

poslední aktualizace:

**23.10.2025**

# (Ne)dostupnost hypoték: vývoj v posledních letech

Bydlení představuje jednu ze základních životních potřeb a zároveň patří k **největším finančním výdajům domácností**. V posledních letech jsme v České republice svědky významných změn nejen na trhu práce, ale také na realitním trhu a v oblasti financování bydlení. Tyto změny jsou navzájem úzce propojené a mají zásadní dopad na dostupnost bydlení, životní úroveň obyvatel a zadlužování domácností. Analýza vývoje průměrné hrubé měsíční mzdy, průměrné ceny bytů a dalších relevantních ukazatelů sleduje, jak se v čase proměňovala finanční zátěž spojená s pořízením vlastního bydlení.

Zatímco mzdy v nominálním vyjádření v průběhu let rostly, jejich reálná hodnota byla ovlivňována inflací a dalšími faktory. **Ceny bytů naopak rostly výrazně rychlejším tempem než mzdy**. Podle **dostupných analýz** se tak v některých regionech, zejména v Praze a dalších velkých městech, stalo **vlastnické bydlení pro velkou část populace velmi špatně dosažitelné**. Vývoj průměrné splátky hypotéky pak odráží kombinaci cenové úrovně

nemovitostí a úrokových sazeb. V době rekordně nízkých sazeb se hypotéky staly relativně dostupnějšími, avšak prudký nárůst úroků po roce 2021 znamenal dramatické zvýšení měsíční splátky pro nové žadatele.

## Dostupnost bydlení je

klíčovým faktorem pro sociální stabilitu, ovlivňuje mobilitu pracovní síly a může mít dopady například na porodnost či regionální rozvoj. Je proto třeba sledovat, zda se poměr mezi růstem mezd a zvyšováním cen bytů vyvíjí udržitelně. Současně je třeba mít na paměti některé limity. Data o průměrných mzdách, cenách bytů i splátkách hypotéky mají svá specifika - liší se mezi regiony, rozdíly mohou být i mezi nabídkovými a realizovanými cenami bytů, či mezi jednotlivými typy úvěrových produktů. Prezenovaná data za celou Českou republiku je proto nutné interpretovat s vědomím těchto rozdílů. Přesto lze analýzou dat z posledních několika let získat poměrně ucelený obraz o tom, jak se v Česku měnila finanční realita spojená s pořízením vlastního bydlení.

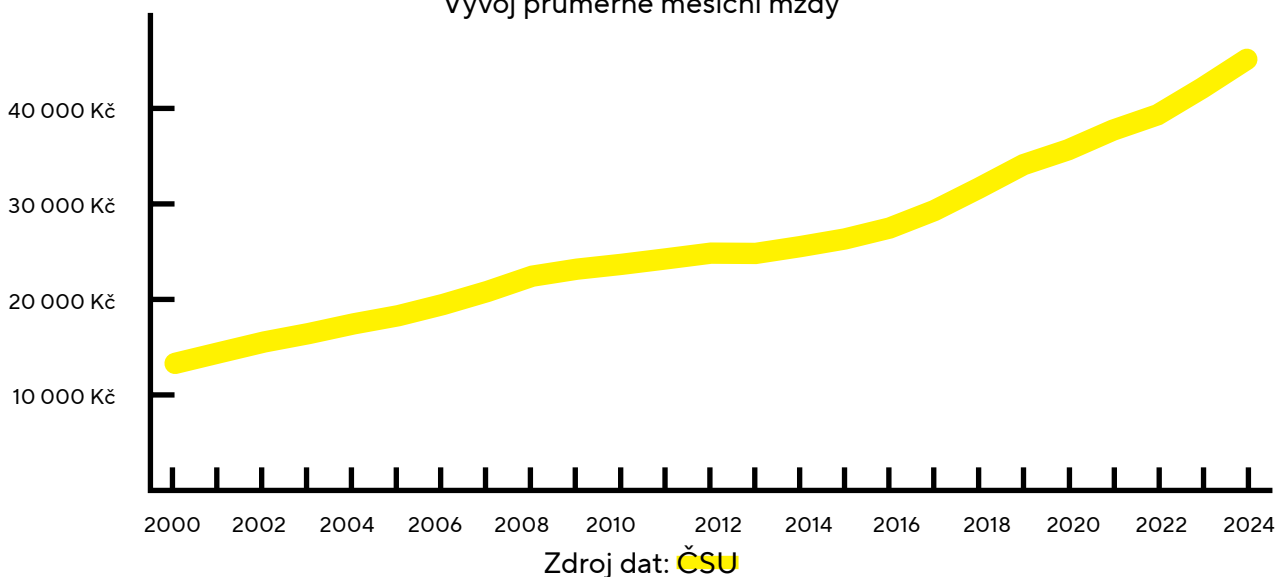
# Mzdy

Průměrná hrubá měsíční mzda patří k základním makroekonomickým ukazatelům, které odrážejí nejen vývoj trhu práce. Představuje také klíčový limit pro schopnost domácností vydělávat dostatek prostředků na životní výdaje, investice či splácení úvěrů. V kontextu analýzy dostupnosti bydlení tento údaj představuje výchozí bod, vůči kterému lze měřit, jak náročné je financovat vlastní bydlení - zda růst cen nemovitostí a výše splátek hypotečních úvěrů „stíhají“ růst příjmů, nebo ho naopak předbíhají.

Oficiální data o průměrné hrubé měsíční mzdě v České republice publikuje Český statistický úřad (ČSÚ). **Údaj je počítán** na přepočtené počty zaměstnanců, což znamená, že se zohledňuje rozsah pracovních úvazků tak, aby se mzdová úroveň „srovnala“ mezi plnými i částečnými úvazky. Do průměrné mzdy se zahrnují složky výdělku, jako jsou základní mzda, příplatky, odměny a doplatky (nikoliv však náhrady za nemocenskou či jiné nepracovní absence hrazené zaměstnavatelem).

**V posledním roce** průměrná hrubá mzda v České republice výrazně vzrostla - za **2. čtvrtletí roku 2025 činila přepočteně 49 402 Kč**. Meziroční růst byl 7,8 %, přičemž reálný růst po očištění o inflaci činil 5,3 %. O něco lepším ukazatelem výdělku většiny zaměstnanců může být medián mezd, vyjadřující hodnotu, pod kterou leží polovina zaměstnanců. **Medián mezd ve 2. čtvrtletí 2025 činil 41 115 Kč. Růst mezd i tak v letošním druhém čtvrtletí překonal očekávání mnoha expertů**, ve srovnání s druhým kvartálem v roce 2024 **přibýlo** zaměstnancům v měsíční výplatě v průměru přes 3 500 korun. **Zatím se však nepodařilo zcela překonat hluboký pokles reálných mezd** způsobený mimořádně vysokou inflací v letech 2022 a 2023, který byl zároveň **jedním z nejhlubších v rámci zemí OECD**.

Vývoj průměrné měsíční mzdy



**Při interpretaci** dat o průměrné mzdě je nutné brát v úvahu některá omezení a nuance. Průměr jako takový je citlivý na výkyvy - velmi vysoké výdělky některých osob mohou „táhnout“ průměr vzhůru, i když většina zaměstnanců má výdělky pod tímto průměrem. Medián mzdy tedy lépe reprezentuje typický výdělek středně placeného zaměstnance.

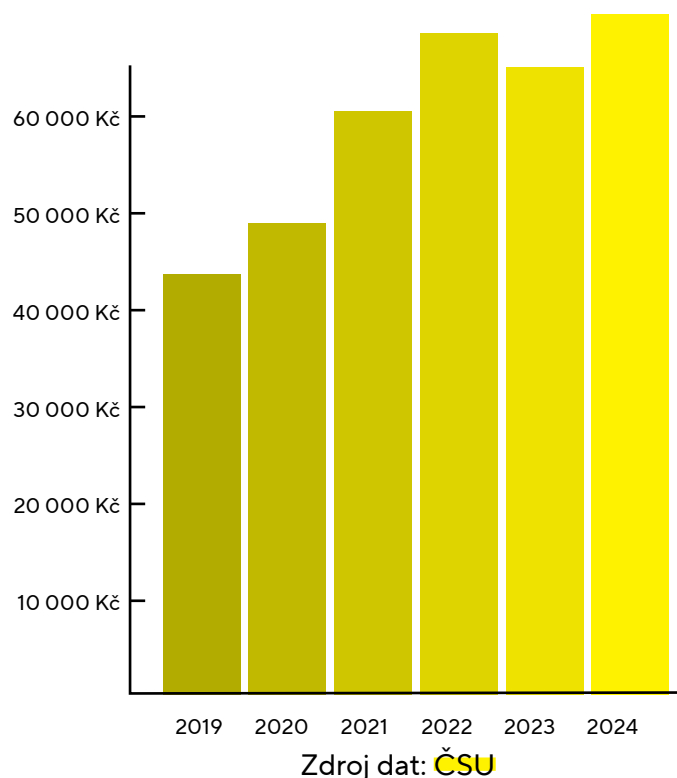
I přesto tvoří údaj o průměrné hrubé měsíční mzdě určitý „bod ukotvení“ - ukazuje, jaká byla v daném roce výchozí finanční pozice domácností z hlediska příjmů, a tím umožňuje zkoumat možnosti jejich participace na trhu s bydlením.

# Ceny bytů

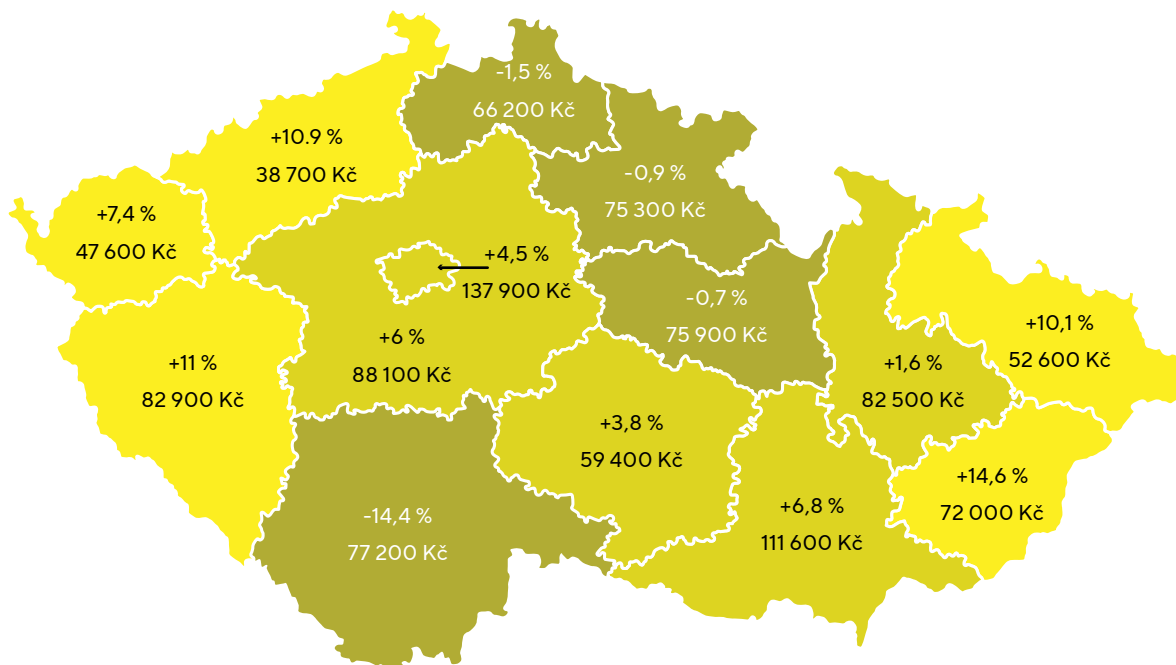
Průměrné ceny bytů představují významný ukazatel hospodářské i sociální situace v zemi. Odráží nejen dynamiku realitního trhu, ale také dostupnost bydlení pro široké vrstvy obyvatel. Ceny bytů v České republice dlouhodobě vykazují růstový trend, přičemž jednotlivé fáze ekonomického cyklu, úrokové sazby a nabídka nových developerských projektů tento vývoj výrazně ovlivňují.

Jak ukazují dostupná data, **ceny bytů v České republice nadále výrazně rostou**. V prvním čtvrtletí roku 2025 se **meziročně zvýšily o 15,8 %**, což představuje nejrychlejší tempo růstu od poloviny roku 2022. Faktory, které k tomu přispěly, zahrnují omezenou výstavbu, vysokou poptávku i investiční zájem domácích a zahraničních kupujících. **Podle viceguvernéra ČNB Jana Fraita** jsou byty v České republice nadhodnocené o 60 %. Z modelů ČNB navíc vyplývá, že pokles cen bytů je v dohledné době málo pravděpodobný.

Vývoj průměrné ceny bytu za m<sup>2</sup>



Deloitte Real Index Q3 2024: Skutečné ceny prodaných bytů v ČR



Zdroj dat: Deloitte

**Ceny bytů se mezi jednotlivými regiony pochopitelně značně liší.** Podle údajů z třetího čtvrtletí roku 2024, které zveřejnil Deloitte Real Index, zůstávají nejdražší byty v Praze (137 900 Kč za m<sup>2</sup>), Jihomoravském kraji (111 600 Kč za m<sup>2</sup>) a Středočeském kraji (88 100 Kč za m<sup>2</sup>). Naopak nejlevnější bydlení lze stále najít v Ústeckém kraji (38 700 Kč za m<sup>2</sup>) a v Karlovarském kraji (47 600 Kč za m<sup>2</sup>).

# Vývoj hypotečního trhu

Trh hypotečních úvěrů v Česku prošel v **posledních letech poměrně dramatickým vývojem** - od zpomalení růstu přes rekordní objemy hypoték až po prudký nárůst úrokových sazeb a následnou stagnaci.

**Rok 2019 byl ve znamení zpomalení.** Česká národní banka (ČNB) zpřísnila pravidla pro poskytování hypoték, a banky proto půjčovaly méně a opatrněji. Pro mnoho domácností se tak stalo složitější vůbec na hypotéku dosáhnout. Podle **ukazatele Fincentrum Hypoindex** se **objem poskytnutých hypoték oproti roku 2018 propadl o 16,9 %**. I když úrokové sazby tehdy nebyly dramaticky vysoké, rostoucí ceny bytů a přísnější posuzování žadatelů vedly k ochlazení trhu.

**Naopak rok 2020 přinesl velký obrat.** Pandemie sice zasáhla ekonomiku, ale **ČNB snížila úrokové sazby a uvolnila pravidla pro poskytování úvěrů.** Opatření ČNB v kombinaci se zrušením daně z nabytí nemovitosti významně podpořily poptávku. **Zájem o vlastní bydlení prudce vzrostl**, a s ním i objem poskytnutých úvěrů - ten zaznamenal meziroční růst o téměř 40 %.

**Rok 2021 pak můžeme označit za vrchol hypotečního boomu.** Banky uzavíraly rekordní množství smluv, a i když úrokové sazby začaly znovu růst, poptávku to zpočátku nebrzdilo. Mnoho lidí se snažilo **využít „poslední šanci“ na levnější hypotéku**, než sazby stoupnou příliš vysoko. Podle Fincentrum Hypoindexu zaznamenal objem hypotečních úvěrů meziroční nárůst o více než 170 miliard Kč, tedy zhruba 70 %. Ke konci roku se však **zvyšující se úrokové sazby začaly projevat a trh se připravoval na ochlazení.**

**V roce 2022 už byl trh v útlumu.** Průměrná úroková sazba hypoték činila k prosinci **6,34 % p.a.**, což znamenalo, že pro většinu domácností se stala hypotéka citelně dražší. Zájem o nové úvěry proto prudce klesl, a trh se prakticky zastavil. Ceny bytů přitom zůstávaly vysoké, a tak se **dostupnost vlastnického bydlení ještě zhoršila.**

**Rok 2023 přinesl mírnou stabilizaci.** Úrokové sazby přestaly růst a dokonce mírně klesly, přesto zůstaly výrazně vyšší než před několika lety. Lidé si na novou realitu postupně zvykali, ale poptávka po hypotékách zůstala slabší.

**V následujícím roce 2024** se trh s hypotékami v Česku ocitl v pomalu se probouzející fázi - sazby klesaly, ale skutečně velmi mírně. **K prosinci 2024 klesla průměrná sazba na 5,22 % p.a.** Dostupnost hypoték se tak mírně zlepšila v porovnání s předchozími dvěma roky, nicméně **stále zůstala výrazně horší než dříve.**

**Přestože ceny** rodinných domů a pozemků pravděpodobně rostou pomaleji než ceny bytů, je zřejmé, že celkové ceny nemovitostí letos porostou rychleji než nominální příjmy českých domácností. To v praxi znamená další zhoršení cenové dostupnosti bydlení a současně zvýšení relativního nadhodnocení českých nemovitostí.



# Hypotéky jen pro bohaté?

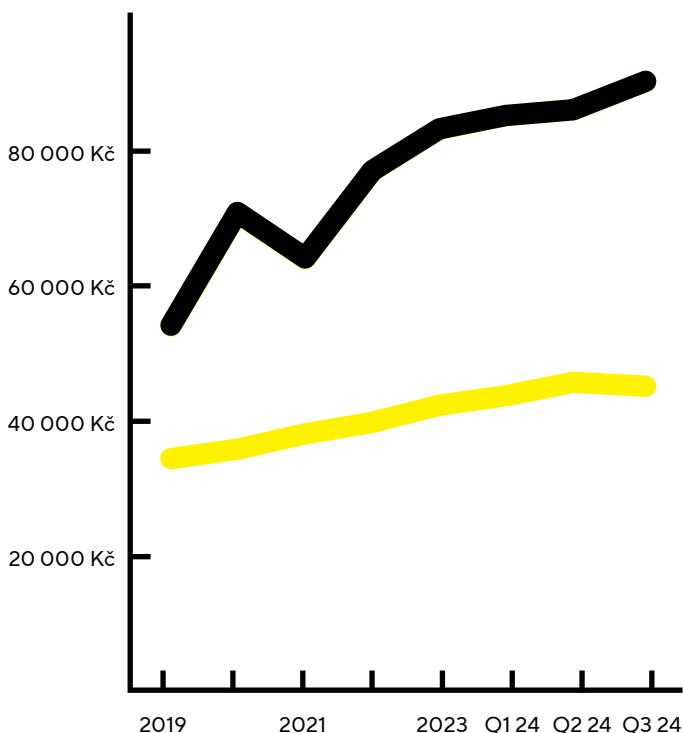
Mnoho Čechů dnes odrazuje samotná možnost žádat o hypoteční úvěr na bydlení - podmínky jsou pro velkou část z nich příliš přísné. Jak **konstatuje** viceguvernér ČNB Jan Frait, „Lidé si ani o tu hypotéku nezažádají, protože vědí, že by ji nedostali. **Pro většinu lidí je skutečně nebezpečné vzít si hypotéku**, protože kombinace splátky a příjmu tam prostě nesedí. Pokud nemáte relativně vysoký příjem, tak to zadlužení je zpravidla rizikové.“ Jak navíc vyplývá z dat České národní banky, průměrná výše poskytnutých nových hypotečních úvěrů v posledních letech citelně vzrostla - z průměrných 2,3 mil. Kč v roce 2019 se ve třetím čtvrtletí roku 2024 dostala až na 3,8 milionů.

## Financování hypotéky je tak v současné době dostupné spíše pro bohatší část populace.

Průměrná měsíční splátka u nově poskytnutých hypoték je oproti předcovidovým dobám dvojnásobná - v roce 2019 činila zhruba 11 000 Kč, v roce 2024 už dosahovala 21 300 Kč za měsíc. Při schvalování úvěrů banky sledují čisté příjmy domácností. **Zatímco před pandemií covidu stačil měsíční příjem kolem 54 000 Kč, dnes je nutné mít více než 90 000 čistého**, aby domácnost na hypotéku vůbec dosáhla.

Pokud tyto údaje porovnáme s vývojem průměrné mzdy v České republice, narazíme na nepoměr, který bije do očí. Zatímco průměrná hrubá měsíční mzda rostla poměrně pozvolna, čistý měsíční příjem domácností, které si mohou dovolit žádat o hypotéku, se od roku 2019 téměř zdvojnásobil. **Dostupné vlastní bydlení se tak vzdaluje čím dál větší části populace.** Jak v rozhovoru pro Seznam Zprávy shrnuje i Petr Sunega ze Sociologického ústavu AV ČR, „Dostupnost bydlení je v ČR velmi špatná. V porovnání s příjmy domácností jsou ceny bydlení výrazně nadhodnocené.“

● Průměrná hrubá měsíční mzda  
● Čistý měsíční příjem domácnosti žádající o hypotéku



Zdroj dat: ČSÚ, ČNB pro Seznam Zprávy

**Z uvedených dat** i mnoha dalších výzkumů ve veřejném prostoru jednoznačně vyplývá, že **český trh s bydlením se v posledních letech nachází ve stavu výrazné nerovnováhy. Výsledkem je stále se prohlubující propast mezi tím, co si běžná domácnost může dovolit, a tím, kolik je třeba vydělávat k pořízení hypotéky.**

Ta se dnes stává dostupnou pouze pro část obyvatel s nadprůměrnými příjmy, jak potvrzují nejen data, ale i komentáře odborníků. V kombinaci s nedostatečnou výstavbou nových bytů se tak dostupnost vlastnického bydlení v České republice stává jedním z nejpálčivějších sociálně-ekonomických problémů současnosti.