

Dostupnost bydlení v souvislostech

30 let hypotečního trhu

2025



Blok Dostupné bydlení



Martin Kupka

Hlavní ekonom
ČSOB



Martina Sieber

Poradkyně
představenstva ČSOB



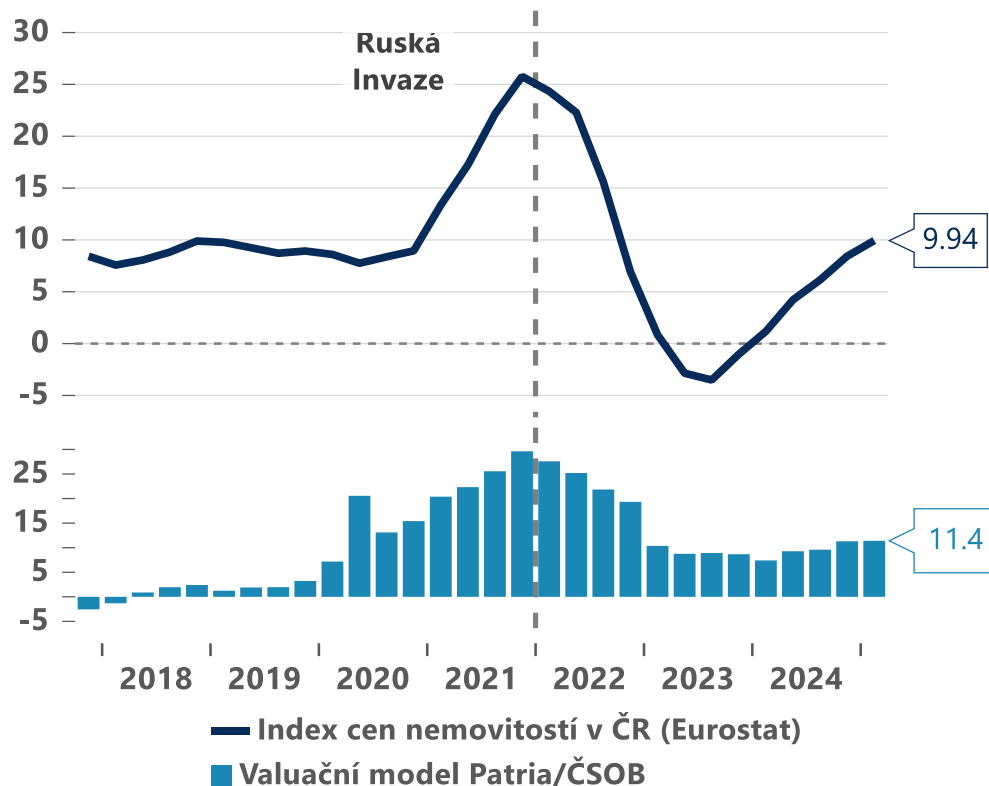
Jan Vejmělek

Hlavní ekonom
Komerční Banka

Míra „nadhodnocení“ nemovitostí opět roste

Ceny nemovitostí

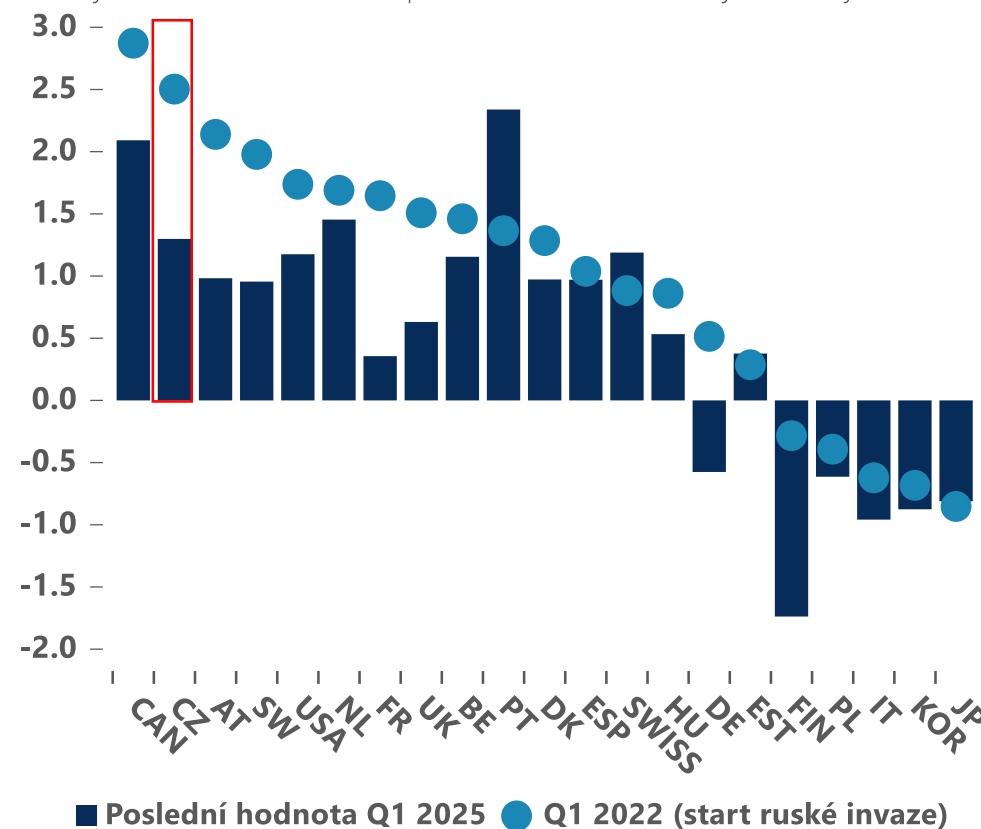
meziroční změny v %, odchylky od rovnovážné hodnoty v %



Zdroj: Patria s použitím Eurostat, CZSO

Podíl cen nemovitostí k příjmům domácností

Odchylka od dlouhodobého průměru, ve směrodatných odchylkách

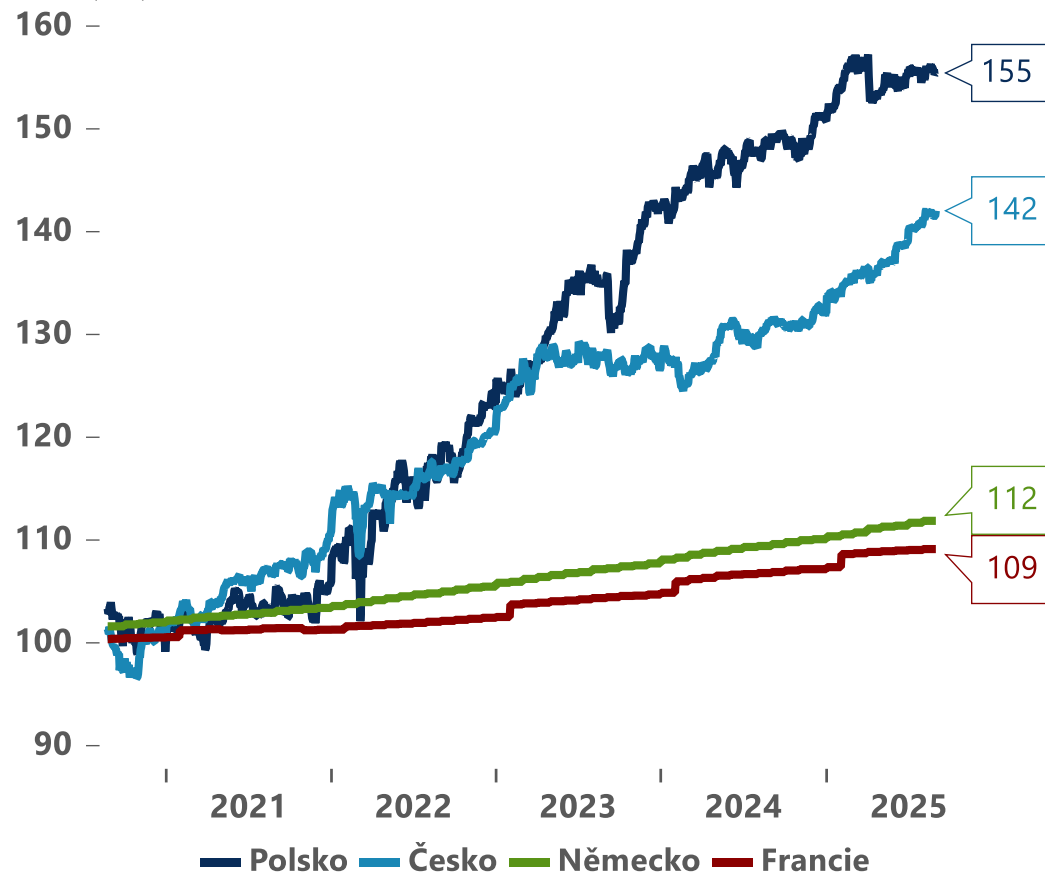


Zdroj: Patria/ČSOB s použitím OECD

Klesá i dostupnost nájemního bydlení – problém na straně nabídky

Nájemné

HICP, přepočteno do eur, index 2019=100



Source: KBC Economics based on Eurostat, CZSO, Macrobond

Počet zájemců o pronájem bytu v Praze

Březen 2022: cca 32 zájemců

Březen 2025: cca 81 zájemců

Zdroj: Maxima Reality <https://www.maxima.cz/wp-content/uploads/2025/05/najem-zajemci.png>

Zdroj: KBC Economics na základě dat z Eurostatu, ČSÚ, Macrobond

Otázka do publika

Kde od roku 2015 stouply nejvíce ceny nemovitostí (HPI)?

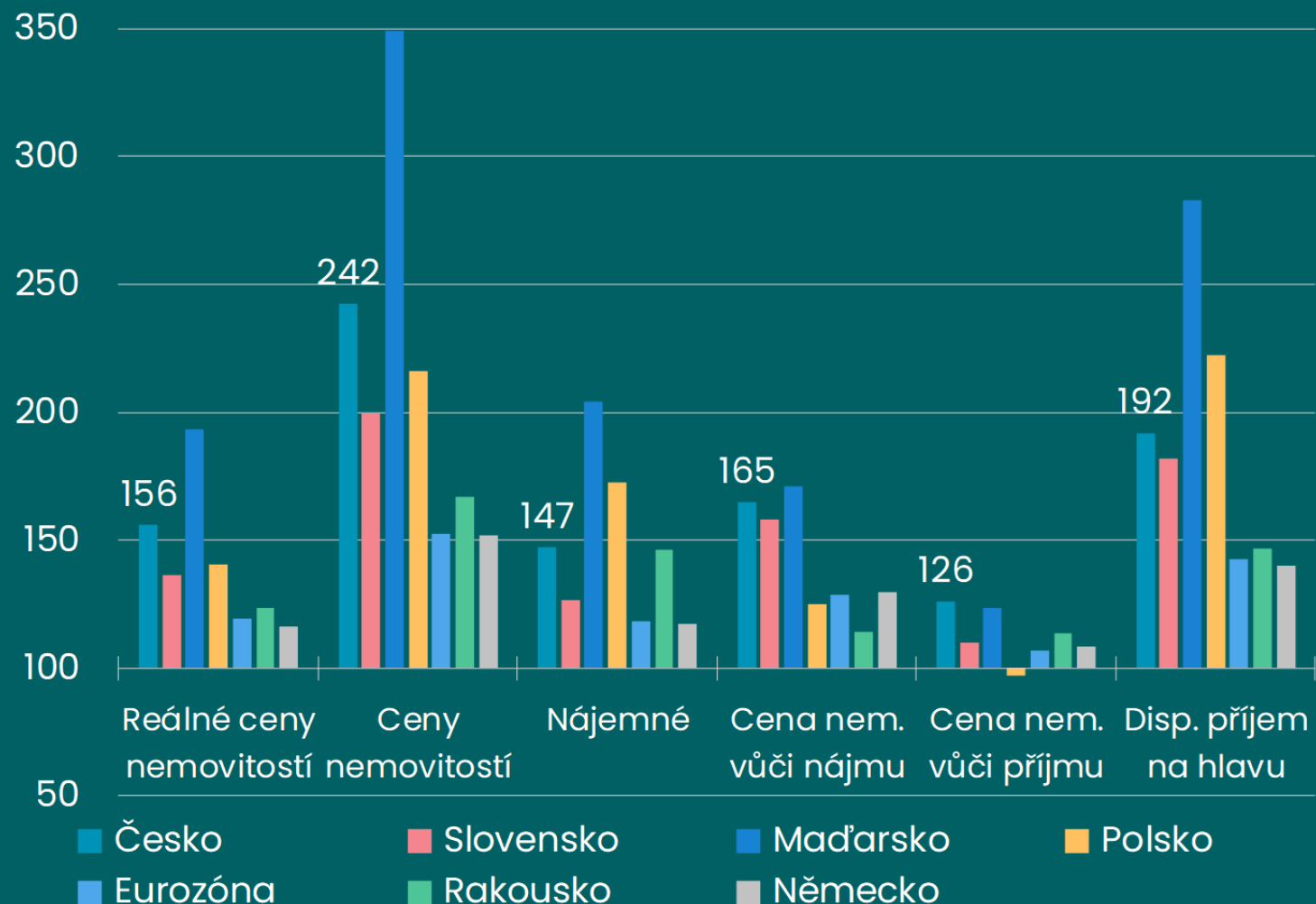
a. Česká republika

b. Maďarsko

c. Polsko

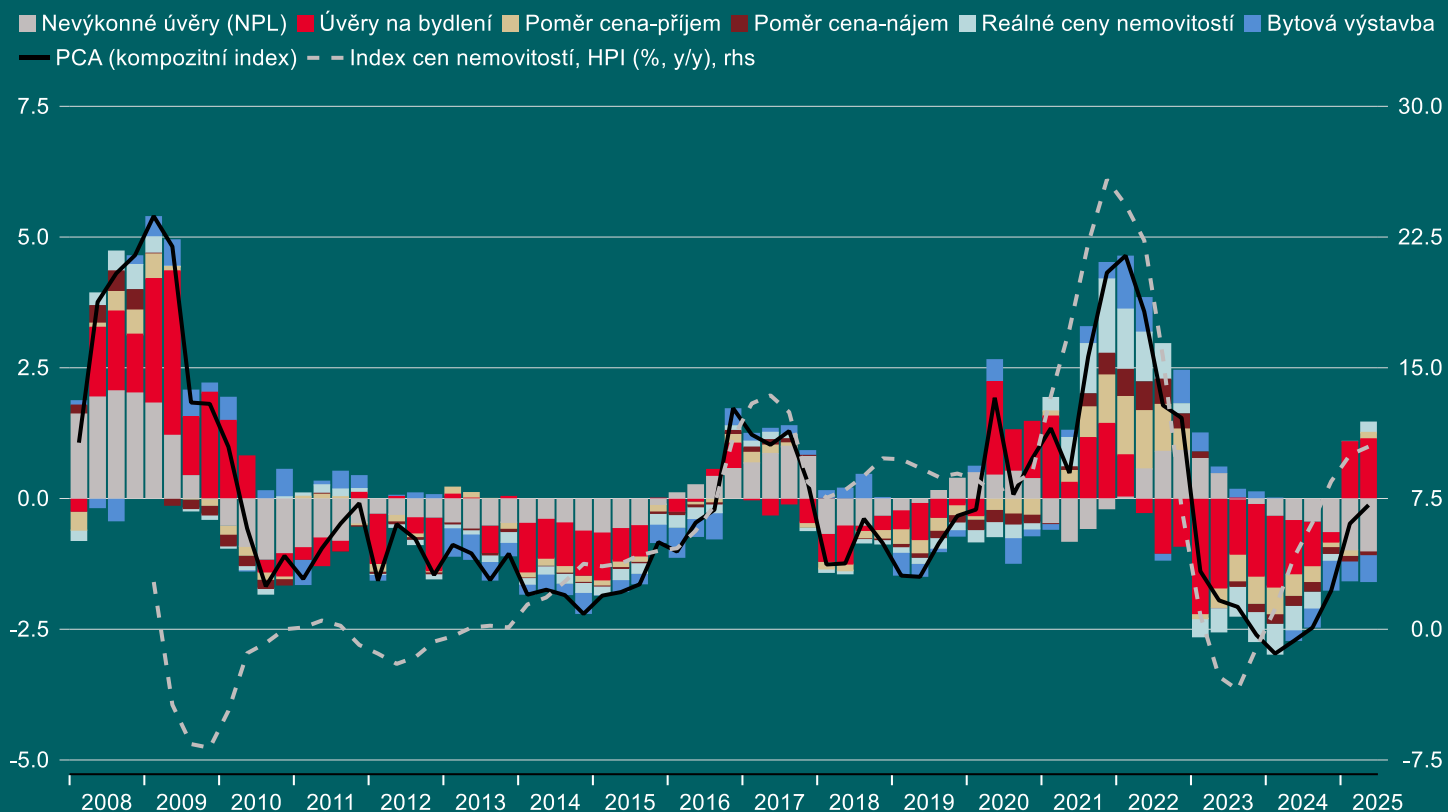
Dostupnost bydlení v CEE

Vybrané ukazatele dostupnosti bydlení (index: 2025-Q2 vs. 2015=100%)



Pramen: OECD, ČBA | Source: OECD, CBA

Kompozitní index cen nemovitostí



Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ekonomický a strategický výzkum, Komerční banka

Realitní trh v expanzi

Rezidenční nemovitostní trh se nachází ve fázi silné expanze.

To odráží zejména poptávkové faktory, včetně výrazného oživení hypotečního trhu.

Růst cen nemovitostí přesahuje 10 % a pokračovat by měl nadále.

Dynamika cenového růstu ale může lehce zpomalit.

Ve střednědobém horizontu ale strukturální problémy rezidenčního trhu budou tlačit dále na cenový růst.

Vlastnické bydlení vs. nájem

Vlastnické bydlení v ČR

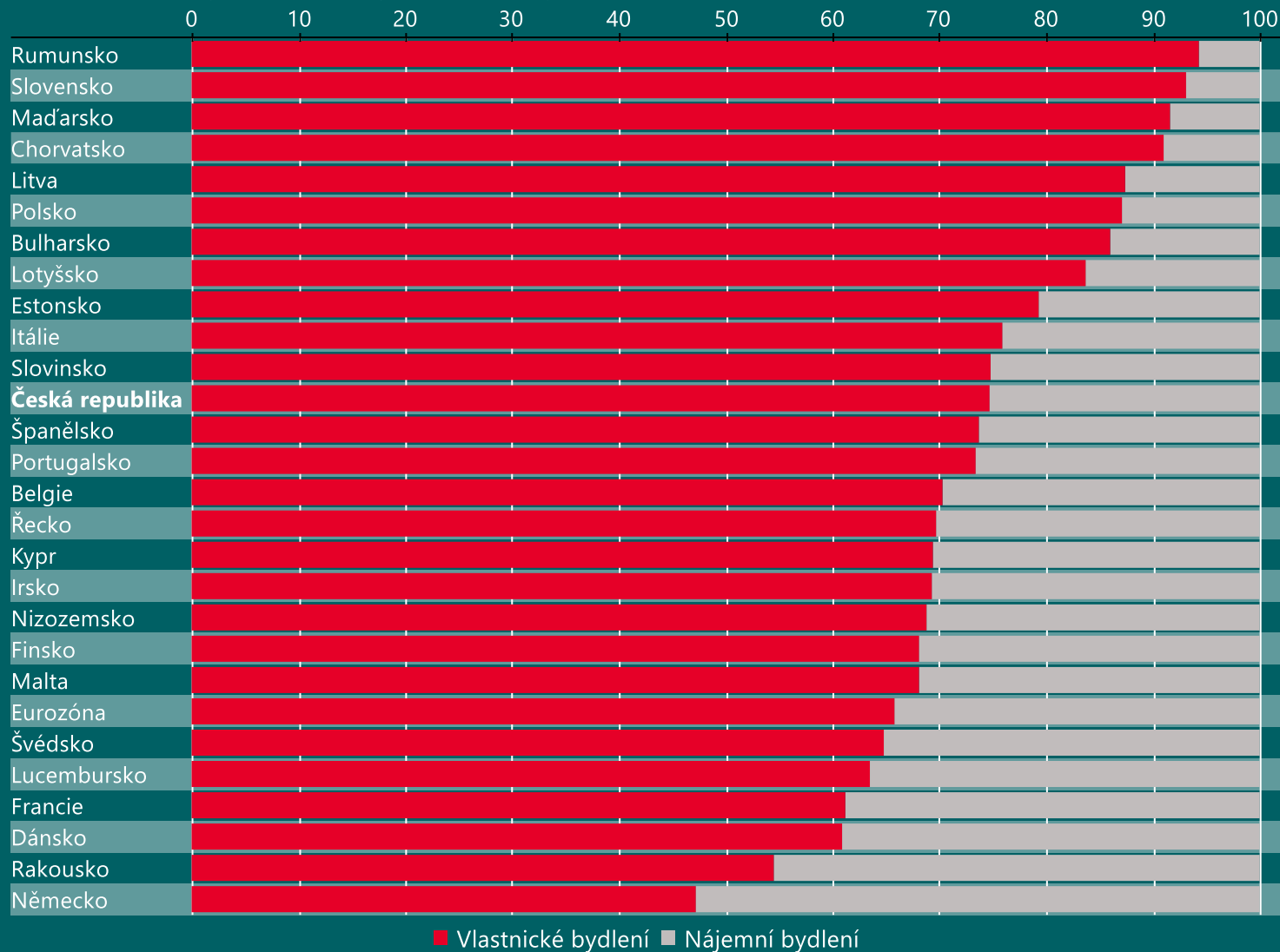
Podíl vlastnického bydlení v ČR je oproti ostatním evropským zemím nadprůměrný.

Ve srovnání s ostatními zeměmi v střední a východní Evropě je však spíše nižší.

Vzhledem k vysokému podílu vlastnického bydlení je jeho dostupnost klíčovým (nejen) společenským tématem.

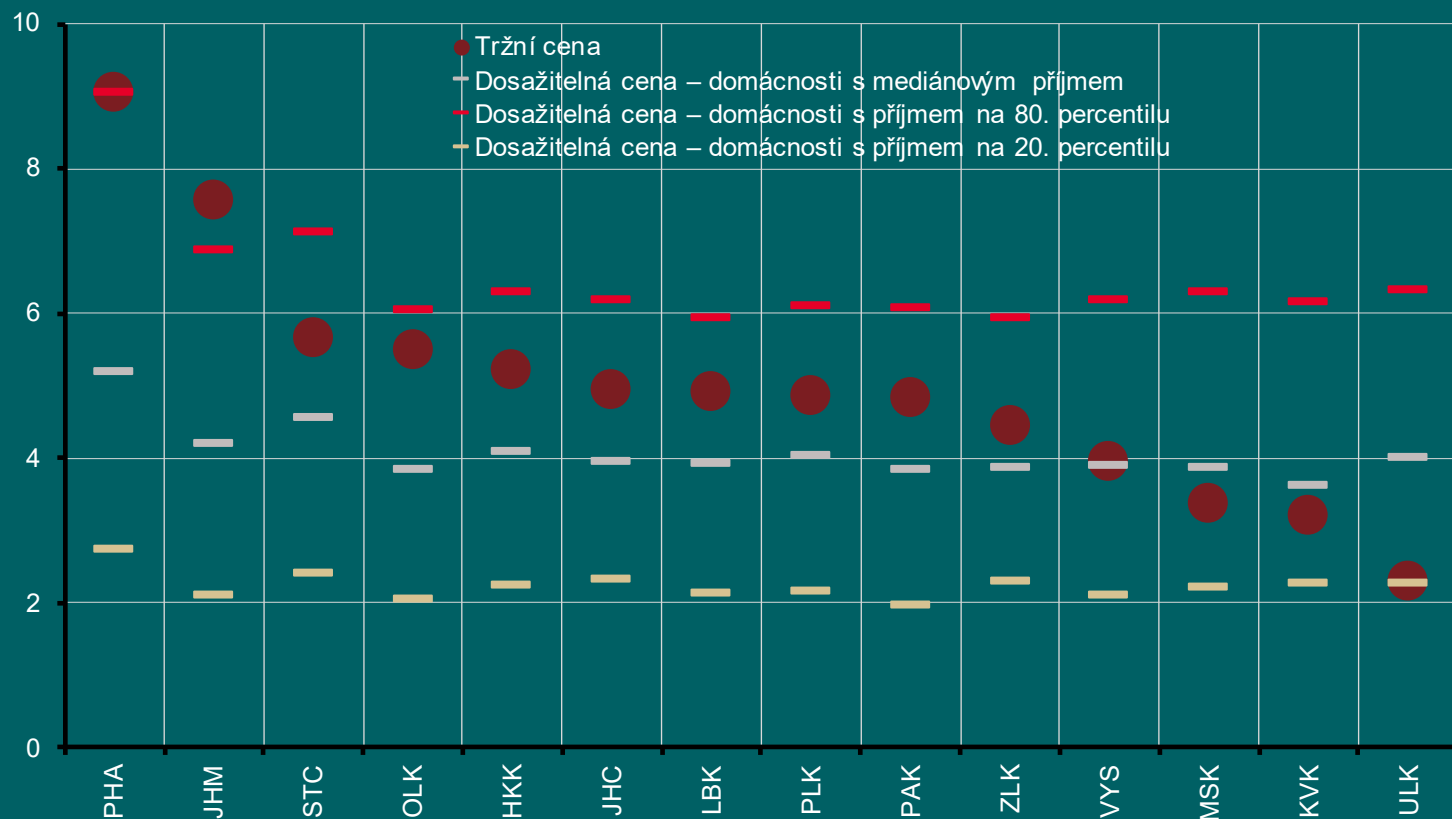
Model bydlení se vlivem nedostupnosti vlastního bydlení může postupem času přeměňovat.

podíl domácností žijící ve vlastním bydlení nebo v nájmu (2023, v %)



Zdroj: Eurostat, Ekonomický a strategický výzkum, Komerční banka

Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě ČNB (jaro 2025)

*dosažitelná cena je určena modelovým příkladem bytové nemovitosti a úvěrem s LTV 80 %, LSTI 35 %. Údaje za rok 2024.

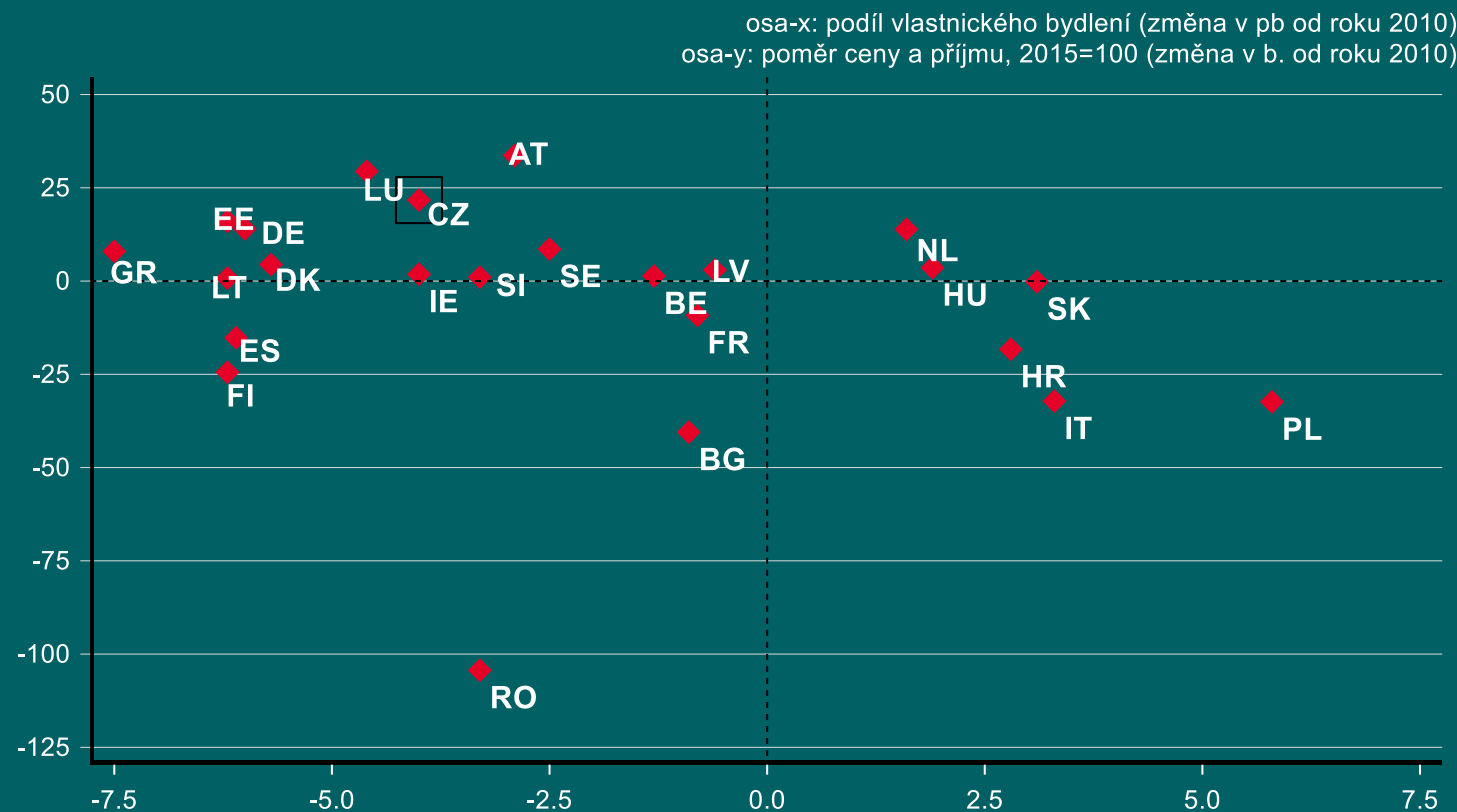
Dostupnost bydlení

Ve vztahu k financování bydlení jsou v ČR významné regionální rozdíly z hlediska dostupnosti bydlení, respektive rizika financování (Zpráva o finanční stabilitě, ČNB, jaro 2025)

V Praze je dostupnost bydlení výrazně zhoršená.

Tlak na růst cen v hlavním městě zvyšují i demografické faktory (urbanizace, singles domácnosti, imigrace, atd.)

Podíl vlastnického bydlení a dostupnost



Zdroj: Eurostat, OECD, Ekonomický a strategický výzkum, Komerční banka

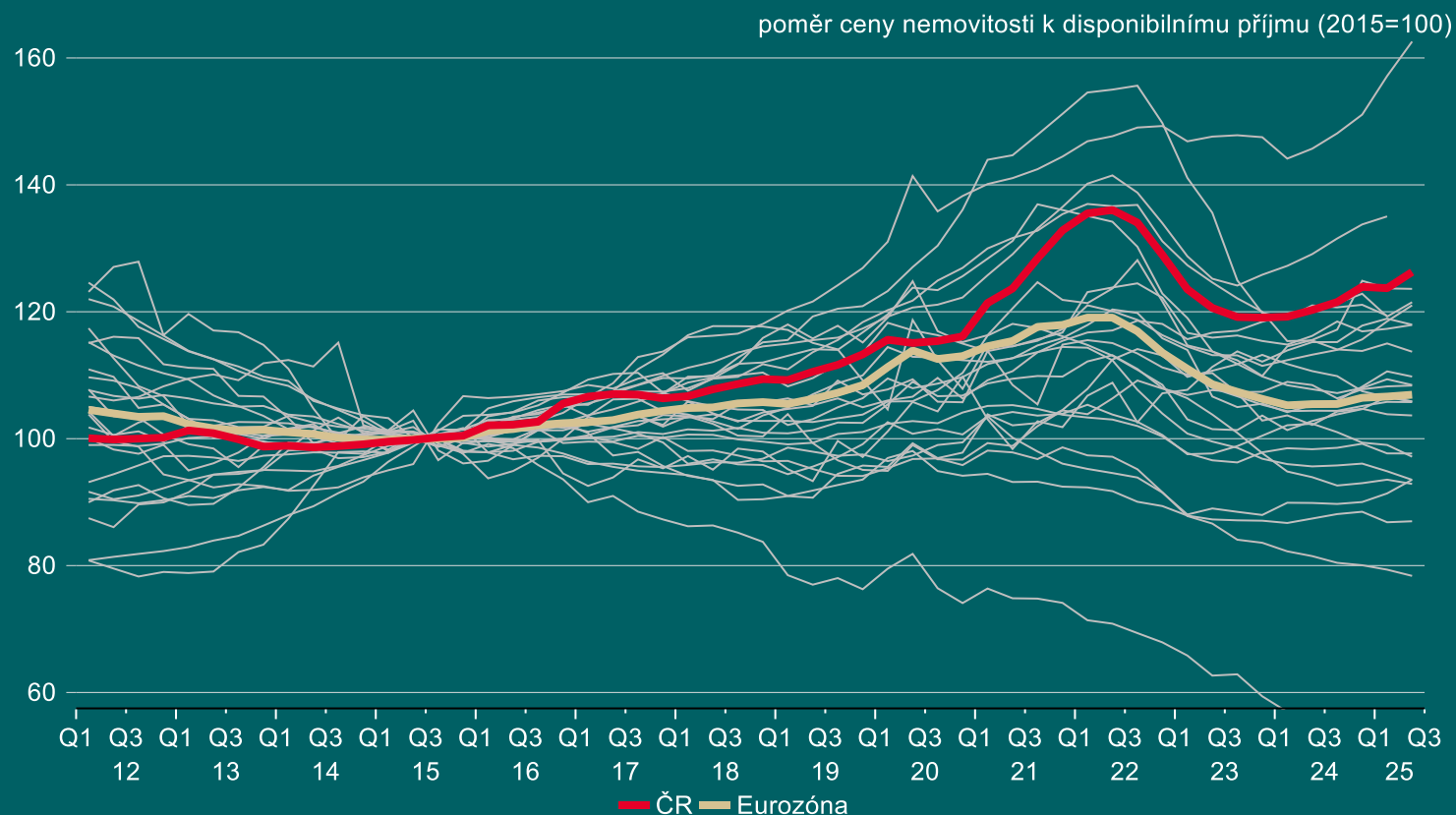
Nízká cenová dostupnost

Cenová dostupnost bydlení se zhoršovala napříč evropskými zeměmi.

V ČR tempo zhoršování za posledních 15 let ovšem dosahovalo nejvyšších hodnot.

Zhoršená cenová dostupnost vlastního bydlení tak často tlačila domácnosti do nájemního bydlení.

Dostupnost bydlení v EU



Zdroj: OECD, Ekonomický a strategický výzkum, Komerční banka

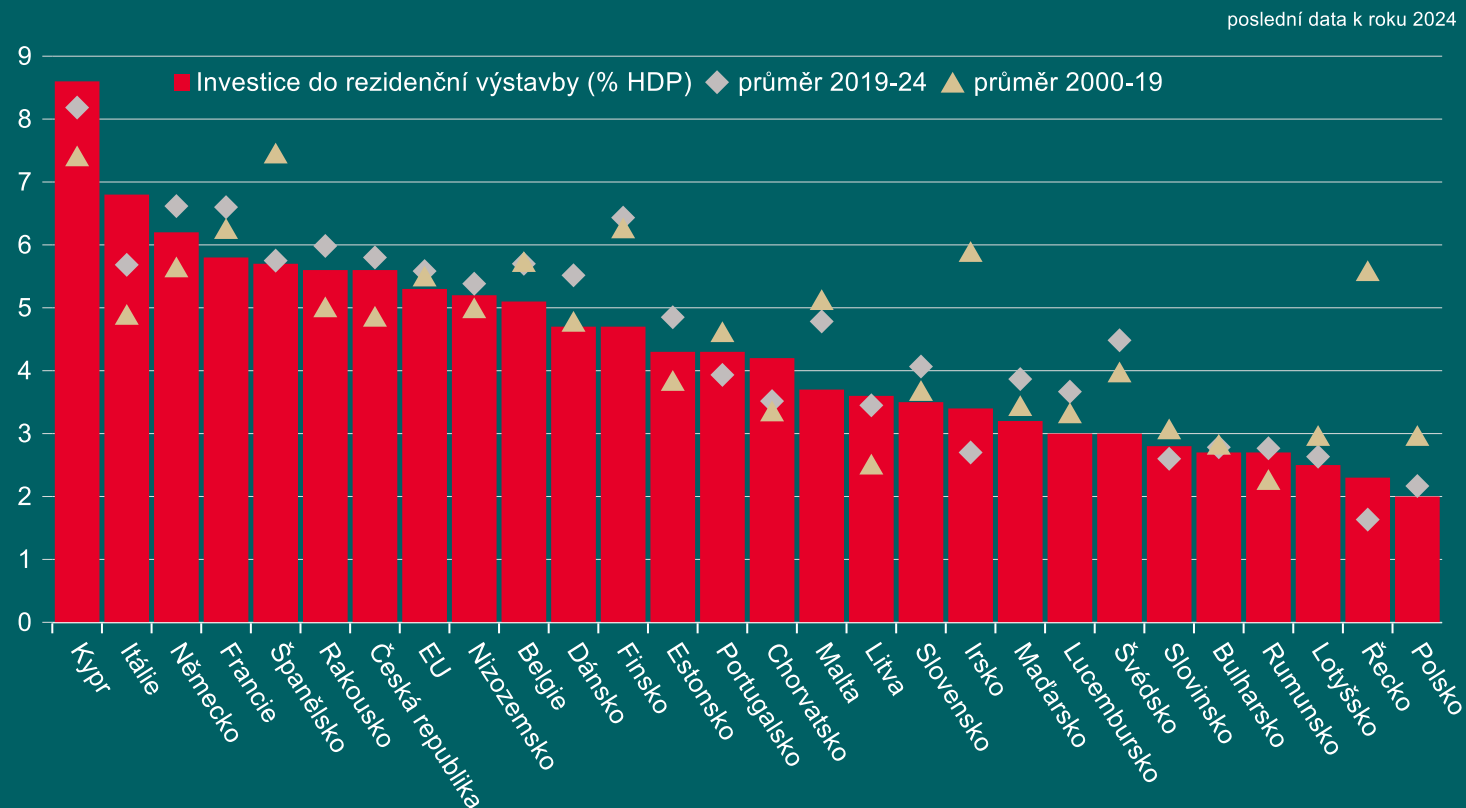
Nízká cenová dostupnost

Cenová dostupnost bydlení se zhoršovala napříč evropskými zeměmi.

Praha a Brno se řadí mezi top 5 metropolí s nejméně dostupným bydlením v Evropě.

Na modelový byt je třeba 15 hrubých ročních platů, resp. 14. (Property index 2025, Deloitte)

Srovnání rezidenční výstavby v EU



Zdroj: Eurostat, Ekonomický a strategický výzkum, Komerční banka

Rezidenční výstavba

Česká republika do rezidenční výstavby sice nadprůměrně investuje v rámci srovnání EU.

Výstavba je ale vzhledem k demografickým tlakům, stáří bytového fondu a silné poptávce stále nedostačující.

Rozkol mezi silnou poptávkou a omezenou nabídkou tlačí na růst cen.

Rezidenční výstavbu obecně omezují strnulosti na straně stavebního řízení a územního plánování.

Otázka do publika

Kolik, dle šetření SILC, připadá m² obytných místností na 1 člena domácnosti?

a.22

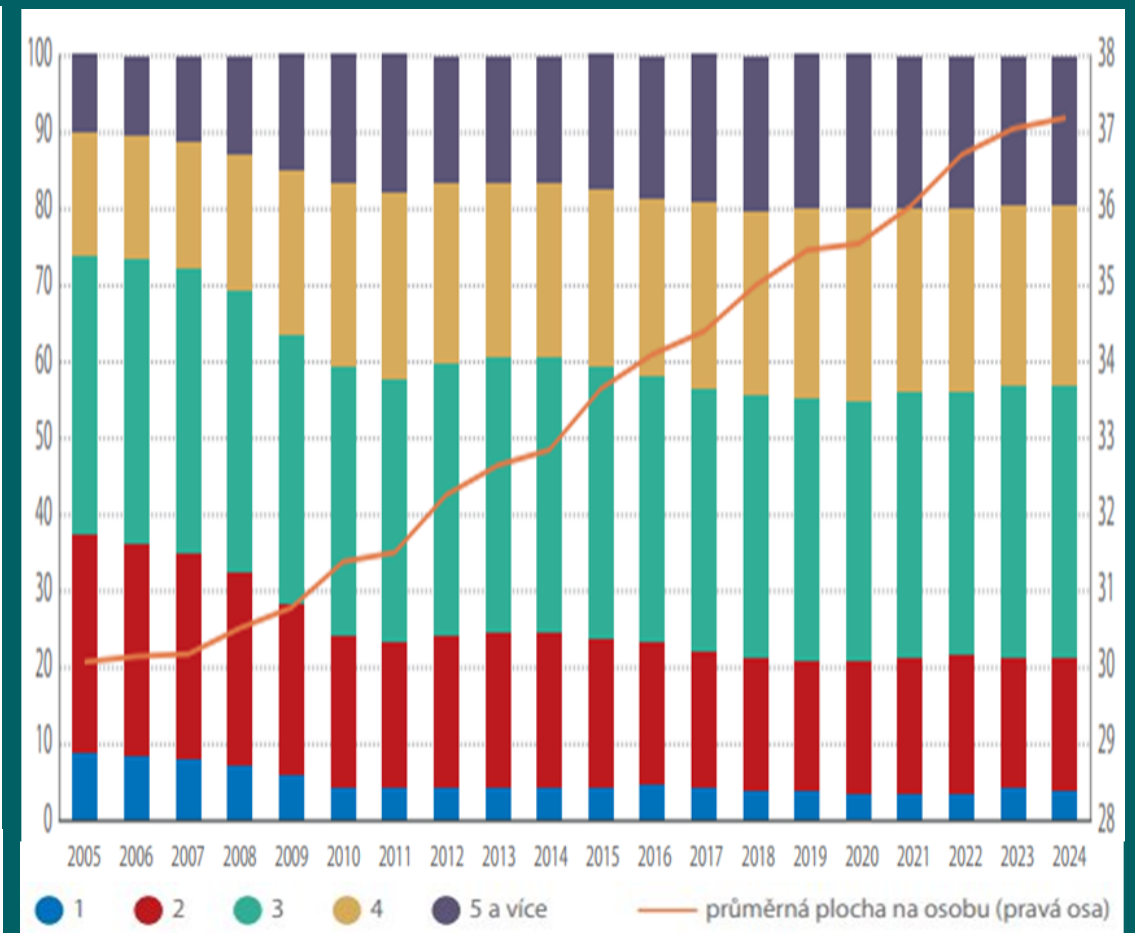
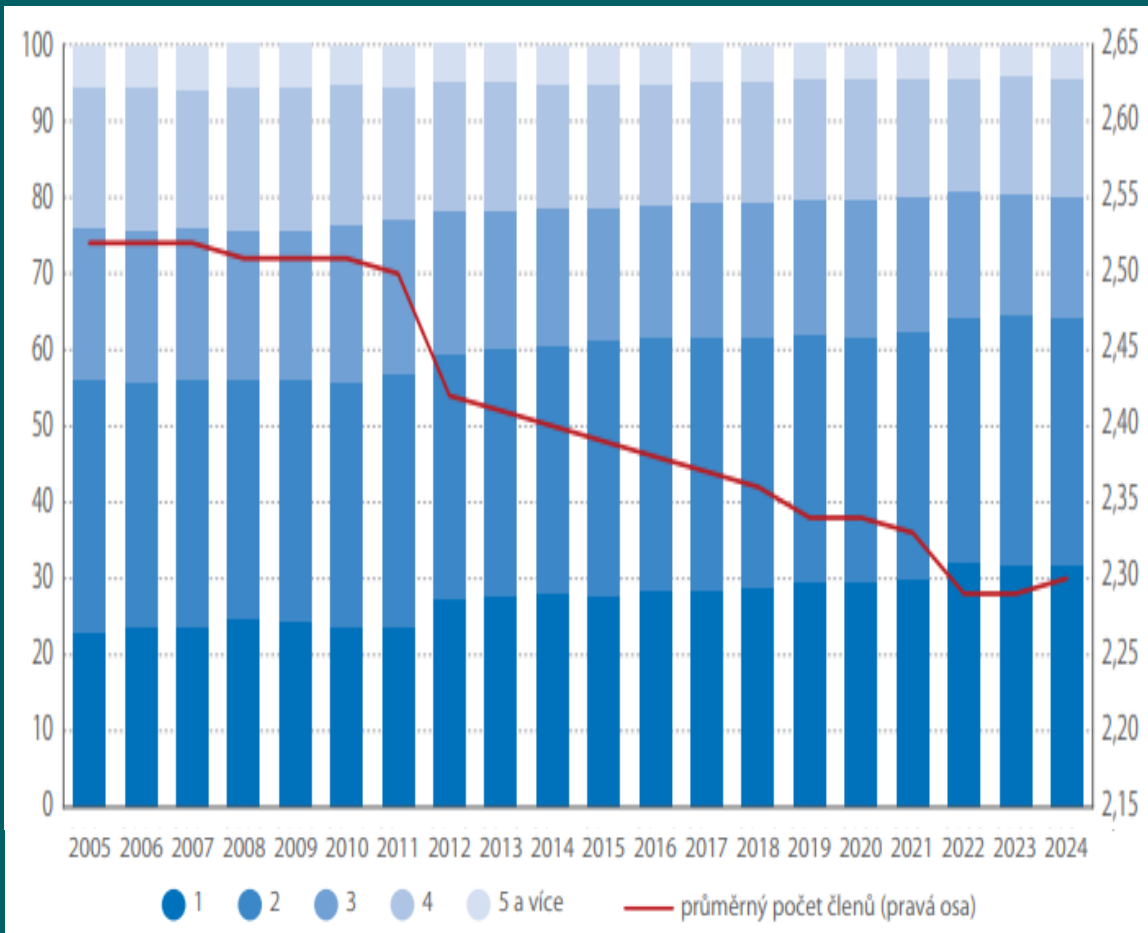
b.31

c.37

Méně členů domácnosti s jedincem na větší ploše

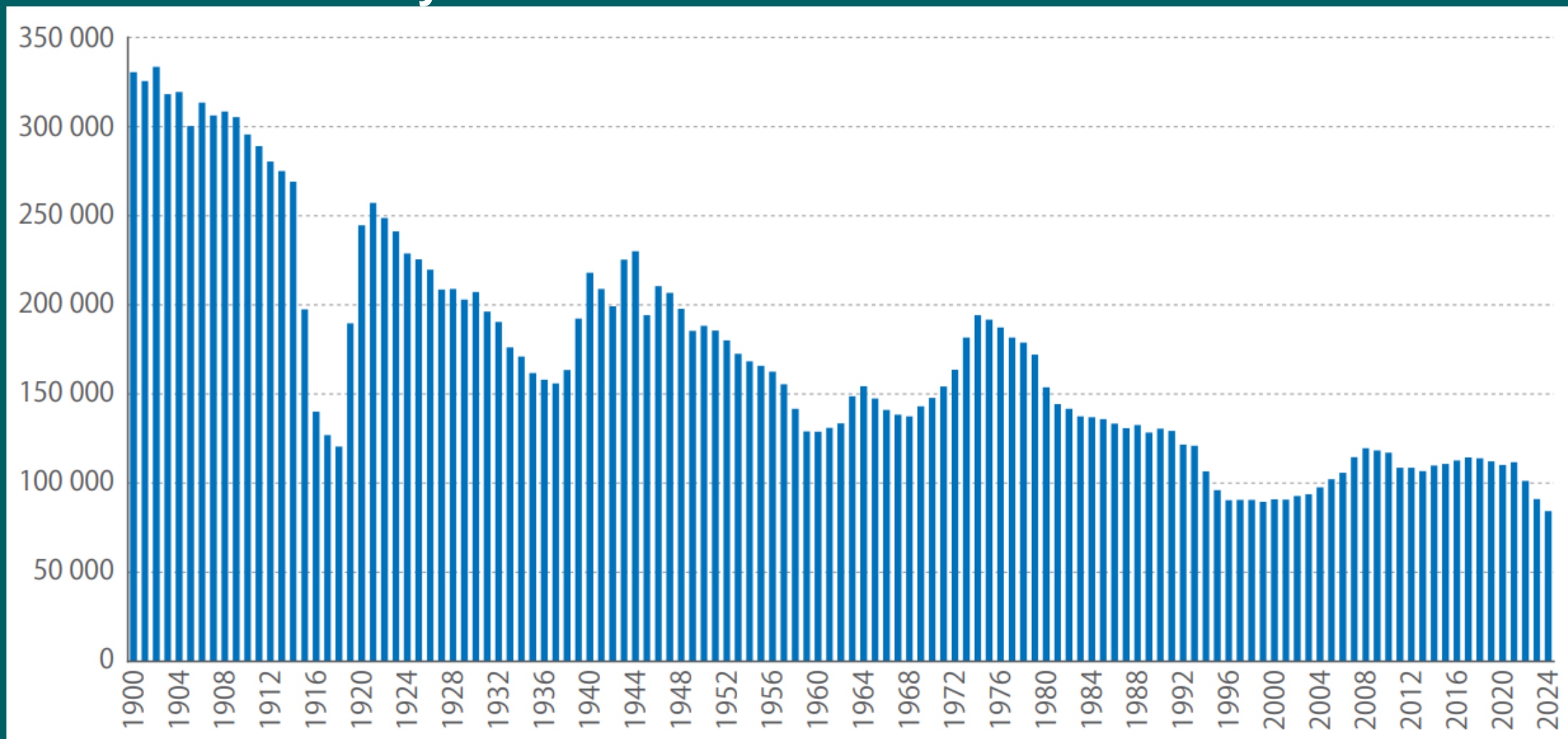
Počet členů domácnosti klesá

Počet obytl. místností domácnosti
a průměrná plocha na osobu (m²)



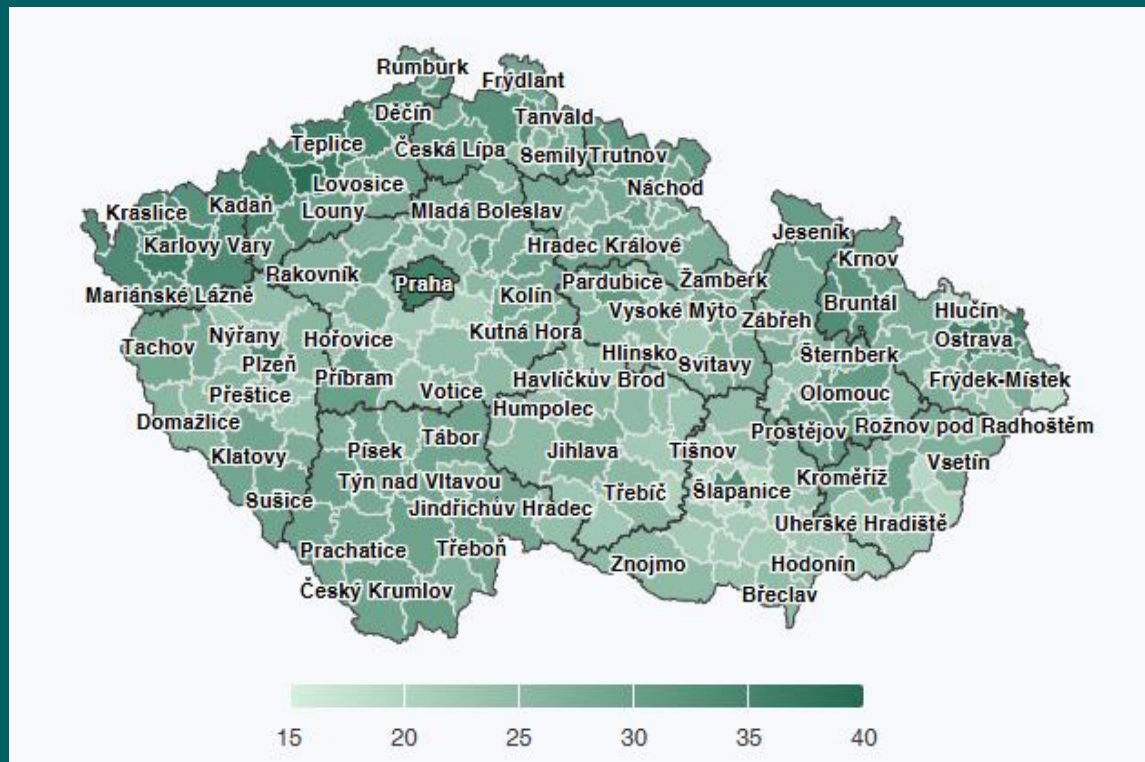
Demografické aspekty

Počet živě narozených dětí v ČR



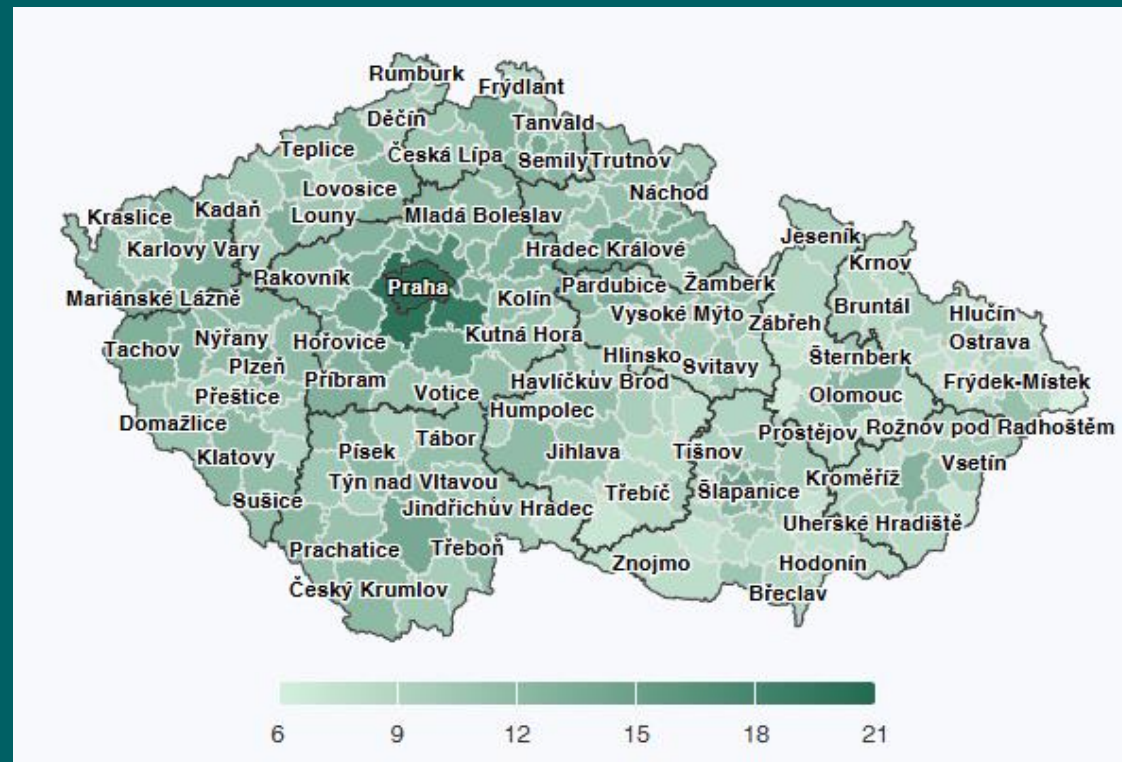
Singles (pracující) senioři

Singles senioři



(podíl na obyvatelstvu stejného věku; %)

Pracující senioři



(podíl na obyvatelstvu stejného věku se zjištěnou ekonomickou aktivitou; %)