INSTITUT PRO POLITIKU A SPOLEČNOST

ANALÝZA

Říjen 2025

Drahé peníze a rozplynuté sny

Martin Zeman

Shrnutí

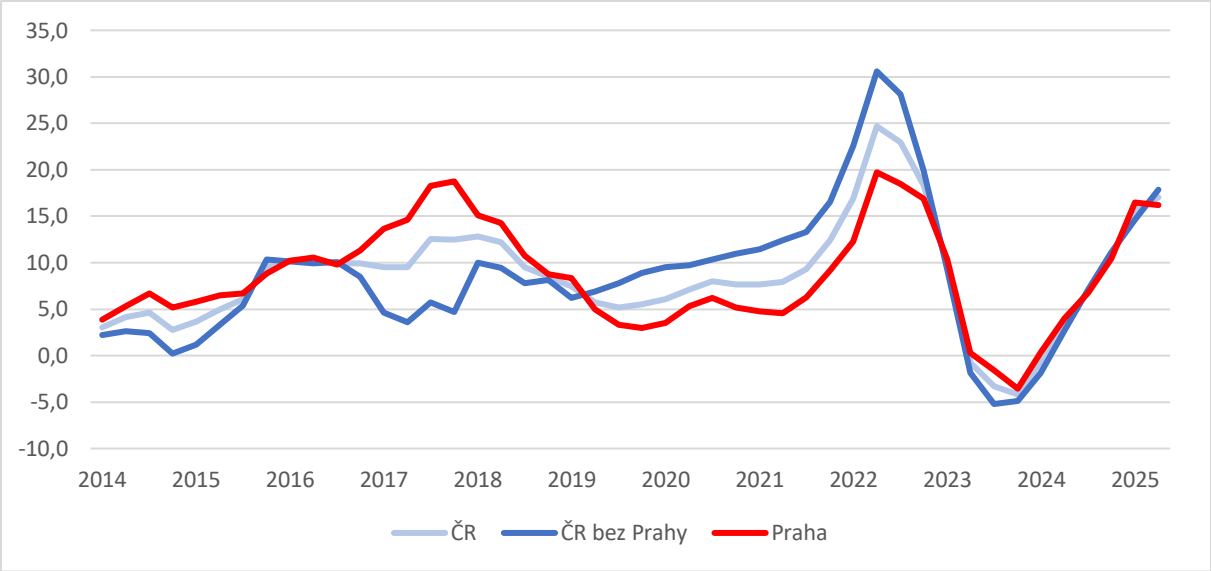
Bydlení je jednou ze základních životních potřeb a zároveň klíčovým ukazatelem sociální stability. V České republice se však dostupnost této komodity v čase výrazně snižuje a její zajištění je stále problematičtější. Růst cen nemovitostí i nájmů výrazně předbíhá růst disponibilních příjmů domácností. Téma dostupnosti bydlení se tak přesouvá ze statistických ročenek do každodenní reality tisíců lidí.

Hlavní body

- Zatímco v roce 2021 zaplatili Češi za průměrnou nemovitost téměř 37 % své měsíční mzdy, v roce 2023 to již bylo přes 57 %.
- Současné poklesy hypotečních sazeb jsou na svých limitech.
- Počet zahájených bytů, který určuje budoucí nabídku, je dlouhodobě pod úrovní roku 2021.

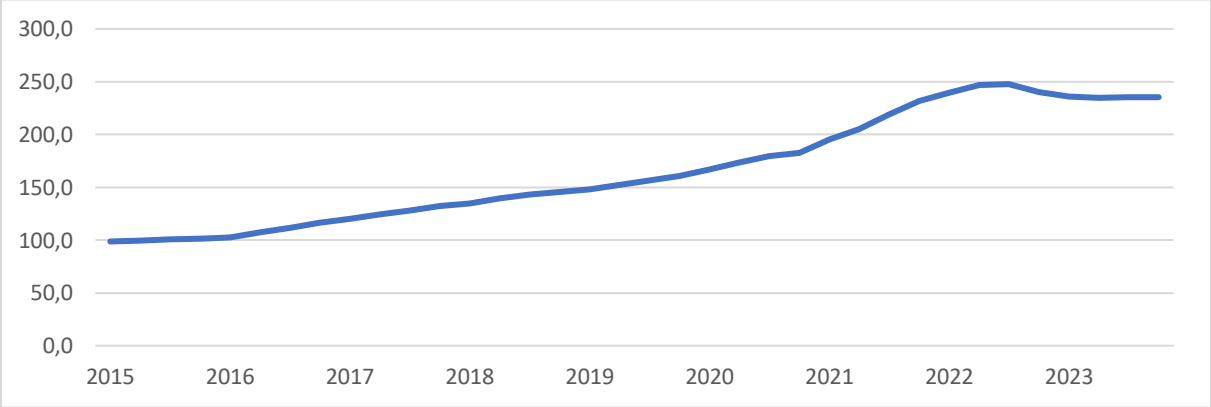
Ceny bytů v České republice rostou, až na krátké období korekce, de facto nepřetržitě poslední dekádu. Podle údajů Českého statistického úřadu (2025a) od roku 2015 do roku 2023 narostly ceny bytů a rodinných domů o 135 %, přičemž ceny bytů rostly ještě dynamičtěji než ceny rodinných domů. Tento trend byl částečně živen levnými hypotékami, avšak ani krátké šokové zastavení hypotečního trhu na přelomu let 2022 a 2023 tento vývoj nezměnilo. Současná čísla růstu jsou opět dvouciferná, konkrétně ceny nemovitostí meziročně vzrostly o 17 % ve druhém čtvrtletí roku 2025.

Graf č. 1: Meziroční změna nabídkových cen bytů



Zdroj: MF ČR, 2025

Graf č. 2: Kumulovaný vývoj cen nemovitostí



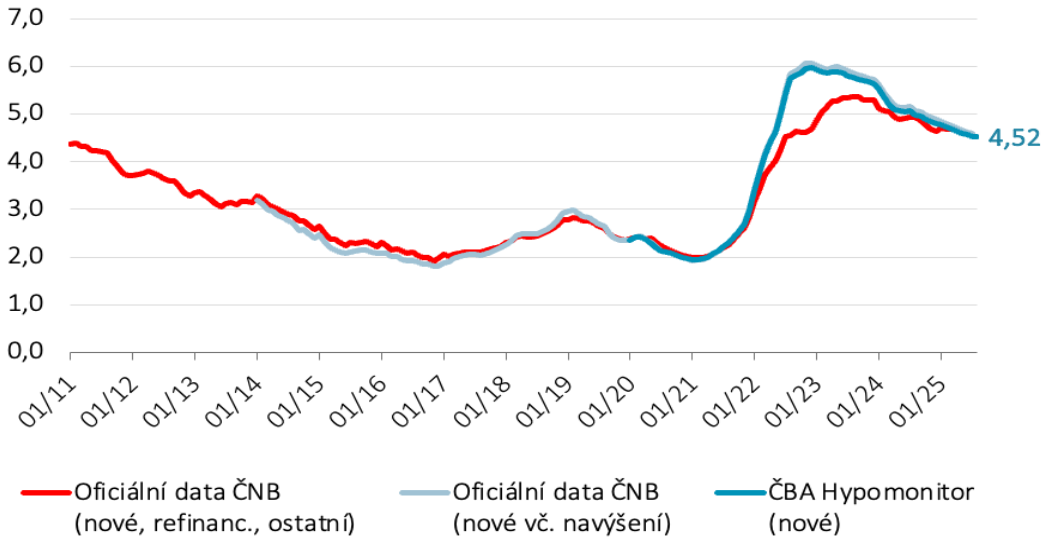
Zdroj: MF ČR, 2025

Hypoteční trh jako motor poptávky

V období let 2015 až 2020 se Česká republika zařadila mezi země s rekordním zájmem o hypotéky. Úrokové sazby v tomto období klesly na historická minima pod úrovní 2 %, což vedlo k obrovskému nárůstu objemu poskytnutých půjček. Jen v roce 2021 bylo poskytnuto přibližně 180 tisíc hypoték v celkové výši 540 mld. Kč, přičemž hodnota nových úvěrů činila 380 mld. Kč (ČBA, 2023). Na tomto dynamickém růstu poptávky se podílelo více faktorů. Na jedné straně to souviselo s levnými

hypotékami, které vedly k masivnímu nárůstu poptávky, což dále přispělo k růstu cen nemovitostí. Druhým významným hlediskem byla odložená poptávka z období pandemie COVID-19, kdy preference lidí směrem ke kvalitě bydlení byly výrazně ovlivněny obdobím, kdy museli velkou část dne trávit doma, ať už v důsledku home office, nebo distanční výuky dětí a studentů.

Graf č. 3: Vývoj hypotečních sazeb



Zdroj: ČBA, 2025a.

Rozdíl v dopadu zvýšení hypotečních sazeb na trh nemovitostí si můžeme ukázat na ceně průměrného bytu či domu. Na začátku roku 2021 byla průměrná hypoteční sazba u nových úvěrů pod 2 %, zatímco o dva roky později již atakovala hranici 6 %. To znamená, že pokud by si domácnost vzala čtyřmilionovou hypotéku, rozdíl v měsíční splátce u třicetileté splatnosti by byl zásadní. Při sazbě na úrovni 2 % by rodina platila necelých 14,8 tisíce korun měsíčně, zatímco při 6% sazbě by se měsíční náklady hypotéky vyšplhaly na 24 tisíc korun. To samozřejmě dramaticky mění finanční možnosti jednotlivých domácností.

Tabulka č. 1: Výše ročních a měsíčních splátek hypotéky při různých sazbách a dobách splatnosti

Splatnost hypotéky (let)		15 let		20 let		25 let		30 let	
		roční splátka	měsíční splátka	roční splátka	měsíční splátka	roční splátka	měsíční splátka	roční splátka	měsíční splátka
Cena nemovitosti 4 mil. Kč	Sazba 2%	308 880	25 740	242 820	20 235	203 448	16 954	177 420	14 785
Cena nemovitosti 4 mil. Kč	Sazba 6 %	405 048	33 754	343 884	28 657	309 264	25 772	287 784	23 982

Zdroj: vlastní výpočty.

Tento výpočet nezahrnuje růst cen nemovitostí, k němuž došlo mezi lety 2021 a 2023. Průměrná cena za metr čtvereční činila v roce 2021 celkem 54 461 Kč a v roce 2023 vzrostla na 58 641 Kč (ČSÚ, 2025a). V případě, že uvažujeme standardizovaný byt o rozloze 70 m², zvýšila by se jeho cena ze 3 812 tisíc Kč na 4 104 tisíc Kč. To znamená, že u hypotéky pokrývající plnou výši hodnoty nemovitosti by se měsíční splátka navýšila ze 14,1 tisíce Kč na 24,6 tisíce Kč během dvou let.

Tabulka č. 2: Výše splátek hypotéky při rozdílných cenách nemovitostí a úrokových sazbách

Splatnost hypotéky (let)		15 let		20 let		25 let		30 let	
		roční splátka	měsíční splátka	roční splátka	měsíční splátka	roční splátka	měsíční splátka	roční splátka	měsíční splátka
Cena nemovitosti 3,8 mil. Kč	Sazba 2%	294 384	24 532	231 432	19 286	193 896	16 158	169 092	14 091
Cena nemovitosti 4,1 mil. Kč	Sazba 6 %	415 668	34 639	352 908	29 409	317 376	26 448	295 332	24 611

Zdroj: vlastní výpočty.

Současně však v tomto období nerostly jen ceny nemovitostí. V mezidobí let 2021 až 2023 došlo sice k propadu reálných mezd, ale mzdy nominální se zvýšily, a to z 38 277 Kč v roce 2021 na 43 120 Kč v roce 2023 (MF ČR, 2025). To znamená, že zatímco v roce 2021 jste za průměrnou nemovitost zaplatili téměř 37 % své měsíční výplaty, v roce 2023 to již bylo přes 57 % i po započítání růstu nominálních mezd. Navzdory tomu, že zvyšování úrokových sazeb bylo v tomto období logickým a očekávatelným krokem reagujícím na reálné ekonomické hrozby, spotřebitelská dostupnost vlastnického bydlení v tomto období zásadně poklesla.

Hypoteční trh dnes a zítra

Dobrou zprávou je, že průměrná realizovaná sazba hypoték postupně klesá. Poslední srpnová čísla svědčí o poklesu na 4,52 %, takže úroveň 6 % z přelomu let 2022 a 2023 je již minulostí. Vzhledem k vývoji aktuálních hodnot úrokových swapů se do budoucna však zdá, že současné poklesy jsou na svých limitech. Ty jsou totiž hlavním determinantem cen hypoték. Samotné úrokové swapy se v posledních měsících stabilizovaly na vyšší úrovni, což limituje další významnější pokles hypotečních sazeb v ČR.

Od počátku roku 2025 dosáhl celkový objem hypoték 255,4 mld. Kč. Z toho nových hypoték bylo 205,6 mld. Kč, což znamená meziroční nárůst o 60 mld. Kč. Samotný počet nových půjček na bydlení v České republice narostl meziročně o čtvrtinu na téměř 50 tisíc, což podle České bankovní asociace (2025) může vést k celoročnímu počtu 75 tisíc hypoték, a tedy k překonání hranice z roku 2019. Výrazně převažují nové úvěry na koupi nemovitosti (164,2 mld. Kč) oproti těm na výstavbu (31,4 mld. Kč). Do budoucna lze očekávat růst refinancování úvěrů, tento trend bude pravděpodobně výrazně sílit vzhledem k aktuálním hypotečním sazbám. V srpnu 2025 totiž hypoteční úvěry na refinancování dosahovaly sazby 4,5 %, což je stále o 0,41 % méně než před rokem. Při čtyřmilionové hypotéce se splatností 30 let to znamená roční úsporu 11 832 Kč.

Touha po vlastnickém bydlení je v České republice dlouhodobě stabilní, přičemž prostřednictvím hypotéky si bydlení financovalo 29 % lidí. Postupně naopak roste podíl těch, kteří nemovitost získávají

dědictvím – mezi lety 2023 a 2025 jejich podíl vzrostl z 9 % na 15 %. Vzhledem k demografickému vývoji lze očekávat postupný nárůst tohoto způsobu nabytí nemovitosti. Téměř pětina Čechů (18 %) v současnosti má hypoteční úvěr a přibližně stejně velká část populace jej plánuje do budoucna. Až 83 % držitelů úvěrů ho použilo k nákupu vlastního bydlení. K rekonstrukci či stavebním úpravám využilo hypotéku 19 % lidí, z toho 4 p. b. připadly na rekonstrukce s cílem zvýšit energetickou úspornost. Na nákup nemovitosti za investičními účely bylo použito 7 %. V posledních letech musela téměř polovina zájemců o půjčku na bydlení její sjednání odložit, a to primárně kvůli rostoucím životním nákladům (53 %), obavám z neschopnosti splácet (36 %) či čekání na lepší cenu nemovitostí (29 %) (ČBA, 2025b).

Otázkou zůstává, nakolik jsou realistická očekávání části obyvatel, kteří vyčkávají právě na pokles cen nemovitostí. Hypoteční trh totiž určují základní fenomény: relativně vysoká míra úspor domácností, dynamický růst cen a stárnutí populace spojené s výraznou migrační vlnou v roce 2022. A právě růst cen nemovitostí je významně ovlivněn převisem poptávky nad nabídkou. Údaje Českého statistického úřadu ukazují, že počet dokončených bytů v roce 2024 byl nejnižší od roku 2017, bylo to něco přes 30 tisíc bytů v celé České republice. Roční bytová potřeba se přitom odhaduje na více než 40 tisíc bytů, a od roku 2017 jsme se k tomuto počtu přiblížili jen jednou. Navíc ani počet zahájených bytů, který určuje budoucí nabídku, se dlouhodobě nepohybuje nad touto úrovní a od maxima z roku 2021 (téměř 45 tisíc bytů) se vzdaluje.

Tabulka č. 3: Vývoj zahájené a dokončené bytové výstavby podle typu budovy (2017–2024)

Roky	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Zahájené byty	*31 521*	*33 121*	*38 677*	*35 254*	*44 992*	*42 242*	*35 704*	*36 614*
Zah. byty v nových rodinných domech	*18 678*	*19 186*	*19 947*	*19 446*	*21 271*	*20 109*	*14 556*	*13 073*
Zah. byty v nových bytových domech	*7 244*	*7 280*	*12 491*	*9 426*	*17 098*	*15 189*	*13 568*	*17 079*
Zah. byty v nebytových budovách	*1 325*	*1 872*	*1 390*	*1 313*	*1 676*	*2 018*	*1 917*	*1 807*
Dokončené byty	*28 569*	*33 850*	*36 406*	*34 412*	*34 581*	*39 398*	*38 067*	*30 274*
Dok. byty v nových rodinných domech	*15 170*	*19 152*	*19 229*	*19 218*	*18 998*	*20 151*	*18 963*	*15 053*
Dok. byty v nových bytových domech	*9 264*	*10 305*	*12 716*	*10 895*	*10 973*	*14 203*	*14 208*	*11 406*
Dok. byty v nebytových budovách	*355*	*658*	*659*	*671*	*574*	*617*	*742*	*420*

Zdroj: ČSÚ, 2025b.

Závěr

Informace o aktuálním množství výstavby se shodují s očekáváními lidí, kteří splácejí hypotéky. Až 70 % občanů, kteří si plánují vzít úvěr, očekává v budoucnu růst cen nemovitostí, přičemž právě 39 % předpokládá výrazný růst cen v následujících dvou letech. Z tohoto pohledu se nezdá, že by odklad nákupu bytu či domu přinesl v budoucnosti lepší situaci. V České republice dlouhodobě přetrvává strukturální deficit bytů, který bude tlačit poptávku i v příštích letech. Budoucnost trhu tak bude záviset na kombinaci úrokových sazeb a schopnosti developerského sektoru reagovat na bytový deficit.

Zdroje

- Česká bankovní asociace. (2023). ČBA Hypomonitor: Data. ČBA. https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-data
- Ministerstvo financí ČR. (2025). Makroekonomická predikce 2025. https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025
- Český statistický úřad. (2025a). Ceny nemovitostí. https://csu.gov.cz/ceny-nemovitosti
- Český statistický úřad. (2025b). Výstavba budov. https://csu.gov.cz/vystavba-budov?pocet=10&start=0&podskupiny=203&razeni=-datumVydani
- Česká bankovní asociace. (2025a). ČBA Hypomonitor: Srpen navzdory korekci uhájil druhou nejsilnější aktivitu. ČBA Monitor. https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-srpen-navzdory-korekci-uhajil-druhou-nejsilnejsi-aktivitu
- Česká bankovní asociace. (2025b). Hypotéku plánuje 18 % Čechů. Hypoteční trh v ČR letos slaví 30 let. ČBA Online. https://www.cbaonline.cz/clanky/hypoteku-planuje-18-procent-cechu-hypotecni-trh-v-cr-letos-slavi-30-let

Autor

MARTIN ZEMAN
Analytik

Martin Zeman vystudoval Národohospodářskou fakultu a Fakultu podnikohospodářskou na Vysoké škole ekonomické v Praze. Na VŠE také obhájil svou dizertační práci. Odborně se zabývá hospodářskou politikou, fiskální politikou a veřejnými financemi. Je autorem několika odborných článků, vystupuje na mezinárodních konferencích a publikuje komentáře v médiích. Několik let působil jako poradce ministryně a také v dalších institucích zabývajících se veřejnými financemi.

Vydavatel

INSTITUT PRO POLITIKU A SPOLEČNOST

INSTITUT PRO POLITIKU A SPOLEČNOST

Posláním Institutu je zkvalitňování českého politického a veřejného prostředí prostřednictvím profesionální a otevřené diskuse a vytvoření živé platformy, která pojmenovává zásadní problémy, vypracovává jejich analýzy a nabízí recepty pro jejich řešení formou spolupráce expertů a politiků, mezinárodních konferencí, seminářů, veřejných diskuzí, politických a společenských analýz dostupných celé české společnosti. Jsme přesvědčeni, že otevřená odborná diskuse a poznání podstaty a příčin jednotlivých problémů jsou nutným předpokladem jakéhokoli úspěšného řešení problémů současné společnosti.

Martinská 2, 110 00 Praha 1

+420 602 502 674

www.politikaspolecnost.cz

office@politikaspolecnost.cz