

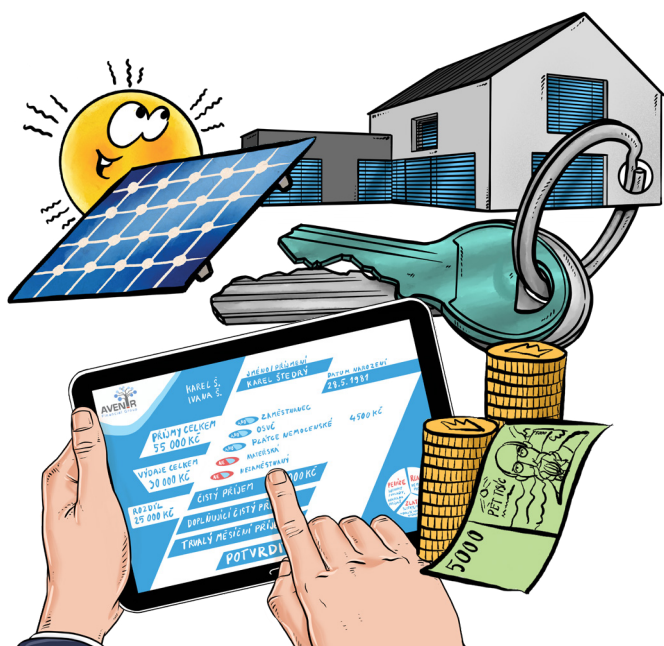
# AVENIR KLIENTŮM

Miroslav VRUBEL



## Vážení klienti a přátelé Aveniru.

i v květnu vám přinášíme náš realitní zpravodaj. Přejeme vám krásné jarní dny, plné slunce a pohody.



## Jarní prodej

Jaro tluče na dveře, stromy kvetou v nádheře.  
Zahrada teď celá pučí, i soused na tu krásu čučí.  
Slunce zlatí celý dům, po poli až ke stromům.  
Teď je čas ho ukázat — jaro umí prodávat!

## Realitní trh na jaře 2026: oživení poptávky, ale ceny dál rostou

Jarní sezona 2026 přinesla na český realitní trh znatelné oživení. Poptávka po nemovitostech meziročně roste, a to jak ze strany kupujících pro vlastní bydlení, tak investorů. Jenže nabídka stále nestíhá — a ceny logicky reagují dalším zdražením.

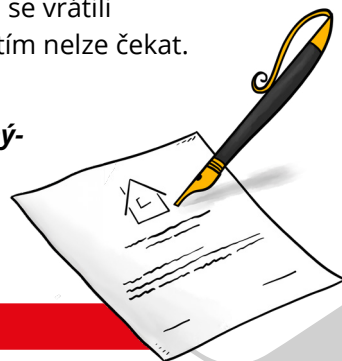
Podle dostupných dat z počátku roku 2026 nabídkové ceny bytů v Praze překročily hranici 160 000 Kč/m<sup>2</sup>, v Brně se pohybují kolem 110 000 Kč/m<sup>2</sup>. Mimo velká města zdražují zejména krajská města a jejich zázemí — průměrný meziroční růst v regionech se pohybuje mezi 6 – 10 %.

Co oživení trhu žene? Klíčovou roli hraje stabilizace hypotečních sazeb, které se na začátku roku 2026 pohybují v rozmezí 4,2–4,8 %. Pro řadu domácností to byl signál, že čekat dál se nevyplatí. Počet poskytnutých hypoték meziročně vzrostl o desítky procent, přičemž březen 2026 byl jedním z nejsilnějších měsíců od roku 2022.

Na stranu nabídky přitom stále tlačí pomalé vydávání stavebních povolení a nízký počet dokončených novostaveb. Developeři sice ohlašují rozsáhlé projekty, jejich realizace ale zabere roky.

Výsledek? Trh je živý, kupující se vrátili — ale na výrazné zlevnění zatím nelze čekat.

**Avenir Reality sledují vývoj trhu každý den v praxi. Přemýšlíte o koupi nebo prodeji? Rádi vám poradíme — zavolejte nebo napište.**



## Nájmy dál zdražují: je vlastní bydlení opět výhodnější než pronájem?

Nájemní bydlení v Česku zdražuje nepřetržitě několik let v řadě a rok 2026 není výjimkou. Průměrný nájem za byt 2+kk v Praze se dnes pohybuje kolem 22 000 – 25 000 Kč měsíčně, v Brně kolem 16 000 – 18 000 Kč. Oproti roku 2023 jde o nárůst v řádu desítek procent.

Zároveň se stabilizovaly hypoteční sazby a banky jsou opět ochotnější půjčovat. Měsíční splátka hypotéky na podobný byt sice vychází srovnatelně nebo i draž, ale nese s sebou zásadní rozdíl: splácíte svůj majetek, ne cizí.

Pokud má domácnost vlastní zdroje na pokrytí akontace (typicky 10–20 % z ceny nemovitosti), matematika se v řadě případů přiklání na stranu koupě. Klíčovou roli hraje lokalita, typ nemovitosti a délka plánovaného pobytu — vlastní bydlení se zpravidla „zaplatí“ oproti nájmu při horizontu 7–10 let.

Nájem samozřejmě přináší flexibilitu — a to je pro část lidí nepřekonatelná výhoda. Pro ty, kdo ale chtějí jistotu a stabilitu, může být jaro 2026 vhodný moment k rozhodnutí.

## Investiční byty se vrací do hry: kam dnes dává smysl investovat?

Po období zdražování hypoték a nejistoty se investoři na realitní trh vrací. Analýza z dubna 2026 potvrzuje, že je nezastavila ani regulace, ani na vyšší sazby prostě přizpůsobili strategii.

Kde dnes investice dávají smysl? Menší byty (1+kk, 2+kk) v krajských městech s vysokou poptávkou po nájemním bydlení — tedy Brno, Ostrava, Plzeň, Olomouc nebo Hradec Králové. Hrubý výnos z pronájmu se zde pohybuje mezi 4–6 % ročně, což při současné nabídce spořicími produkty stále představuje zajímavou alternativu.

Praha zůstává stabilní, ale vstupní ceny jsou vysoké a výnosy spíše nižší (3–4 %). Investoři proto čím dál více hledí do regionů, kde je poměr ceny a nájmu příznivější.

Od dubna 2026 platí zpřísněná pravidla ČNB pro hypoteční úvěry na investiční nemovitosti — LTV je omezeno na 60 %.

To sice zdražuje vstup, zároveň ale filtruje neseriózní kupující a trh se stabilizuje.

Realitní investice zůstávají v českém prostředí oblíbeným nástrojem uchování hodnoty a zájem letos jen roste.

**Zvažujete investici do nemovitosti? Tým Avenir Reality je připraven vám poradit, kde a jak investovat chytře. Ozvěte se nám.**



## Daň z nemovitosti - nezapomeňte zaplatit do konce května!

Každý rok v květnu přichází povinnost, na kterou nesmí zapomenout žádný vlastník nemovitosti – splatnost daně z nemovitých věcí. Zkontrolujte termíny a mějte svůj závazek vůči finančnímu úřadu pod kontrolou.

Finanční úřad většině vlastníků zasílá složenky nebo platební informace automaticky. Pokud jste v loňských letech podali přiznání a od té doby se nic nezměnilo, nemusíte dělat nic – stačí zaplatit dle pokynů, které vám přišly.

### Koupili jste nemovitost v roce 2025?

#### Pozor na přiznání!

Pokud jste v průběhu roku 2025 koupili, zdědili nebo jinak nabyli nemovitost, budete mít povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí do 31. ledna 2026. Finanční úřad vám pak sám vyměří výši daně a zašle platební informace.



### Pranostiky:

- Deštivý květen - říznivý říjen.
- Svatá Žofie políčka často zalije
- Pankrác, Servác, Bonifác pro sadaře jsou zlí chlápci.

