

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

**BŘEZEN
2026**

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

*Nabídkové ceny bytů v krajských městech v březnu vzrostly meziměsíčně o **0.4%**. Tentokrát, pro změnu, rostly dynamičtěji ceny například v Ostravě (+1.0%) či Plzni (+1.7%). Ceny novostaveb v březnu vzrostly meziměsíčně taktéž o **0.4%**, dynamický růst zaznamenaly Brno (+1.2%) a Plzeň (+2.2%)*

*Nájmy v březnu velmi mírně poklesly a to o **0.3%**, průměrný yield se tedy drží dále mírně pod čtyřmi procenty (3.89% p.a.) a indikuje, že ceny nemovitostí by do budoucna **neměly růst rychleji než ceny nájmu aby na trhu nevznikla nerovnováha.***

*Za první kvartál vzrostly ceny **všech bytů dohromady o 2.2%**, ceny nových bytů poté o **1.7%**, což by odpovídalo **ročnímu tempu na úrovni ~7-9%**. V průběhu dalších měsíců lze očekávat spíše mírné zpomalení aktivity související nárůstem úrokových sazeb z titulu konfliktu v Iráně či také velmi mírný efekt z titulu přísnější regulace ČNB v oblasti hypotečních úvěrů na investiční byty. I tak dále očekáváme, že za celý letošní rok uvidíme střední až vyšší jednociferné nárůsty cen rezidenčních nemovitostí.*

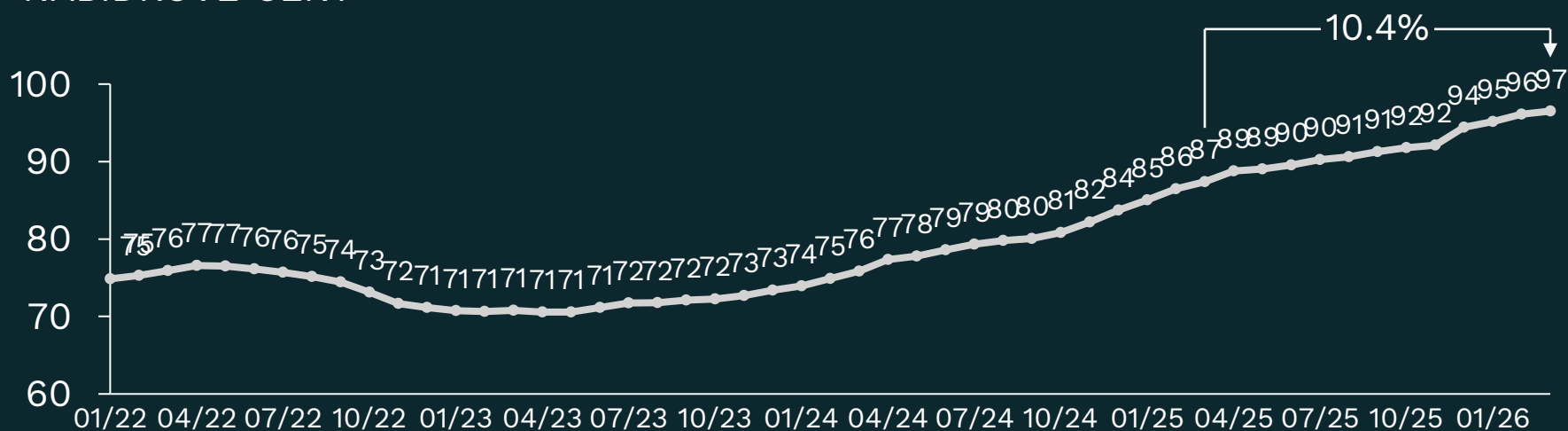
”

1 – VÝVOJ CEN: rychlý přehled

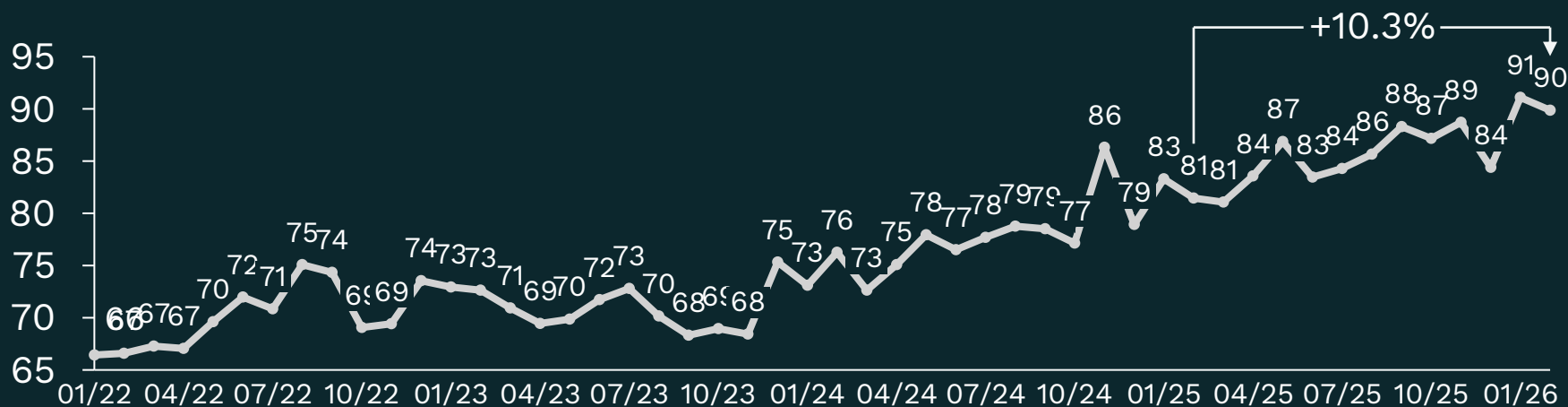
Ceny nemovitostí pokračovaly v růstu i v březnu, tempo mírně zvolňuje.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M²)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



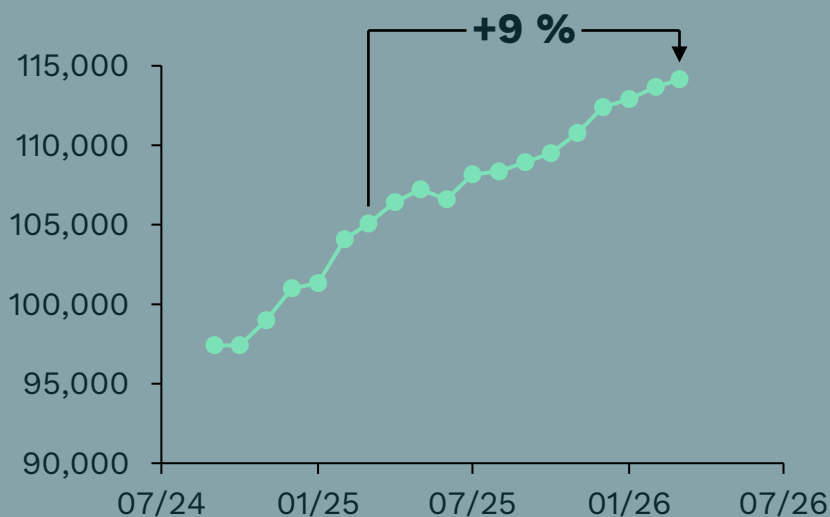
Silverline
Real Estate

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

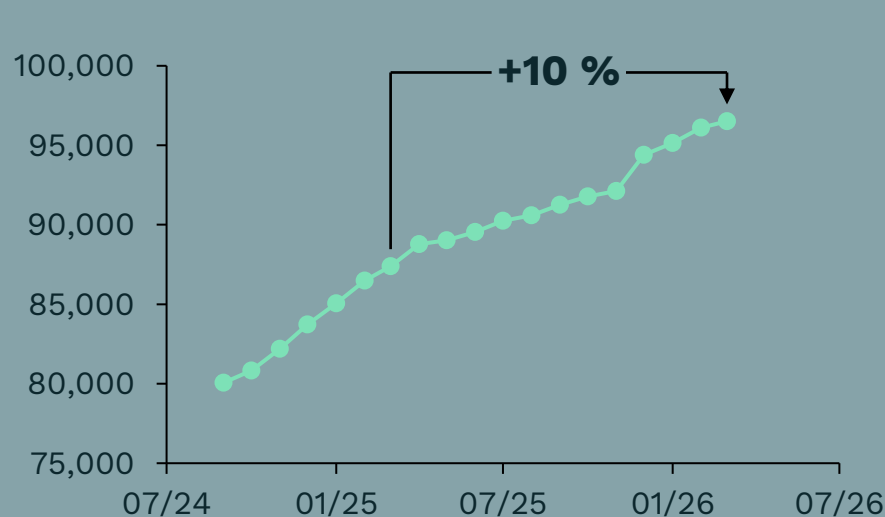
1 – VÝVOJ CEN: typy nemovitostí

Nejrychleji rostly za uplynulých 12 měsíců ceny bytů.

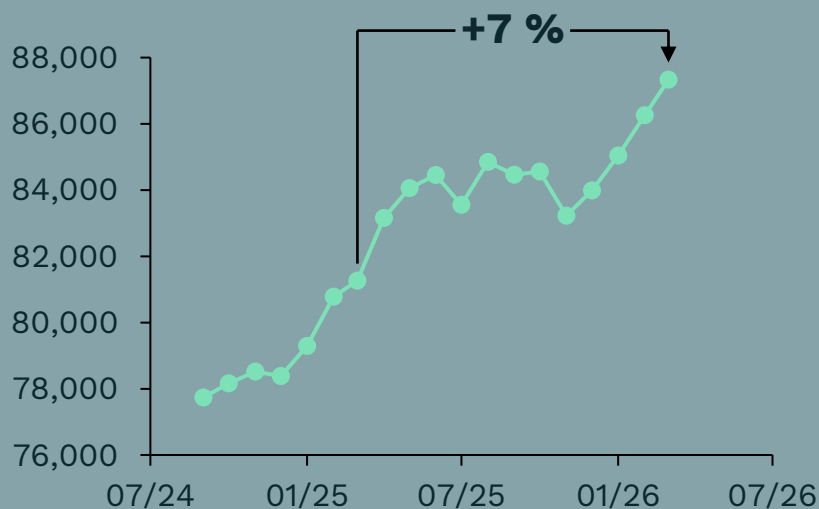
BYTY – NOVOSTAVBY¹



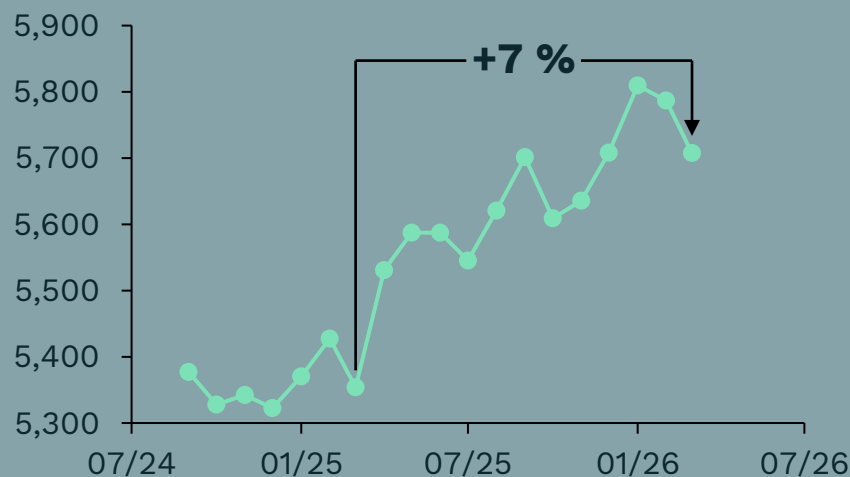
BYTY – VEŠKERÉ BYTY²



RODINNÉ DOMY – NOVOSTAVBY³



POZEMKY⁴

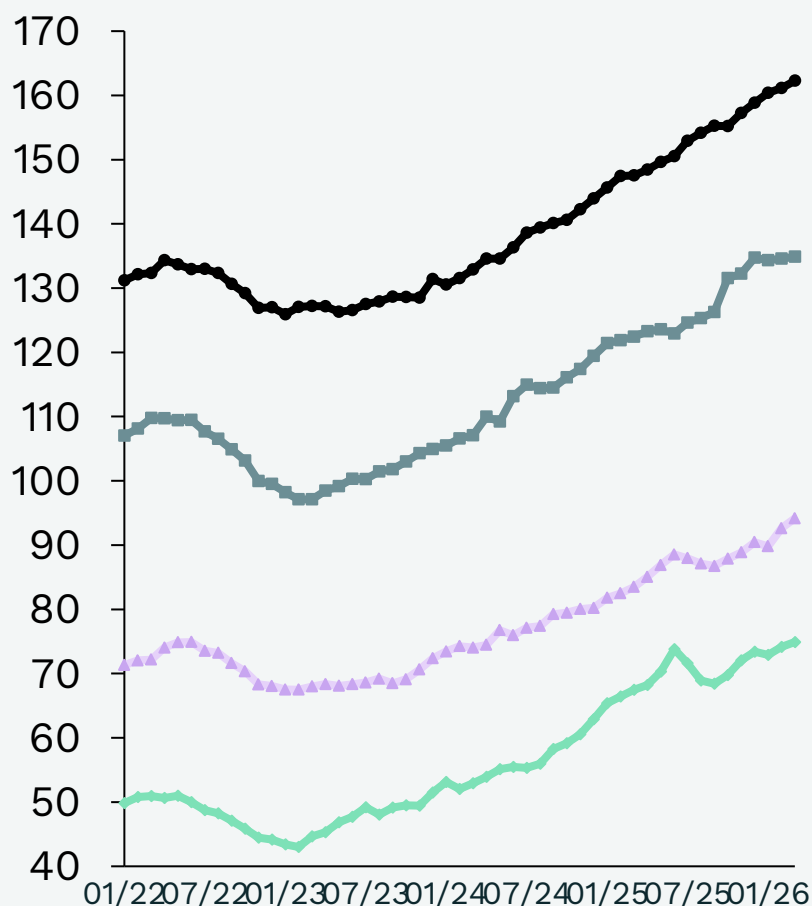


1 – VÝVOJ CEN: velká města

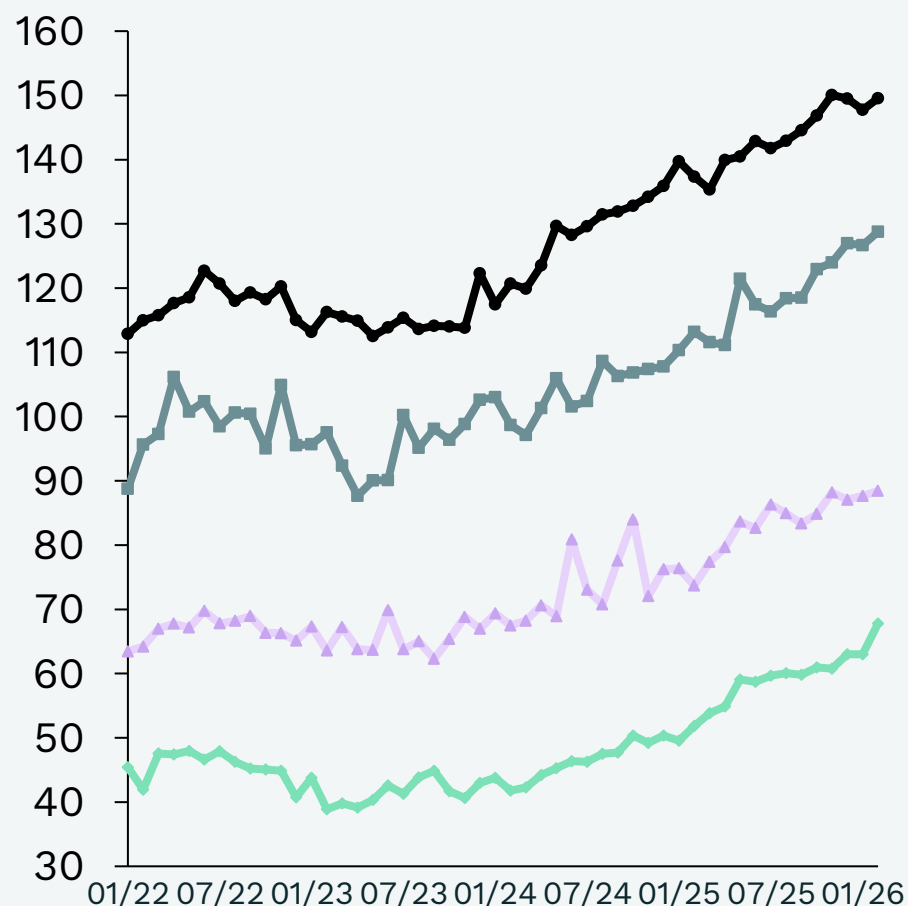
Ze čtyřech velkých měst rostly ceny v březnu nejrychleji v Plzni (+1.7%), následované Ostravou (+1.0%). V Brně lze již třetí měsíc pozorovat určité zpomalení.

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

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



— Praha — Brno — Ostrava — Plzeň



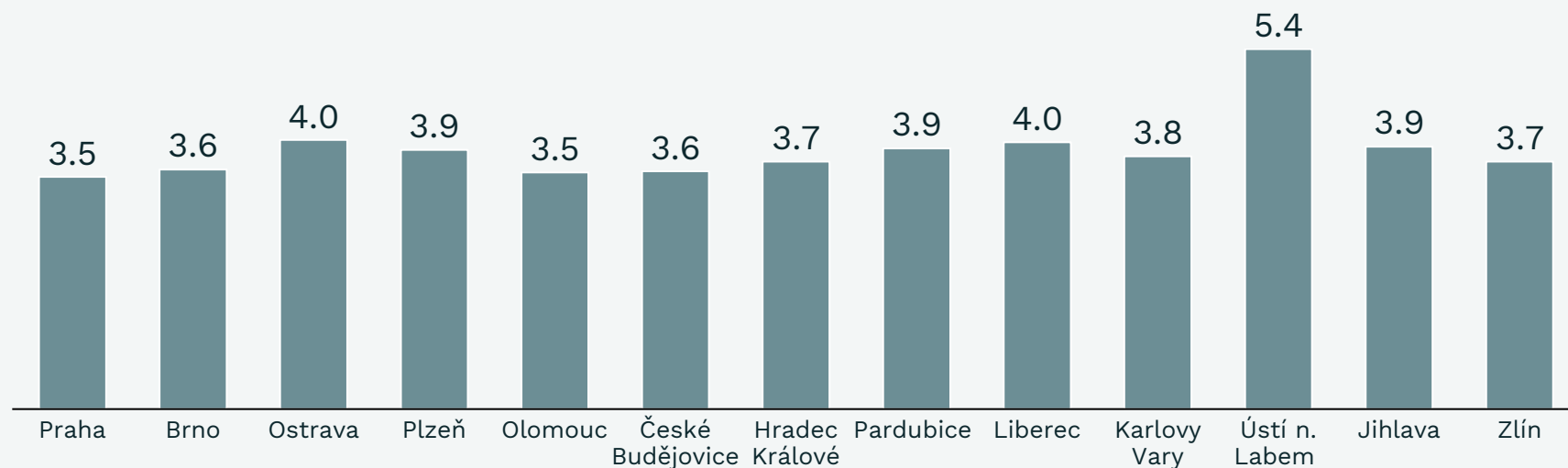
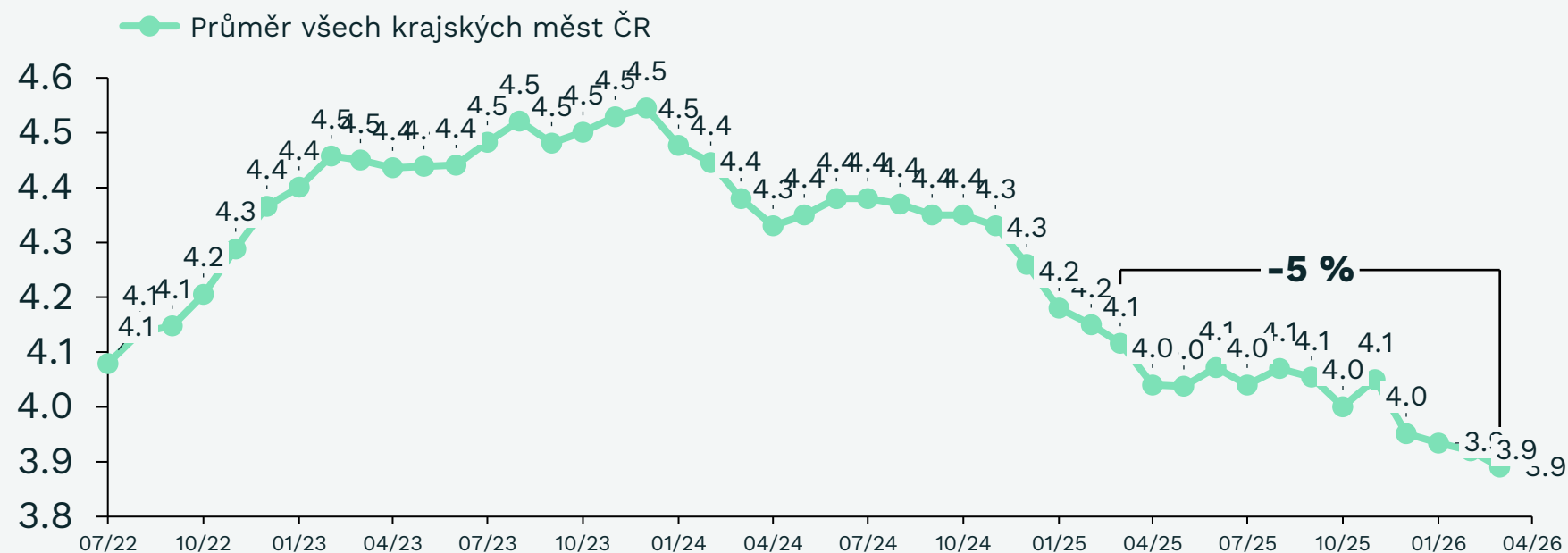
Silverline
Real Estate

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

2 - YIELDS

Celorepublikové yieldy dále mírně poklesly. 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

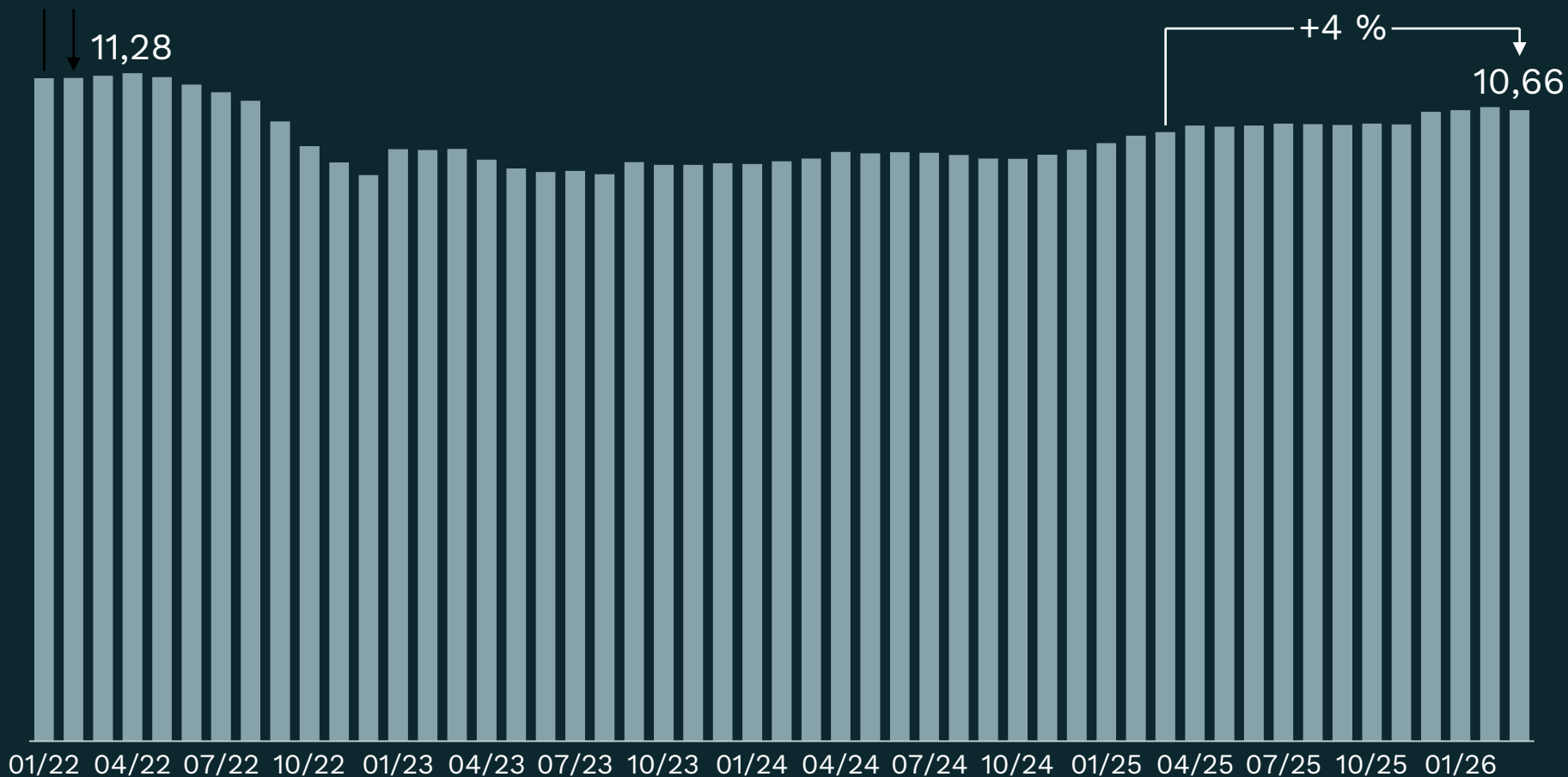
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

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

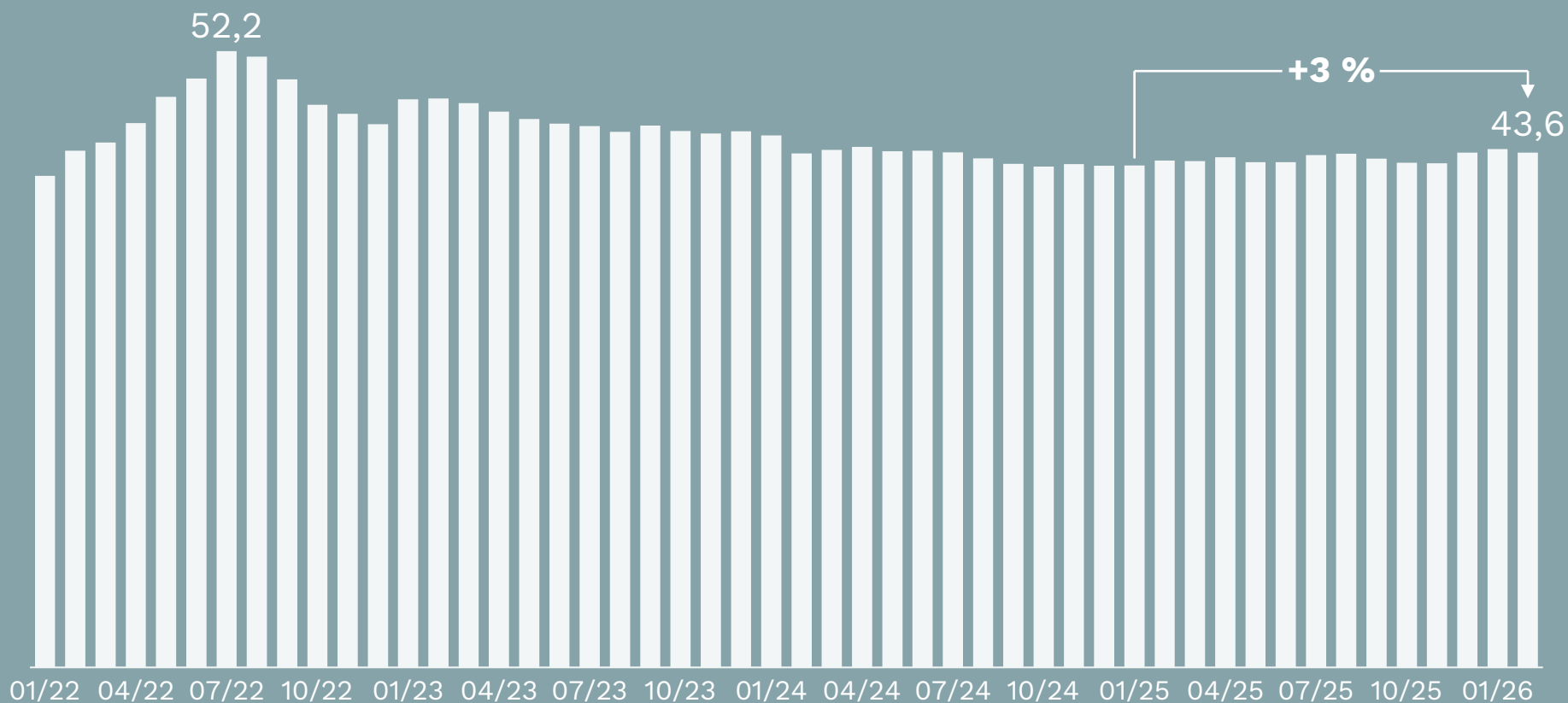


3 - DOSTUPNOST

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%



Silverline
Real Estate

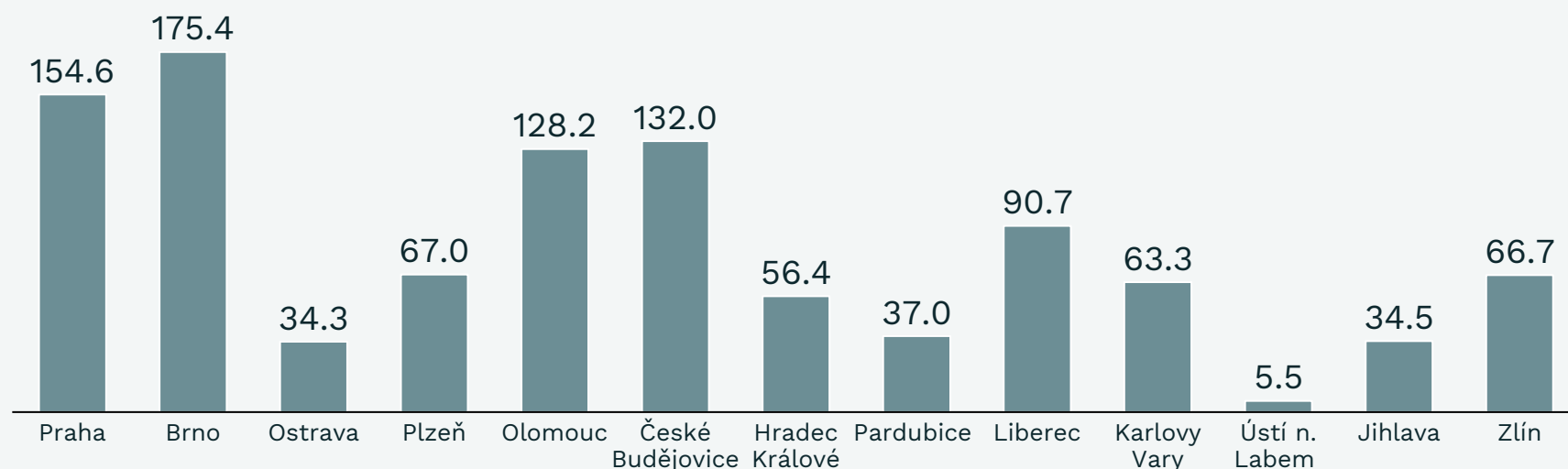
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m²; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

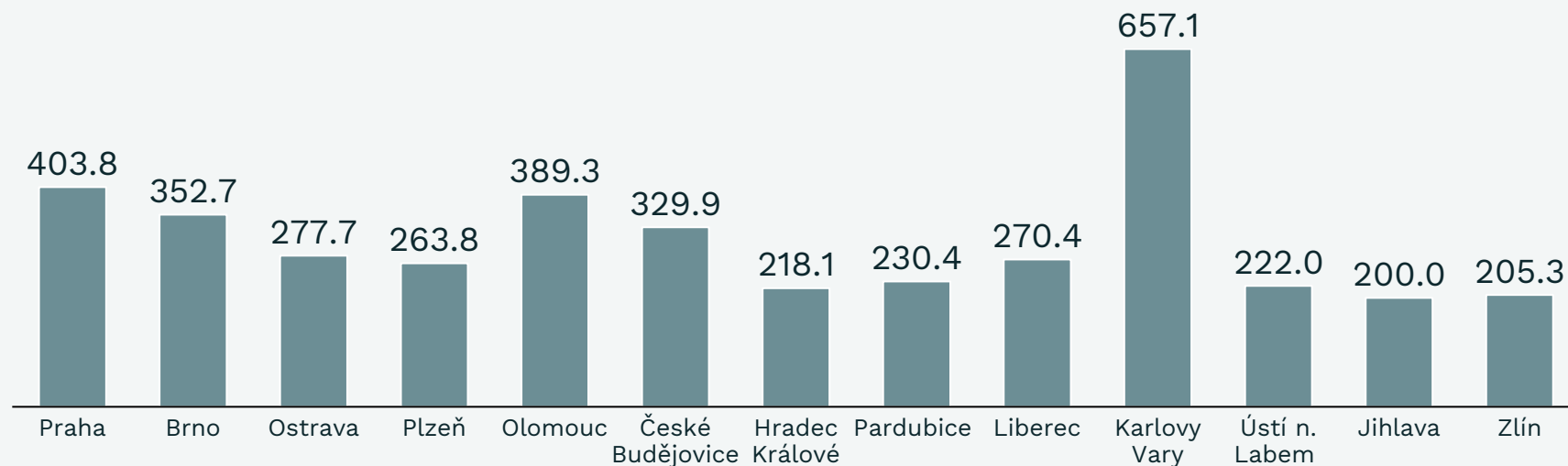
4 – NABÍDKA

Nabídka nových bytů se zdá být nízká v Ostravě, 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



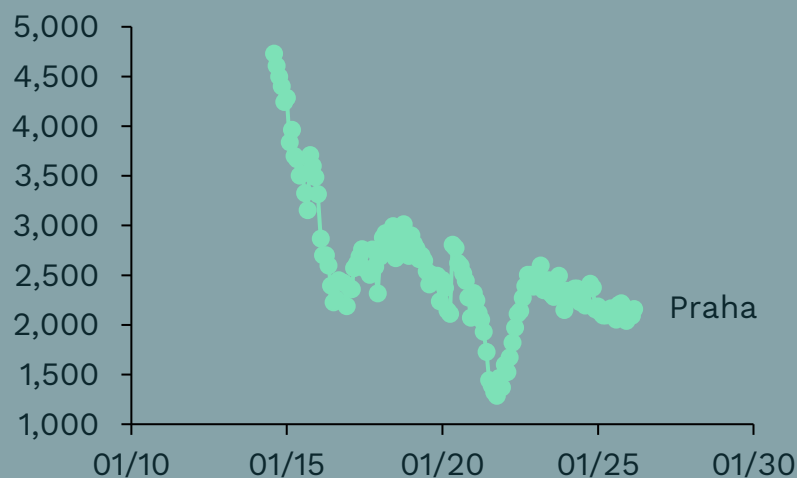
POČET VEŠKERÝCH PRODÁVANÝCH BYTŮ NA 100 TIS. OBYVATEL



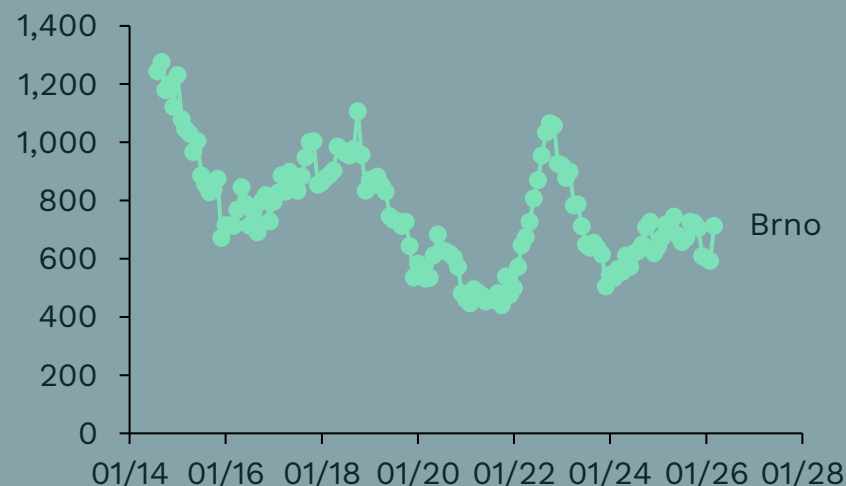
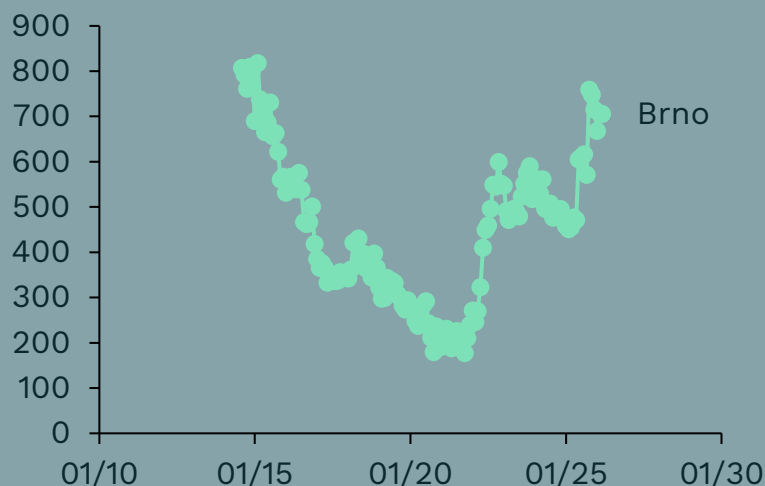
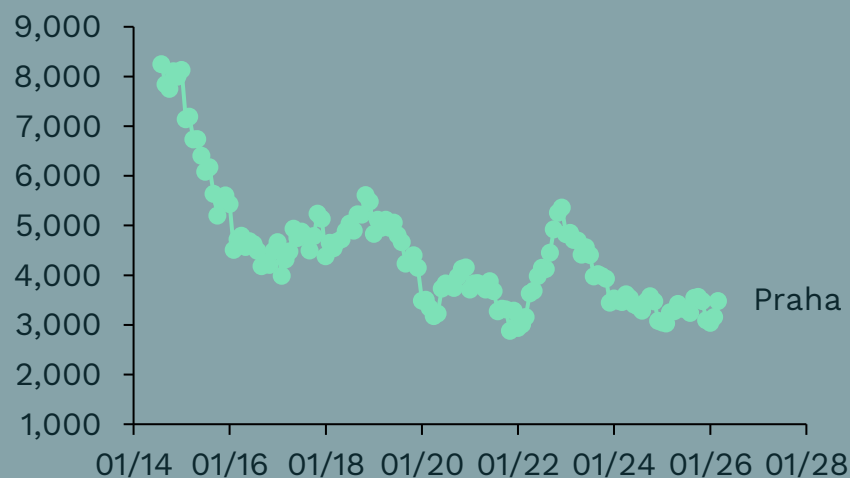
4 – NABÍDKA: DETAIL PRAHA a BRNO

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

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



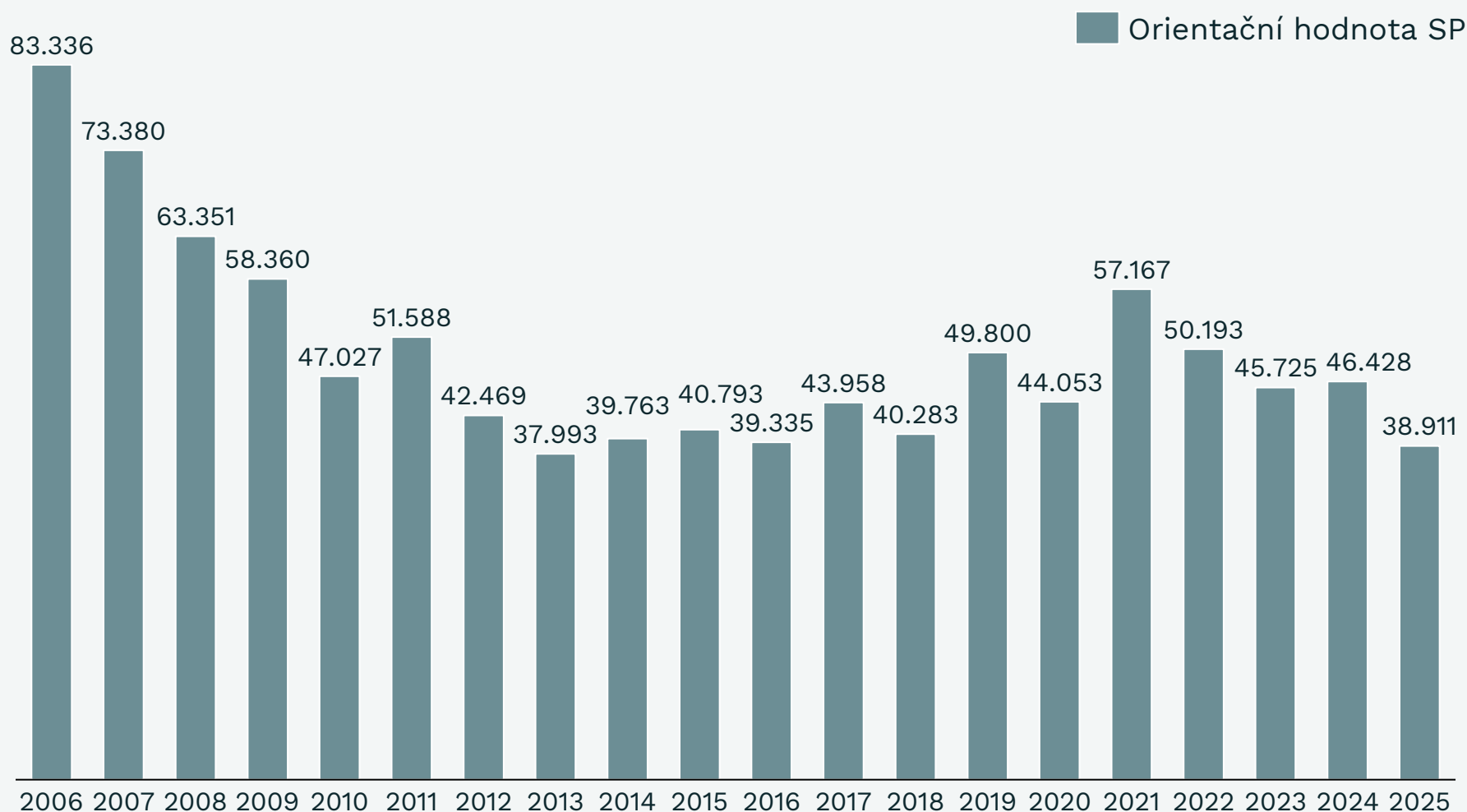
POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



4 – NABÍDKA

Po globální finanční krizi objemy povolených jednotek v ČR spadly na velmi nízké hodnoty. Po určitém zlepšení z konce minulé dekády je bohužel trend v posledních čtyřech letech opět sestupný.

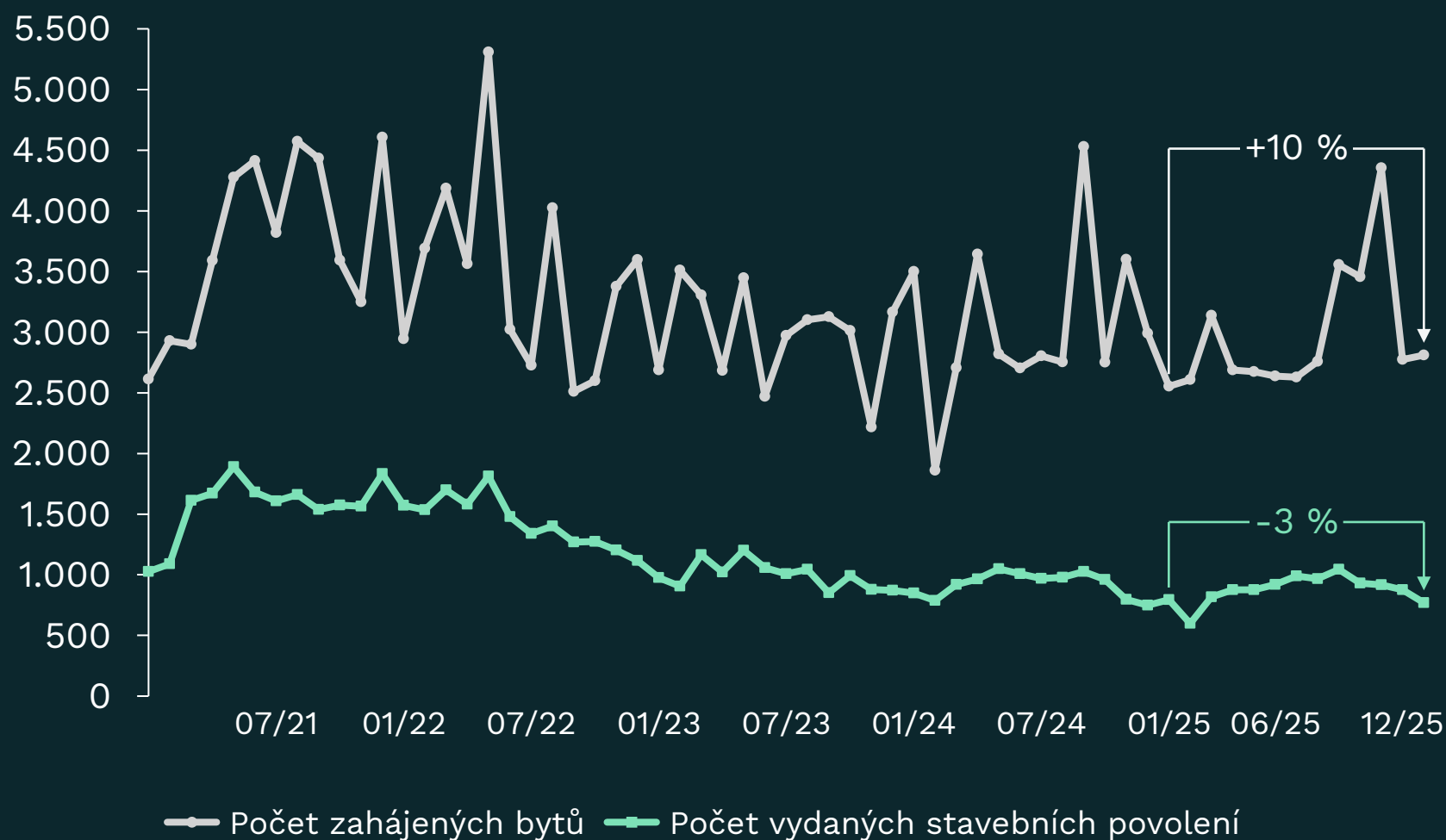
ORIENTAČNÍ HODNOTA STAVEBNÍCH POVOLENÍ, CZK MIL. (CENY ROKU 2006¹)



4 – NABÍDKA: VÝHLED DO BUDOUCNA

Počty stavebních povolení a ani nově zahájených bytů navíc stále nerostou.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



SHRNUTÍ KPIs

		02-2026	03-2026
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	1.0%	0.4%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	2.0%	7.9%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.67x	10.66x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	43.9%	43.6%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	3.92%	3.89%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	-1.8%³	+10.1%⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna v kumulativně zahájených bytech za posledních 12 měsíců 3. 12-2025 4. 01-2026

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