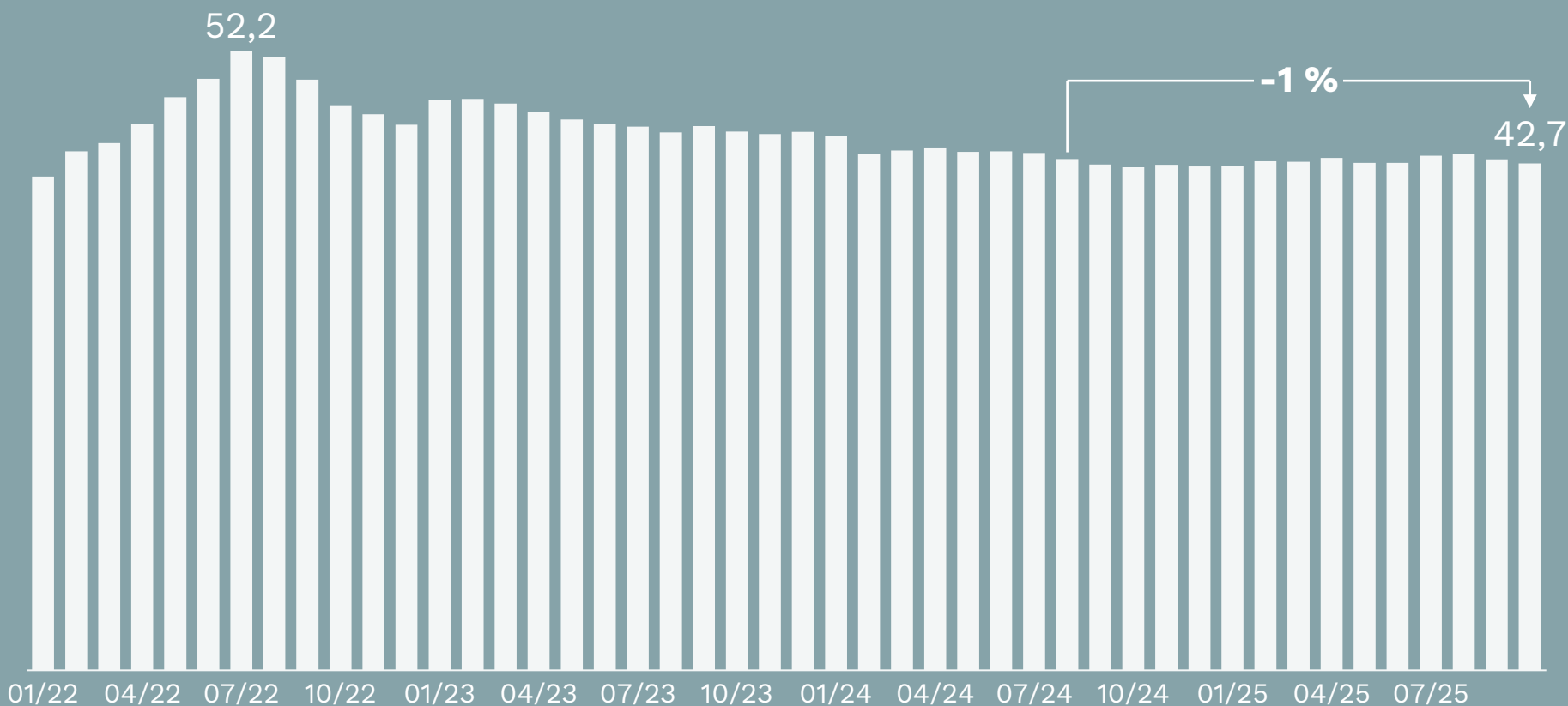


# 3 - DOSTUPNOST

*Podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ v říjnu mírně klesl díky poklesu průměrné realizované sazby hypoték.*

## 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

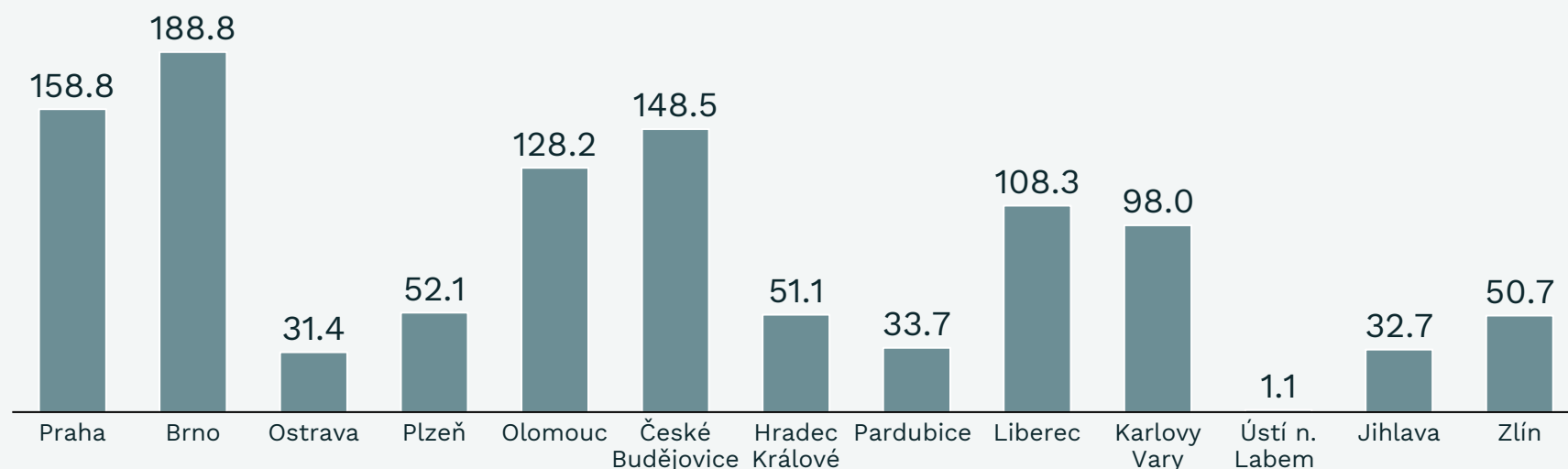
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m<sup>2</sup>; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

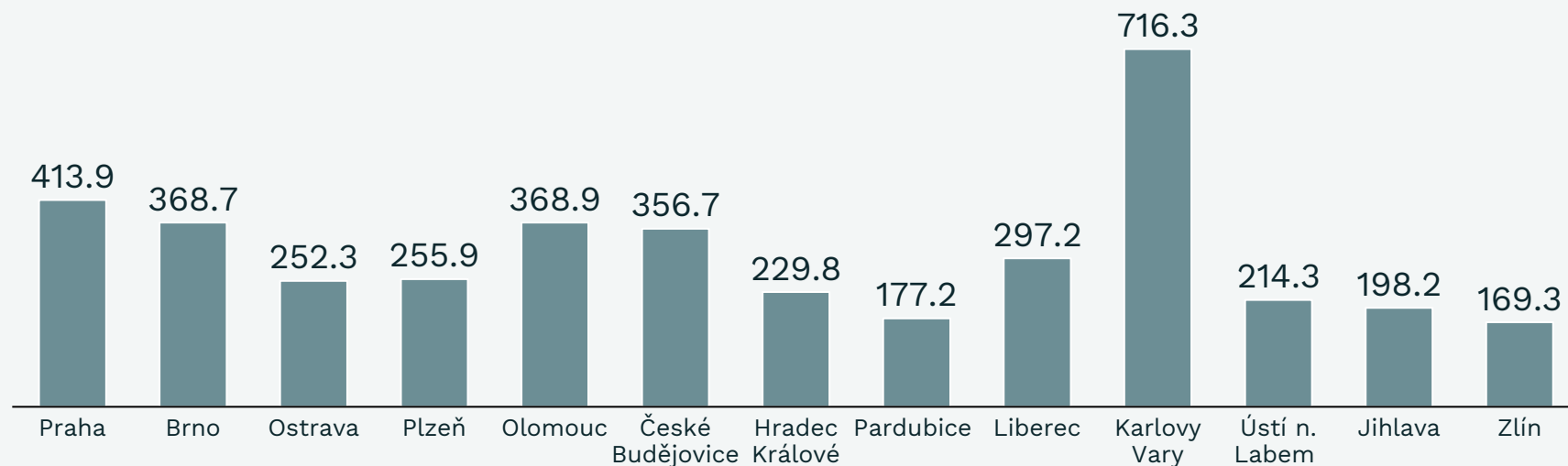
# 4 – NABÍDKA

*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.*

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB NA 100 TIS. OBYVATEL



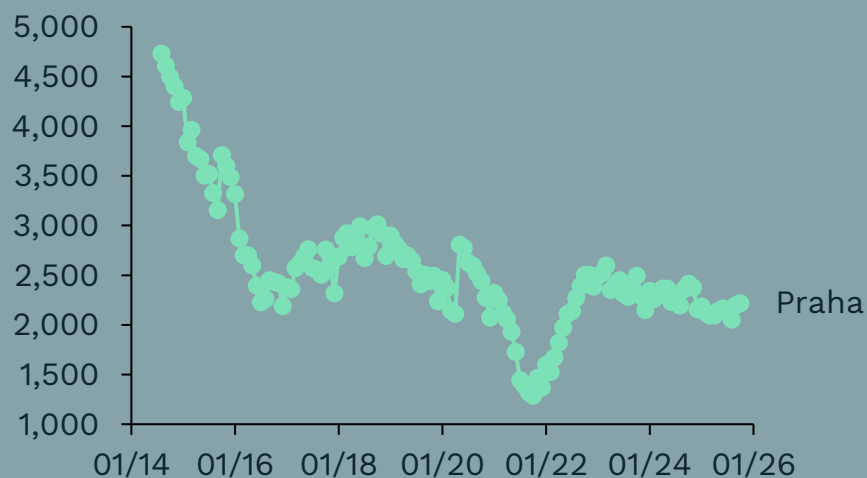
POČET VEŠKERÝCH PRODÁVANÝCH BYTŮ NA 100 TIS. OBYVATEL



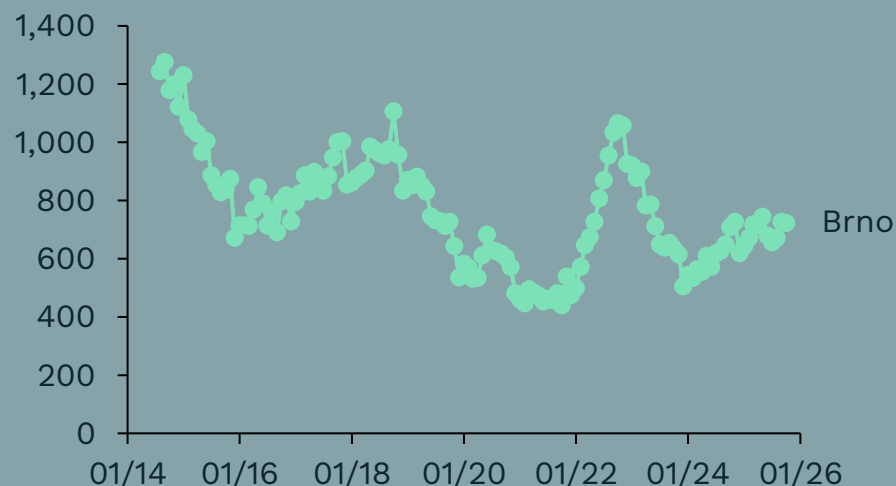
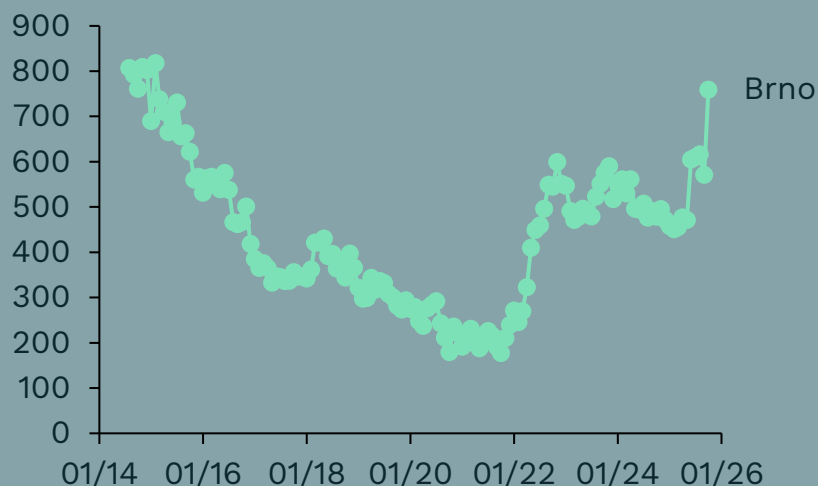
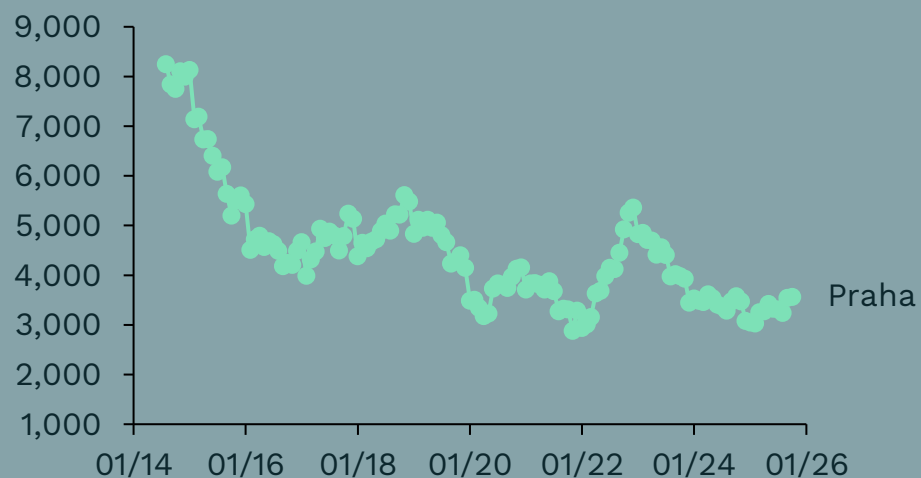
# 4 – NABÍDKA: DETAIL PRAHA a BRNO

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

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



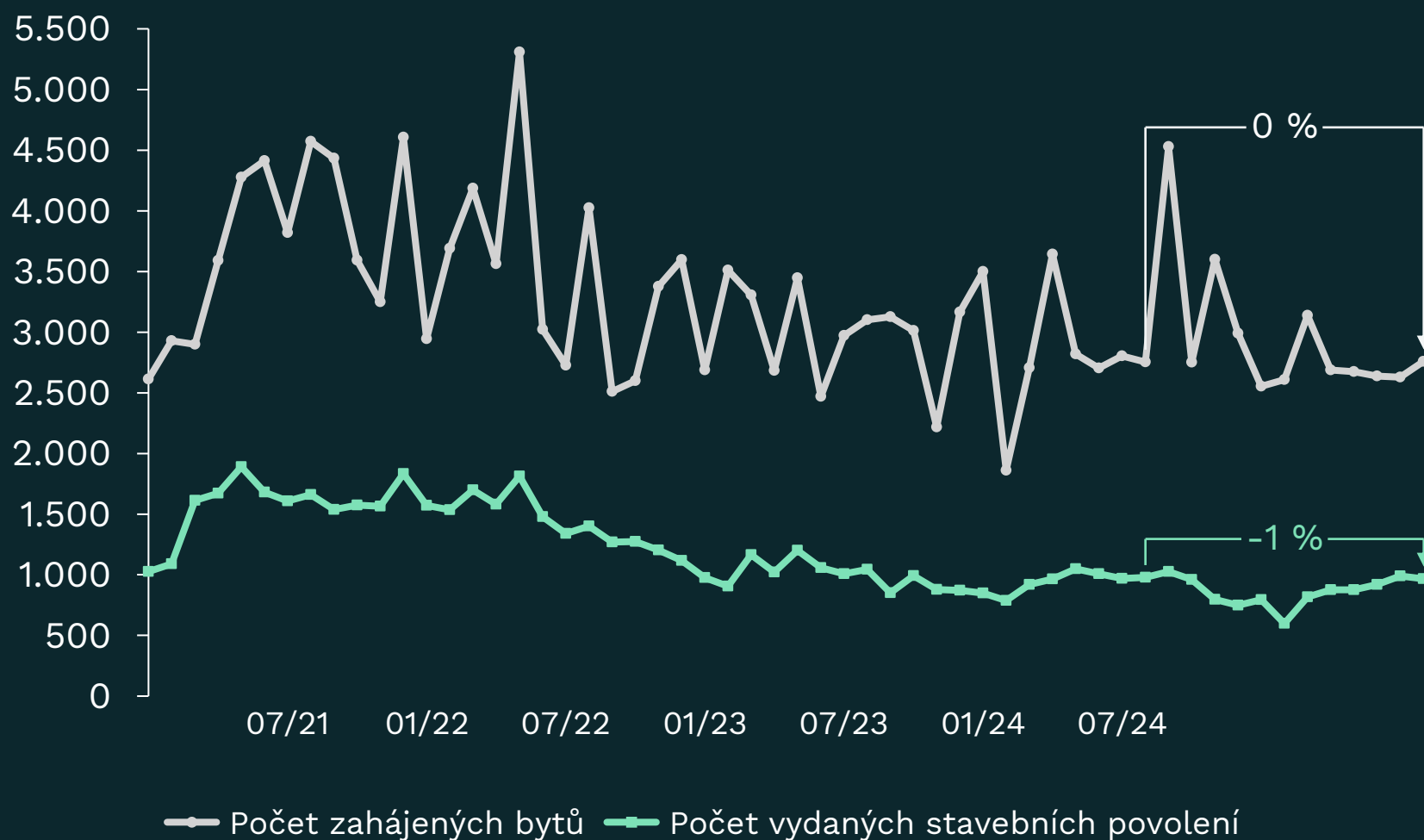
POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



# 4 – NABÍDKA: VÝHLED DO BUDOUCNA

*Intenzita výstavby v ČR je v porovnání s dalšími státy dlouhodobě nízká. Za poslední rok intenzita c. stagnovala.*

## INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



# SHRNUTÍ KPIs

		09-2025	10-2025
<b>1</b>	<b>CENY</b> <i>změna nabídkových cen<sup>1</sup></i>	<b>0.7%</b>	<b>0.6%</b>
<b>2</b>	<b>NABÍDKA</b> <i>počet aktivních inzerátů<sup>1</sup></i>	<b>+6.2%</b>	<b>+2.6%</b>
<b>3</b>	<b>DOSTUPNOST</b> <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	<b>10.41x</b>	<b>10.43x</b>
<b>4</b>	<b>DOSTUPNOST</b> <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	<b>43.1%</b>	<b>42.7%</b>
<b>5</b>	<b>YIELD</b> <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	<b>4.05%</b>	<b>4.00%</b>
<b>6</b>	<b>INTENZITA VÝSTAVBY</b> <i>počet zahájených bytů<sup>2</sup></i>	<b>-5.5%<sup>3</sup></b>	<b>-4.9%<sup>4</sup></b>

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 07-2025 4. 08-2025

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



**Dan Vaško**  
Výkonný ředitel

+420 601 576 328  
[Dan.Vasko@SilverlineRE.com](mailto:Dan.Vasko@SilverlineRE.com)



Silverline  
Real Estate