

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

ČERVEN
2026

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

Nabídkové ceny **všech bytů** v krajských městech **již druhým měsícem stagnovaly**. Nejpravděpodobnější příčinnou jsou zvýšené sazby z titulu jarní krize na Blízkém Východě.

Minimálně tzv. interest rate swaps, které jsou hlavním faktorem cen hypoték nicméně v posledních týdnech po uklidnění konfliktu opět klesly. Dalo by se tedy očekávat, **že se i sazby hypoték budou vracet min. do intervalu 4.5-5.0%**, pokud ne do jeho spodní hranice.

Nájemné za červen velmi mírně vzrostlo a tím **poprvé po přibližně roce vzrostl nepatrně i yield** a to z hodnoty 3.84% na 3.86%.

V průběhu měsíce července a srpna očekáváme spíše **pokračující stabilitu cen na nových úrovních**, která by od podzimu **mohla přejít v další sklon k nárůstům**, zejména v případě, že dojde již k definitivnímu uklidnění situace v Hormuzském průlivu.

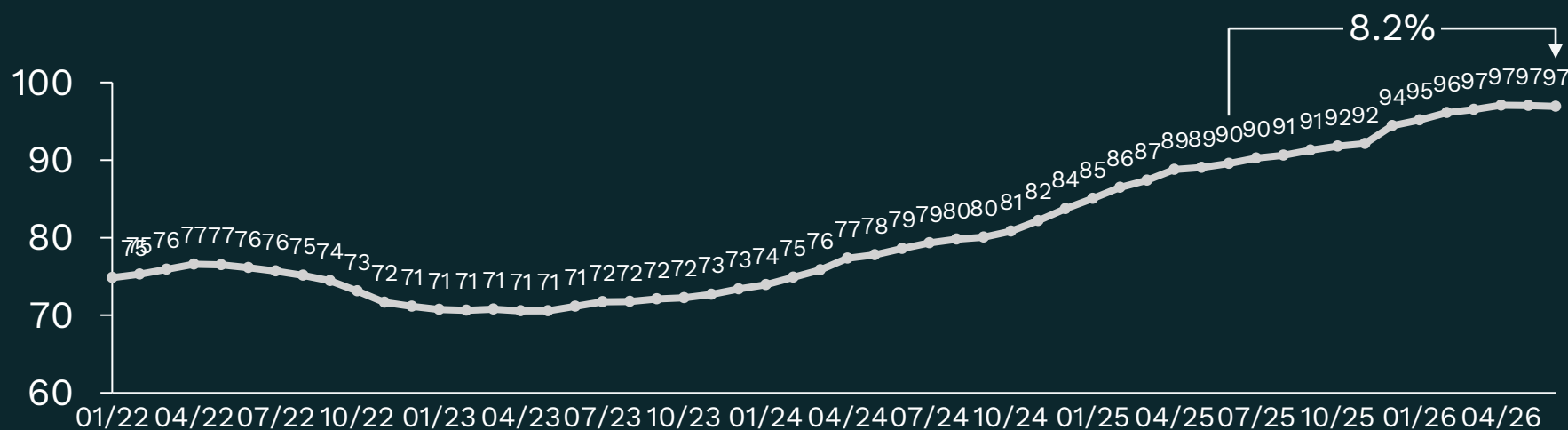
”

1 – VÝVOJ CEN: rychlý přehled

Nabídkové ceny nemovitostí přešly v červnu v kontextu zvyšujících se sazeb do stagnace.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

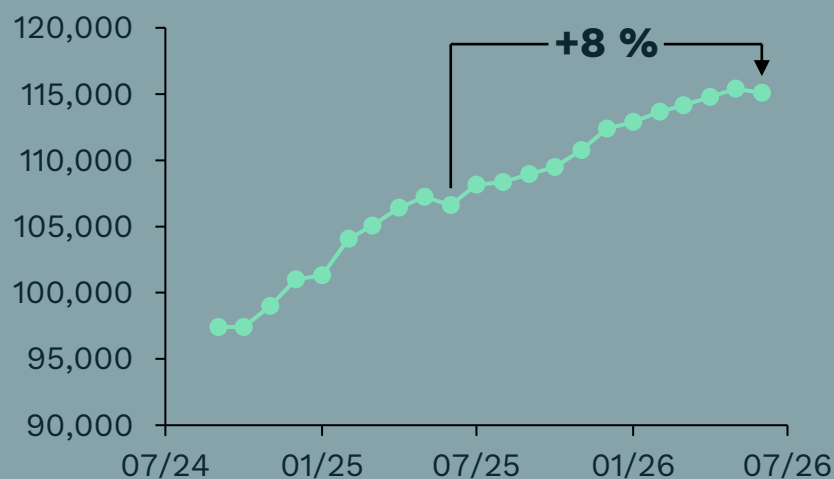
NABÍDKOVÉ CENY¹



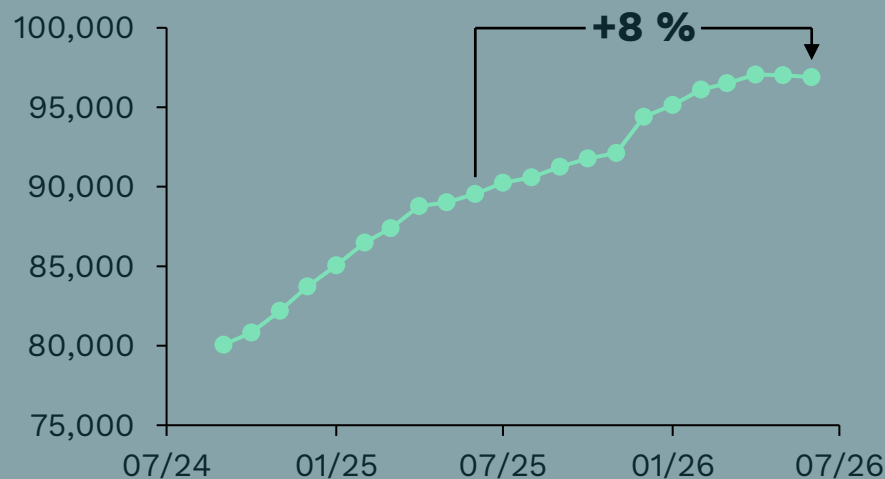
1 – VÝVOJ CEN: typy nemovitostí

Tempa růstu cen u bytů zpomalují, trh přešel v červnu do stagnace cen.

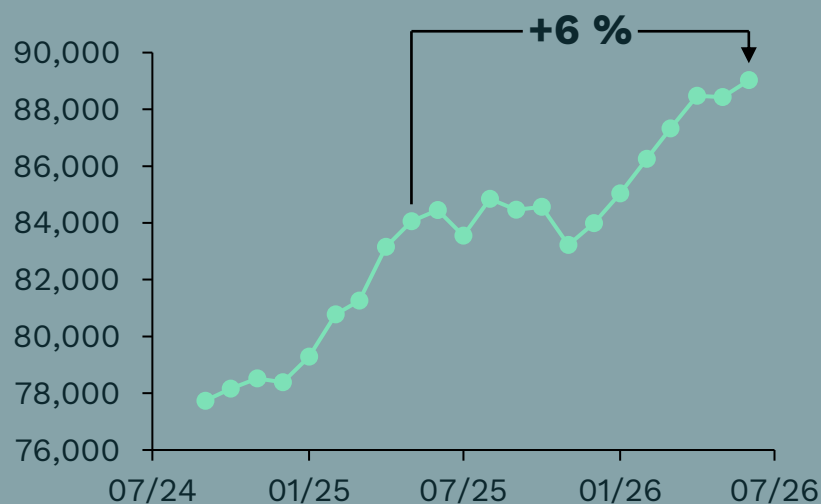
BYTY – NOVOSTAVBY¹



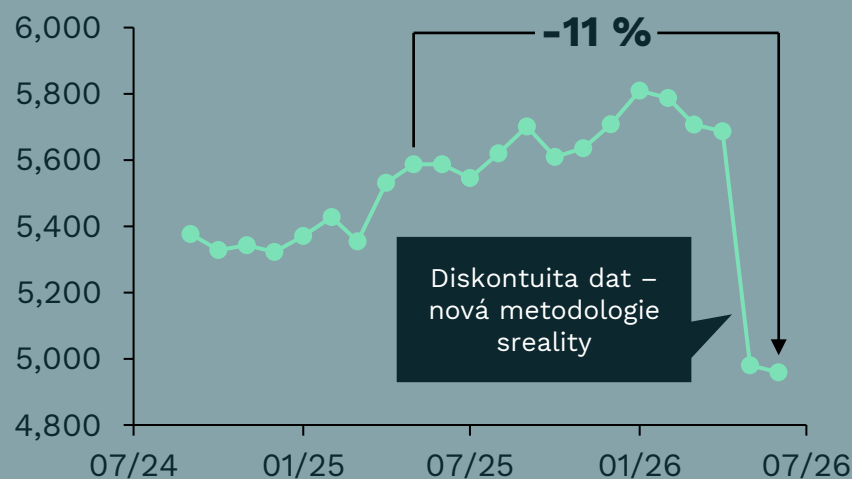
BYTY – VEŠKERÉ BYTY²



RODINNÉ DOMY – NOVOSTAVBY³



POZEMKY⁴



Silverline
Real Estate

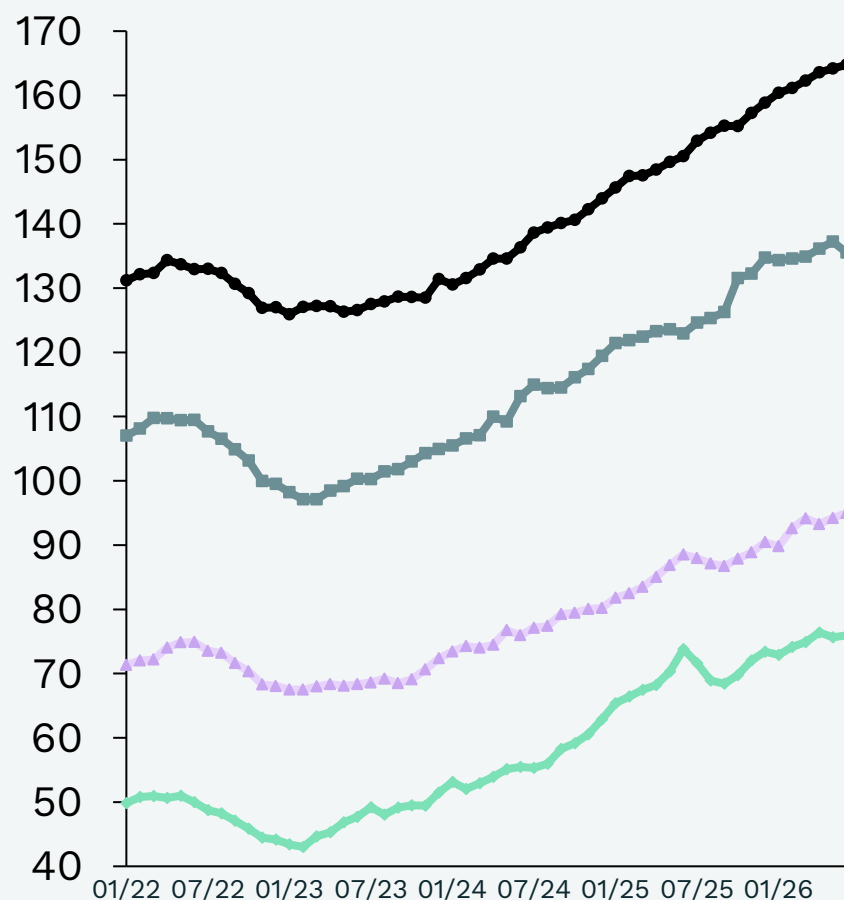
1. Průměr vývoje nabídkových cen novostaveb napříč českými krajskými městy 2. Průměr vývoje nabídkových cen starších bytů (c. 2/3-3/4 ze vzorku) i novostaveb 3. Průměr vývoje nabídkových cen rodinných domů ve Středočeském a Jihomoravském kraji 4. Průměr vývoje nabídkových cen stavebních pozemků ve Středočeském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

1 – VÝVOJ CEN: velká města

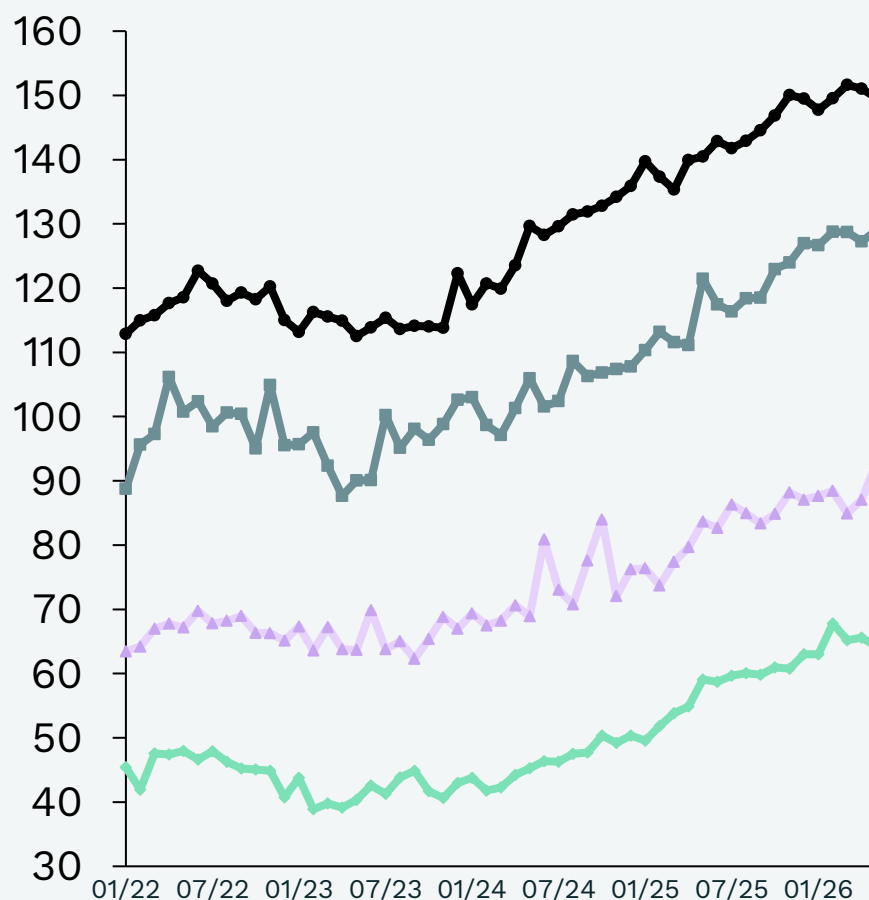
Ze čtyřech velkých měst rostly ceny v červnu nejrychleji v Plzni (+0.8%), následované Prahou (+0.4%).

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

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



— Praha — Brno — Ostrava — Plzeň



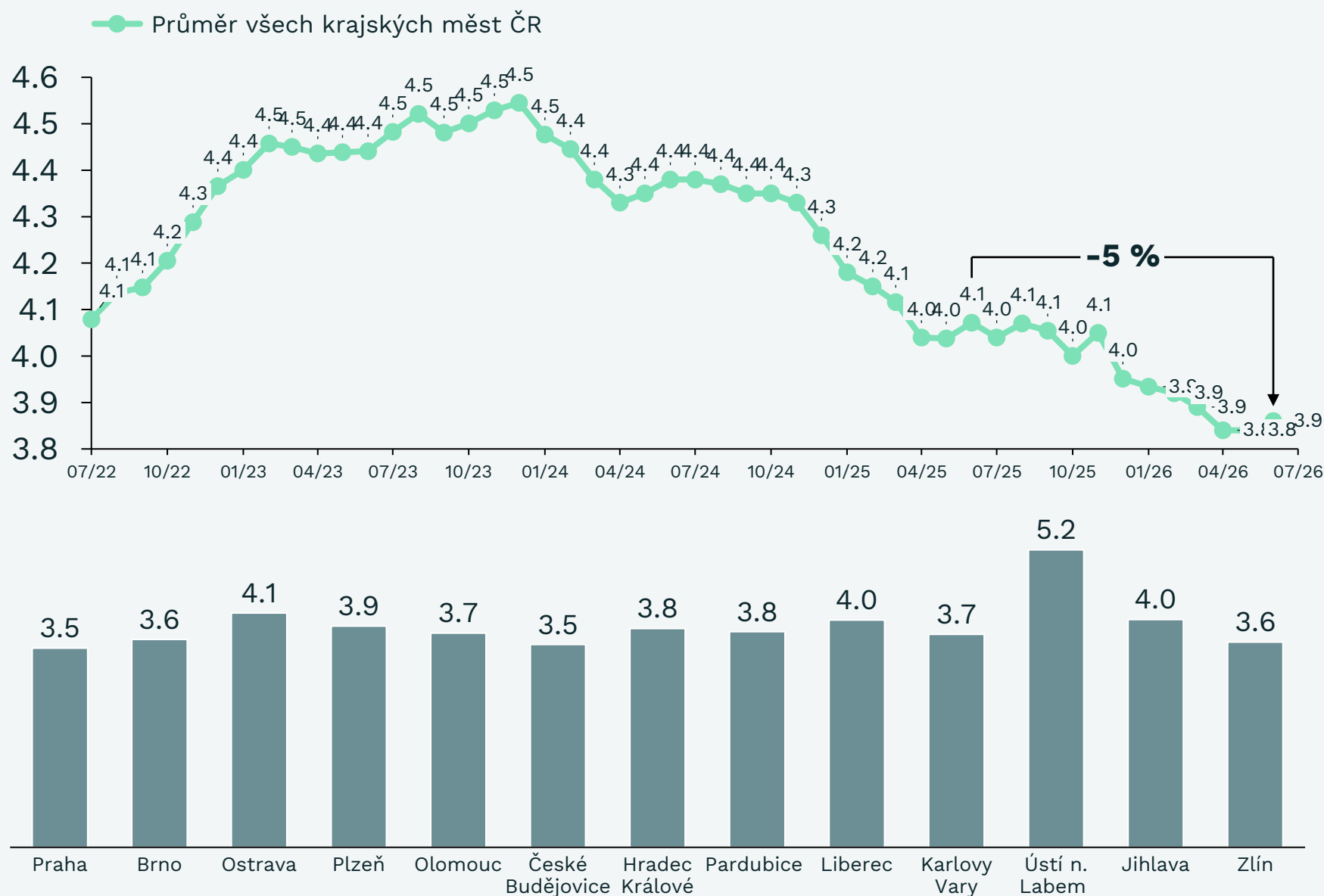
Silverline
Real Estate

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

2 - YIELDY

Yieldy poprvé od léta 2025 velmi mírně vzrostly.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



Silverline
Real Estate

Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR

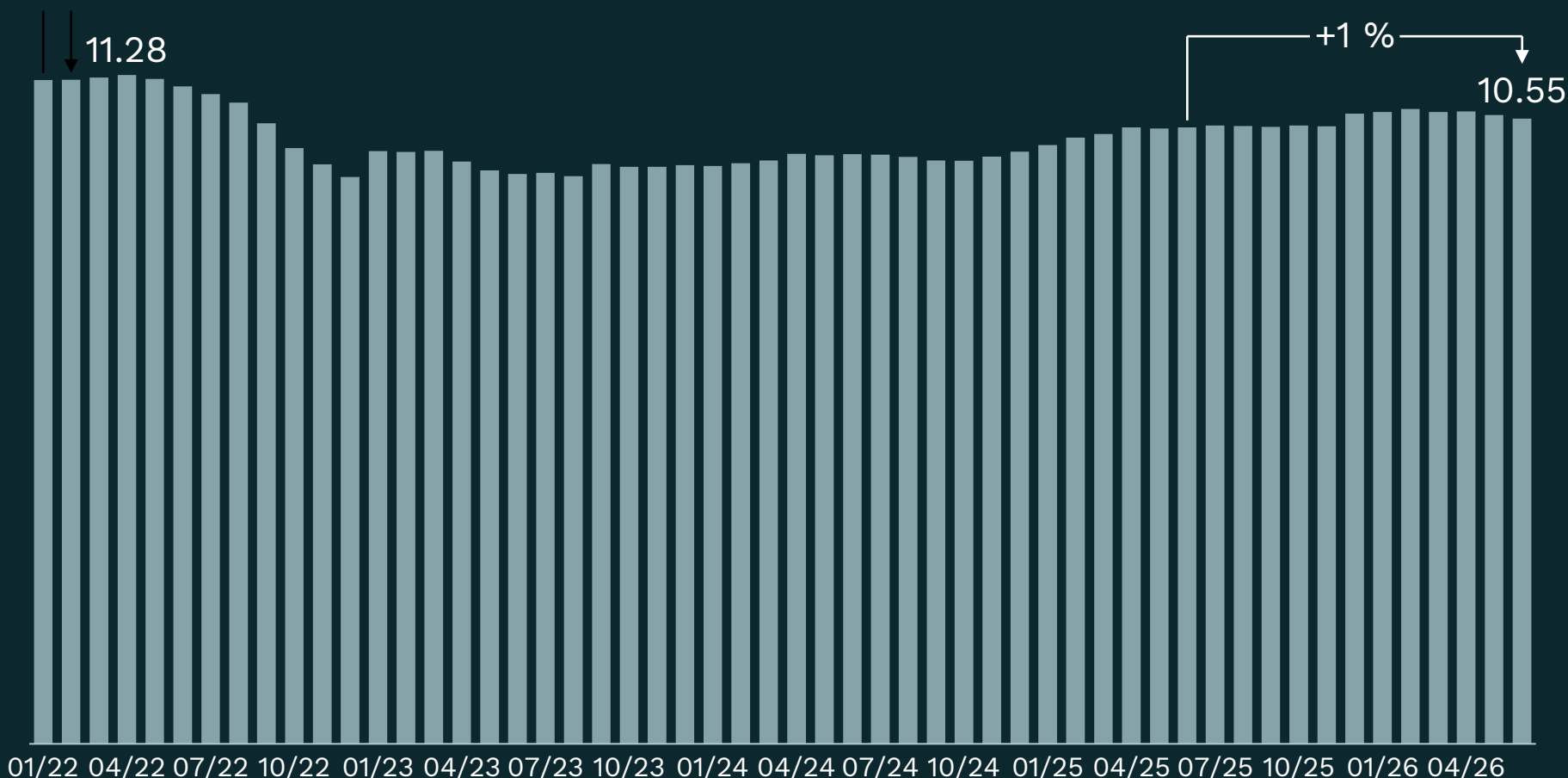
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

Dostupnost bydlení z pohledu počtu potřebných mezd na koupi bytu přibližně stagnuje.

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.

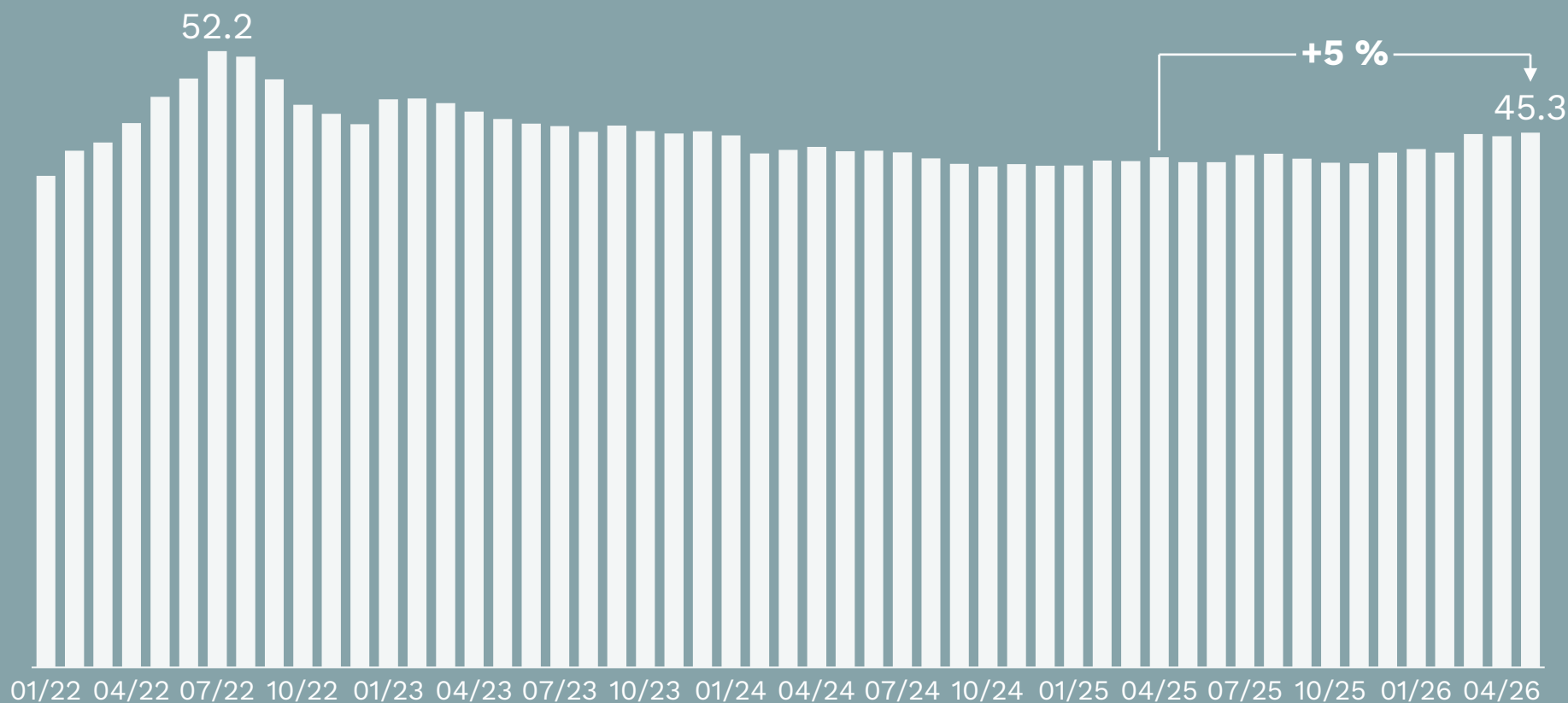
Zdroj: sreality, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

Podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ po dubnovém nárůstu z titulu růstu sazeb 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

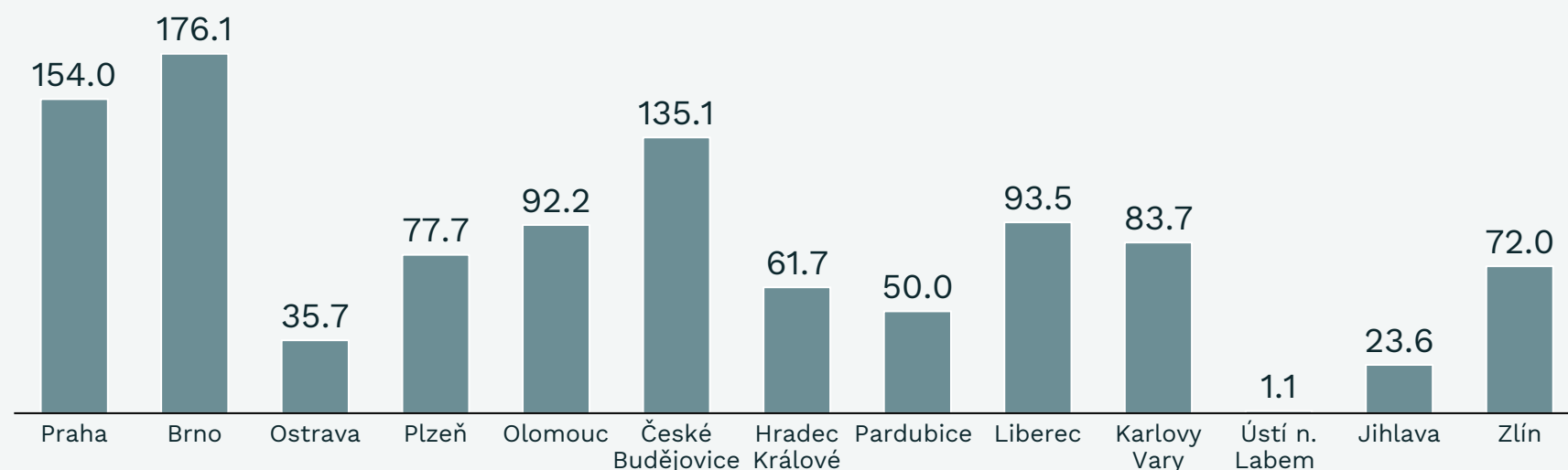
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m²; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

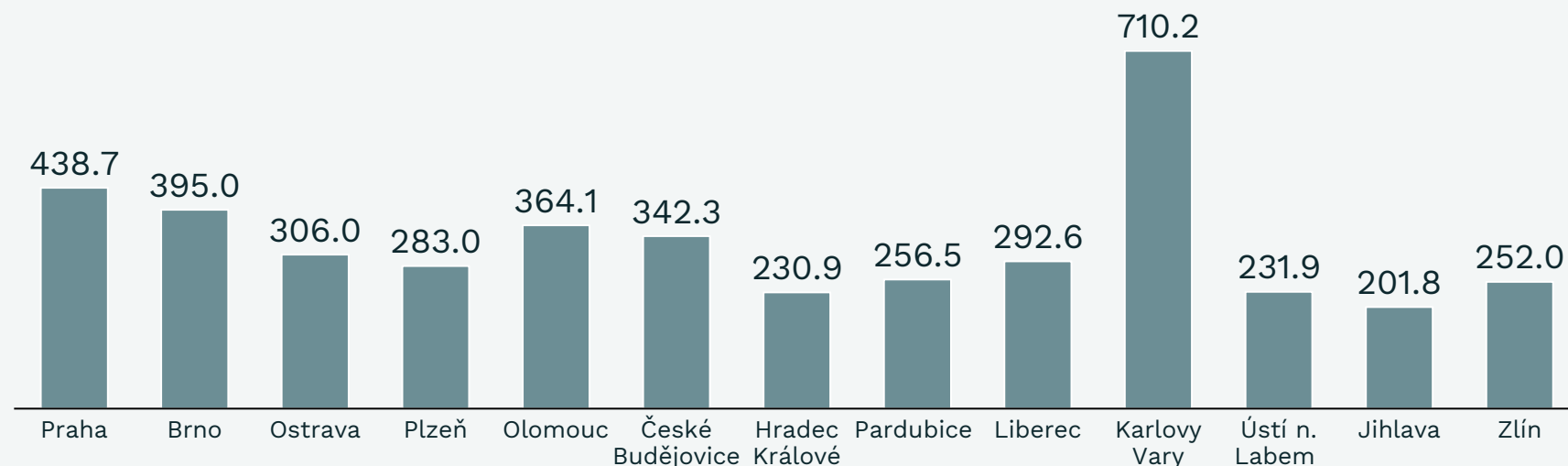
4 – NABÍDKA

Nabídka nových bytů se zdá být nízká v Ostravě, 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



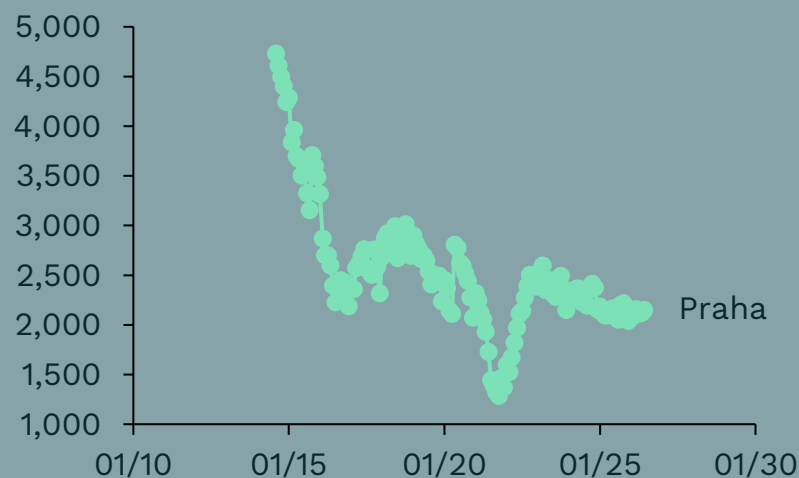
POČET VEŠKERÝCH PRODÁVANÝCH BYTŮ NA 100 TIS. OBYVATEL



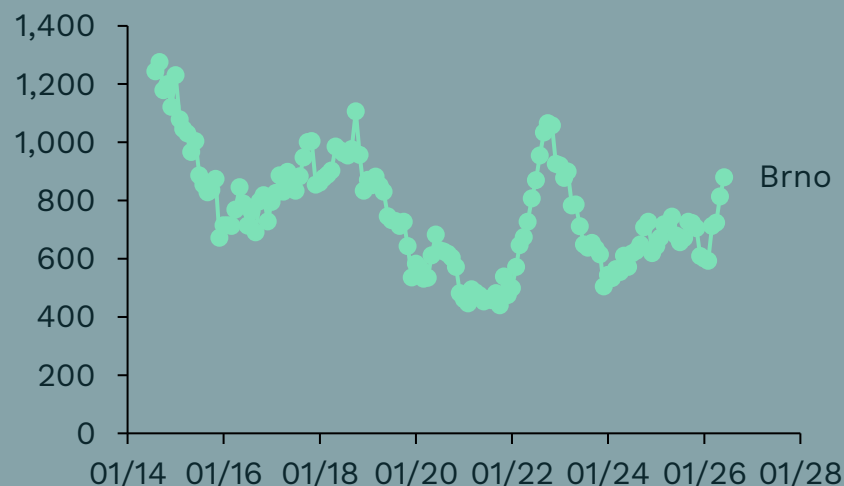
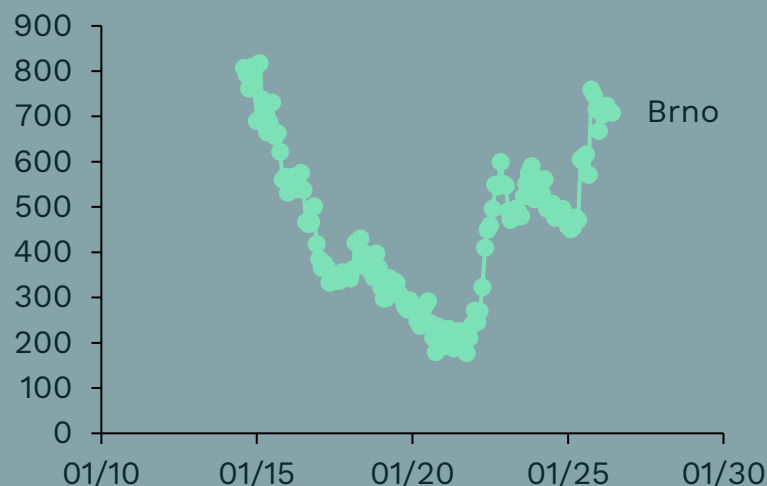
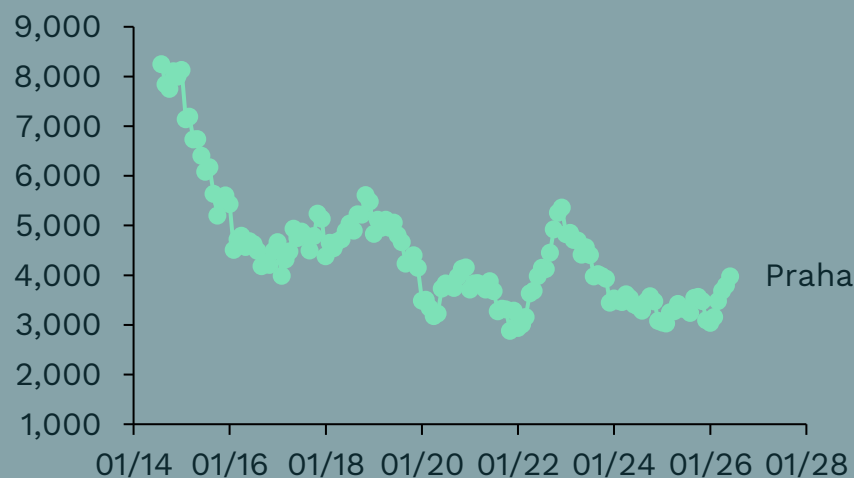
4 – NABÍDKA: DETAIL PRAHA a BRNO

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

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



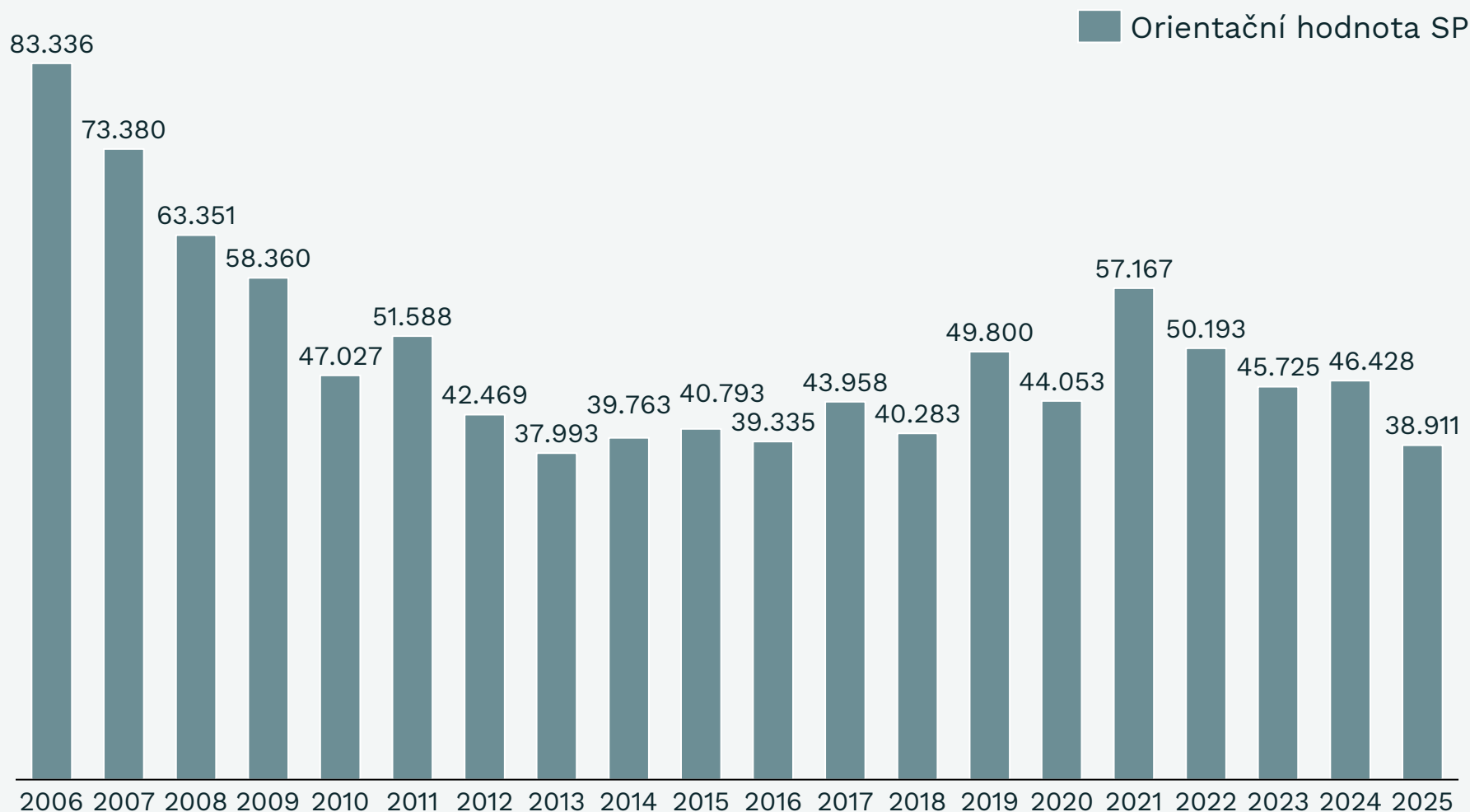
Silverline
Real Estate

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

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)



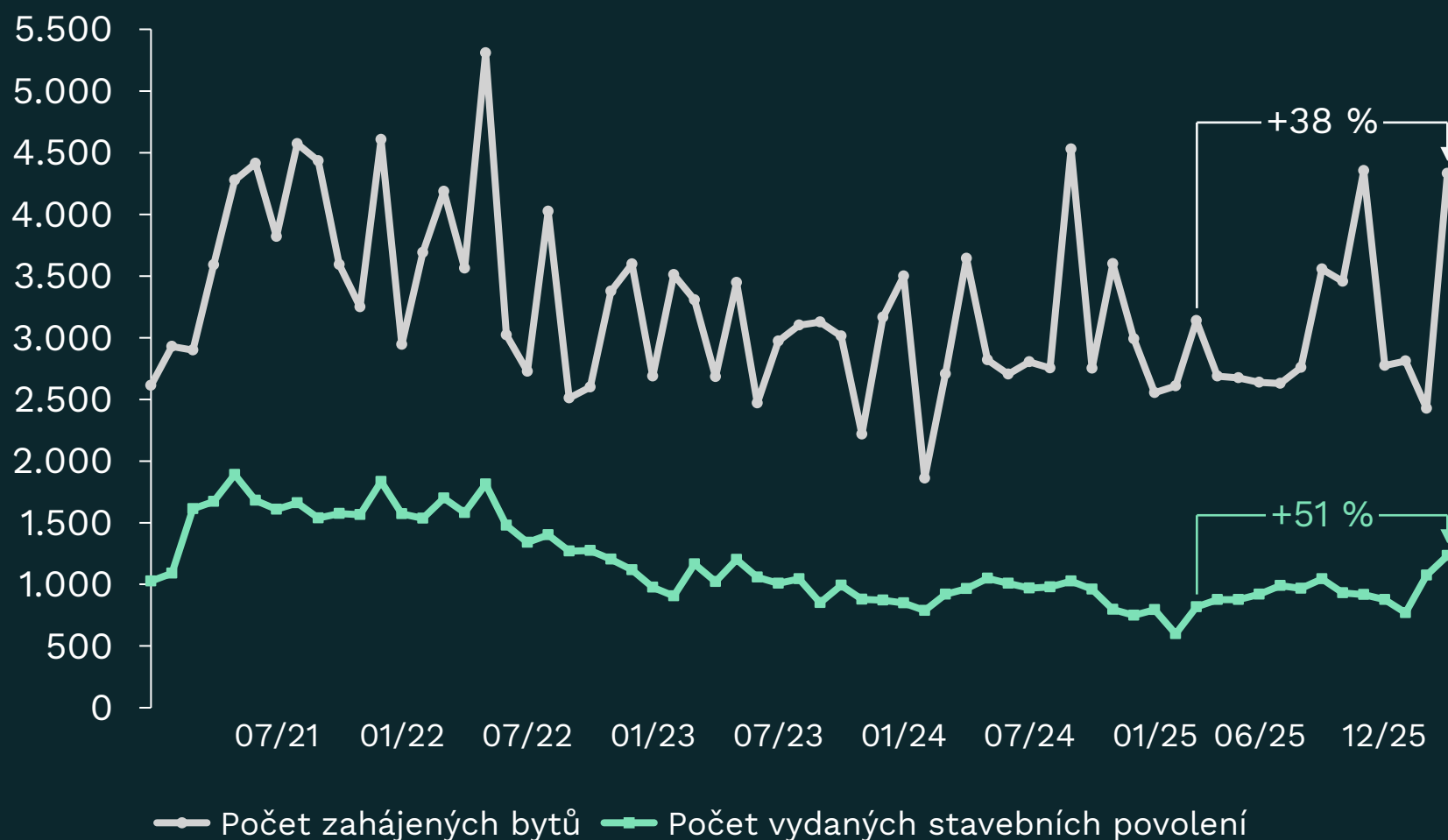
Silverline
Real Estate

1. Deflační faktor využitý na orientační hodnoty SP v jednotlivých letech:
ceny nemovitostí dle dat ČSÚ
Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

4 – NABÍDKA: VÝHLED DO BUDOUČNA

Po delším období se v březnu i dubnu počty vydaných stavebních povolení meziročně zvýšili.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



Silverline
Real Estate

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

SHRNUTÍ KPIs

		05-2026	06-2026
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	0.0%	-0.1%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	2.6%	3.1%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.61x	10.55x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	45.0%	45.3%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	3.84%	3.86%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	+0.1% ²	+15.0% ²

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna v kumulativně zahájených bytech za posledních 12 měsíců 3. 03-2026 4. 04-2026

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