

# NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

**ZÁŘÍ  
2026**

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

*Dan Vaško*



“

Nabídkové ceny **všech bytů** v krajských městech **v září** poklesly meziměsíčně o **0.1%**. Ceny **novostaveb** pak **poklesly** meziměsíčně o **0.2%**.

Na trhu se začíná projevovat **zdražování hypoték** a jeho **odolnost vůči vyšším úrokovým sazbám slábne**. Poslední vývoj úrokových swapů, tedy ceny peněz pro banky, ze které vycházejí sazby hypoték, navíc **naznačuje další zvyšování sazeb**. Pokud v nadcházejících týdnech opět neklesnou, neočekáváme sice plošné poklesy cen nemovitosti (natož novostaveb), **nicméně dále slábnoucí tempa růstu cen očekávat lze**.

Průměrné nájemné v září rostlo přibližně stejným tempem jako ceny bytů, a tedy zůstal průměrný yield v krajských městech ČR na červencové úrovni **3.92%**.

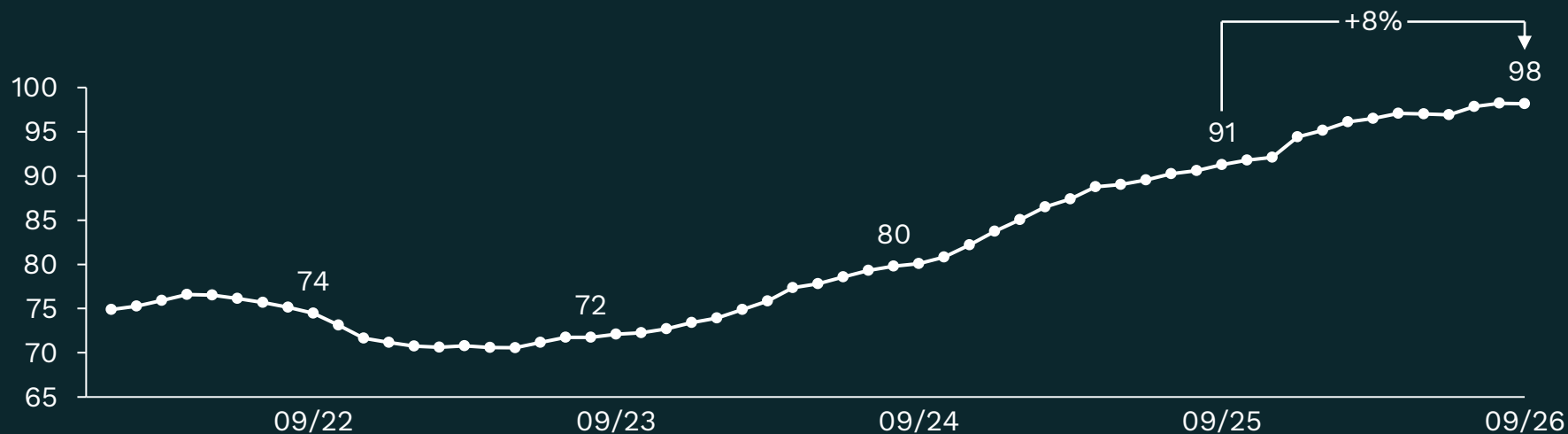
”

# 1 – VÝVOJ CEN: rychlý přehled

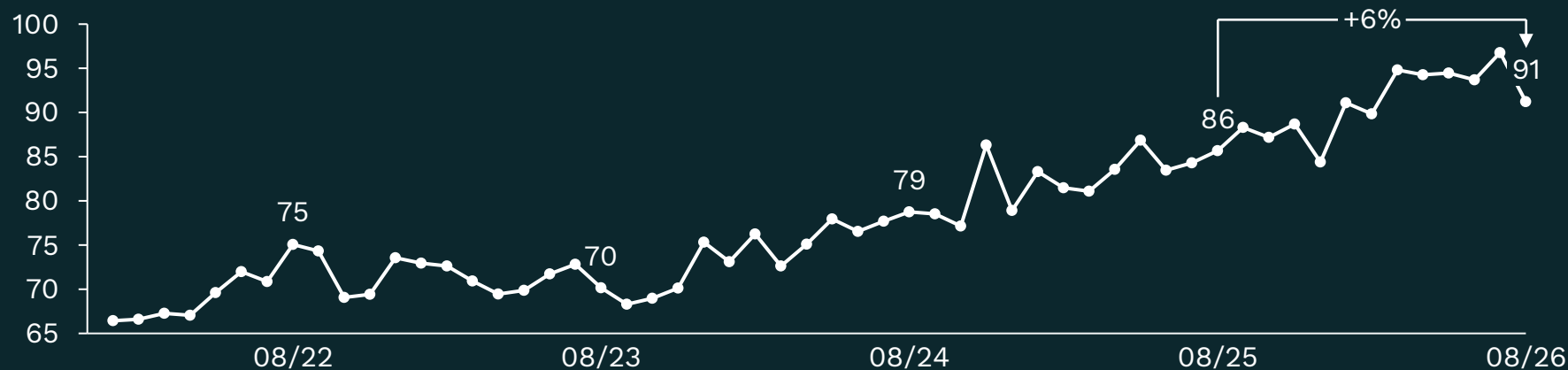
*Růst nabídkových i realizovaných cen bytů meziročně dosahuje vyšších jednociferných hodnot; oproti předchozím měsícům tempa mírně zpomalují.*

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY<sup>1</sup>



REALIZOVANÉ CENY<sup>2</sup>



Silverline  
Real Estate

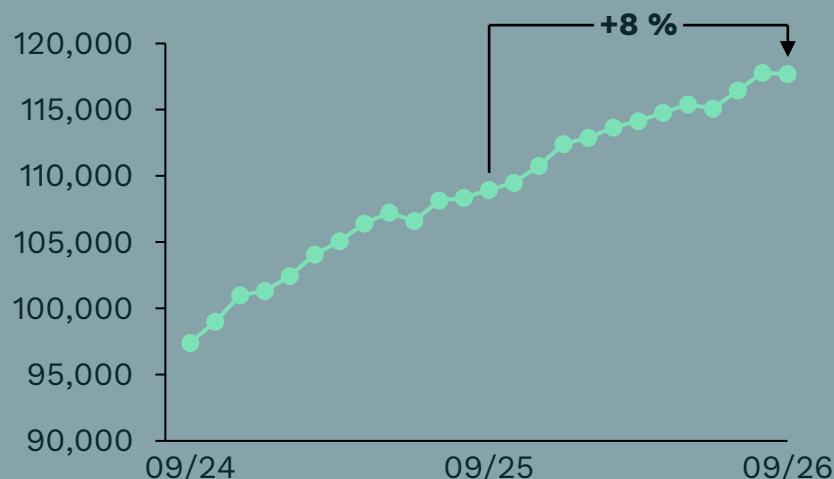
Poznámka: 1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny zde nereprezentují stejný časový úsek.  
Zdroj: Sreality, Silverline Real Estate

# 1 – VÝVOJ CEN: typy nemovitostí

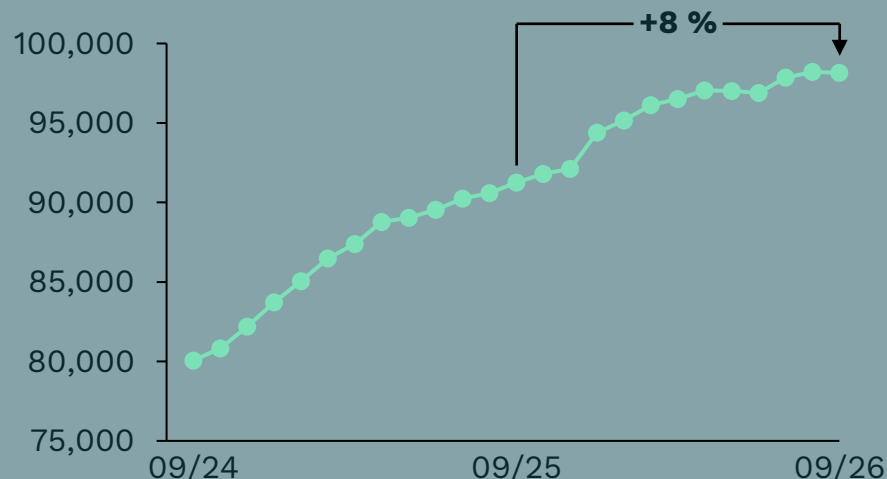
*Tempa růstu cen u bytů i rodinných domů se meziročně drží na vyšších jednociferných hodnotách (7-8 %), pozemky naopak stagnují (2 %).*

VÝVOJ NABÍDKOVÝCH CEN DLE TYPU NEMOVITOSTI (CZK TIS./M2)

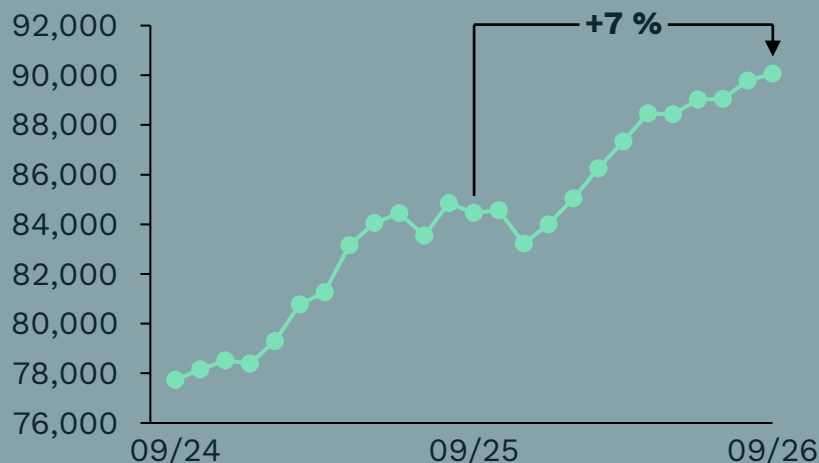
BYTY - NOVOSTAVBY<sup>1</sup>



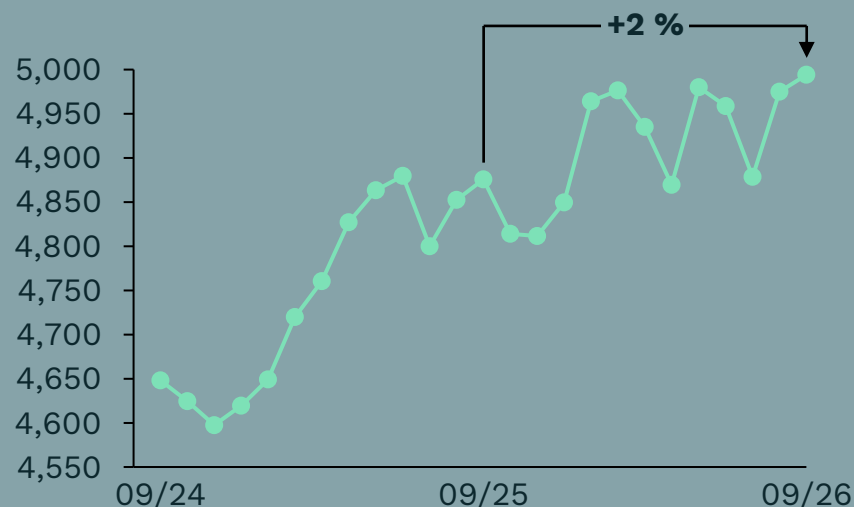
BYTY – VEŠKERÉ BYTY<sup>2</sup>



RODINNÉ DOMY - NOVOSTAVBY<sup>3</sup>



STAVEBNÍ POZEMKY<sup>4,5</sup>

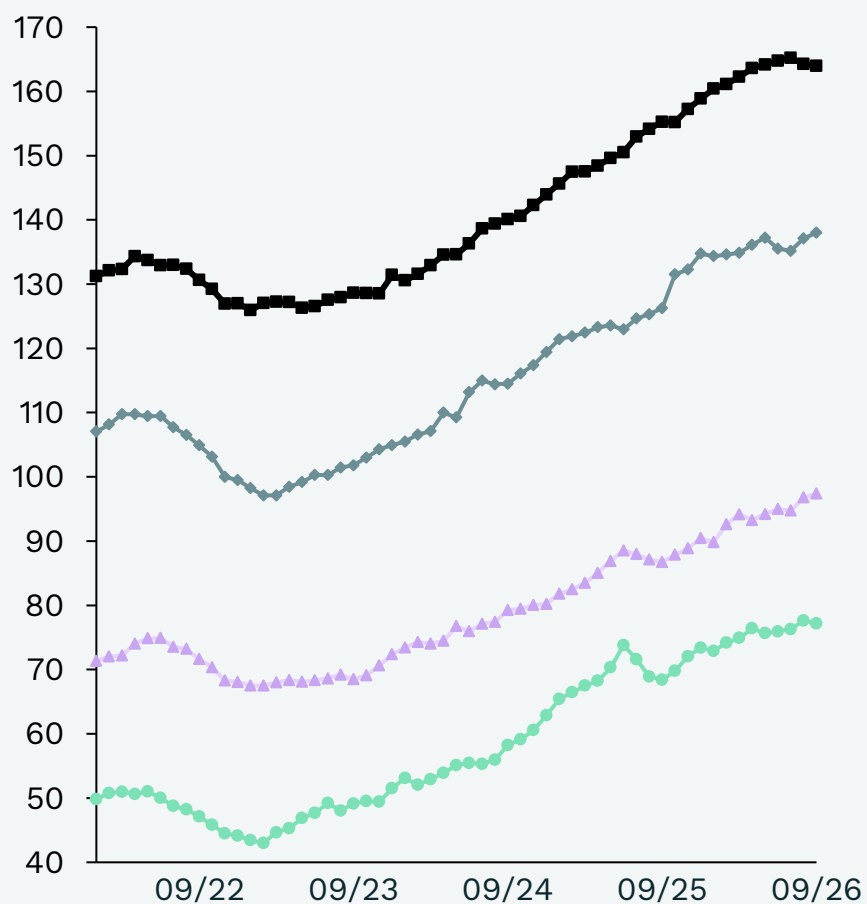


# 1 – VÝVOJ CEN: velká města

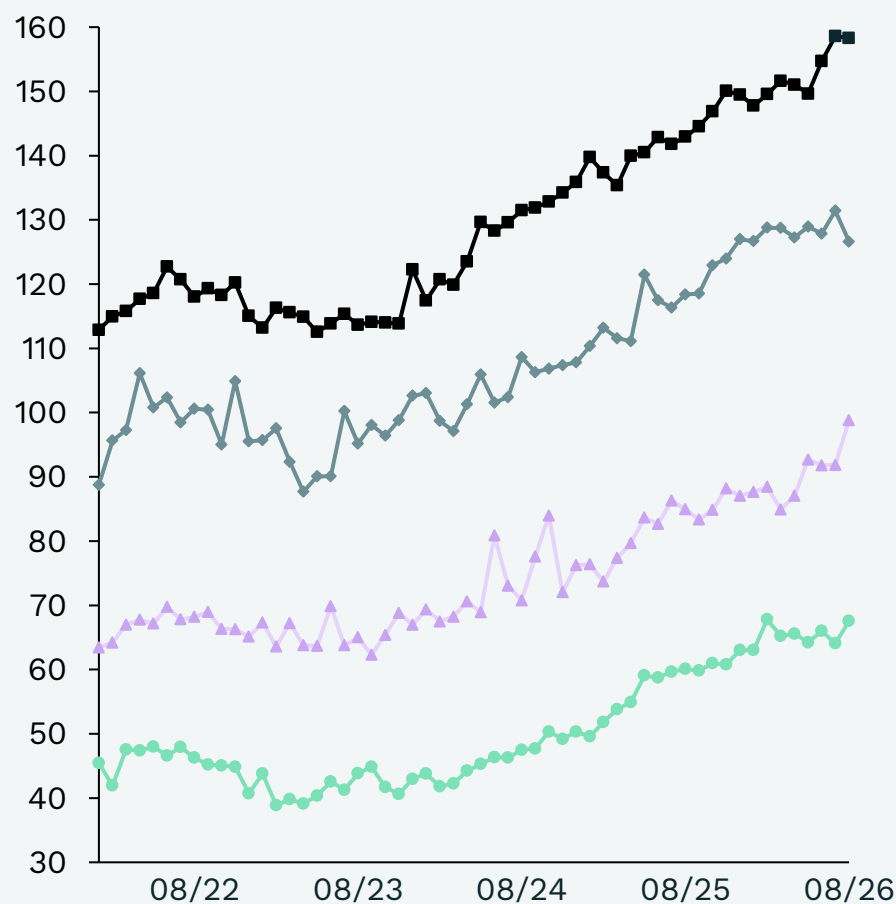
*Ve všech čtyřech velkých městech růst nabídkových cen v září meziměsíčně zvolnil, mírný růst si zachovala Plzeň (0.7 %) a Brno (0.6 %).*

VÝVOJ CEN BYTŮ<sup>1</sup> VE VYBRANÝCH KRAJSKÝCH MĚSTECH ČR (CZK TIS./M<sup>2</sup>)

NABÍDKOVÉ CENY<sup>2</sup>



REALIZOVANÉ CENY<sup>2</sup>



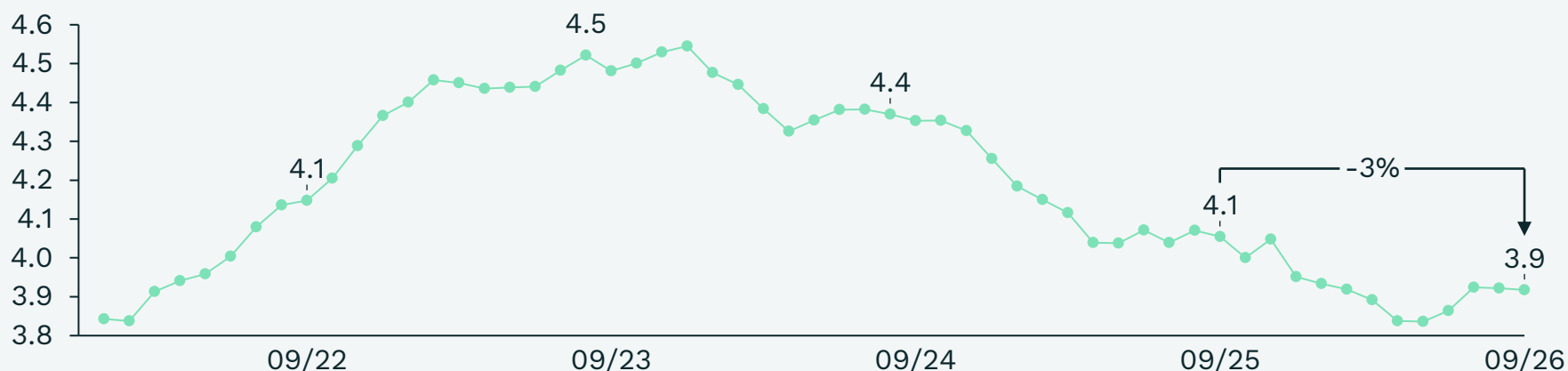
—■— Praha —◆— Brno —●— Ostrava —▲— Plzeň

## 2 - YIELDY

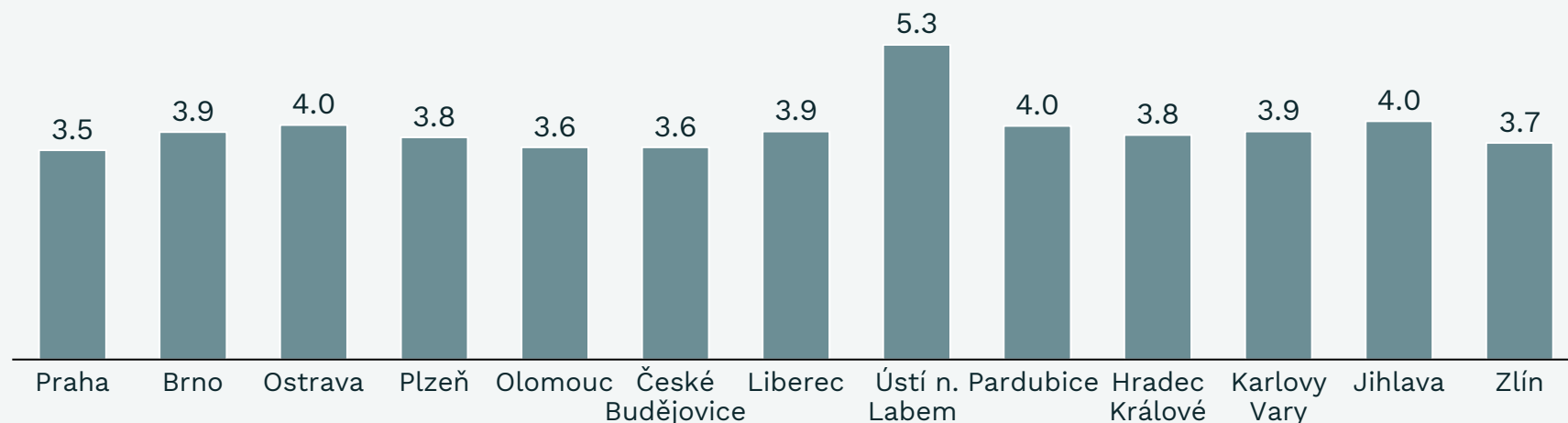
*Celorepublikové yieldy v září nadále stagnovaly a meziročně mírně klesly. Růst cen nemovitostí by tedy neměl předstihnout růst nájmů.*

VÝNOS Z NÁJMU/ CENA BYTU (%)

VÝVOJ PRŮMĚRNÉHO<sup>1</sup> YIELDU V ČR



AKTUÁLNÍ PRŮMĚRNÝ<sup>2</sup> YIELD V KRAJSKÝCH MĚSTECH



Silverline  
Real Estate

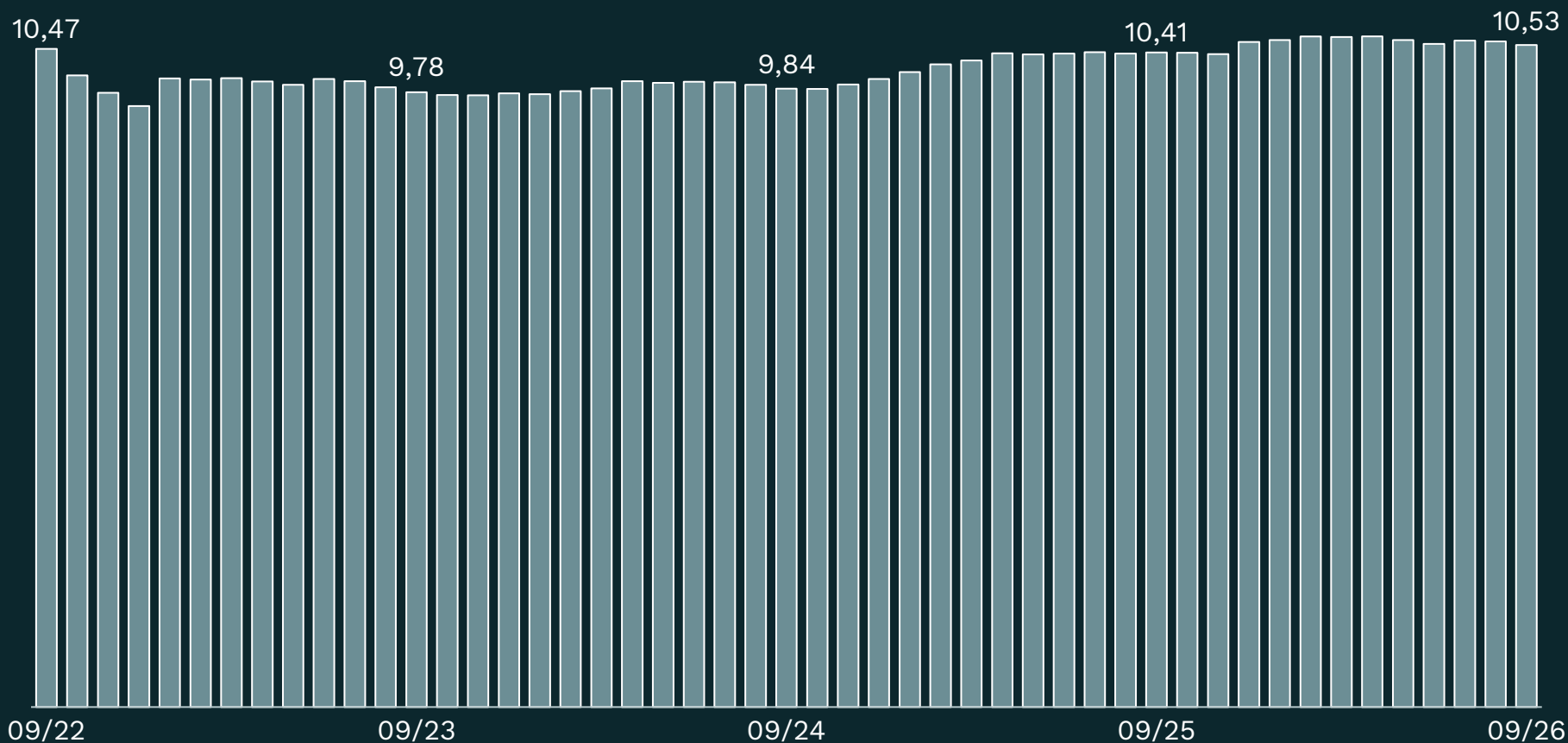
Poznámka: 1. Průměr krajských měst ČR; 2. Průměr v daném krajském městě.  
Zdroj: Sreality, Silverline Real Estate

# 3 - DOSTUPNOST

*Dostupnost bydlení z pohledu počtu potřebných mezd na koupi bytu nadále přibližně stagnuje (-0.6 p.b.).*

POČET ROČNÍCH MEZD NUTNÝCH K ZAKOUPENÍ BYTU<sup>1</sup>

POČET HRUBÝCH ROČNÍCH MEZD OSOBY S PRŮM. VÝDĚLKEM PRO ZAKOUPENÍ BYTU 70M<sup>2</sup>



Silverline  
Real Estate

Poznámka: 1. Průměr krajských měst.

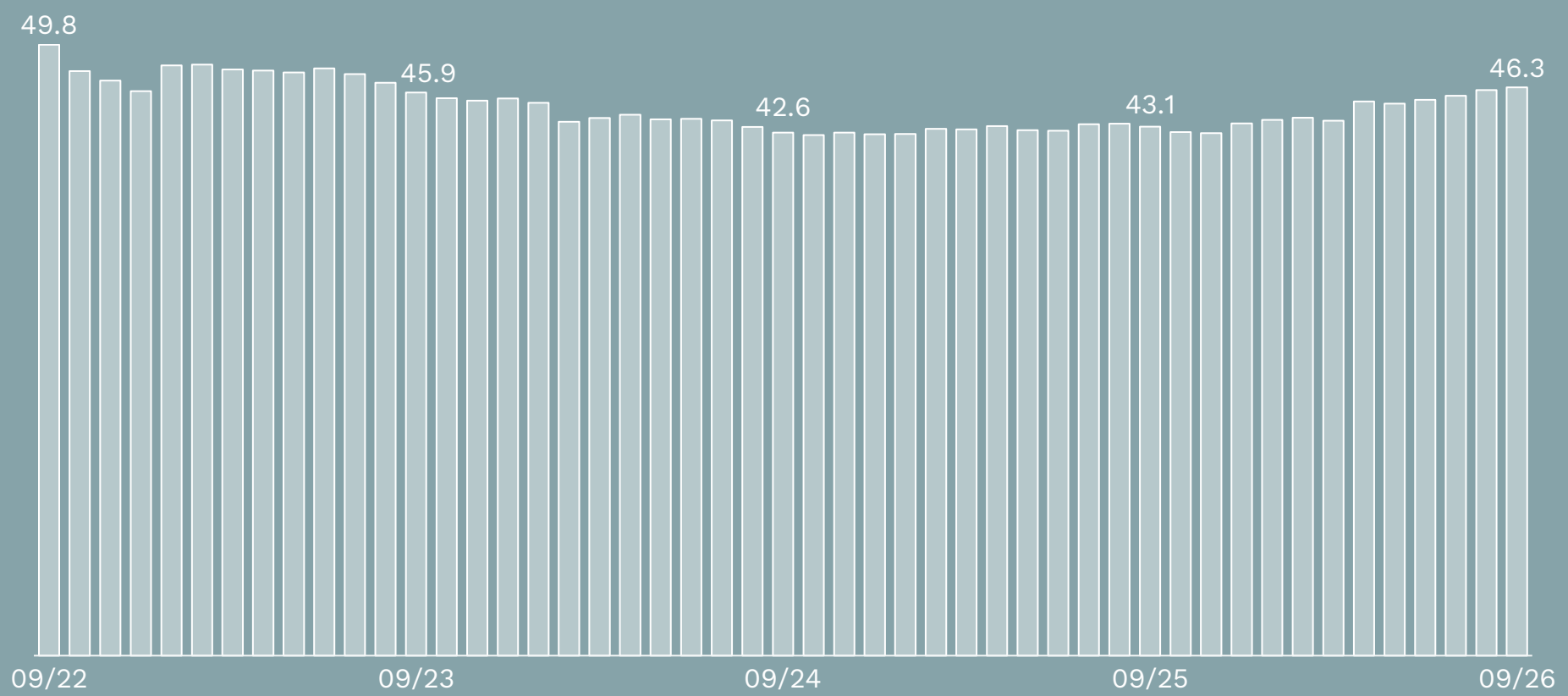
Zdroj: Sreality, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

# 3 - DOSTUPNOST

Podíl mzdy vynaložený na splátku hypotečního úvěru v září mírně vzrostl (+0.2 p.b.).

PODÍL PŘÍJMU DOMÁCNOSTI VYNALOŽENÝ NA HYPOTÉKU (%)

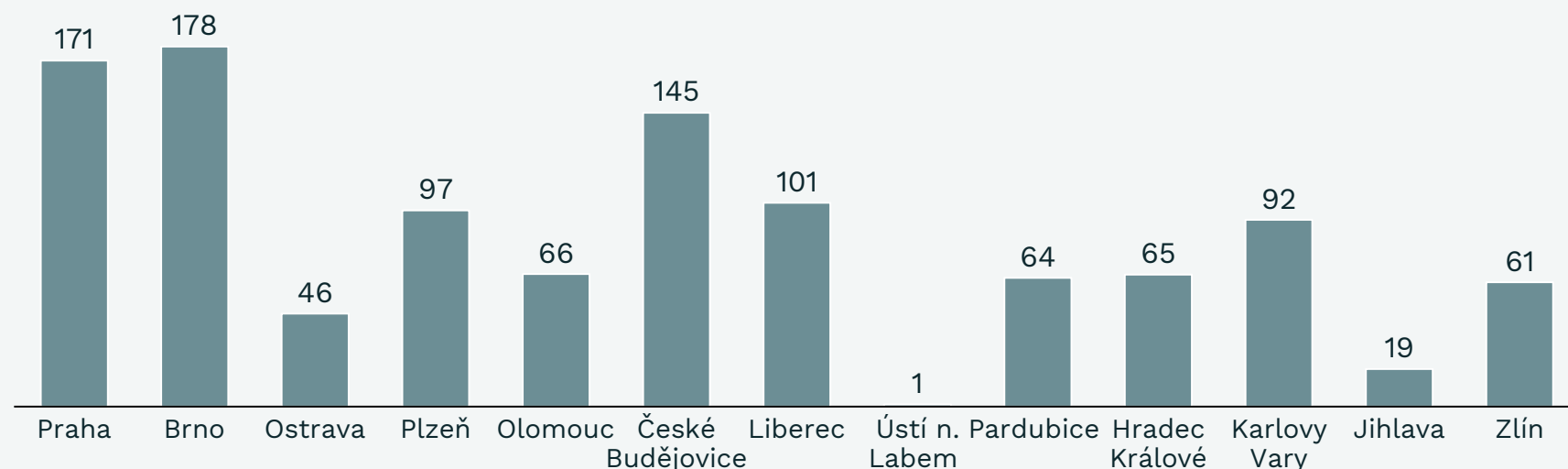
PODÍL ČISTÝCH MEZD DVOU OSOB S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM NA SPLÁTCE BYTU O VÝMĚŘE 70M2 A S LTV HŮ 80%



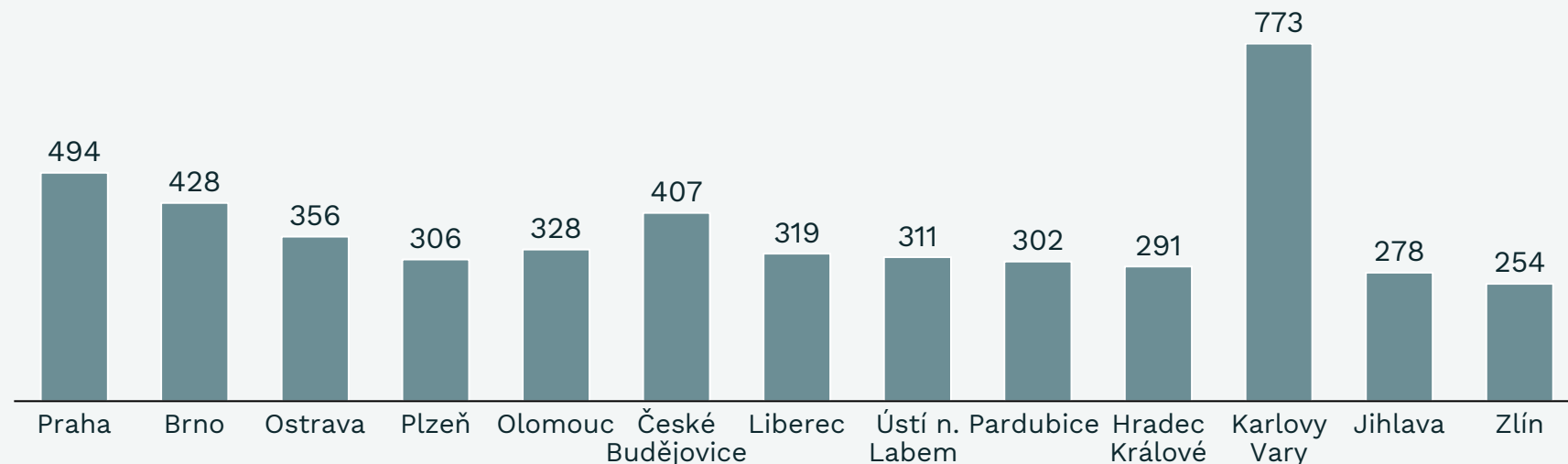
## 4 – NABÍDKA

*Nabídka nových bytů zůstává nejnižší v Ostravě, Jihlavě a Ústí n. Labem, z titulu růstu populace take v Praze. Plzeň zaznamenala největší meziměsíční nárůst.*

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB NA 100 TIS. OBYVATEL



POČET VEŠKERÝCH PRODÁVANÝCH BYTŮ NA 100 TIS. OBYVATEL



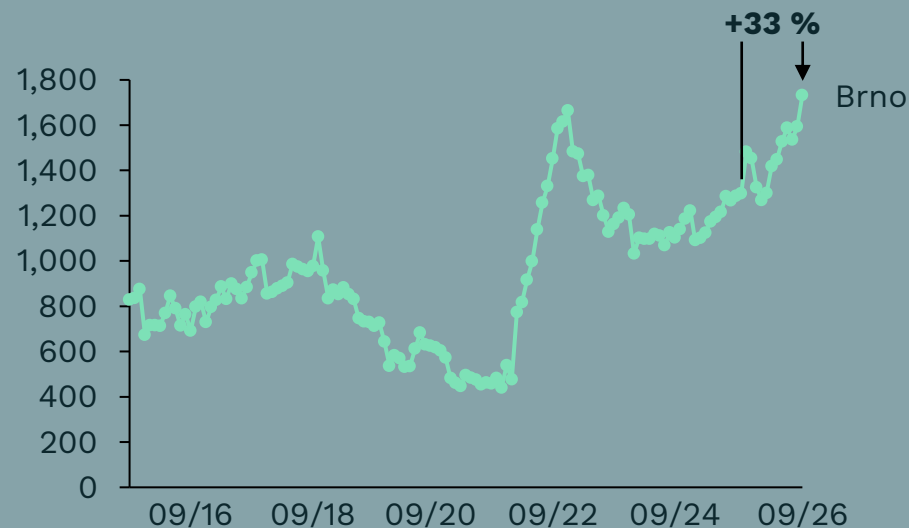
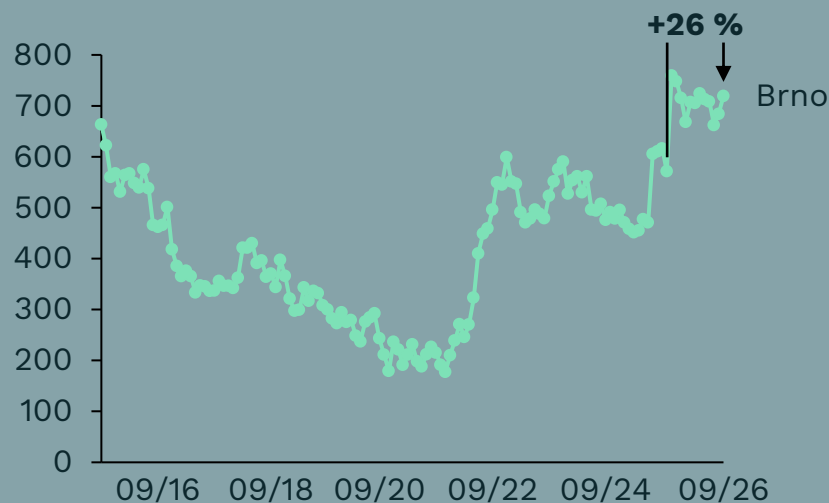
# 4 – NABÍDKA: DETAIL PRAHA a BRNO

*V Brně se na trh dostalo několik větších projektů novostaveb. V Praze je trh s novostavbami dosti “vyprodaný,” ale nabídka starších bytů roste.*

POČET PRODÁVANÝCH<sup>1</sup> NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH<sup>1</sup> VEŠKERÝCH BYTŮ



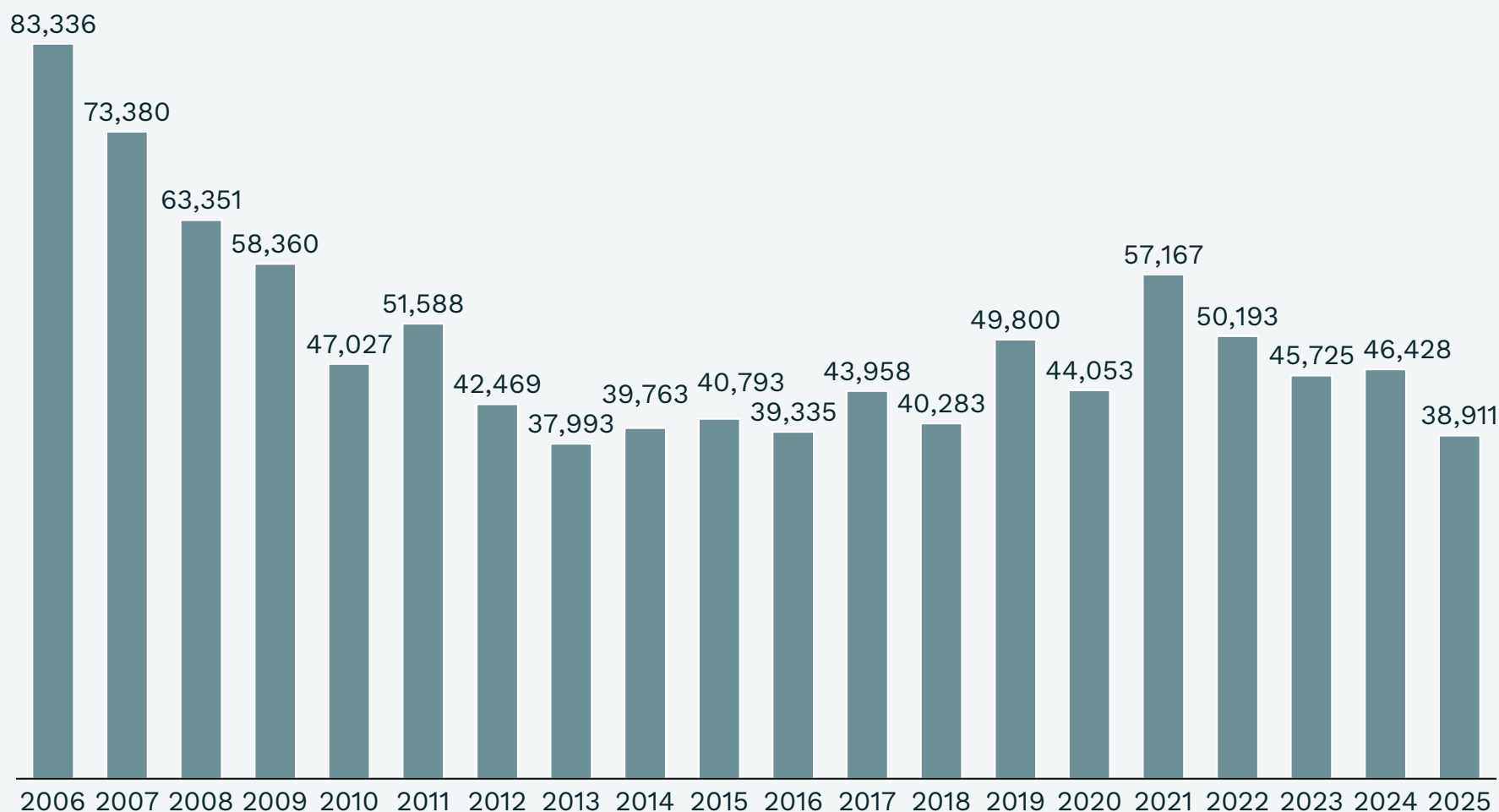
Silverline  
Real Estate

Poznámka: 1. 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.*

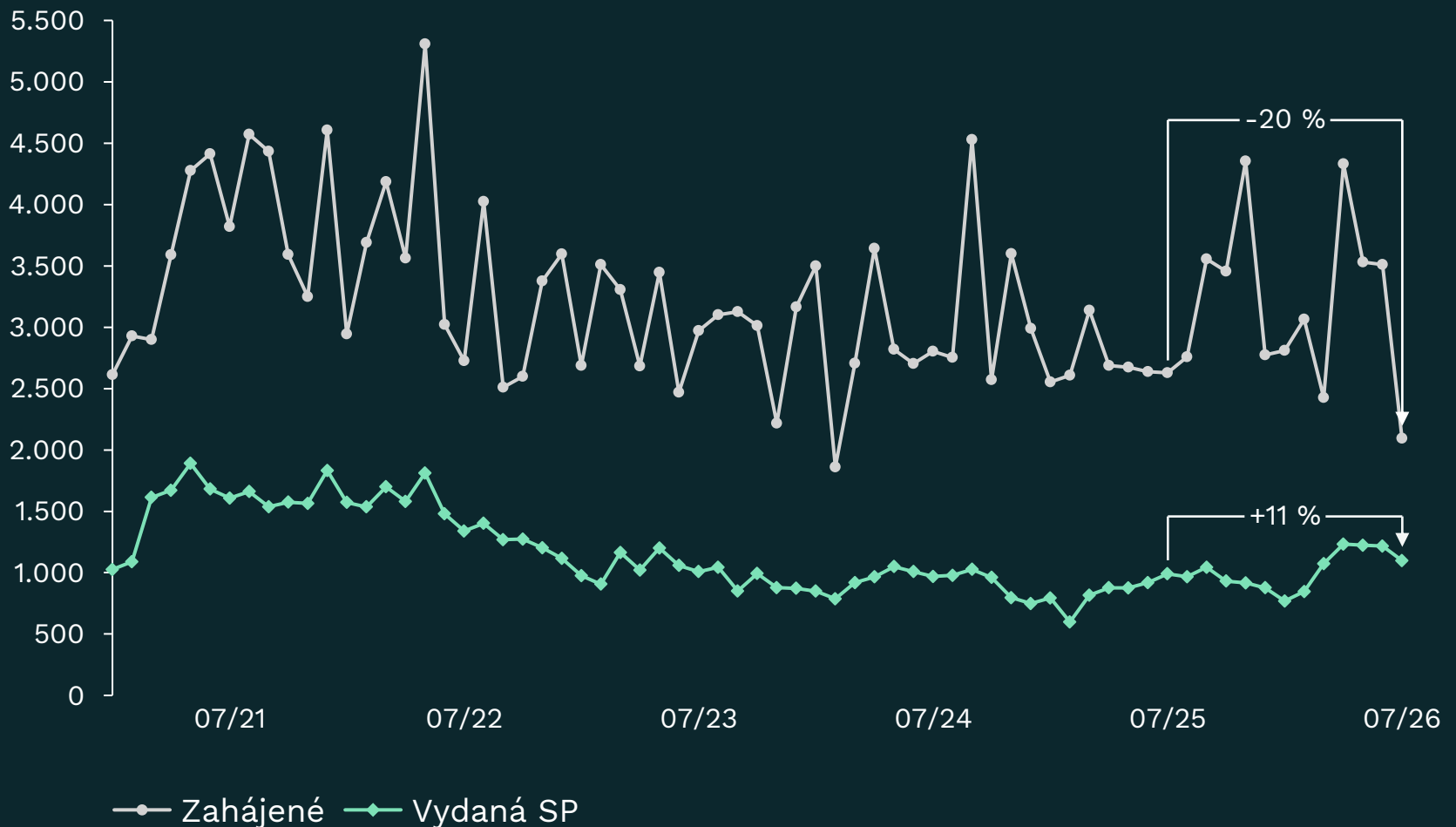
ORIENTAČNÍ HODNOTA STAVEBNÍCH POVOLENÍ, CZK MIL. (CENY ROKU 2006<sup>1</sup>)



# 4 – NABÍDKA: VÝHLED DO BUDOUČNA

*Počet zahájených bytů od dubnového nárustu výrazně poklesl; počet stavebních povolení od dubna klesá pozvolněji.*

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR<sup>1,2</sup>



# SHRNUTÍ KPIs

|   |                                                                       | 08-2026             | 09-2026            |
|---|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 1 | <b>CENY</b><br><i>změna nabídkových cen<sup>1</sup></i>               | 0.4%                | -0.1%              |
| 2 | <b>NABÍDKA</b><br><i>počet aktivních inzerátů<sup>1</sup></i>         | 1.7%                | 10.7%              |
| 3 | <b>DOSTUPNOST</b><br><i>počet mezd pro pořízení bytu</i>              | 10.59x              | 10.53x             |
| 4 | <b>DOSTUPNOST</b><br><i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>               | 46.1%               | 46.3%              |
| 5 | <b>YIELD</b><br><i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>                    | 3.92%               | 3.92%              |
| 6 | <b>INTENZITA VÝSTAVBY</b><br><i>počet zahájených bytů<sup>2</sup></i> | +20.7% <sup>3</sup> | 15.0% <sup>4</sup> |



# 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)



**Daniela Vandasová**  
Investiční analytička

+420 604 993 657  
[Daniela.Vandasova@SilverlineRE.com](mailto:Daniela.Vandasova@SilverlineRE.com)



Silverline  
Real Estate