

## Valuo Index - leden 2025

Ceny nemovitostí pokračují v růstu, nejrychleji zdražují menší byty

Praha, 18. února 2025 – Nejnovější data Valuo Indexu ukazují, že růst cen nemovitostí v Česku pokračuje. Největší nárůst meziročně zaznamenaly menší byty před rekonstrukcí (+11,91 %). Trh s nájemním bydlením nadále vykazuje stabilní růst, přičemž meziroční nárůst se pohybuje mezi 2,78 % a 4,11 %. Zajímavým trendem je také stabilizace počtu nabídek na realitních portálech, kde se u bytů nabídka po loňském skokovém růstu vrátila na úroveň roku 2018.

### Ceny bytů

*Malé byty zdražují nejrychleji, střední a velké rostou pomaleji*

- **Malé byty před rekonstrukcí** meziročně zdražily o **11,91 %**, což je nejvyšší růst v kategorii bytových jednotek.
- Byty **ve velmi dobrém stavu a novostavby** rostly pomaleji, mezi **5 % až 8 %**.
- **Střední a velké byty** vykazují pomalejší růst než menší jednotky do 50 m<sup>2</sup>, přičemž nejmenší meziroční změnu zaznamenaly **nové velké byty (+4,77 %)**.

*Regionální vývoj cen bytů (meziroční změna):*

- **Nejrychleji rostly ceny v Ústeckém (+10,2 %) a Moravskoslezském kraji (+10,0 %).**
- Silný růst cen byl zaznamenán i v Jihomoravském (+9,3 %), Královéhradeckém (+9,2 %), Pardubickém (+9,1 %) a Karlovarském kraji (+9,1 %).
- **Nejpomaleji rostly ceny v Libereckém (+4,8 %) a Jihočeském kraji (+5,1 %).**

### Byty

	Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé Před rekonstrukcí	184.47	0.81 %	11.91 %	84.47 %
Malé Dobrý	173.61	0.71 %	9.93 %	73.61 %
Malé Velmi dobrý	165.86	0.62 %	8.34 %	65.86 %
Malé Nový	167.43	0.6 %	7.86 %	67.43 %
Střední Před rekonstrukcí	176.41	0.67 %	9.35 %	76.41 %
Střední Dobrý	169.72	0.58 %	7.94 %	69.72 %
Střední Velmi dobrý	163.27	0.51 %	6.58 %	63.27 %
Střední Nový	163.79	0.49 %	5.99 %	63.79 %
Velké Před rekonstrukcí	168.68	0.55 %	7.65 %	68.68 %
Velké Dobrý	162.93	0.46 %	6.36 %	62.93 %
Velké Velmi dobrý	157.09	0.38 %	5.03 %	57.09 %
Velké Nový	160.68	0.39 %	4.77 %	60.68 %

## Ceny domů

Po pomalejším zotavení rostou i starší domy

- **Nové velké rodinné domy** zdražily meziročně o **9,37 %**, což je nejvyšší nárůst v kategorii domů.
- **Velké domy před rekonstrukcí** vzrostly o **7,51 %**. Tato kategorie se po propadu v roce 2023 zotavovala pomaleji, ale nyní již zaznamenává cenový růst.
- **Menší domy ve velmi dobrém stavu zdražují pomaleji**, meziročně pouze o **2,76 %**.

### Domy

		Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé	Před rekonstrukcí	164.68	0.45 %	5.96 %	64.68 %
Malé	Dobry	163.09	0.29 %	4.32 %	63.09 %
Malé	Velmi dobry	161.28	0.14 %	2.76 %	61.28 %
Malé	Novy	177.5	0.23 %	6.37 %	77.5 %
Středni	Před rekonstrukcí	162.06	0.61 %	6.68 %	62.06 %
Středni	Dobry	160.67	0.47 %	5.08 %	60.67 %
Středni	Velmi dobry	159.37	0.33 %	3.74 %	59.37 %
Středni	Novy	174.72	0.36 %	7.57 %	74.72 %
Velké	Před rekonstrukcí	158.69	0.82 %	7.51 %	58.69 %
Velké	Dobry	157.57	0.66 %	5.99 %	57.57 %
Velké	Velmi dobry	157.41	0.56 %	4.97 %	57.41 %
Velké	Novy	172.87	0.52 %	9.37 %	72.87 %

## Ceny pronájmů

Nadále stabilní růst, nejvíce rostou malé byty ve velmi dobrém stavu

- **Nejvyšší meziroční růst nájemného** vykázaly **malé byty ve velmi dobrém stavu (+4,11 %)**.
- **Střední a velké byty** rostly v rozmezí **2,78 % až 4,04 %**.
- **Nejrychlejší růst nájmu** zaznamenal **Jihočeský kraj (+4,8 %)**, **Karlovarský kraj (+4,4 %)** a **Středočeský kraj (+4,1 %)**.

# valuo

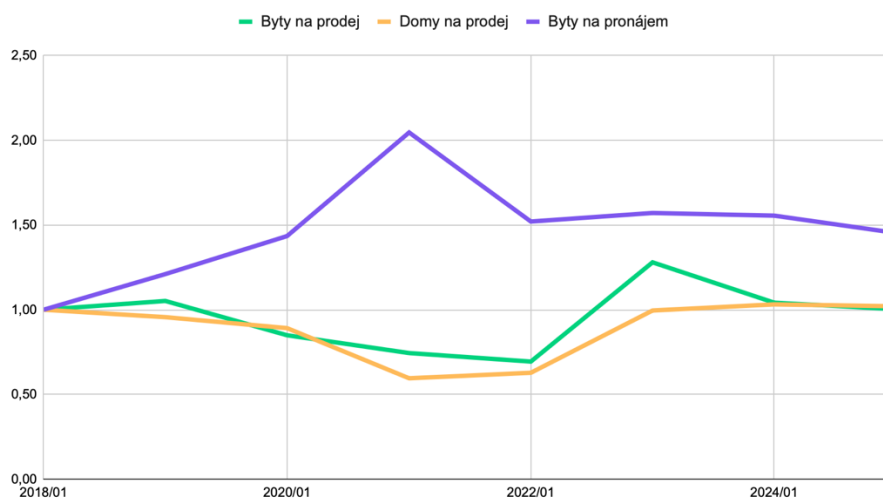
## Pronájmy

		Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé	Dobry	128.08	0.17 %	3.47 %	28.08 %
Malé	Velmi dobry	125.11	0.23 %	4.11 %	25.11 %
Malé	Novy	127.37	0.23 %	3.29 %	27.37 %
Středni	Dobry	128.4	0.18 %	3.41 %	28.4 %
Středni	Velmi dobry	124.73	0.25 %	4.04 %	24.73 %
Středni	Novy	126.05	0.24 %	2.99 %	26.05 %
Velké	Dobry	126.9	0.21 %	3.32 %	26.9 %
Velké	Velmi dobry	123.32	0.26 %	3.85 %	23.32 %
Velké	Novy	125.19	0.24 %	2.78 %	25.19 %

## Vývoj počtu nabídek

*Stabilizace po výkyvech posledních let*

- **Byty na prodej:** Počet aktivních nabídek v lednu 2025 byl **na stejné úrovni jako v roce 2018** (index 1,00), přestože během roku 2023 výrazně vzrostl (+28 % oproti 2022).
- **Domy na prodej:** Nabídka domů se od roku 2018 postupně snižovala, ale v roce 2025 se stabilizovala na úrovni 102 % oproti 2018.
- **Byty k pronájmu:** Počet nabídek nájmu zůstává o **45 % vyšší než v roce 2018**, ale stále nižší než pandemické maximum z roku 2021.



## Současný stav trhu

Valuo Index k únoru 2025 potvrzuje pokračující růst cen nemovitostí, přičemž **nejrychleji zdražují menší byty před rekonstrukcí**. Trh s nájmy vykazuje **stabilní růst**, přičemž nejrychlejší zdražování evidujeme u malých bytů ve velmi dobrém stavu. **Domy před rekonstrukcí se po propadu v roce 2023 začaly zotavovat a nyní již jejich ceny rostou.** Zajímavým trendem je **stabilizace počtu nabídek nemovitostí na realitních portálech**, což naznačuje uklidnění trhu po turbulentních letech.

Další aktualizace Valuo Indexu bude zveřejněna 13. března 2025 a přinese detailní přehled o vývoji cen nemovitostí v České republice.