

Valuo Index - leden 2025

Malé byty vedou růst: Ceny za pět let stouply o 70 %

Praha, 16. ledna 2025 – Nejnovější data Valuo Indexu ukazují, že ceny bytů i domů v Česku nadále rostou, ačkoli tempo zdražování se v některých segmentech zpomaluje. Nejvýraznější růst zaznamenávají malé byty do 50 m², které za posledních 5 let zdražily o 70 %. Na trhu s nájemním bydlením dochází k postupnému zpomalování růstu cen, přesto se za poslední rok zvýšily o 3,8 %. Domy nadále zaostávají za tempem zdražování bytů, s výjimkou novostaveb, jejichž ceny meziročně vzrostly o 7,3 %

Ceny bytů

- **Malé byty do 50 m²** rostly nejrychleji, meziročně o 7,2 % a od ledna 2020 o 70 %.
- Byty **před rekonstrukcí** zaznamenaly nejvýraznější meziroční růst (7,0 %).
- Největší nárůst cen podle krajů byl v **Jihomoravském kraji** (+7,1 %) a **Moravskoslezském kraji** (+7,0 %). Nejmenší zdražení evidujeme v **Jihočeském kraji** (+2,5 %) a **Libereckém kraji** (+3,3 %).

Byty

	Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé Před rekonstrukcí	180.04	0.87 %	8.55 %	80.04 %
Malé Dobrý	170.33	0.75 %	7.35 %	70.33 %
Malé Velmi dobrý	163.45	0.64 %	6.4 %	63.45 %
Malé Nový	165.33	0.41 %	5.77 %	65.33 %
Střední Před rekonstrukcí	172.39	0.63 %	6.58 %	72.39 %
Střední Dobrý	166.59	0.54 %	5.74 %	66.59 %
Střední Velmi dobrý	160.92	0.45 %	4.86 %	60.92 %
Střední Nový	161.89	0.22 %	4.17 %	61.89 %
Velké Před rekonstrukcí	165.13	0.49 %	5.33 %	65.13 %
Velké Dobrý	160.22	0.41 %	4.6 %	60.22 %
Velké Velmi dobrý	155.09	0.32 %	3.74 %	55.09 %
Velké Nový	158.94	0.11 %	3.11 %	58.94 %

Ceny domů

- **Novostavby** domů rostly nejrychleji, meziročně o 7,3 % a za posledních 5 let o 73,6 %.
- Naopak domy ve **velmi dobrém stavu** zaznamenaly meziroční růst pouze 2,6 % a za posledních 5 let 57,4 %.
- Z hlediska velikosti se nejvíce dařilo **velkým domům nad 200 m²** (+4,2 %), naopak **malé domy do 130 m²** zdražily jen o 2,8 %.

Domy

		Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé	Před rekonstrukcí	161.46	0.5 %	2.55 %	61.46 %
Malé	Dobrý	160.84	0.16 %	2.03 %	60.84 %
Malé	Velmi dobrý	159.87	-0.17 %	1.55 %	59.87 %
Malé	Nový	175.7	-0.41 %	6.1 %	75.7 %
Střední	Před rekonstrukcí	158.63	0.57 %	3.16 %	58.63 %
Střední	Dobrý	158.2	0.26 %	2.71 %	58.2 %
Střední	Velmi dobrý	157.69	-0.06 %	2.4 %	57.69 %
Střední	Nový	172.82	-0.21 %	7.48 %	72.82 %
Velké	Před rekonstrukcí	155.11	0.63 %	4.01 %	55.11 %
Velké	Dobrý	154.93	0.34 %	3.62 %	54.93 %
Velké	Velmi dobrý	155.51	0.06 %	3.54 %	55.51 %
Velké	Nový	170.91	-0.09 %	9.32 %	70.91 %

Ceny pronájmů

- Růst nájemného zpomaluje, meziročně vzrostlo o 3,8 %.
- Největší nárůst evidujeme u **středních a malých bytů ve velmi dobrém stavu** (+4 %), nejmenší u **novostaveb** nad 80 m² (+2,8 %).
- Zajímavý vývoj byl v **Jihočeském kraji**, kde nájemné vzrostlo o 5,1 %, zatímco ceny bytů zde zaznamenaly nejmírnější růst (+2,5 %). To naznačuje zvýšenou poptávku po nájemním bydlení.

Pronájmy

	Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé Dobrý	127.86	0.13 %	3.61 %	27.86 %
Malé Velmi dobrý	124.84	0.11 %	4.22 %	24.84 %
Malé Nový	127.1	0.11 %	3.44 %	27.1 %
Střední Dobrý	128.17	0.17 %	3.6 %	28.17 %
Střední Velmi dobrý	124.43	0.14 %	4.15 %	24.43 %
Střední Nový	125.77	0.13 %	3.09 %	25.77 %
Velké Dobrý	126.64	0.18 %	3.47 %	26.64 %
Velké Velmi dobrý	123.02	0.16 %	3.92 %	23.02 %
Velké Nový	124.91	0.15 %	2.84 %	24.91 %

Současný stav trhu

Valuo index mapující data za rok 2024 ukazuje, že ceny nemovitostí v Česku nadále rostou, přestože tempo zdražování se v některých segmentech zpomaluje. Malé byty i nadále zůstávají nejžádanější kategorií, zatímco na trhu s domy dominují novostavby. Nájemní bydlení si udržuje stabilnější tempo růstu, ale jsou patrné rozdíly napříč republikou.

Další aktualizace Valuo indexu bude publikována 18. února 2025.