

Pololetní analýza trhu



Evropské realitní přehledy – 1. pololetí 2025

Obsah

| | |
|---|-----------|
| Puls trhu – evropský realitní trh v polovině roku | 3 |
| Je bydlení v Evropě stále dostupné? | 4 |
| Dokážou nájemníci držet krok? | 9 |
| Dynamika měst, která ovlivňuje evropské trhy s bydlením | 13 |
| Nedostatek nabídky napříč Evropou | 16 |
| Pomoc pro kupující prvního bydlení – ale překážky přetrvávají | 17 |
| Evropa proměňuje politiku v činy v oblasti dostupnosti bydlení | 18 |
| Výhled | 19 |
| Kontaktujte nás | 20 |

Puls trhu – evropský realitní trh v polovině roku

Evropský trh s bydlením vstoupil do roku 2025 s rostoucími cenami nemovitostí, a to v důsledku snižování úrokových sazeb a zpomalující inflace.¹ Jen v prvním čtvrtletí vzrostly průměrné ceny nemovitostí meziročně o 5,4 % v eurozóně a o 5,7 % v celé Evropské unii. Ve srovnání se závěrečným čtvrtletím roku 2024 se hodnoty zvýšily o 1,3 %, resp. 1,4 %, což potvrzuje trvalý tlak na růst cen.² Nájemné se rovněž zvýšilo o 3,2 % v celé EU oproti prvnímu pololetí roku 2024³, což udržuje otázku dostupnosti bydlení v popředí zájmu jak kupujících, tak i tvůrců politik. Tuto situaci dále zhoršuje stagnace ve stavebnictví, která v mnoha zemích způsobila, že nabídka nového bydlení zaostává za poptávkou.

Také ekonomická situace se změnila. V červnu se inflace v eurozóně pohybovala kolem 2,0 % – mírně nad úrovní z května (1,9 %) – a v celé Evropské unii dosáhla 2,3 %. Ačkoli inflace oproti předchozímu měsíci mírně vzrostla, zůstala výrazně pod dřívějšími maximy, čímž vznikl prostor pro Evropskou centrální banku (ECB) snížit úrokové sazby přibližně o dva procentní body oproti úrovni z poloviny roku 2024⁴. Netrvalo dlouho a další centrální banky následovaly: Česká národní banka v květnu snížila svou základní sazbu na 3,50 %, zatímco členové eurozóny, jako Španělsko a Rakousko, automaticky promítli červnové snížení sazeb ECB. Některé trhy již počítají s možností dalších dvou snížení.⁵ Obraz však není v celé Evropě jednotný – zejména Turecko se stále potýká s vysokou a přetrvávající inflací a složitějšími finančními podmínkami.

Ceny nadále čelí tlaku na růst v důsledku omezené nabídky a mění se investorské dynamiky; mnozí investoři se nyní zaměřují na menší byty jako dostupnější vstupní možnost a zároveň jako ochranu proti inflaci.

V tomto kontextu je důležitější než kdy dříve zůstat dobře informován. Tato pololetní zpráva přináší nejnovější poznatky o cenách, dostupnosti, nabídce a poptávce napříč rozmanitými evropskými trhy. Na následujících stranách zdůrazňujeme nejen oblasti, kde dochází k růstu aktivity, ale i ty, kde přetrvávají problémy, a nabízíme tak jasný obraz o vývoji realitního sektoru v tomto klíčovém období roku 2025.

Zveme vás, abyste se do čísel a místních pohledů ponořili hlouběji prostřednictvím této zprávy. Díky poznatkům regionálních vlastníků a ředitelů RE/MAX z celé Evropy dokument zachycuje vývoj, který dnes utváří realitní trh, a trendy, jež budou mít vliv na zítřek.

Na trhu, kde jsou informace klíčové, je tato zpráva navržena tak, aby pomohla činit informovaná a sebevědomá rozhodnutí a udržet si náskok v prostředí, které neustále vyvažuje odolnost se změnami.



Michael Polzler
Generální ředitel společnosti
RE/MAX Europe

1 <https://www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/html/eb202505.en.html>
2 https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-04072025-bp?utm_
3 https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20250704-4?_
4 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-17072025-ap>
5 <https://www.reuters.com/world/europe/ecb-cuts-inflation-growth-projections-2025-06-05/>

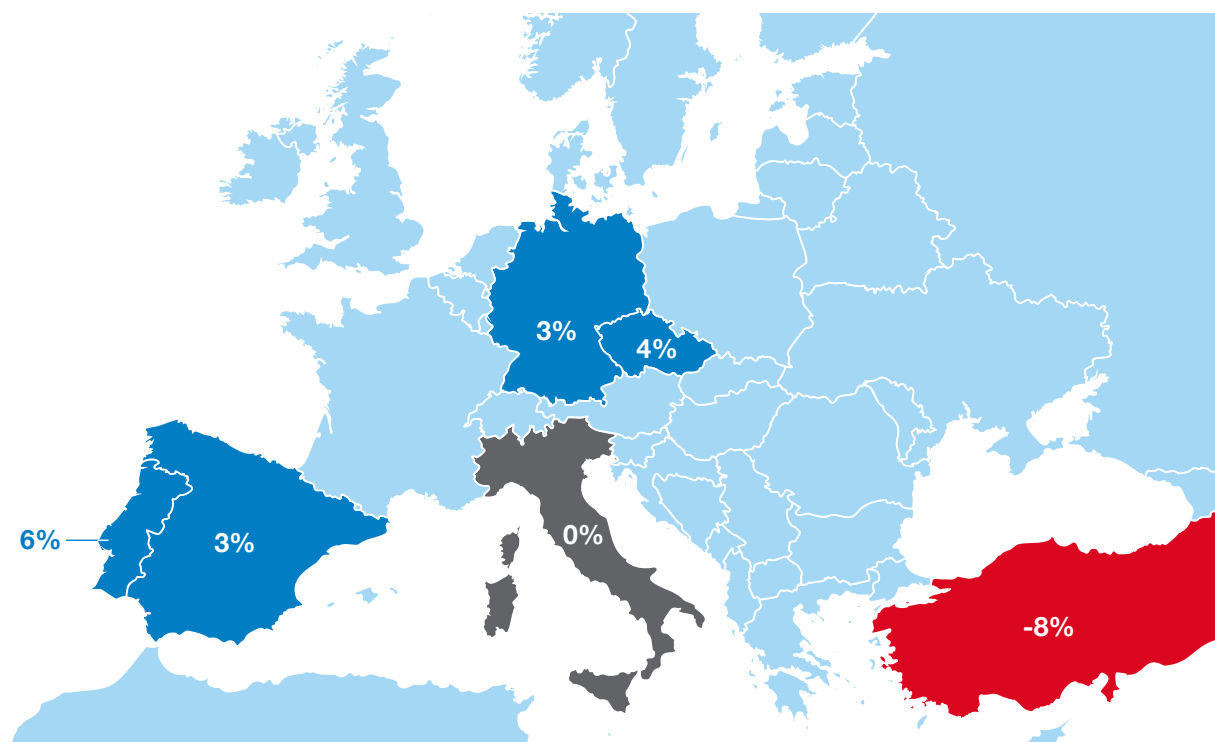
Je bydlení v Evropě stále dostupné?

S poklesem úrokových sazeb ve většině Evropy se zvýšila aktivita kupujících, což vedlo k růstu cen a zvýšení vstupní laťky pro nové zájemce o koupi.

| | Průměrná nabídková cena za m ² (€) | Průměrná nabídková cena nemovitosti (€) | Průměrná nabídková cena: Domy – 1. pololetí 2025 (€) | Průměrná nabídková cena: Byty – 1. pololetí 2025 (€) |
|-------------|---|---|--|--|
| Rakousko | 3 836 | 300 346 | 337 052 | 263 639 |
| Německo | 3 009 | 323 875 | 346 850 | 300 900 |
| Česko | 2 731 | 275 959 | 312 785 | 239 134 |
| Portugalsko | 2 665 | 381 650 | 486 400 | 276 900 |
| Španělsko | 1 980 | 238 439 | 263 536 | 213 342 |
| Itálie | 1 950 | 229 500 | 270 000 | 189 000 |
| Turecko | 1 019 | 173 693 | 255 212 | 92 174 |
| Slovinsko | - | - | 208 572 | - |

Zdroj: Casafari, Turecký statistický institut; RE/MAX Turecko, Valuo, GURS, ImmoUnited

Vývoj prodejních cen v Evropě v 1. a 2. čtvrtletí 2025



Poznámka: Údaje ze Slovinska a Rakouska představují skutečné prodejní ceny, a proto nejsou srovnatelné s nabídkovými cenami v ostatních zemích. Ceny v Turecku byly přepočteny na eura.

Zdroj: Casafari, Turecký statistický institut, RE/MAX Turecko, Valuo

Nemovitosti v Portugalsku zaznamenaly v prvním čtvrtletí nejvyšší nárůst cen v rámci EU, a to v důsledku omezené nabídky a silné poptávky ze strany zahraničních kupujících. Země si tak udržela svou pozici jedné z nejvyhledávanějších destinací pro zájemce o nemovitosti pro životní styl i investory.⁶ Ceny rostly jak u domů, tak u bytů: byty vykazaly čtvrtletní nárůst v průměru o 5 % a 6 % na m² v 1. a 2. čtvrtletí, zatímco domy dosáhly dvou po sobě jdoucích zvýšení o 5 %.

Většina evropských trhů zaznamenala na začátku roku stabilní a pozitivní vývoj. V České republice se ceny čtvrtletně zvýšily o 4 % a 5 %, což odráží rostoucí důvěru na trhu. Vyšší domácí úrokové sazby a inflace však udržovaly náklady na úvěry na vysoké úrovni – stejně jako v Turecku, kde přetrvávající inflace, i když nyní klesající, vedla kupující a investory k menším bytům.

Kolik stojí koupě nemovitosti v Evropě?







Přetrvávající dopady pandemie, pokračující konflikty na Ukrajině a na Blízkém východě a globální obchodní napětí vyvolané úpravami cel v USA vedly k prudkému růstu životních nákladů. V kombinaci se stagnujícím růstem mezd¹⁰ a omezenou nabídkou bydlení se vlastnictví nemovitosti stává pro mnohé stále obtížněji dosažitelným.

Úroveň dostupnosti bydlení se mezi jednotlivými zeměmi výrazně liší. Ačkoli jsou ceny nemovitostí v Turecku nižší než ve většině Evropy, průměrná cena nemovitosti v první polovině roku 2025 odpovídala přibližně 23násobku průměrné mzdy. Politická nestabilita, například zatčení opozičních vůdců a starosty Istanbulu, dále zvýšila nejistotu v bankovním sektoru¹¹, což přimělo Výbor pro měnovou politiku v dubnu¹² zvýšit jednodenní úvěrovou sazbu na 49 % a jednodenní depozitní sazbu na 44,5 %. Vysoké ceny nemovitostí v poměru k příjmům domácností vedou v Turecku mnoho mladých dospělých k tomu, že zůstávají déle žít se svými rodinami, čímž se zvyšuje počet vícegeneračních domácností. Tyto vysoké ceny rovněž posouvají poptávku směrem k nájemnímu bydlení, protože obyvatelé mají potíže s tvorbou úspor na akontaci a chtějí se vyhnout uzavírání hypoték.

Naproti tomu Německo, Itálie a Španělsko zůstávají relativně dostupnější, přičemž průměrné nabídkové ceny nemovitostí odpovídají zhruba šestinásobku až sedminásobku ročního platu. V Německu je míra vlastnictví bydlení dlouhodobě poměrně nízká, a to především díky silné ochraně nájemního bydlení – nájemníci zde požívají rozsáhlých práv a zvyšování nájemného je omezené. V Rakousku naopak kupující těží z výraznějších podpůrných opatření. Ačkoli jsou ceny nemovitostí v poměru k příjmům v obou zemích podobné, míra vlastnictví bydlení v Rakousku je přibližně o 8 % vyšší – což odráží silnější společenský důraz na vlastnictví nemovitosti.

Zatímco český trh tyto tlaky dokázal absorbovat, v Turecku došlo k prudkému poklesu celkových hodnot nemovitostí. Ceny zde mezi 1. a 2. čtvrtletím klesly o 10 % za m². Ceny bytů se snížily z 794 € na 729 € za m² po mírném 3% nárůstu v 1. čtvrtletí oproti 4. čtvrtletí 2024. Ceny domů se naopak vyvíjely výrazněji – v 1. čtvrtletí vzrostly o 3 %, ale ve 2. čtvrtletí klesly o 10 %, z 1 341 € na 1 211 € za m². Tento kontrast lze částečně přičíst proměnlivé politické situaci v zemi na začátku roku. Povolební změny politiky a výměny ve vedení narušily finanční trhy a jejich dopad se projevil i v realitním sektoru.

Průměrná cena nemovitosti vs. průměrný roční hrubý plat⁷

| | | Cena nemovitosti / Plat | Vlastnictví bydlení na trhu ⁸ |
|---|----------------------------|-------------------------|--|
|  | Turecko⁹ | 23x | 56% |
|  | Česká republika | 12x | 75% |
|  | Portugalsko | 12x | 73% |
|  | Itálie | 7x | 76% |
|  | Španělsko | 7x | 73% |
|  | Německo | 6x | 47% |
|  | Rakousko | 6x | 55% |

Poznámka: Průměrná mzda v Turecku je založena na údajích z období před lednem 2025, a proto nezohledňuje zvýšení minimální mzdy, které tehdy proběhlo.

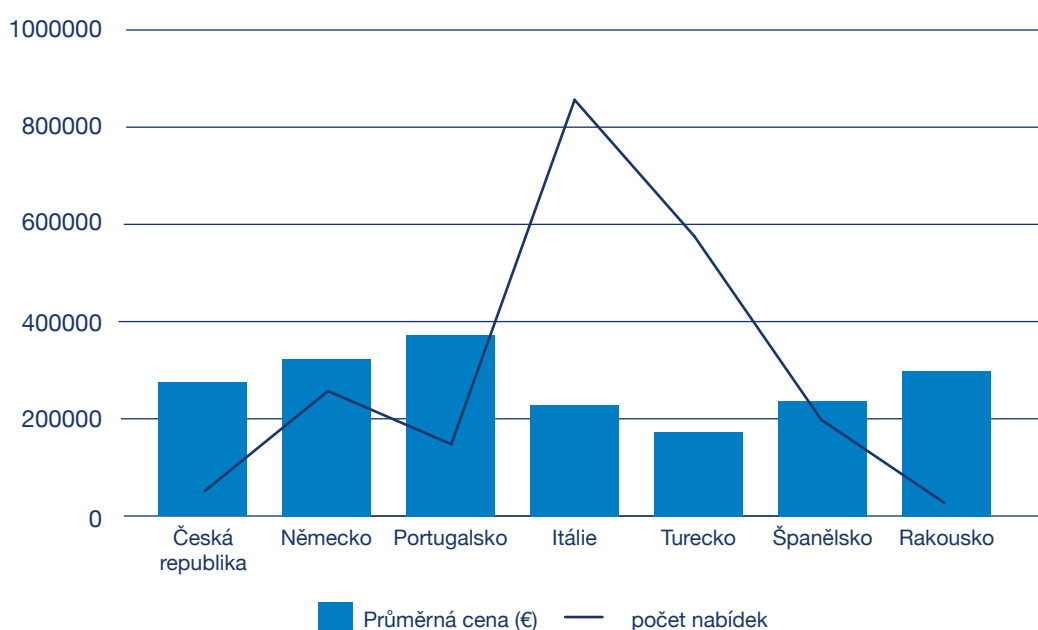
Zdroj: Casafari, Turecký statistický úřad, RE/MAX Turecko, Valuo, ImmoUnited

6 <https://www.idealista.pt/en/news/property-for-sale-in-portugal/2025/07/14/70543-portugal-leads-house-price-rises-in-the-eu-in-the-first-quarter-of-2025>
7 https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nama_10_fte__custom_13597179/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=c29eed24-377e-4763-aa10-0419906d2ecd&c=1730705507900
8 <https://www.statista.com/statistics/246355/home-ownership-rate-in-europe/>
9 <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Kazanc-Yapisi-Istatistikleri-2022-49750#:~:text=Kazan%C3%A7...>
10 <https://www.economist.com/finance-and-economics/2025/02/06/europe-has-no-escape-from-stagnation>
11 <https://www.reuters.com/world/middle-east/turkish-companies-paying-bill-political-crisis-rolls-economy-2025-03-28/>
12 <https://halifax.citynews.ca/2025/04/17/turkeys-central-bank-hikes-key-interest-rate-to-46-amid-political-turmoil-and-global-tariffs/>

Nedostatek nemovitostí nadále zvyšuje ceny

Dostupnost nemovitostí ovlivňuje jejich cenovou dosažitelnost – na trzích, kde je nabídka nemovitostí nízká ve srovnání s velikostí populace, mohou ceny výrazně růst v reakci na poptávku. Česká republika, Portugalsko a Rakousko vykazují relativně nízký počet inzerovaných nemovitostí – přesto však zůstávají velmi aktivními trhy vzhledem ke své velikosti populace.¹³ Itálie prokázala ještě vyšší aktivitu trhu, když při své menší populaci přibližně 60 milionů obyvatel zaznamenala téměř 900 000 inzerátů.¹⁴

Průměrné ceny (€) vs počet nabídek



Zdroj: Casafari, Turecký statistický úřad, RE/MAX Turecko, Valuo, ImmoUnited



„Portugalský trh s bydlením zůstává mimořádně atraktivní, přičemž silná mezinárodní poptávka pomáhá udržovat aktivitu navzdory přísnějším podmínkám financování. Stále více kupujících vyhledává udržitelné prvky a chytré technologie v domácnostech, avšak stagnující mzdy střední třídy činí otázku dostupnosti bydlení stále naléhavější, protože ceny nadále rostou.“

„Naše rada pro kupující je jednoduchá: nečekejte – nabídka je omezená a nejlepší příležitosti rychle mizí. Díky turistickému ruchu, zahraničním investicím a velkým infrastrukturním projektům, které nadále podporují dynamiku trhu, zůstává výhled na druhou polovinu roku pozitivní.“

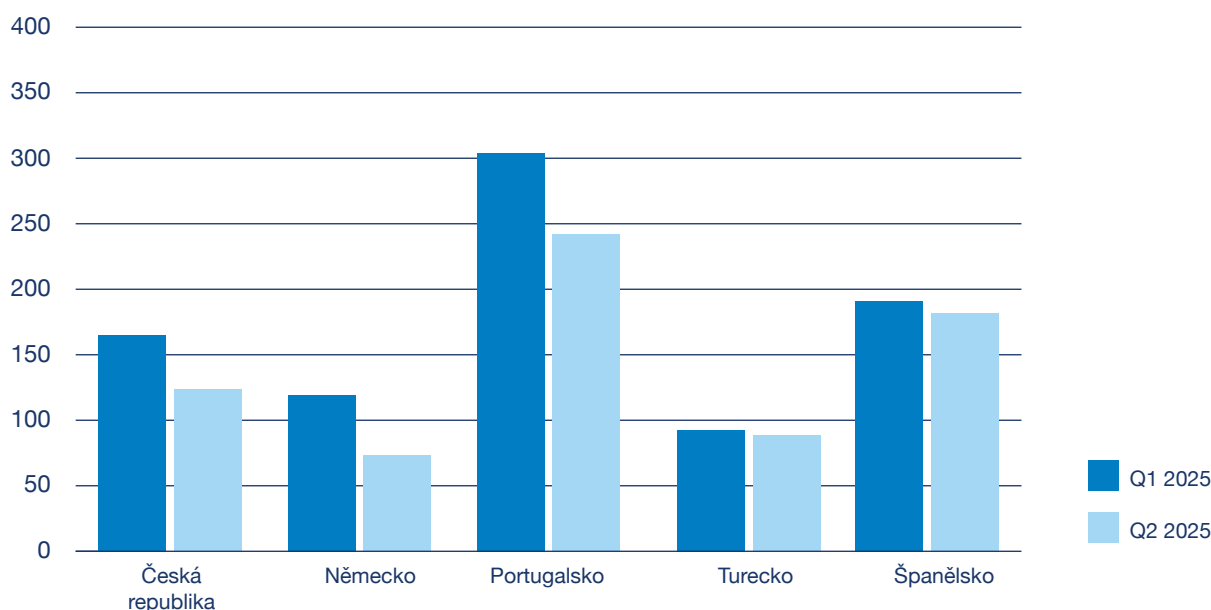
Antonio Fale,
regionální ředitel RE/MAX Portugal

¹³ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_and_population_change_statistics

¹⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_and_population_change_statistics

Zrychlující se tempo prodejů při vysoké poptávce

Doba, po kterou jsou domy na trhu

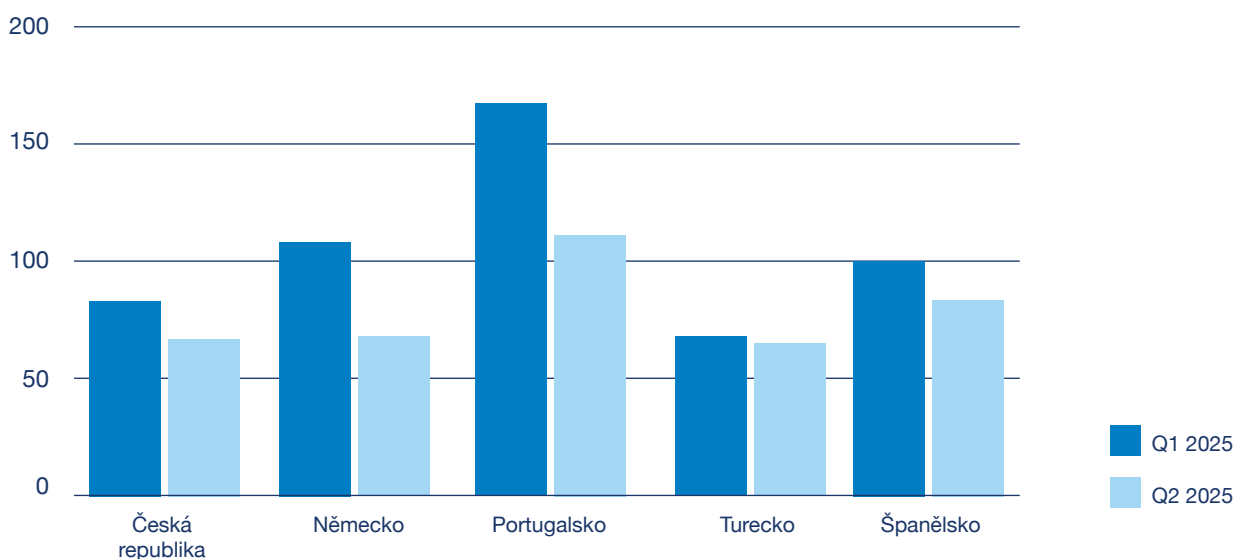


Zdroj: Casafari, Turecký statistický institut, RE/MAX Turecko, Valuo

Dynamika se v první polovině roku napříč Evropou zvýšila; v mnoha zemích se ve druhém čtvrtletí prodávalo rychleji než v prvním, přičemž nejvýraznější posun nastal v zemích, kde byla dříve doba prodeje delší – například v Itálii a Portugalsku. Opatrnost pozorovaná na začátku roku odrážela zdrženlivost kupujících, kteří vyčkávali, dokud se nepotvrdilo, že snižování úrokových sazeb, zahájené ve druhé polovině roku 2024, bude pokračovat i v roce 2025. Největší zkrácení doby, po kterou byly nemovitosti na trhu, bylo zaznamenáno v Portugalsku – kde jak byty, tak domy vykazaly výrazný pokles této doby.

Německo rovněž zaznamenalo zlepšení v rychlosti prodejů, zejména u bytů, po pomalém začátku roku, který byl důsledkem slabší situace na trhu práce na konci roku 2024.¹⁵ Naopak v České republice a Turecku byly rozdíly mezi čtvrtletími menší. Stejně jako ve většině Evropy zůstávaly španělské domy na trhu déle než byty, především kvůli vyšším cenám. V zemích, kde se počet nabídek v poslední době zvýšil – například v Rakousku, které od druhé poloviny roku 2024 zaznamenalo nárůst téměř o 1 000 nabídek – působí kupující uvolněněji navzdory přetrvávající silné poptávce. V důsledku toho strávily nemovitosti v první polovině roku 2025 v průměru o týden déle na trhu než ve druhé polovině roku 2024.

Doba, po kterou jsou byty na trhu



Zdroj: Casafari, Turecký statistický institut, RE/MAX Turecko, Valuo

Jak podmínky financování ovlivňují dostupnost bydlení?

Podmínky financování v Evropě zůstávají nejednotné – v některých zemích pomáhá uvolnění sazeb, zatímco jiné čelí přísnějšímu úvěrování. Bulharsko si nadále udržuje nejnižší úrokové sazby v EU (2,07 %), podpořené stabilitou své měny – bulharského leva –, což podporuje investice¹⁶ do nemovitostí. Plánovaný přechod na euro v roce 2026 však může vést ke změně aktivity trhu tak, aby více odpovídala situaci v jiných zemích EU. Klesající hypoteční sazby v zemích, jako je Česká republika (pokles o 2 % v první polovině roku), podporují poptávku, stejně jako vládní záruky pro mladé kupující v Portugalsku. Ve Španělsku úrokové

sazby rovněž poklesly, což vedlo mnoho dlužníků k tomu, že si zajistili hypotéky s fixní sazbou pro větší stabilitu – a to navzdory přetrvávající opatrnosti vzhledem ke globálním ekonomickým podmínkám. Naopak v některých zemích omezují podmínky financování aktivitu kupujících – například v Německu a Turecku, kde se zvýšily požadavky na vlastní kapitál a úvěrové standardy se zpřísnily. Například v Německu a Turecku, kde se v důsledku zpřísnění úvěrových podmínek zvýšily požadavky na vlastní kapitál.



Trh s bydlením v Turecku zůstává aktivní, avšak kupující čelí značným překážkám v podobě vysokých hypotečních sazeb, přísnějších úvěrových podmínek a rostoucích požadavků na výši akontace. Největší poptávka je po menších, cenově dostupných domech, zatímco prodeje luxusních nemovitostí jsou utlumené, protože investoři i kupující hledají vyšší výnos u menších nemovitostí. Ve druhé polovině roku by klesající úrokové sazby a vysoké výnosy z nájmu mohly ceny dále zvýšit, i když pokračující nejistota pravděpodobně omezí tempo růstu.“

Murat Goldstayn,
regionální vlastník RE/MAX Turecko



Dokážou nájemníci držet krok?

V první polovině roku 2025 Evropa zaznamenala rozdílný vývoj na nájemním trhu. V České republice zůstaly ceny nájmu pro nájemníky převážně stabilní, přičemž průměrné nabídkové ceny zůstaly ve druhém čtvrtletí na úrovni 939 € a odpovídaly skromnému průměru 938 € za první pololetí. Menší byty v hlavních městech – jako jsou Brno a Praha – však vykázaly jiný vývoj. V souladu s širším evropským trendem tyto byty zaznamenaly stálý růst cen o 3 % v průběhu první poloviny roku, s průměrnou cenou 12,60 € za m². Nabídkové nájemné za domy bylo naopak výrazně nižší, s průměrnou cenou 9,56 € za m² v první polovině roku. Nižší cena těchto domů odráží jejich umístění – mnohé se nacházejí mimo hlavní zaměstnanecká centra České republiky, kde je poptávka slabší než v centrech měst, kde panuje silná konkurence o omezené množství bydlení.

Naopak Španělsko vykázalo jeden z nejvýraznějších růstů na evropském nájemním trhu, když ceny vzrostly o 5 % mezi prvním a druhým čtvrtletím, čímž dosáhly průměru 1 576 € v první polovině roku. Tento růst nastal navzdory zavedení nového indexu nájemního referenčního rámce (IRAV) na začátku roku, který měl omezit inflaci nájemného způsobenou zvyšováním nájmu podle indexu spotřebitelských cen (CPI). Itálie rovněž vykázala jeden z nejsilnějších růstů – mezi prvním

a druhým čtvrtletím ceny vzrostly o 4 % a dosáhly průměru 907 € v první polovině roku. Populace studentů, mladí profesionálové a tlak trhu s krátkodobými pronájmy udržovaly ceny bytů v centrech měst trvale vysoké, což zvyšovalo celostátní průměr nájmu. V odklonu od celkového evropského trendu zaznamenaly v Itálii vyšší růst cen domy (6 %) mezi 1. a 2. čtvrtletím, zatímco ceny bytů zůstaly stabilní na úrovni 2 %. Vzhledem k tomu, že poptávka po malých bytech ve městech udržuje ceny vysoko, mnozí nájemníci jsou vytlačováni z městských center a obrací se k prostornějším a cenově dostupnějším domům v okrajových oblastech. V Římě například Rok jubilejního roku 2025 tyto tlaky ještě zesílil, neboť poptávka ze strany turistů vytlačila řadu dlouhodobých nájemníků mimo město¹⁷.

V Bulharsku jsou obyvatelé nájemním trhem zasaženi mnohem méně, neboť 70 % majetku je soustředěno v nemovitostech a většina lidí je považuje za bezpečnou investici. Mnozí toho skutečně využívají – rostoucí počet cizinců a zvýšený mezinárodní zájem vedou k tomu, že vlastníci přeměňují své nemovitosti v přímořských a horských turistických oblastech na nájemní či rekreační ubytování.



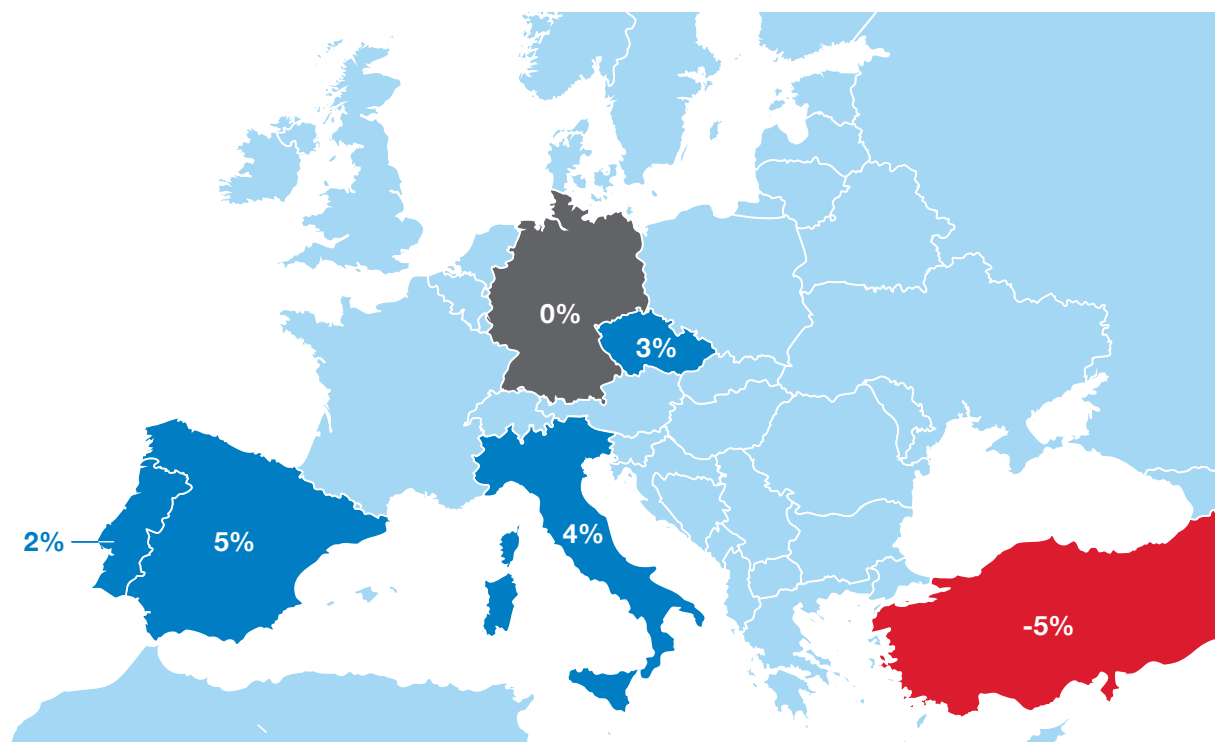
„Poptávka po pronájmech zůstává silná, zejména po menších bytech ve velkých městech, kde je konkurence vysoká a byty se často pronajímají téměř okamžitě. Ačkoli klesající hypoteční sazby podporují nákup nemovitostí, omezená nová výstavba znamená, že nájemní trh zůstane pod tlakem. V současné době tak nájemníci čelí rostoucím nájmu a velmi omezené nabídce, zatímco pronajímatelé nadále těží z vysoké poptávky.“

Jan Hrubý,
regionální ředitel RE/MAX
Česká republika

| | Průměrné měsíční nabídkové nájemné na m ² (€) | Průměrné měsíční nabídkové nájemné (€) | Průměrné měsíční nabídkové nájemné: Domy – 1. pololetí 2025 (€) | Průměrné měsíční nabídkové nájemné: Byty – 1. pololetí 2025 (€) |
|-----------------|--|--|---|---|
| Španělsko | 13,9 | 1 576 | 2 126 | 1 026 |
| Portugalsko | 12 | 1 150 | 1 200 | 1 100 |
| Itálie | 11 | 907 | 972 | 842 |
| Česká republika | 11 | 938 | 1 193 | 683 |
| Německo | 10,75 | 1 042 | 1 395 | 690 |
| Turecko | 5,67 | 801 | 1 084 | 519 |

Zdroj: Casafari, Turecký statistický institut, RE/MAX Turecko, Valuo

Vývoj cen nájmu v Evropě ve 2. čtvrtletí oproti 1. čtvrtletí 2025 podle m² (€)



Zdroj: Casafari, Turecký statistický institut, RE/MAX Turecko, Valuo

Jak dostupné je nájemní bydlení napříč Evropou?





Ačkoli se výše nájmu v jednotlivých evropských zemích výrazně liší, nejzřetelnějším ukazatelem jejich dostupnosti je poměr mezi nájmem a průměrnou mzdou.

Nájemníci v Turecku vynakládají na bydlení v průměru 126 % svého příjmu – údaj, který jasně ukazuje, jak výrazně všeobecná finanční zátěž v zemi ovlivňuje tamní trh s bydlením. Ačkoli v menší míře, i Portugalsko a Španělsko patří mezi nejdražší trhy s nájemním bydlením v poměru k průměrným měsíčním příjmům – domácnosti zde vydávají přibližně 60 %, resp. 58 % svých mezd. Tato situace vede zejména mladé lidi k vyloučení z nájemního trhu, obzvláště ve velkých městech. V Portugalsku to přimělo mnohé hledat možnosti koupě vlastního bydlení, protože si s vysokými nájmy nedokážou poradit, zatímco Španělsko reagovalo rozvojem segmentu „Build-to-Rent“ (výstavba za účelem

pronájmu). Naproti tomu Německo se vyznačuje výrazně dostupnějším nájemním trhem, kde nájem představují pouze 25 % průměrné mzdy. V kombinaci se 3% růstem nominálních mezd mezi 1. čtvrtletím 2024 a 1. čtvrtletím 2025 tak mají nájemníci v Německu lepší přístup k dostupnému bydlení než je evropský průměr.²⁰

Slovinsko naopak představuje příklad značného tlaku, jemuž čelí mnoho evropských nájemníků. Zde nájem dosahují rekordních výšin, zatímco průměrné mzdy s nimi nedokážou držet krok.

Procento měsíční hrubé mzdy vynaložené na nájemné¹⁸

| | | |
|---|-----------------------------|------|
|  | Turecko¹⁹ | 126% |
|  | Portugalsko | 60% |
|  | Španělsko | 58% |
|  | Česká republika | 48% |
|  | Itálie | 33% |
|  | Německo | 25% |

*Poznámka: Průměrná mzda v Turecku vychází z údajů před lednem 2025, a proto nezohledňuje zvýšení minimální mzdy, k němuž došlo následně

Zdroj: Casafari, Turecký statistický institut, RE/MAX Turecko, Valuo



„Španělský trh s nájemním bydlením zůstává pod silným tlakem – ceny v Madridu a Barceloně dosahují rekordních hodnot, zatímco nabídku omezuje nová regulace a pronajímatelé přecházejí na krátkodobé turistické pronájmy. Poptávka je silná, ale dostupnost dosáhla v mnoha oblastech svého stropu, což nájemníky tlačí do předměstí nebo sekundárních měst. Projekty typu Build-to-Rent začínají přinášet určitou úlevu, avšak zatím trh nadále charakterizuje nerovnováha mezi poptávkou a dostupným nájemním fondem.“

Jaime Suarez,
regionální ředitel RE/MAX Španělsko

18 https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nama_10_fte__custom_13597179/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=c29eed24-377e-4763-aafo-0419906d2ecd&c=1730705507900

19 <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Kazanc-Yapisi-Istatistikleri-2022-49750#:~:text=Kazan%C3%A7...>

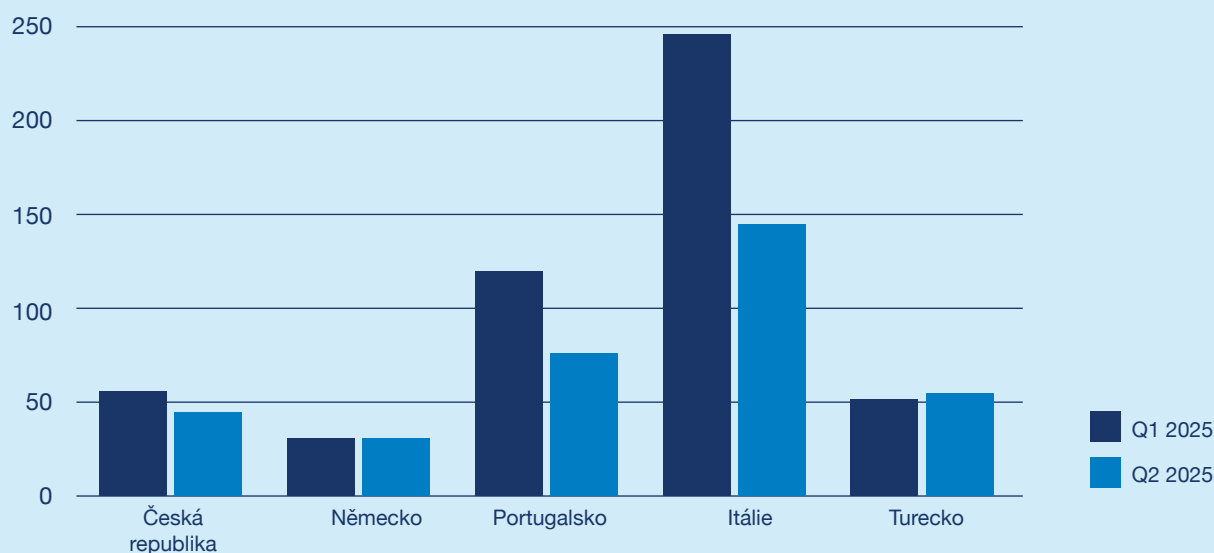
20 https://www.oecd.org/en/publications/2025/07/oecd-employment-outlook-2025-country-notes_5f33b4c5/germany_2d76c931.html

Závod o nájem

Počet dnů, které nájemní nemovitosti strávily na trhu, se v první polovině roku mezi jednotlivými zeměmi a typy nemovitostí výrazně lišil. Ve většině trhů došlo ve 2. čtvrtletí oproti 1. čtvrtletí k mírnému poklesu nebo stabilizaci, což naznačuje zdravou poptávku. Itálie však zaznamenala jeden z nejprudších poklesů: u bytů ze 117 na 64 dnů a u domů z 246 na 145 dnů ve 2. čtvrtletí.

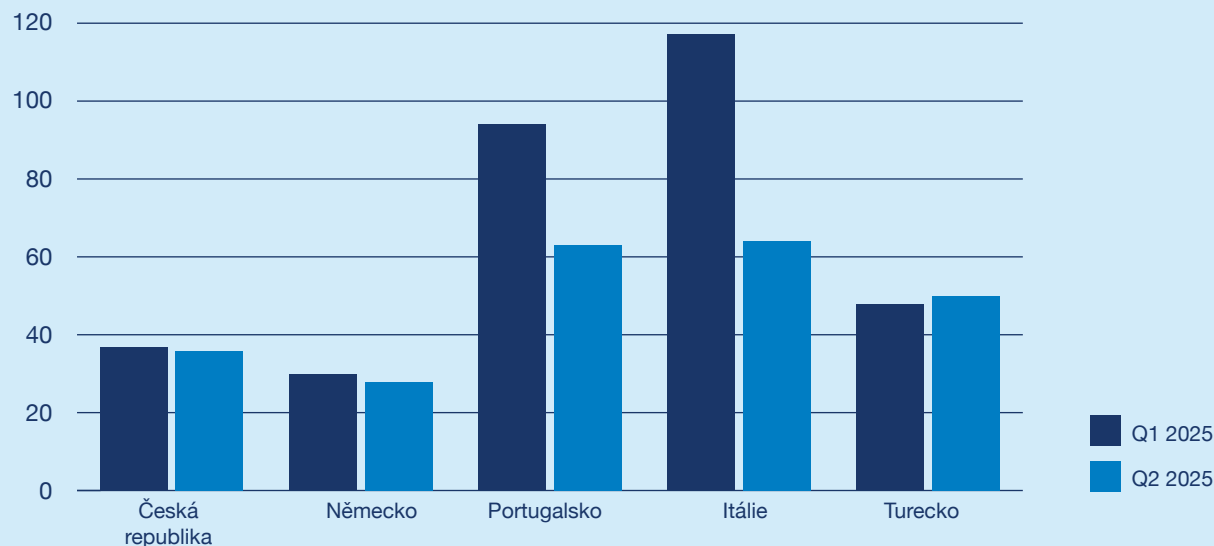
Česká republika a Německo vykázaly jedny z nejkratších dob na trhu; jak byty, tak domy se obvykle pronajímaly za méně než dva měsíce. Portugalsko naproti tomu vykázalo delší dobu inzerce – domy byly v 1. čtvrtletí nabízeny v průměru více než 100 dní, přičemž ve 2. čtvrtletí se tato doba mírně zkrátila na 76 dní. Naproti tomu nájemní nemovitosti v Turecku vykazovaly v obou čtvrtletích trvale krátkou dobu na trhu, což poukazuje na přetrvávající silnou poptávku a omezenou nabídku v zemi.

Doba, po kterou jsou domy na trhu



Zdroj: Casafari, Turecký statistický institut, RE/MAX Turecko, Valuo

Doba, po kterou jsou byty na trhu



Zdroj: Casafari, Turecký statistický institut, RE/MAX Turecko, Valuo

Dynamika měst, která ovlivňuje evropské trhy s bydlením

Průměrná nabídková cena (€) za m² – 1. pololetí 2025

| | | Byty | Domy |
|-----------------|-----------|-------|-------|
| Česká republika | Praha | 5,739 | 4,217 |
| | Mnichov | 8,650 | 8,418 |
| Německo | Hamburk | 6,030 | 4,862 |
| | Berlín | 5,751 | 4,713 |
| Itálie | Milán | 5,550 | 4,500 |
| | Řím | 3,425 | 2,825 |
| Portugalsko | Lisabon | 5,140 | 5,717 |
| | Porto | 3,686 | 2,971 |
| Španělsko | Madrid | 6,048 | 3,372 |
| | Barcelona | 4,985 | 3,055 |
| Turecko | Istanbul | 1,180 | 2,102 |
| | Ankara | 691 | 1,121 |
| Rakousko | Vídeň | 5,464 | 6,036 |
| | Linec | 3,867 | 4,860 |
| | Graz | 3,242 | 4,353 |
| Bulharsko | Sofia | 2,365 | 2,051 |
| | Varna | 1,770 | 1,546 |
| | Burgas | 1,466 | 1,315 |
| | Plovdiv | 1,335 | 1,357 |

Průměrná nabídková cena nájemného (€) za m² – 1. pololetí 2025

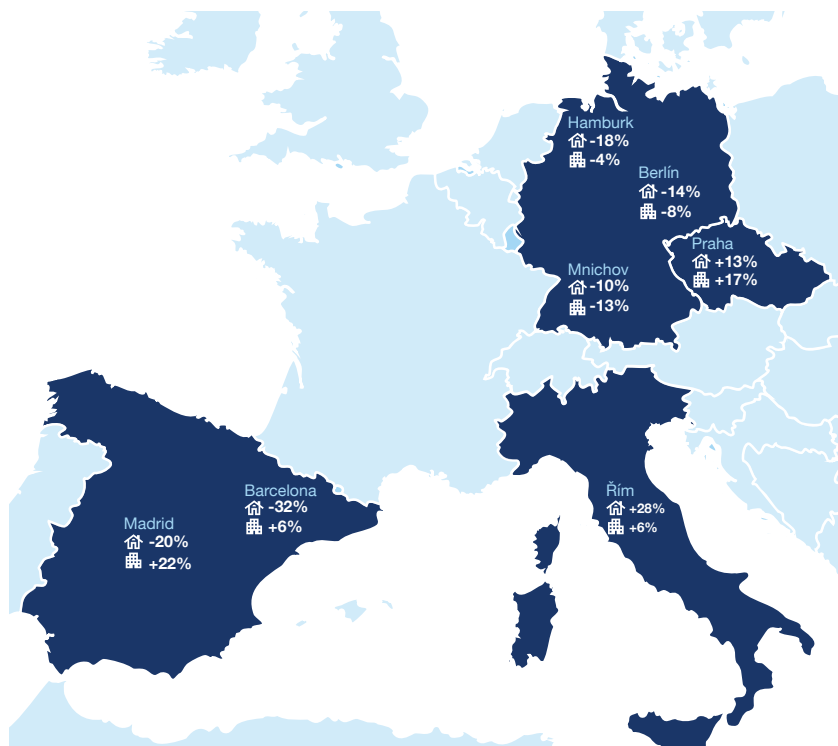
| | | Byty | Domy |
|-----------------|-----------|------|------|
| Česká republika | Praha | 17 | 12 |
| | Mnichov | 24 | 21 |
| Německo | Berlín | 21 | 18 |
| | Hamburk | 18 | 17 |
| Itálie | Milán | 21 | 12 |
| | Řím | 18 | 14 |
| Portugalsko | Lisabon | 21 | 18 |
| | Porto | 17 | 14 |
| Španělsko | Madrid | 23 | 17 |
| | Barcelona | 22 | 19 |
| Turecko | Istanbul | 7 | 9 |
| | Ankara | 5 | 5 |
| Bulharsko | Sofia | 9 | n/a |
| | Varna | 8 | n/a |
| | Burgas | 6 | n/a |
| | Plovdiv | 6 | n/a |

Zdroj: Casafari, Turecký statistický úřad, RE/MAX Turecko, Valuo, ImmoUnited

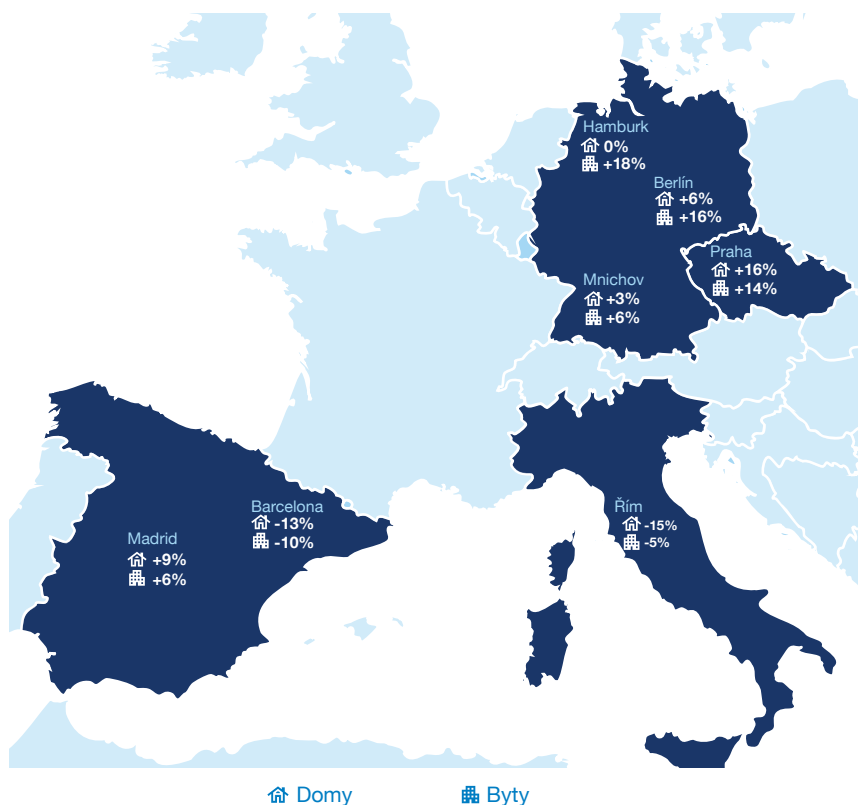


Vývoj cen za m² – 1. pololetí 2025 vs 1. pololetí 2024

Prodeje



Nájmy



🏠 Domy

🏠 Byty

Evropské realitní trhy vykazují rozdílné trendy: zatímco v některých městech dochází k ochlazení prodeje, jiná zaznamenávají výrazný nárůst. Současně však napříč kontinentem sílí tlak na nájemní bydlení. Německý realitní trh vykazuje výrazné rozdíly mezi hlavními městy. V 1. pololetí roku 2025 zůstal Mnichov nejdražším městem z hlediska bytů s cenou 8 650 € za m² – téměř o 50 % vyšší než v Berlíně (5 751 € za m²) a Hamburku (6 030 € za m²). Navzdory těmto rozdílům všechny tři metropole zaznamenaly mírný meziroční pokles cen bytů, což odráží ochlazení poptávky. Nájemní trh však ukazuje odlišný vývoj: Berlín i Hamburk zaznamenaly silný růst nájmu, přičemž nájemné za byty vzrostlo o 16 %, resp. 18 %, což potvrzuje přetrvávající poptávku v hlavních městských centrech.

V Itálii se naopak tento trend obrátil – ceny nemovitostí rostly, zatímco nájemné klesalo. Byl zde však patrný výrazný rozdíl mezi typy nemovitostí, které růst táhly, zejména v Římě a Miláně. V Římě vzrostly ceny domů o výrazných 28 %, zatímco v Miláně byl růst tažen především byty, jejichž ceny meziročně stouply o 15 %. Tento vývoj byl do značné míry podpořen přílivem movitých zahraničních kupujících přilákaných daňovými pobídkami Itálie.²¹

V České republice zaznamenala Praha meziroční růst jak na trhu prodeje, tak i nájmu, přičemž nejméně výraznějšího zvýšení dosáhly ceny bytů v obou segmentech. Nabídkové ceny bytů k prodeji vzrostly o 17 %, zatímco nájemné o 13 %, a poptávku výrazně podporuje příliv studentů a mladých profesionálů.²²

Zdroj: Casafari, Turecký statistický institut, RE/MAX Turecko, Valuo

21 <https://www.ft.com/content/f33a01dc-f873-4c62-886f-f69562fb2e46>
22 <https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights>



Slovinsko přešlo z období rychlého růstu cen do fáze stabilnějšího vývoje. Lublaň letos dosáhla nových rekordních hodnot, avšak růst se postupně zpomaluje, zatímco tlak na nájemní trh zůstává silný. Díky fixním hypotečním sazbám okolo 3 %, které opět přilákaly kupující, a díky novým projektům, které se postupně dostávají na trh, se ve druhé polovině roku očekává vyrovnanější trh – takový, kde si kvalitní a energeticky úsporné domy udrží svou prémiovou hodnotu a kupující budou mít o něco silnější pozici při vyjednávání.

Igor Horvath,
regionální vlastník RE/MAX Slovinsko

Lublaň mezitím patřila k nejvýraznějším trhům ve střední Evropě, ačkoli tempo růstu začíná zpomalovat. Ke konci roku 2024 vzrostla mediánová cena starších bytů meziročně o 12 % na 4 510 €/m² ²³, tedy výrazně nad celostátní průměr. Na počátku roku 2025 však došlo k umírnění růstu v souladu s celkovým evropským trendem – Slovinsko zaznamenalo v 1. čtvrtletí meziroční růst cen pouhé 3 % a čtvrtletní²⁴ pokles o 2 %, což odráží nižší počet transakcí a omezenou novou výstavbu.²⁵ Přestože došlo k tomuto zpomalení, poptávka po dobře situovaném bydlení v Lublani zůstává silná, díky čemuž si město udržuje pevné postavení v centru slovinského realitního trhu.

Mimo tyto trhy pociťují i další evropská města v první polovině roku 2025 dopady měnící se demografie a tlaku na nabídku. Ve významných turistických centrech, jako jsou Lisabon, Porto a Barcelona, je dostupnost bydlení dále omezována růstem krátkodobých pronájmů, které snižují nabídku dlouhodobého bydlení.²⁶

V Bulharsku zůstává poptávka vysoká, přičemž příliv zahraničních pracovníků a investorů podporuje ceny ve velkých městech.²⁷ V první polovině roku 2025 dosáhla Sofie nejvyšších průměrných cen domů v zemi – 2 051 €/m², tedy asi o 33 % více než ve Varně (1 546 €), a předstihla také Plovdiv (1 357 €) a Burgas (1 315 €). Kvalita života je také hlavním faktorem ovlivňujícím ceny ve Vídni, která se umístila na druhém místě celosvětového žebříčku EIU Global Liveability Index 2025²⁸ a zůstává nejdražším trhem s bydlením v Rakousku.²⁹ V 1. pololetí roku 2025 činily ceny domů ve Vídni (6 036 € za m²) přibližně dvojnásobek celostátního průměru (3 371 € za m²) a byly o 39 % vyšší než ve Štýrském Hradci a o 24 % vyšší než v Linci. U bytů je cenový rozdíl ještě výraznější – přibližně o 69 % vyšší než ve Štýrském Hradci a o 24 % vyšší než v Linci. Tyto městské tlaky dále zesilují přetrvávající problémy ve stavebnictví, které nadále omezují novou výstavbu napříč Evropou.



Trhy s bydlením jsou čím dál více ovlivňovány nikoli národními průměry, ale dynamikou jednotlivých měst. Mobilita, kvalita života a demografické změny společně určují dostupnost bydlení. Právě proto jsou poloha Vídně, její dopravní propojení a energetická efektivita faktory, které si při realistickém oceňování udrží svou hodnotu i do budoucna. V Rakousku již začaly klesat hypoteční sazby a v kombinaci se silnými základy vídeňského trhu se očekává, že to v nadcházejících měsících podpoří oživení počtu transakcí.

Bernhard Reikersdorfer,
regionální vlastník RE/MAX Rakousko

²³ <https://www.globalpropertyguide.com/europe/slovenia/price-history>

²⁴ <https://tradingeconomics.com/slovenia/house-price-index-yoy>

²⁵ <https://www.elitepropertieslovenia.com/slovenian-real-estate-market-in-2025-a-prime-opportunity-for-smart-buyers-and-investors>

²⁶ <https://www.ft.com/content/b23dc478-1f12-4529-985f-358759e706fd>

²⁷ https://www.bulgarianproperties.com/Property_news/what-to-expect-from-housing-prices-in-bulgaria-after-the-introduction-of-the-euro_9814.html

²⁸ <https://www.wien.info/en/livable-vienna/smart-city-vienna/economist-352350>

²⁹ http://oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2023/06/confronting-the-cost-of-living-and-housing-crisis-in-cities_b5fa23ba/7a6008af-en.pdf

Nedostatek nabídky napříč Evropou

Stavební činnost v Evropě nadále zaostává za poptávkou, přičemž rozsah i příčiny tohoto nedostatku se v jednotlivých zemích liší.

Ve Španělsku vzrostl počet nových bytových projektů zahájených v roce 2024 15 % na přibližně 112 000 jednotek³⁰ – přesto však první pololetí roku 2025 nenaznačuje, že by se podařilo dosáhnout tempa výstavby 150 000–180 000 jednotek ročně, které by bylo potřeba k uspokojení poptávky ve velkých španělských městech. Klíčovou překážkou je zdlouhavý proces povolování staveb, který může projekty zdržet až o 12 měsíců a zvýšit náklady zhruba o 5 %, což omezuje rychlost, s jakou se nová výstavba dostává na trh.³¹

Vysoké náklady a zpoždění v územním plánování zůstávají běžnými problémy napříč kontinentem. Rakousko například zaznamenalo v únoru 2025 meziroční pokles dokončených stavebních projektů o 6 %³², zatímco stavební náklady v květnu meziročně vzrostly o 2 %.³³

V Bulharsku rostoucí ceny stavebních materiálů tlačí na menší developery

a zpomalují výstavbu. V první polovině roku 2025 zde bylo dokončeno přibližně 2 300 bytových domů³⁴ – tempo odpovídající vývoji roku 2024, který skončil s 5 201 dokončenými projekty, tedy pod plánem.³⁵

Stavební sektor v Turecku čelil na začátku roku 2025 mimořádně obtížnému období: počet stavebních povolení klesl v 1. čtvrtletí o 21 % a počet kolaudačních povolení o 28 %.³⁶ Dva roky po ničivém zemětřesení v roce 2023 je proces obnovy stále výrazně pozadu – z plánovaných 650 000 domů bylo dokončeno pouze 201 431, tedy asi 30 % cíle.³⁷ Další zemětřesení v letošním roce navíc podtrhla přetrvávající rizika pro stavebnictví i rekonstrukční úsilí země.

Portugalsko mezitím čelí vážné nerovnováze mezi nabídkou a poptávkou: aktivita v oblasti stavebních povolení se sice zrychluje a v květnu 2025 byl počet povolení pro bytovou výstavbu a rekonstrukce meziročně vyšší o 16 %³⁸, přesto však zůstává dostupné bydlení vzácné, zejména ve městských centrech, neboť rostoucí stavební náklady dále zvyšují konečné prodejní ceny.

Ve Španělsku a Portugalsku se obě vlády snaží zvýšit nabídku dostupného bydlení, avšak volí odlišné přístupy. Španělsko zahájilo program modulárního bydlení v hodnotě 1,3 miliardy eur, podpořený EU, který má snížit náklady a urychlit výstavbu, zatímco Portugalsko se zaměřilo na reformu využití půdy, překlasifikovalo zemědělské pozemky a otevřelo tak nové lokality pro dostupnou výstavbu. V květnu následovalo Slovinsko, které se zavázalo každoročně investovat 100 milionů eur do rozšíření veřejného nájemního bydlení, což naznačuje širší posun směrem ke státům podporované nabídky.

Mezitím německý stavební sektor zaznamenal v roce 2024 čtvrtý rok po sobě pokles, přičemž reálné investice se snížily o 3 %.³⁹ V reakci na to schválil spolkový kabinet v červnu nový legislativní balíček ke zmírnění těchto úzkých hrdel.⁴⁰ Nově přijatý zákon umožní, aby projekty bytové výstavby mohly být automaticky schváleny, pokud obce nevnesou námítky do dvou měsíců – jde o součást širšího úsilí o snížení administrativní zátěže.



Stavební sektor zůstává pod značným tlakem, protože rostoucí náklady a nedostatek pracovních sil vedou k odkladům nebo úplnému rušení mnoha projektů. To dále prohlubuje propast mezi nabídkou a poptávkou, zejména v městských oblastech, kde je poptávka nejvyšší. Dokud nedojde k rychlejšímu schvalování projektů a stabilnějšímu toku nové výstavby, dostupnost bydlení zůstane pod tlakem – zároveň to však znamená, že stávající nemovitosti ve výhodných lokalitách si pravděpodobně udrží svou hodnotu.

Samina Julevic,
generální ředitelka RE/MAX Německo

30 <https://www.globalpropertyguide.com/europe/spain/price-history>

31 Questionnaire

32 <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2025/03/20250328KonjunkturfruehschaetzungFebruar2025EN.pdf>

33 <http://statistik.at/fileadmin/announcement/2025/06/20250613BaukostenindexMai2025EN.pdf>

34 <https://www.economy.com/bulgaria/residential-building-completions>

35 <https://www.nsi.bg/en/announcement/short-term-statistics-of-residential-buildings-8234>

36 Questionnaire

37 <https://www.reuters.com/world/middle-east/two-years-after-quake-disaster-turkeys-painful-recovery-continues-2025-02-06>

38 <https://supercasa.pt/noticias/licencas-para-construcao-em-portugal-crescem-157-ate-maio/n7478>

39 <https://fieec-statistical-report.eu/germany>

40 <https://www.reuters.com/markets/europe/german-home-building-permits-up-april-second-month-gains-2025-06-18>

Pomoc pro kupující prvního bydlení – ale překážky přetrvávají

Cesta k vlastnímu bydlení pro kupující prvního bydlení v Evropě je ovlivněna kombinací podpůrných opatření a přetrvávajících překážek, přičemž jejich dopad a rozsah se napříč trhy výrazně liší.

Itálie zavedla prostřednictvím rozpočtového zákona pro rok 2025 řadu opatření na podporu kupujících prvního bydlení. Kupující pořizující svou první nemovitost mohou uplatnit daňovou úlevu ve výši 19 % z hypotečních splátek, a to až do maximální výše 4 000 € ročně na zaplacených úrocích⁴¹, zatímco rozšířené státní záruční fondy usnadňují přístup k úvěrům.

Kupující pořizující první nemovitost ve Španělsku mezitím mohou využít programu státní záruky na hypotéky ve výši 20 %, který byl zaveden koncem roku 2024 v reakci na demografickou výzvu, kdy průměrný věk kupujícího první nemovitosti dosahuje 41 let.⁴²

Tento program, podporovaný španělskou státní rozvojovou bankou Instituto de Crédito Oficial, kryje až 20 % úvěru – a 25 % v případě energeticky úsporných domů – což oprávněným mladým kupujícím a rodinám umožňuje získat financování bez nutnosti vysoké akontace.

Také jiné, již zavedené systémy podpořily v 1. pololetí 2025 kupující pořizující první nemovitost. V Německu například mnozí nadále využívali program KfW 124, který nabízí státem dotované, nízkouročené půjčky až do výše 100 000 € – nad rámec běžné hypotéky – na pokrytí poplatků spojených s koupí nemovitosti.⁴³

Portugalsko rovněž zavedlo státem podporovaný systém záruk na hypotéky, spuštěný v polovině roku 2024, jehož cílem je snížit požadavky na akontaci pro mladé kupující.⁴⁴

V Rakousku čelili kupující pořizující první nemovitost i v 1. pololetí 2025 přísným

pravidlům pro poskytování hypoték podle nařízení KIM, které stanovilo maximální poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) na 90 %, požadovalo významný podíl vlastních prostředků a určilo limit poměru dluhové služby k příjmu na 40 %. Tento rámec, platný od roku 2022, vypršel 30. června 2025, což vyvolalo naděje, že ve druhé polovině roku dojde k uvolnění úvěrových podmínek. Rakouský orgán pro dohled nad finančním trhem (FMA) však vyzval banky, aby podobné standardy zachovaly, čímž zmírnil očekávání okamžitých změn.

Kupující pořizující první nemovitost v Turecku čelí ještě náročnějším regulačním podmínkám – mezi hlavní překážky patří vysoké požadavky na akontaci a přísnější úvěrová kritéria. Banky rovněž zpřísnily požadavky na příjmy a úvěrové hodnocení, což ztížilo přístup k hypotékám, zatímco omezená dostupnost kvalifikovaného a cenově dostupného bydlení dále snižuje počet reálných možností.



Pro kupující prvního bydlení v Itálii zůstává hlavní výzvou nalezení kvalitního a cenově dostupného bydlení ve velkých městech. Na celém trhu kupující kladou stále větší důraz na energetickou účinnost, dostupnost služeb a celkovou kvalitu života – priority, které přetvářejí poptávku a postupně nastavují nové standardy očekávání.

Dario Castiglia,
regionální vlastník RE/MAX Itálie

41 https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/9155203/03-Interessi_Passivi_Mutui.pdf/80711592-be35-0eb8-5b39-026a23485aaf?t=1750164991697

42 <https://theconversation.com/generation-z-may-not-need-mortgages-heres-why-221544>

43 <https://www.iamexpat.de/housing/property-news/german-kfw-subsidy-programmes-buying-home>

44 <https://www.lvpadvogados.com/public-guarantee-for-housing-loans-for-individuals-up-to-35-years-in-portugal>

Evropa proměňuje politiku v činy v oblasti dostupnosti bydlení

V první polovině roku 2025 došlo v evropské bytové politice k posílení koordinovaných kroků na úrovni EU i jednotlivých států. Evropská komise zahájila práce na vůbec prvním Evropském plánu dostupného bydlení, když dne 7. května 2025 vyhlásila výzvu k předložení podkladů⁴⁵ pro vytvoření rámce EU v oblasti nabídky, dostupnosti a investic.⁴⁶

Zatímco se Evropská unie zaměřila na vytvoření společného rámce, několik členských států přistoupilo k vlastním reformám, aby čelily problémům s dostupností bydlení přímo. Česká republika v červnu přijala zákon o podpoře bydlení, který zavádí opatření na zlepšení dostupnosti bydlení pro osoby v bytové nouzi. Nový zákon zřizuje místní kontaktní místa a státem garantované nájemní programy, jejichž cílem je snížit rizika pro soukromé pronajímatele a motivovat je k uvolnění většího množství bytů na trh.⁴⁷

Nová portugalská vláda přepracovala svou strategii v oblasti bydlení s cílem rozšířit výstavbu ve velkém měřítku. V květnu představila program „Construir Portugal“, který výrazně zvýšil ambice v oblasti veřejného bydlení – zhruba na 59 000 bytových jednotek do roku 2030 – a doprovodila ho reformou využití půdy pro urychlení výstavby.^{48 49}

Slovinsko zavedlo cílená opatření ke zmírnění tlaku na nájemní trh. V březnu vláda vydala omezení krátkodobých pronájmů, která stanoví limit 60 dní ročně pro byty v bytových domech a 150 dní pro rodinné domy, aby se podpořilo využití bytového fondu pro dlouhodobé bydlení.⁵⁰ Současně schválila roční finanční program ve výši 100 milionů eur na rozšíření nabídky veřejného nájemního bydlení.⁵¹

Německo spustilo v červnu balíček „Bauturbo“ na urychlení výstavby.⁵² Vláda rovněž prodloužila platnost Mietpreisbremse do 31. prosince 2029, aby zabránila prudkým růstům nájmu, a zachovala pravidlo, podle něhož nové nájemné v určených oblastech nesmí překročit místní průměrné nájemné o více než 10 %.⁵³

Itálie v rámci rozpočtového zákona na rok 2025 potvrdila podporu pro kupující pořizující první nemovitost prodloužením státního záručního programu na hypotéky do roku 2027. Současně přesměrovala stavební pobídky směrem k rekonstrukcím a energetické účinnosti.⁵⁴

Španělsko dne 3. dubna 2025 ukončilo program „zlatých vizí“ spojený s investicemi do nemovitostí, aby omezilo poptávku

ze strany zahraničních kupujících a zlepšilo dostupnost bydlení pro domácí obyvatele.⁵⁵

Současně vstoupil v platnost nový referenční index nájemního bydlení (Housing Lease Reference Index), který od ledna omezuje meziroční růst nájmu na 2,2 %, aby se dále stabilizovala inflace nájemného.⁵⁶

Bulharsko mezitím posiluje zaměření na ochranu spotřebitelů⁵⁷ a energetickou účinnost⁵⁸ v rámci příprav na přijetí eura k 1. lednu 2026. Tyto kroky mají za cíl zvýšit transparentnost a učinit trh atraktivnějším pro evropské i mezinárodní investory.



„Pro Bulharsko bude přijetí eura v roce 2026 spíše evolucí než revolucí. Naše měna je již dlouho navázána na euro, takže kupující ani prodávající nemohou očekávat náhlé výkyvy cen. To, co změna skutečně přinese, je větší důvěra, snazší přístup pro mezinárodní investory a plynulejší transakce bez nákladů na směnu měny. Postupem času to podpoří předvídatelnější a transparentnější trh s bydlením pro všechny.“

Emil Vassilev,
regionální vlastník RE/MAX Bulharsko

45 https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14670-European-affordable-housing-plan_en

46 https://housing.ec.europa.eu/news/commission-seeks-views-housing-it-prepares-plan-tackle-affordability-crisis-2025-05-12_en#:~:text=The%20Commission%20is%20seeking%20these,Commission%20website%20dedicated%20to%20housing.

47 <https://romea.cz/en/czech-republic/czech-president-signs-housing-support-bill-into-law-meant-to-aid-people-in-housing-precarity>

48 <https://www.vda.pt/en/media/news-and-media/building-portugal-a-programme-with-the-potential-to-transform-housing/27417/#:~:text=Construir%20Portugal%20programme%2C%20launched%20by%20the%20government,to%20transform%20the%20housing%20sector%20in%20Portugal>

49 <https://www2.gov.pt/en/noticias/construir-portugal-governo-apresentou-30-medidas-para-enfrentar-a-crise-da-habitacao>

50 <https://www.gov.si/en/news/2025-03-13-145th-regular-session-of-the-government-of-the-republic-of-slovenia>

51 <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2025-01-2312/zakon-o-financiranju-in-spodobujanju-gradnje-javnih-najemnih-stanovanj-zfsgjns>

52 <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohnungsbau-turbo-2354894>

53 <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/verlaengerung-mietpreisbremse-2350648>

54 <https://www.mef.gov.it/focus/Principali-misure-della-legge-di-bilancio-2025>

55 <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/vivienda-agenda-urbana/paginas/2025/020425-fin-golden-visa.aspx>

56 <https://www.spanishpropertyinsight.com/guides/rental-price-controls/#:~:text=The%20Housing%20Lease%20Reference%20Index,with%20the%20current%20legal%20framework.>

57 <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2025/07/08/bulgaria-ready-to-use-the-euro-from-1-january-2026-council-takes-final-steps>

58 <https://www.bta.bg/en/news/bulgaria/931158-energy-efficiency-renovation-funds-under-recovery-and-resilience-plan-have-been->

Výhled

Trh s bydlením se ve druhé polovině roku nachází na rozhraní výzev a příležitostí. Nedostatek nabídky a tlak na dostupnost bydlení přetrvávají, avšak klesající úrokové sazby postupně obnovují důvěru, čímž otevírají prostor pro návrat odložených kupujících za výhodnějších podmínek.

Další vývoj bude do značné míry určován regionální dynamikou. Ve Španělsku zažívá sektor rekonstrukcí a modernizací výrazný rozmach – očekává se, že renovace a přestavby budou hrát stále významnější roli při modernizaci bytového fondu a zmírnění nedostatku bydlení. Portugalsko zároveň postupuje vpřed s ambiciózními cíli v oblasti veřejného bydlení v rámci programu „Construir Portugal“ a s reformami využití půdy, které mají urychlit novou výstavbu, avšak omezená dostupnost bydlení zůstane v blízké budoucnosti nadále výrazným problémem.

Itálie vykazuje známky stabilizace, avšak poptávka se nadále soustředí na větší a energeticky úsporné domy – trend, který pravděpodobně udrží hodnoty vysoko i při zpomalující inflaci. Německo začíná řešit své dlouhodobé stavební úzké hrdlo prostřednictvím reformy „Bauturbo“, která by měla postupně vytvořit příznivější podmínky pro výstavbu po čtyřech letech útlumu sektoru.

Podobné zlomové body lze pozorovat i na dalších trzích. V Rakousku se očekává nárůst objemu realitních transakcí po vypršení přísných úvěrových pravidel KIM v červnu, zatímco v České republice by měly k posílení poptávky po menších bytech v centrech měst přispět klesající hypoteční sazby a nové programy podpory kupujících. Slovinsko podniká kroky ke směřování nabídky k dlouhodobým pronájmům prostřednictvím omezení krátkodobého ubytování a nového financování veřejného bydlení, zatímco Bulharsko se připravuje na přijetí eura v lednu 2026, přičemž financování renovací s podporou EU mezitím modernizuje bytový fond. Turecko však zůstává nestabilní, neboť poptávku sice drží menší a cenově dostupné byty, avšak celkovou důvěru oslabuje politická nejistota a pomalý postup obnovy po zemětřesení.

Celkově tyto trendy naznačují trh, který je odolný, avšak stále velmi křehce vyvážený. Vlady se stávají aktivnějšími, investoři selektivnějšími a kupující opatrnějšími – přesto napříč Evropou důvěra pomalu roste. Pro ty, kteří dokážou navigovat výzvy spojené s dostupností bydlení, zůstávají významné příležitosti, a základy, které se nyní vytvářejí, naznačují větší stabilitu a udržitelnější růst v nadcházejících letech.



O společnosti RE/MAX Europe

Franšízová síť RE/MAX Europe patří k největším v realitním odvětví. Značku zastupuje více než 32 000 realitních profesionálů ve 2 400 kancelářích ve 40 zemích Evropy. S více než padesátiletými zkušenostmi se RE/MAX vypracoval v globální značku s mimořádným dosahem. RE/MAX Europe se však nespolehá na minulý úspěch – neustále rozvíjí svou tradici inovací, aby proměnil způsob, jakým se v Evropě prodávají a nakupují nemovitosti.

Zdroje dat

Toto vydání pololetní analytické zprávy čerpá z širokého spektra dat a odborných znalostí z celé Evropy. Kombinuje podrobné tržní analýzy s poznatky regionálních kanceláří, jejichž každodenní zkušenost přináší jasný pohled na nové trendy, chování kupujících a dynamiku místních trhů.

Externí tržní data byla rovněž převzata z Casafari, předního evropského portálu a odborné databáze, která shromažďuje a centralizuje nabídky nemovitostí a záznamy o transakcích. Tato data zajišťují vyšší úroveň transparentnosti a konzistence, avšak vzhledem k tomu, že vycházejí z externích zdrojů, RE/MAX Europe nemůže zaručit jejich úplnou přesnost.

Upozornění: Společnost RE/MAX Europe sestavila informace uvedené v této zprávě s maximální pečlivostí a podle svého nejlepšího vědomí, nicméně nenese odpovědnost za přesnost údajů ani za případné škody vzniklé jejich použitím.

Kontaktujte nás

RE/MAX Europe
PMSCS Real Estate Franchising Inc.
Alpenstraße 15
6302 Zug, Švýcarsko
E: marketing@remax.eu
W: zug.remax.eu
Pro dotazy médií: remaxeurope@grayling.com

RE/MAX
Europe