

ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

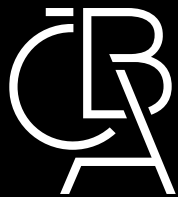
flatzone<sup>o</sup>

# Ceny nemovitostí v roce 2024

Jaromír Šindel, ČBA

Milan Roček, Flat Zone



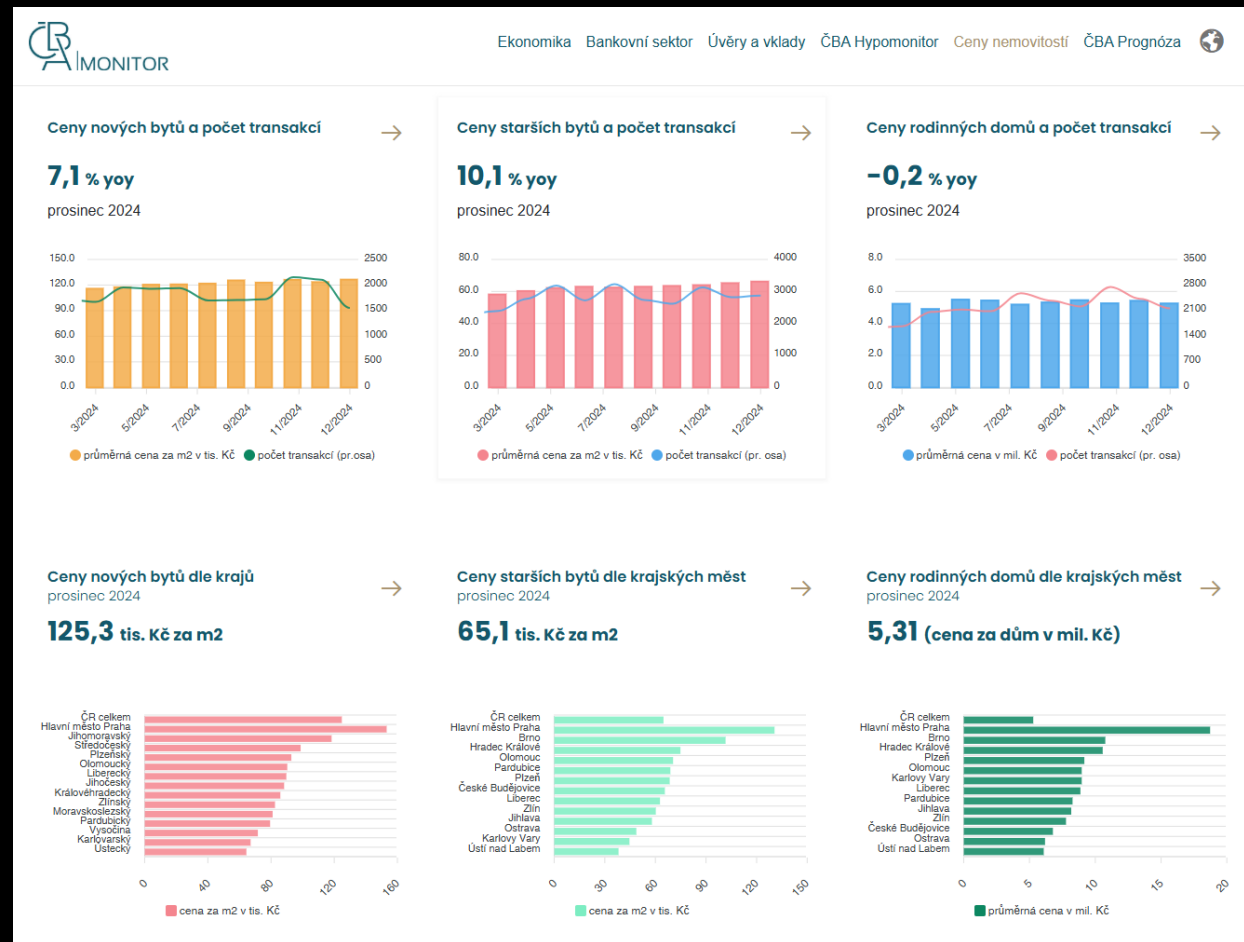


ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Ceny nemovitostí v roce 2024

ČBA od roku 2021 zveřejňuje detailní statistiky vývoje hypotečního trhu v rámci statistik ČBA Hypomonitor.

Od roku 2023 ve spolupráci s Flat Zone zveřejňuje také vývoj cen nemovitostí, a to přes kategorie nemovitostí a kraje v ČR.





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Nemovitostní fond

## rozložení cihlových bytů v České republice

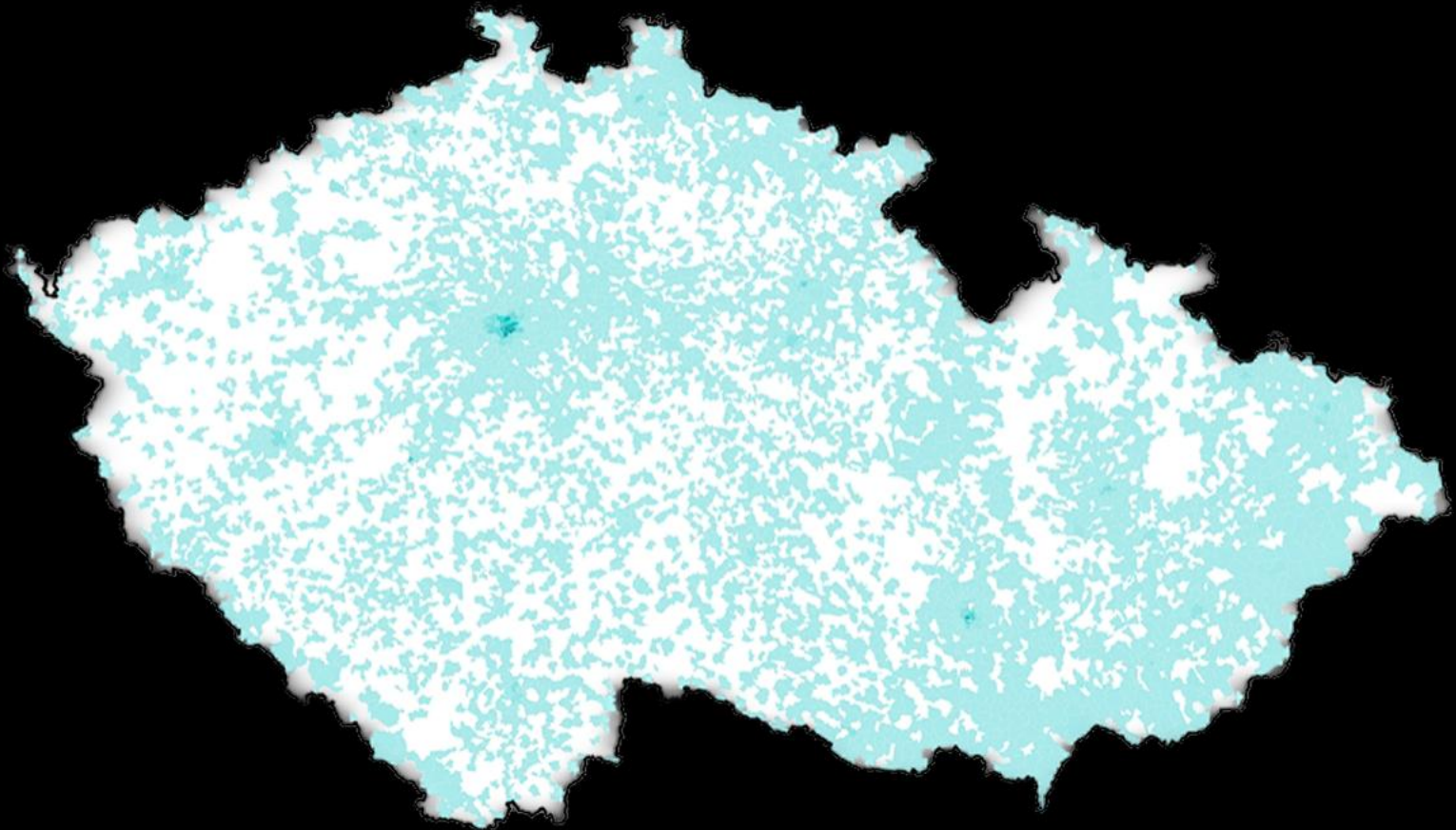


cihlové byty

**132 661** budov  
**584 582** bytů

### Cihlové byty

jsou v ČR rozmístěny  
napříč všemi typy měst.





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Nemovitostní fond

## rozložení panelových bytů v České republice



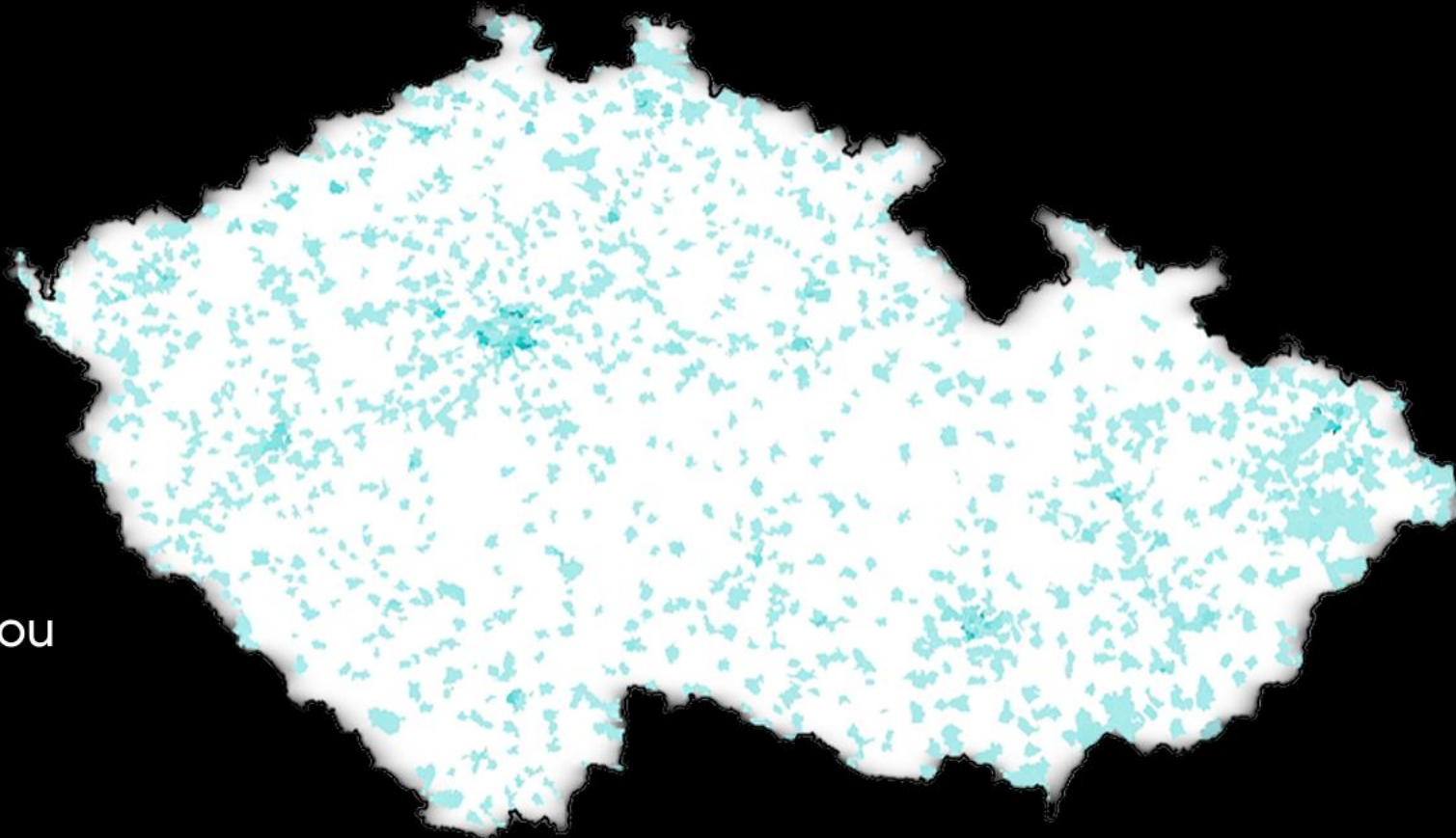
panelové byty

**69 426** budov

**1 029 749** bytů

### Panelové byty

jsou v ČR koncentrovány primárně ve velkých městech, panelová výstavba vznikla v období mezi polovinou 60. a 90. let.





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Nemovitostní fond

## rozložení bytů v rámci novostaveb v České republice

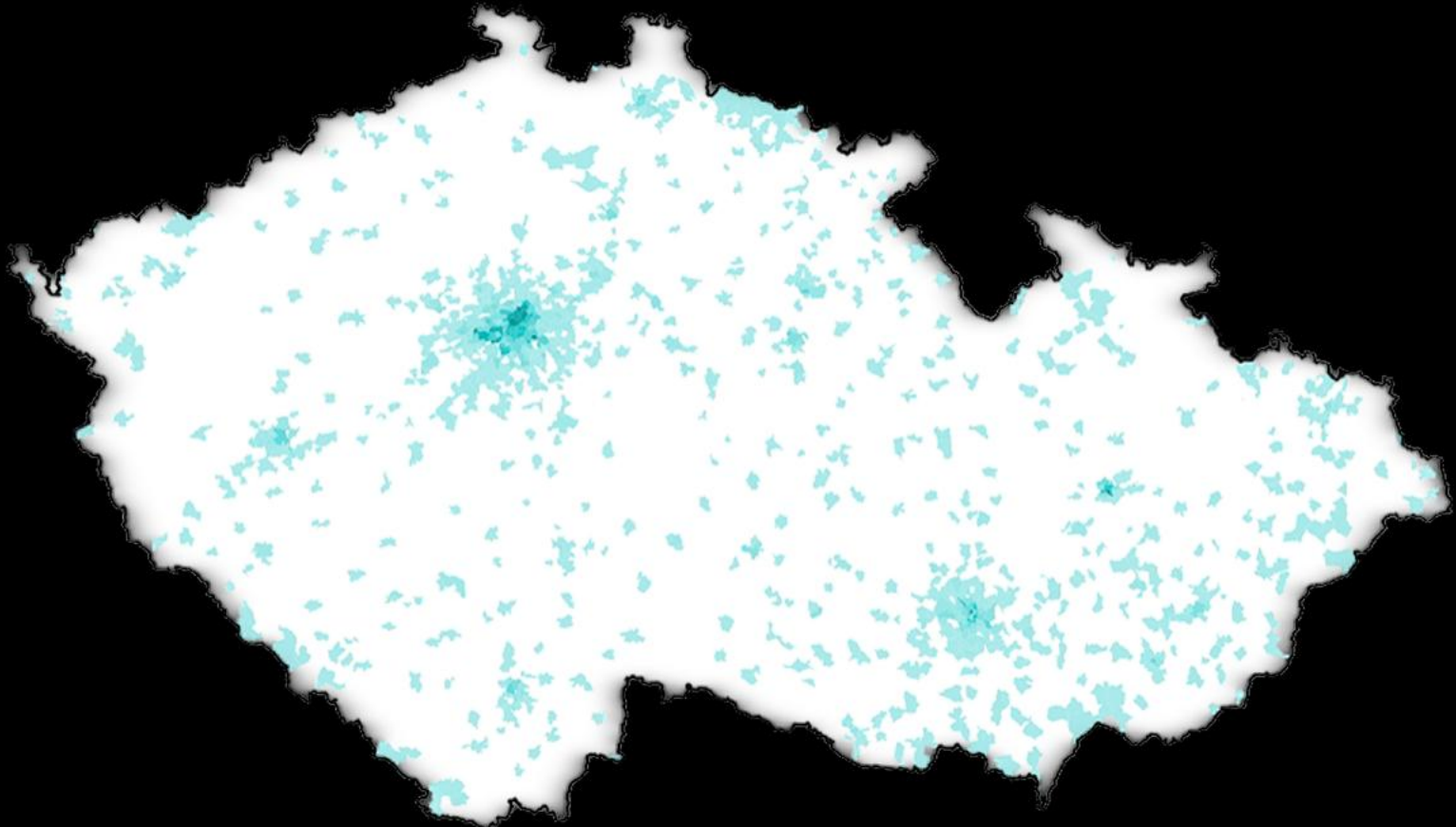


novostavby

**16 835** budov  
**291 815** bytů

### Novostavby

jsou v ČR koncentrovány hlavně v největších městech, téměř 80 % těchto bytů bylo postaveno v Praze a krajských městech.





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Nemovitostní fond

## rozložení rodinných domů v České republice

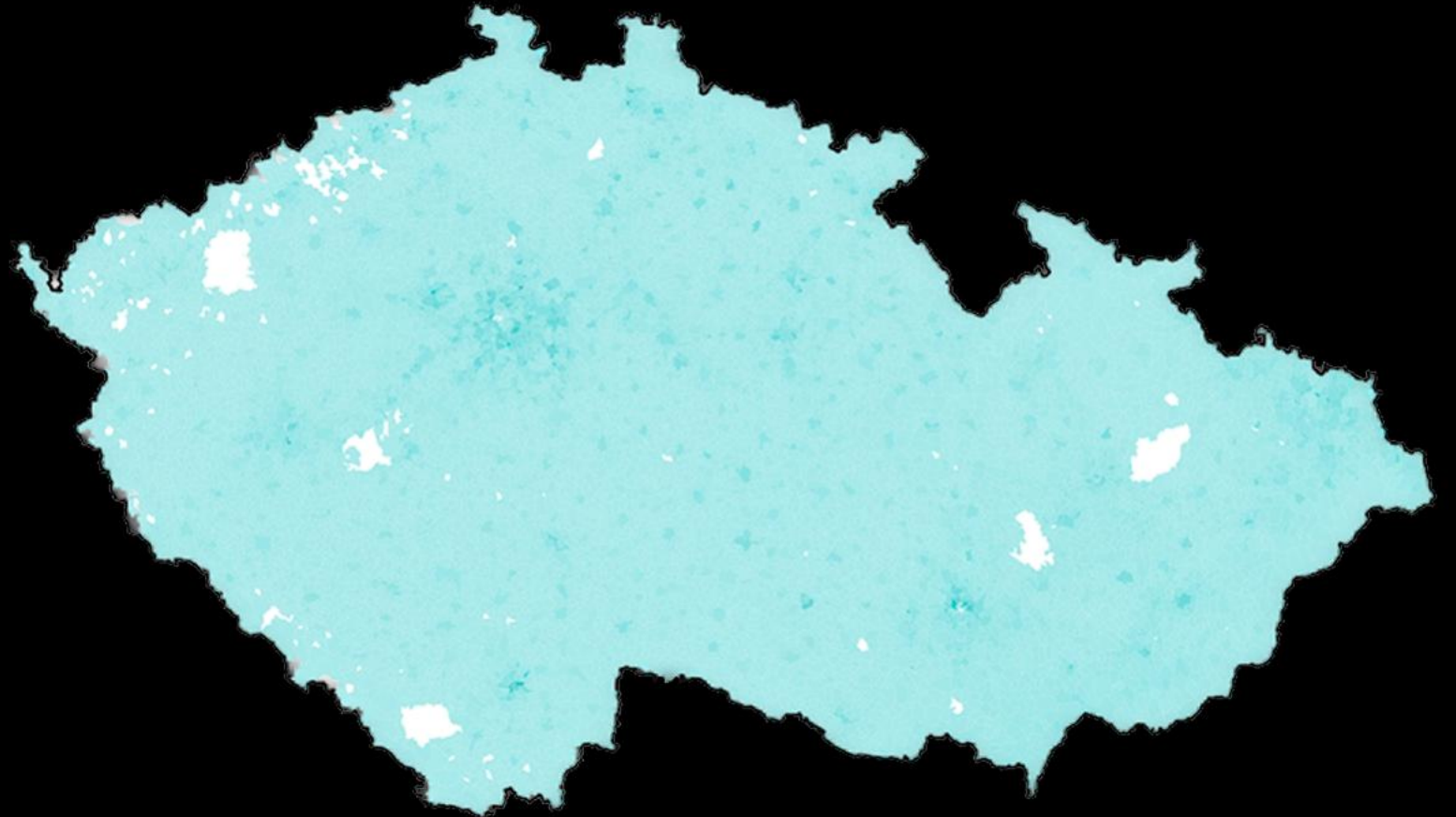


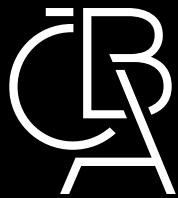
**2 074 306**

rodinných domů

**Rodinné domy**  
jsou v ČR rozmístěny  
hlavně mimo velká města.

Největší koncentrace  
rodinných domů se nachází  
ve Středočeském kraji.





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Různorodé oživení hypotečního trhu

vs. 2020: + 2 % | -1/4 | +1/3

**Hypoteční trh** vykázal silné oživení v roce 2024, ovšem ne ve všech ohledech.

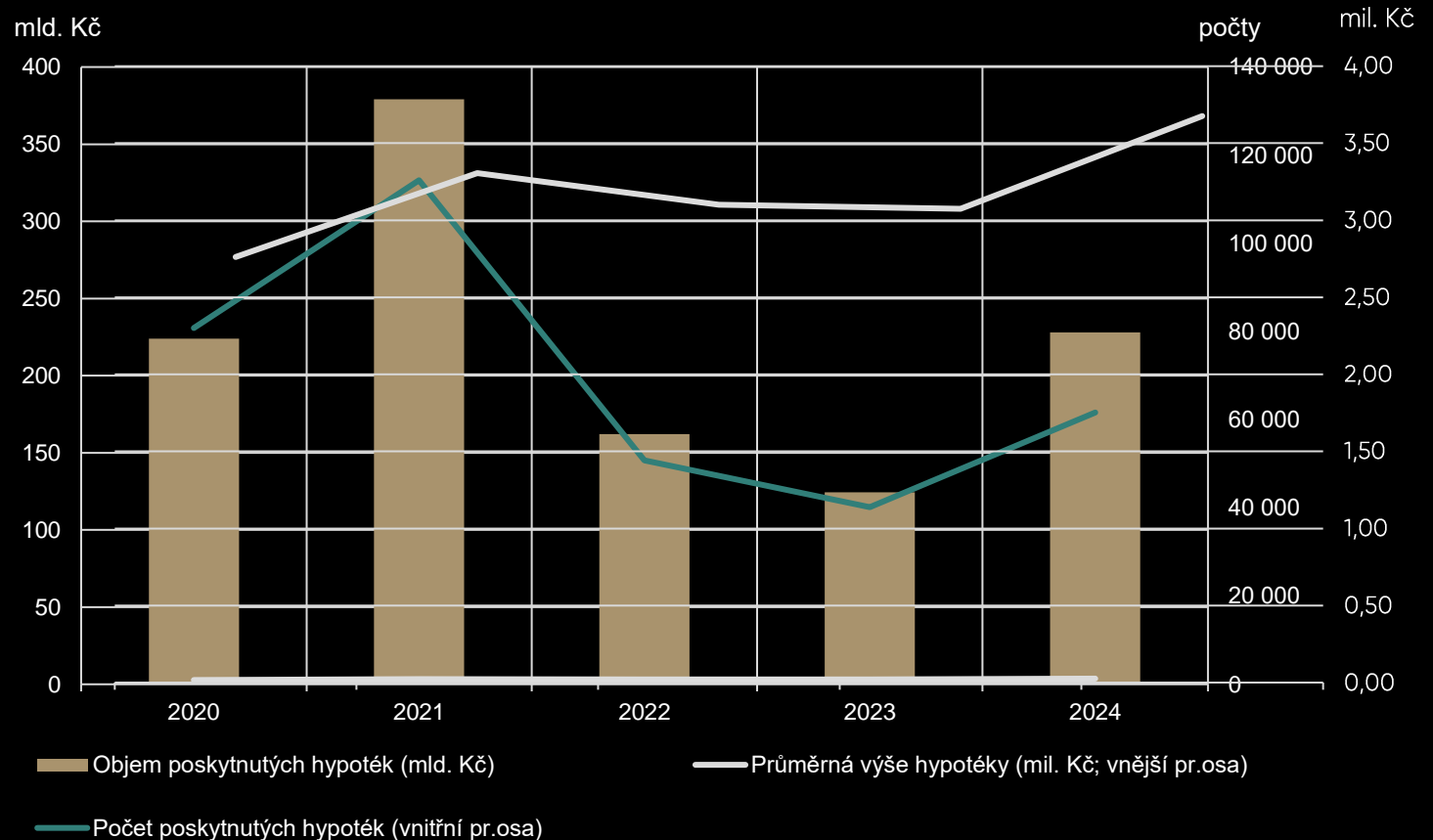
Objemy nových hypoték lehce nad úrovní roku 2020.

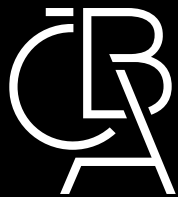
- Silný 83% meziroční nárůst odráží slabou srovnávací základnu z let s vysokou úrokovou sazbou ve 2022 a 2023.

Počet nových hypoték zůstal pod úrovní roku 2020.

Průměrná výše hypotéky v roce 2024 dále vzrostla a je o třetinu výše než v roce 2020.

Nové hypotéky bez refinancování (objem v mld. Kč; počet; průměrná výše v mil. Kč)





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

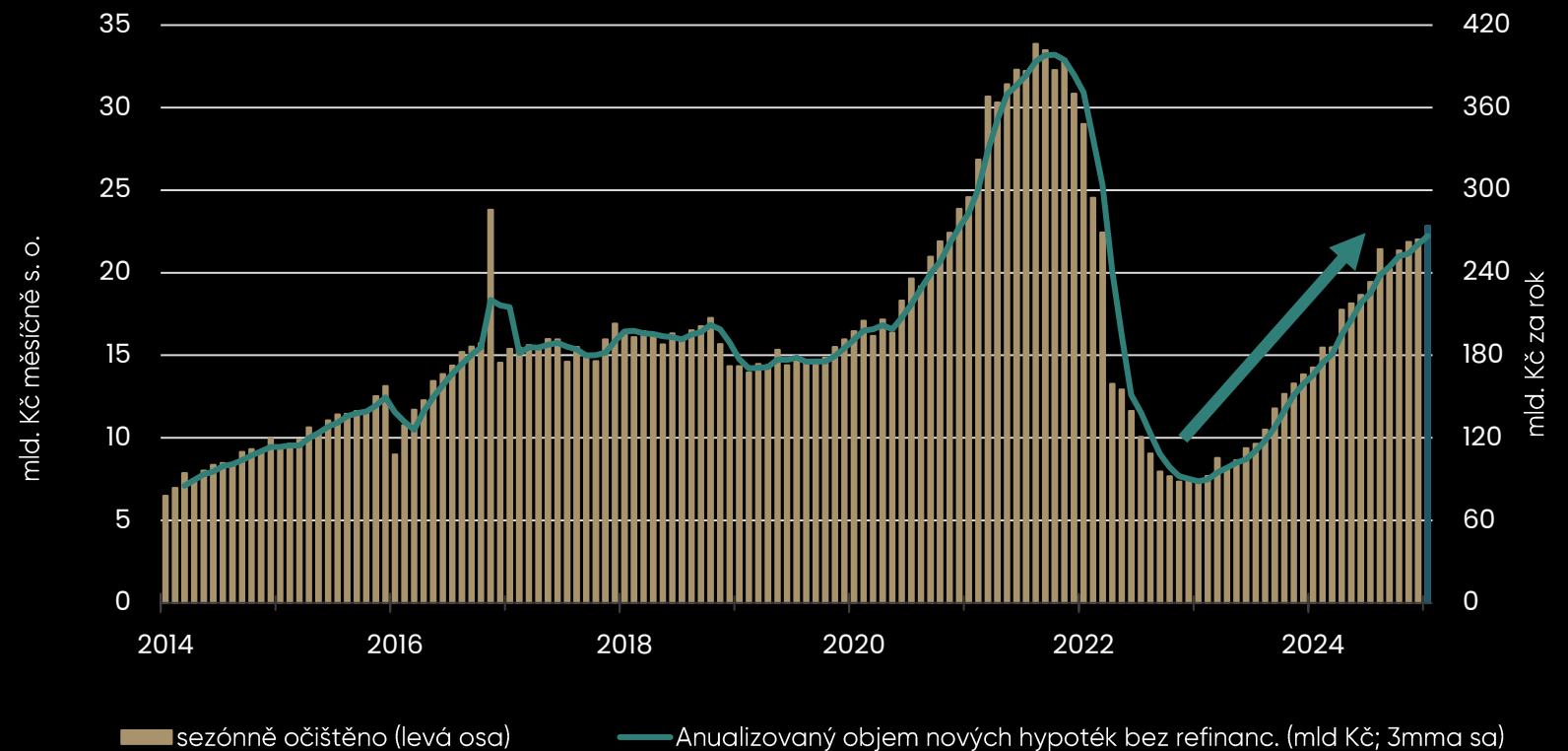
# Pokračující oživení hypotečního trhu

Novoroční vzkaz pro 2025: + 17 % ?

Data po sezónním očištění naznačují **pokračující oživení**.

Pokud hypotéky udrží dynamiku z posledních tří měsíců, tak by objem nových hypoték mohl v roce 2025 dosáhnout úrovně 267 miliard Kč, což by představovalo 17% meziroční nárůst.

Objem poskytnutých hypoték za měsíc po sezónním očištění (mld. Kč)







ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

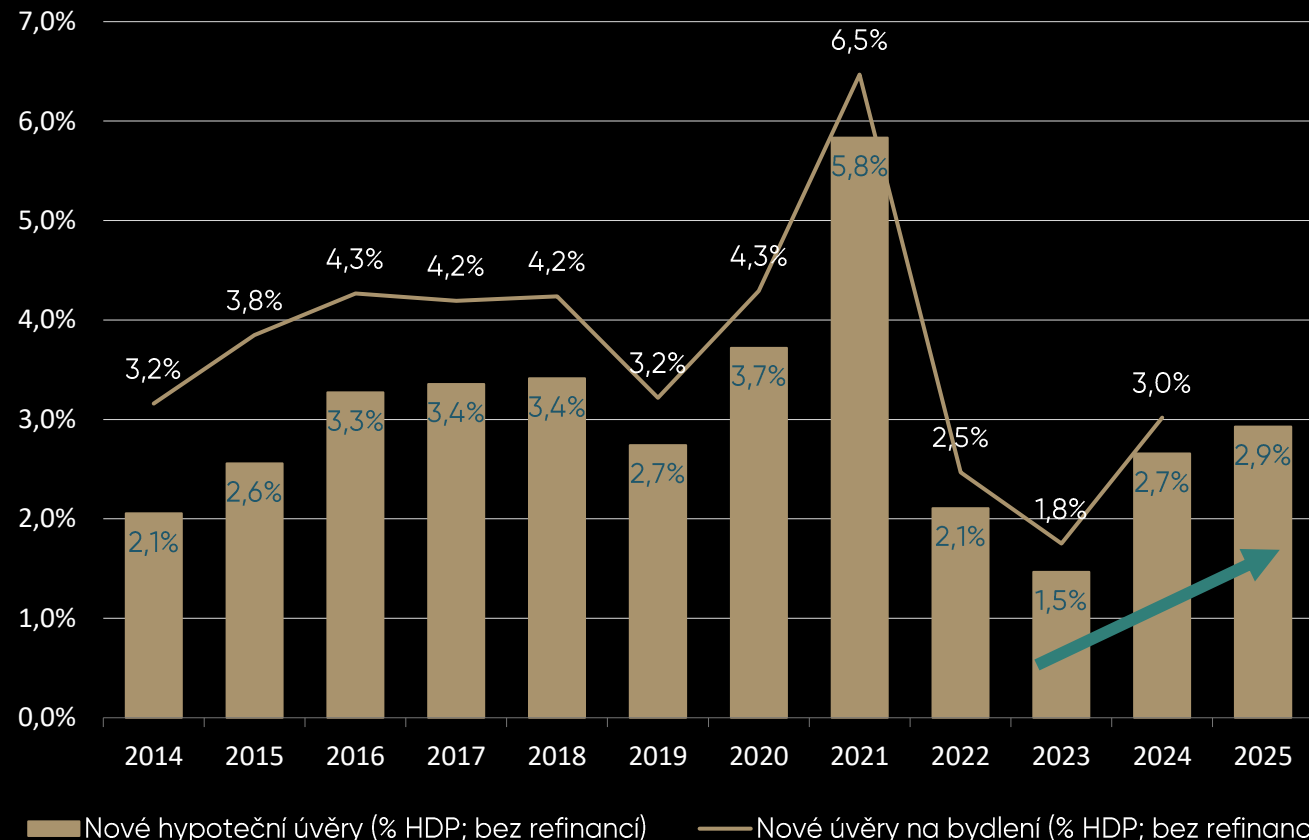
# Růstový impuls z hypotečního trhu

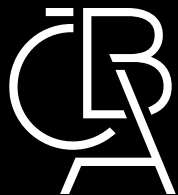
2.9% < 3.3%

**Přibližně 17% nárůst by znamenal další, i když mírný nárůst kreditního impulsu z hypotečního trhu.**

Hypoteční úvěry by se dále přiblížily 3% impulsu v poměru k HDP, což by ovšem zůstalo pod průměrným impulsem 3,3% HDP z let 2016–2020.

Kreditní impuls z nově poskytnutých úvěrů na bydlení a hypotečních úvěrů (% HDP)  
výhled na rok 2025 vychází z poslední dynamiky nových hypoték z ČBA Hypomonitoru





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

**Objem nevýkonných hypotečních úvěrů** koncem roku 2024 nepatrně stoupl o necelá 3 % na 10,3 mld. Kč po jejich 10% nárůstu v roce 2023.

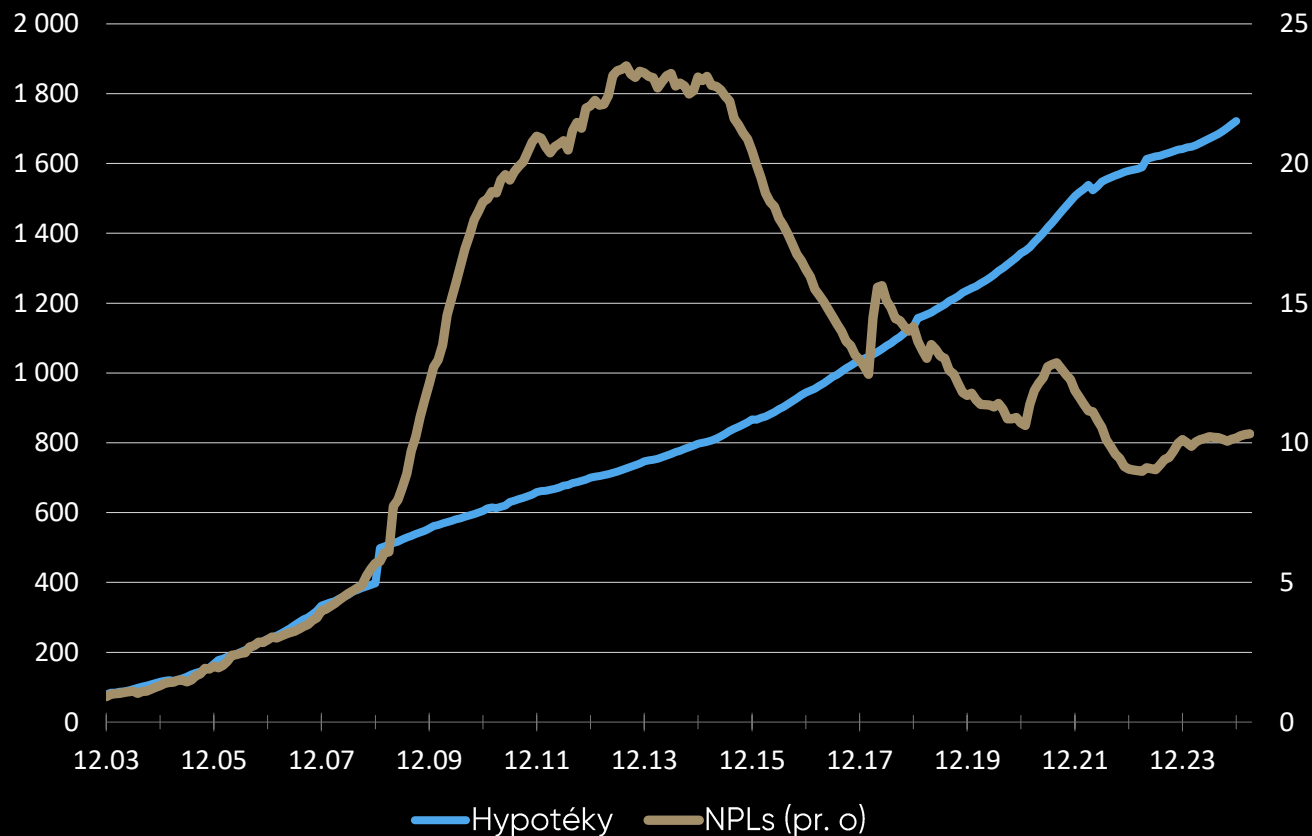
Oproti roku 2014:

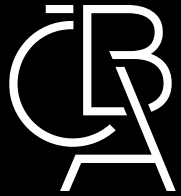
- objem nevýkonných úvěrů nedosahuje ani poloviny
- objem poskytnutých hypoték je naopak více než dvojnásobný (+116 %).

# Nevýkonné hypoteční úvěry

+ 3 % yoy

Objem poskytnutých hypoték a NPLs (mld. Kč)





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

### Podíl úvěrů na bydlení s potížemi se splácením se stále pohybuje na historicky nejnižších úrovních

- 0,71% pod svým dlouhodobým průměrem 2 % v posledních dvaceti letech
- maximum: 3,4 % ve 2011–2013

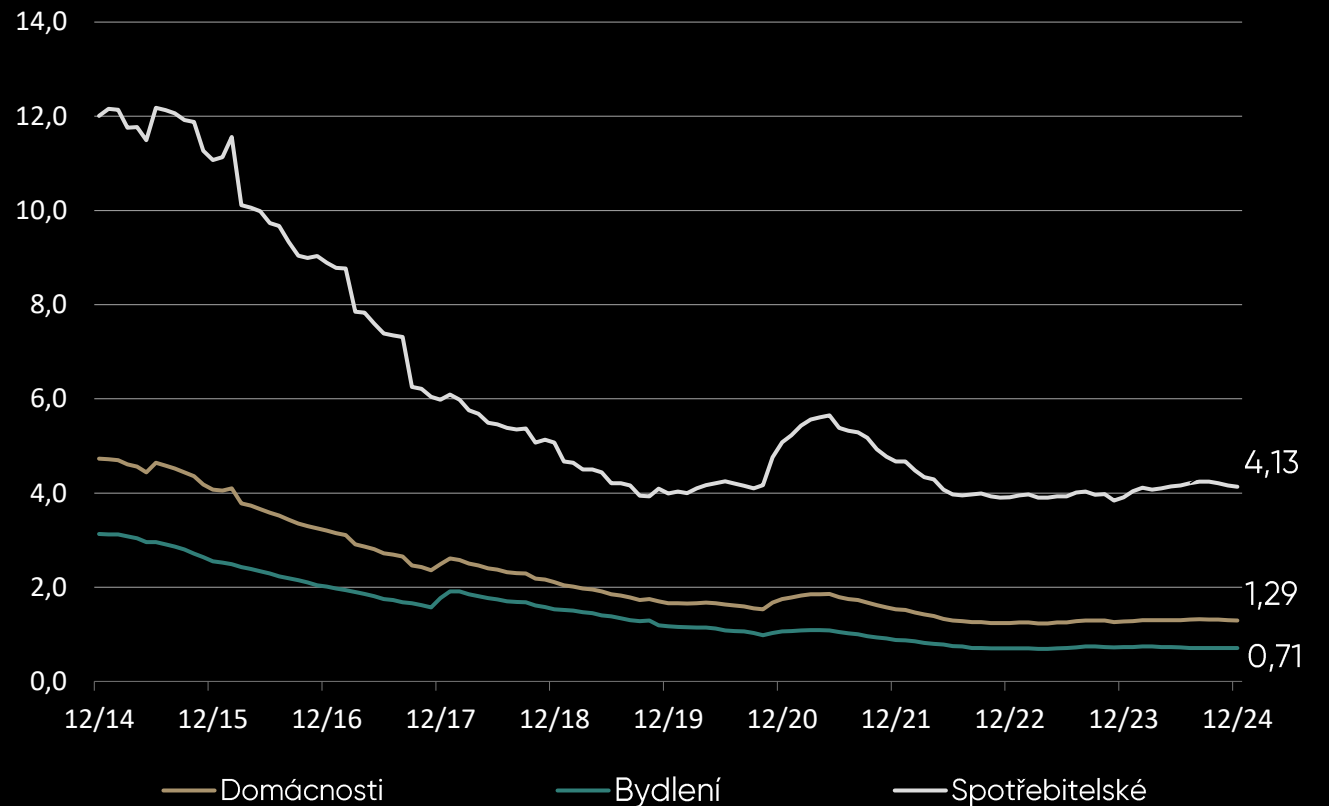
### Hypotéky ještě o něco níže:

- 0,6 % vs. dlouhodobý průměr 1,7%
- maximum: 3,3 % ve 2011–13

# Nevýkonné úvěry na bydlení

~ 0,7 %

Vývoj podílu špatných úvěrů domácností (v %)





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Vývoj aktivity

starší bytová zástavba

Σ ČR 24/23  
**+ 24 % YoY**

Σ ČR 23/22  
**- 3 % YoY**

Σ ČR 22/21  
**- 31 % YoY**

## 2024 TREND

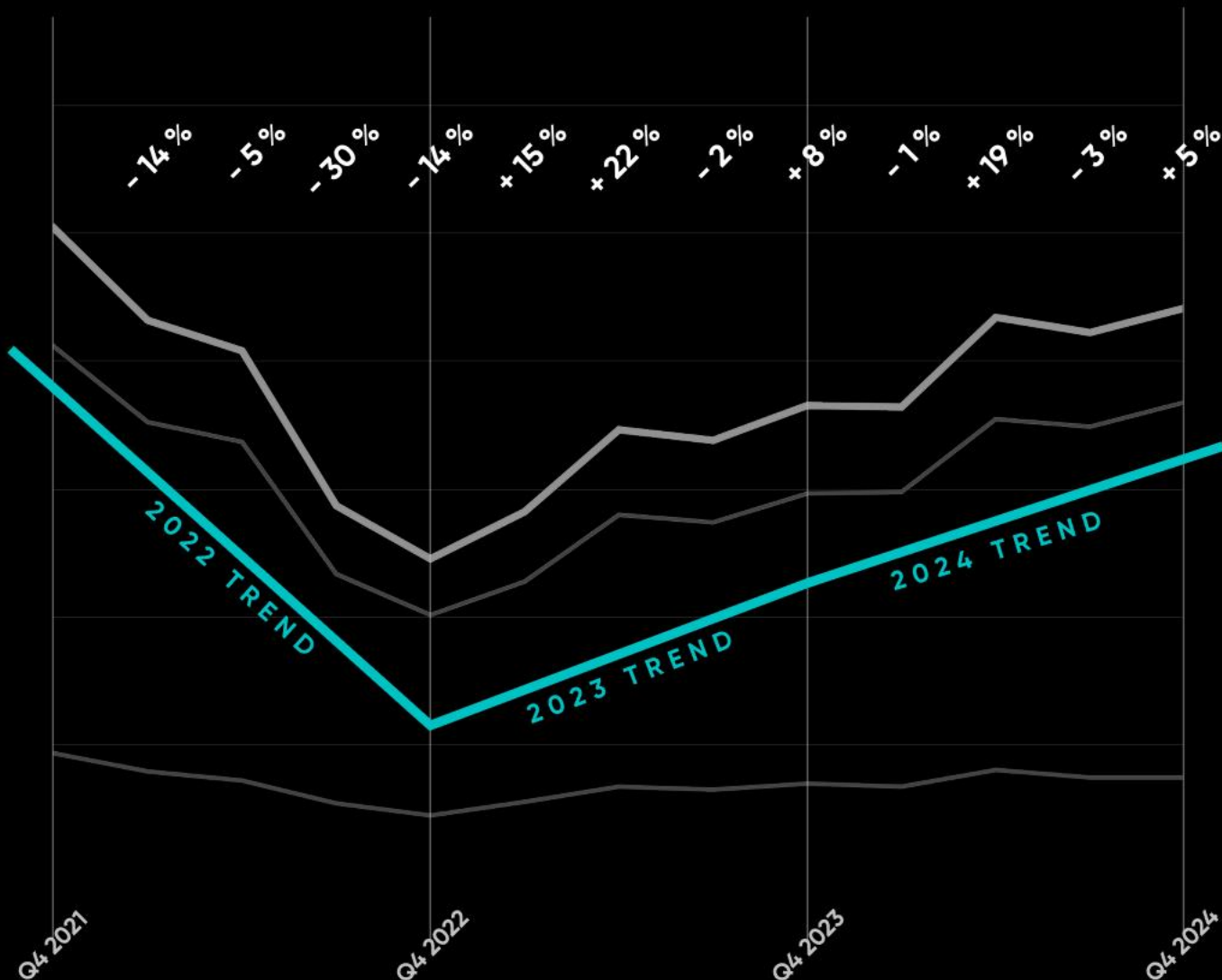
Q4 2024/23  
**+ 20 %**  
**+ 23 %**  
**+ 8 %**

## 2023 TREND

Q4 2023/22  
**+ 49 %**  
**+ 47 %**  
**+ 55 %**

## 2022 TREND

Q4 2022/21  
**- 51 %**  
**- 51 %**  
**- 52 %**





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

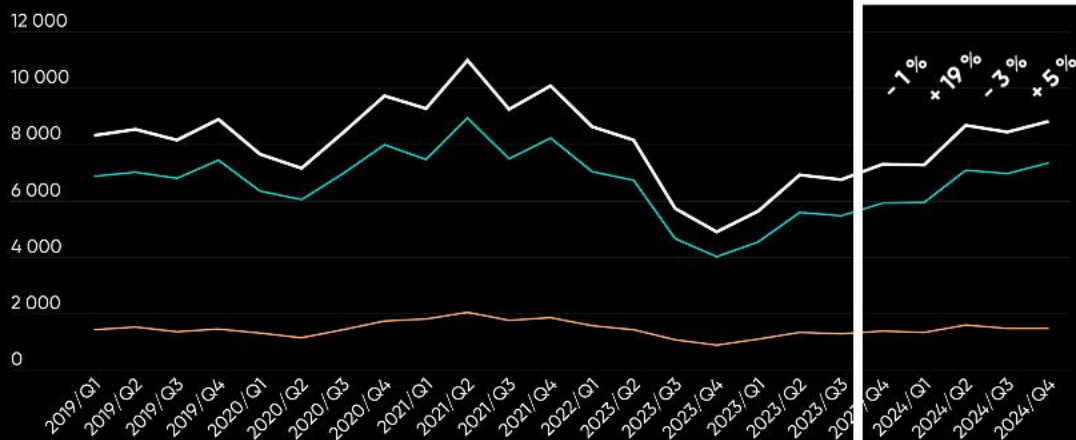


celá ČR  
regiony  
Praha

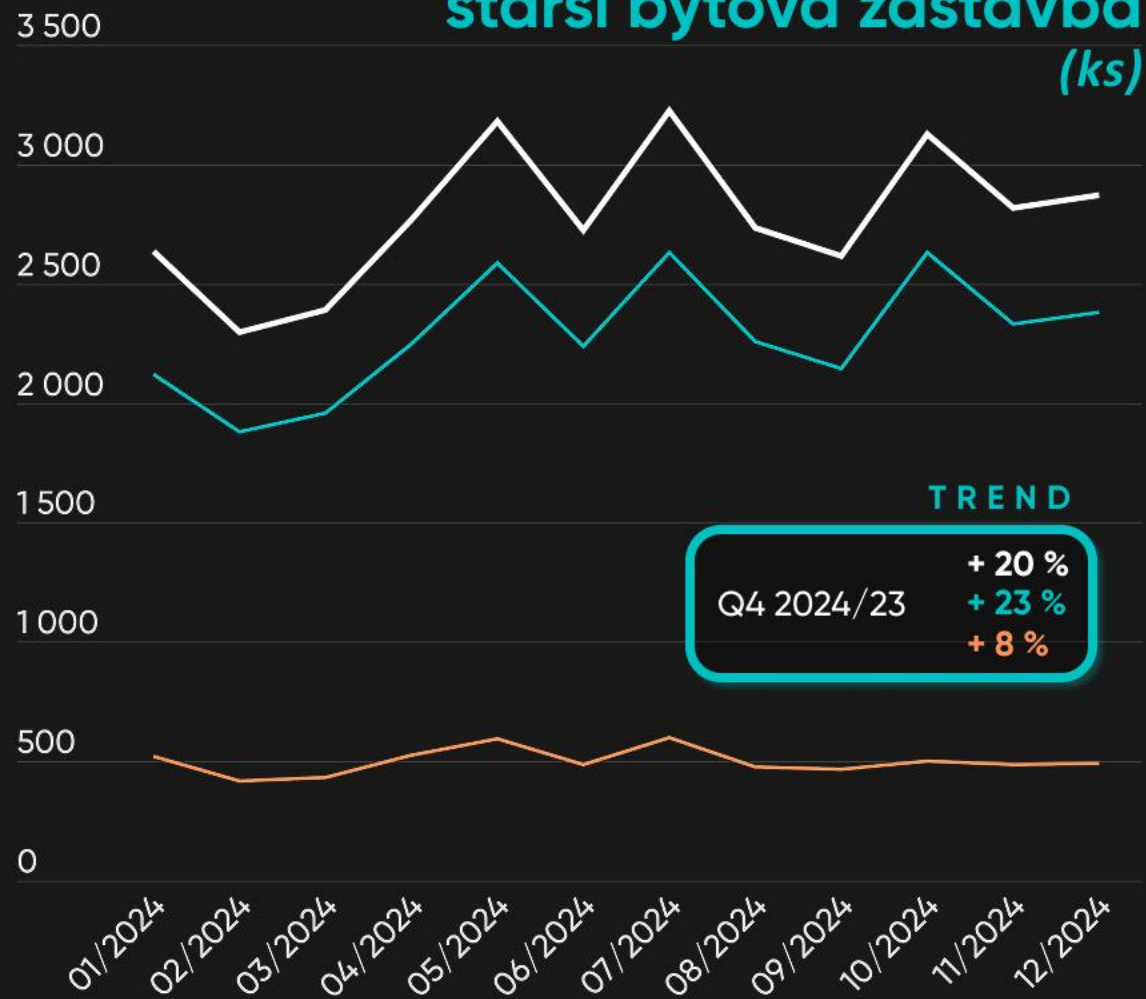
Σ ČR 24/23  
+ 24 % YoY

Σ ČR 23/22  
- 3 % YoY

Σ ČR 22/21  
- 31 % YoY

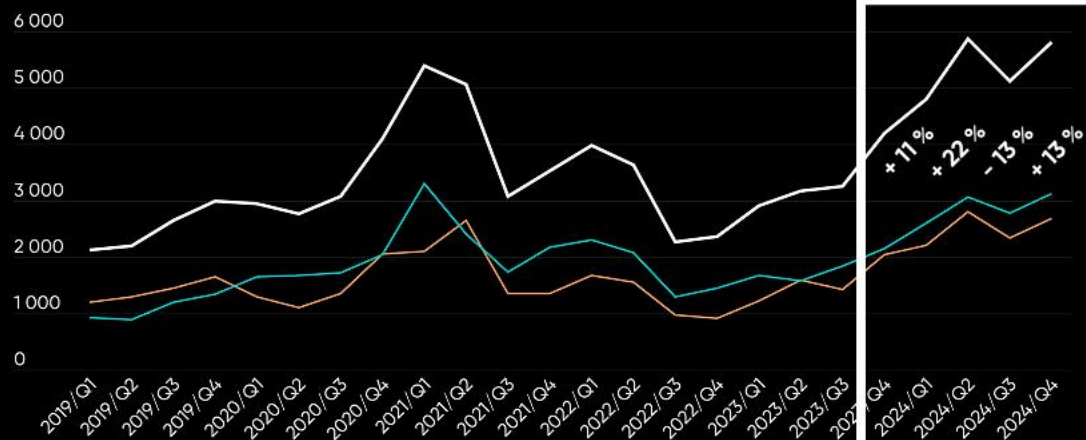
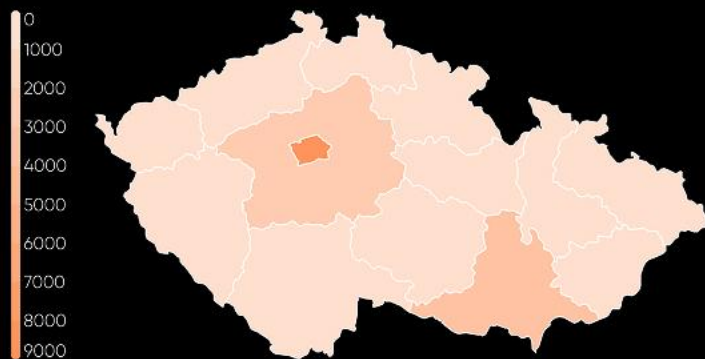


# Aktivita trhu starší bytová zástavba (ks)





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION



Σ ČR 24/23  
+ 51 % YoY

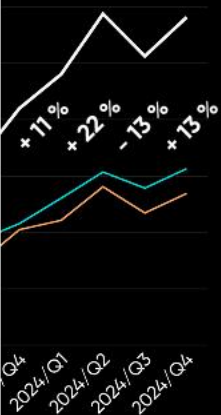
Σ ČR 23/22  
+ 10 % YoY

Σ ČR 22/21  
- 28 % YoY

celá ČR

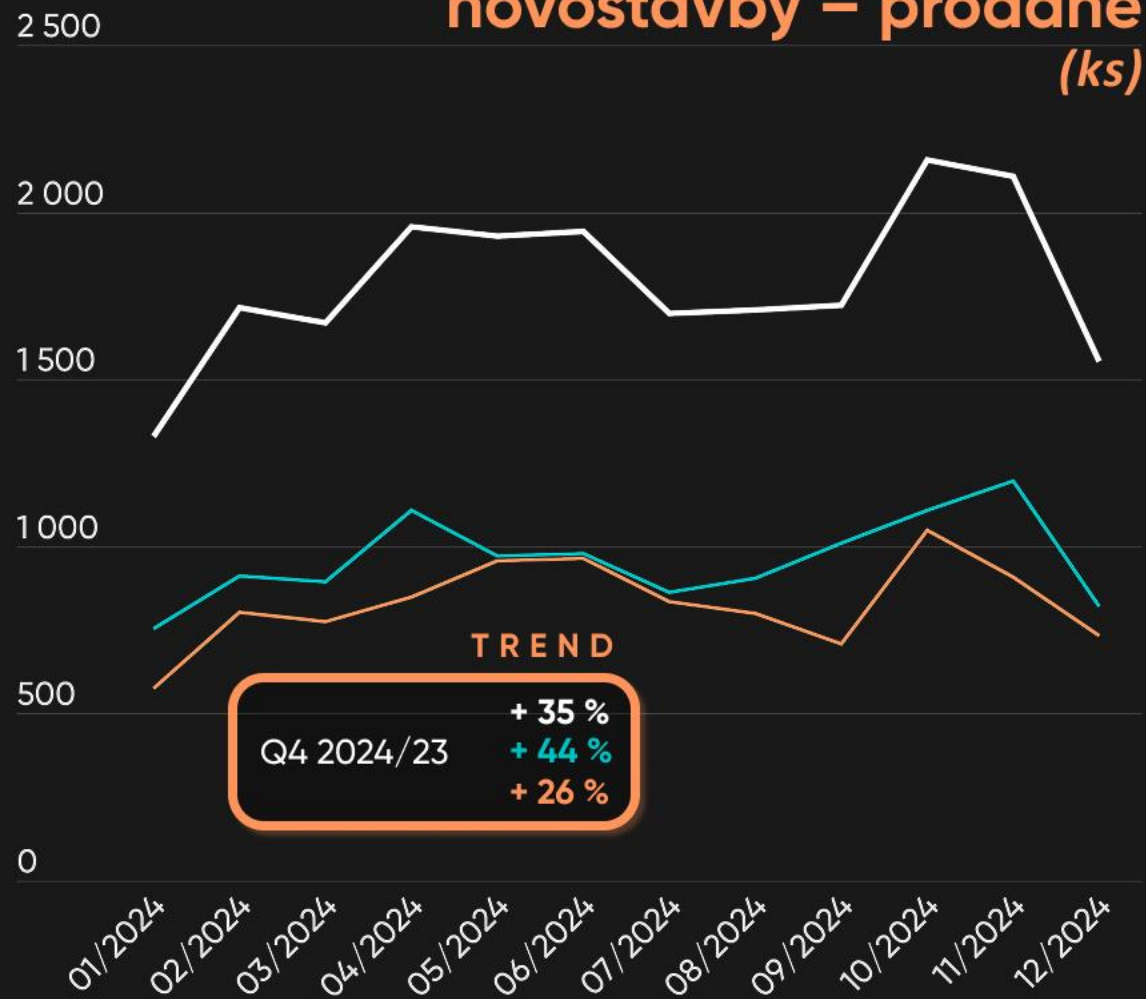
regiony

Praha



# Aktivita trhu

## novostavby – prodané (ks)



TREND

Q4 2024/23  
+ 35 %  
+ 44 %  
+ 26 %



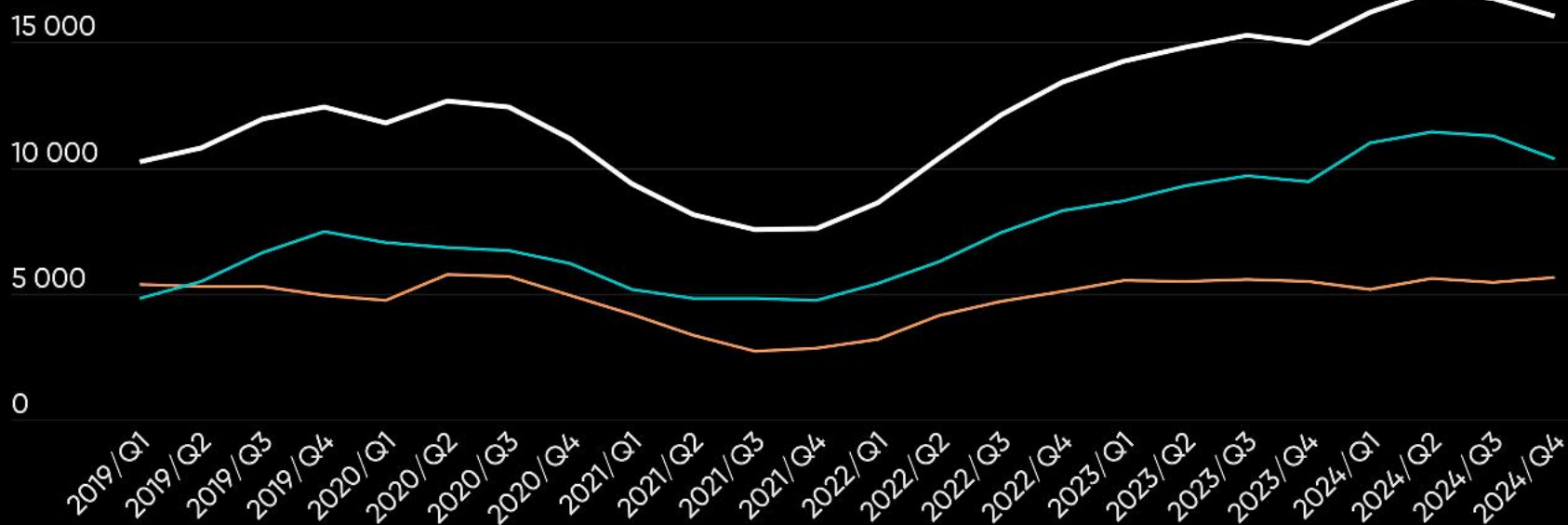
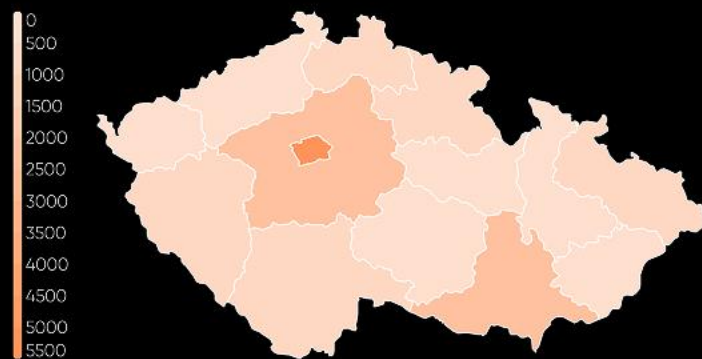
ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Aktivita trhu novostavby – volné byty (ks)

31.12.2024

**16 049**

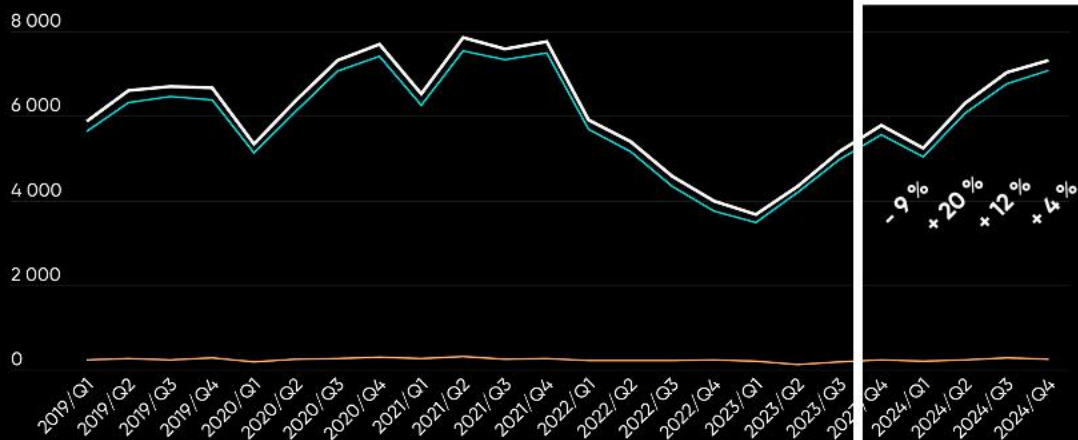
YoY  
**+ 7 %**  
**+ 10 %**  
**+ 3 %**



celá ČR regiony Praha



ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION



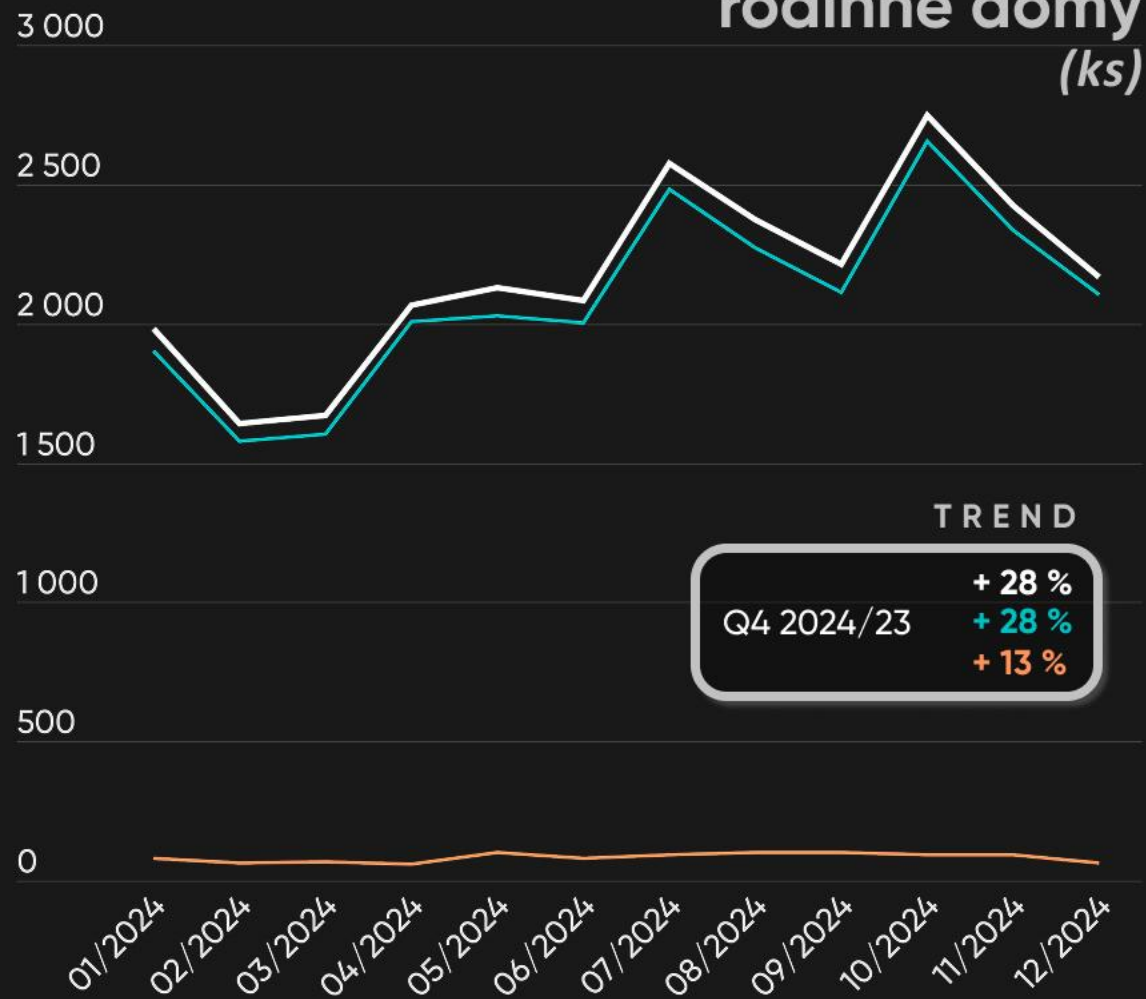
Σ ČR 24/23  
+ 37 % YoY

Σ ČR 23/22  
- 5 % YoY

Σ ČR 22/21  
- 33 % YoY

celá ČR  
regiony  
Praha

# Aktivita trhu rodinné domy (ks)



TREND

Q4 2024/23  
+ 28 %  
+ 28 %  
+ 13 %





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Vývoj cen

starší bytová zástavba

ČR Q4 24/23  
**+ 10 % YoY**

ČR Q4 23/22  
**- 4 % YoY**

ČR Q4 22/21  
**+ 3 % YoY**

## 2024 TREND

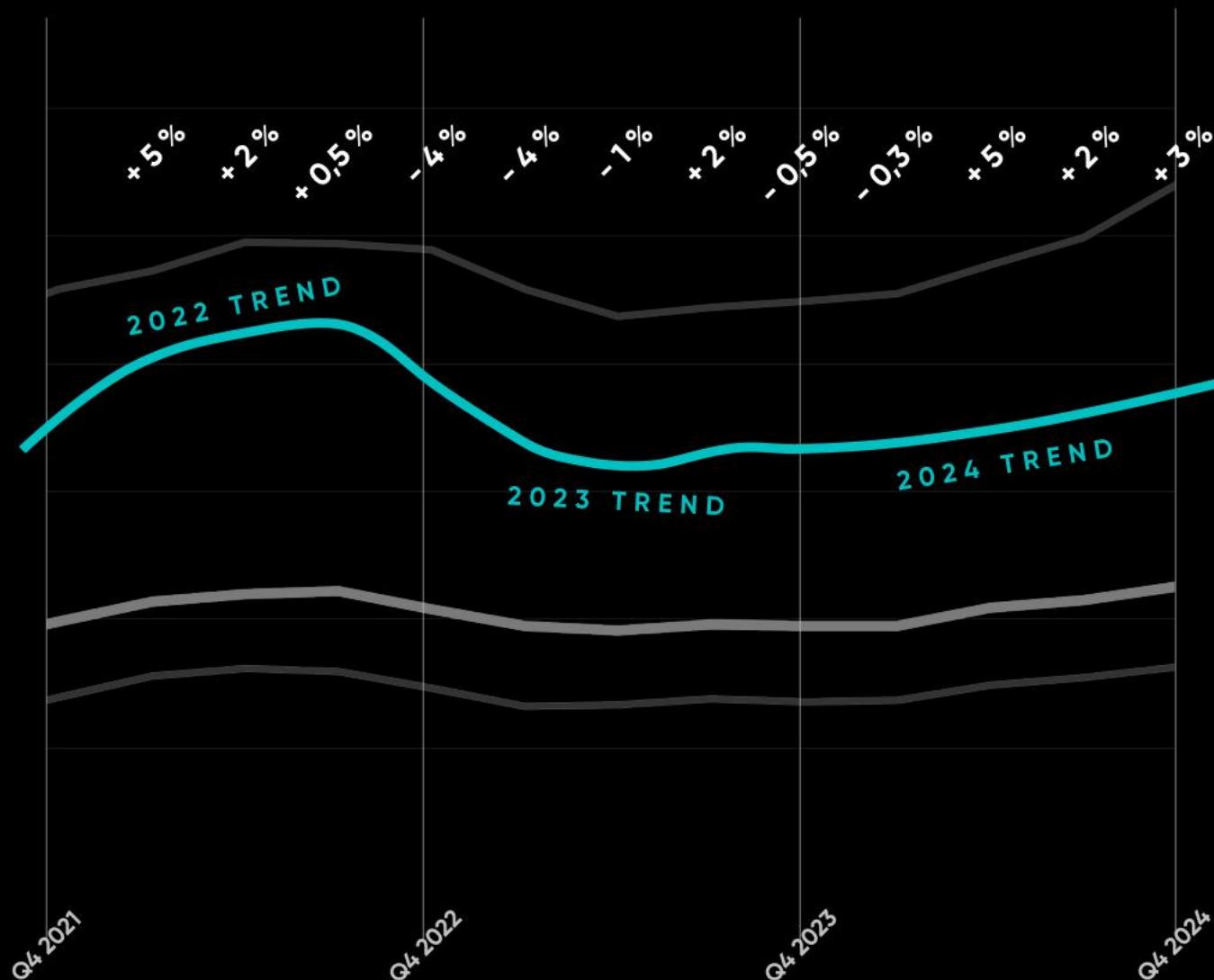
Q4 2024/23  
**+ 10 %**  
**+ 18 %**

## 2023 TREND

Q4 2023/22  
**- 4 %**  
**- 7 %**

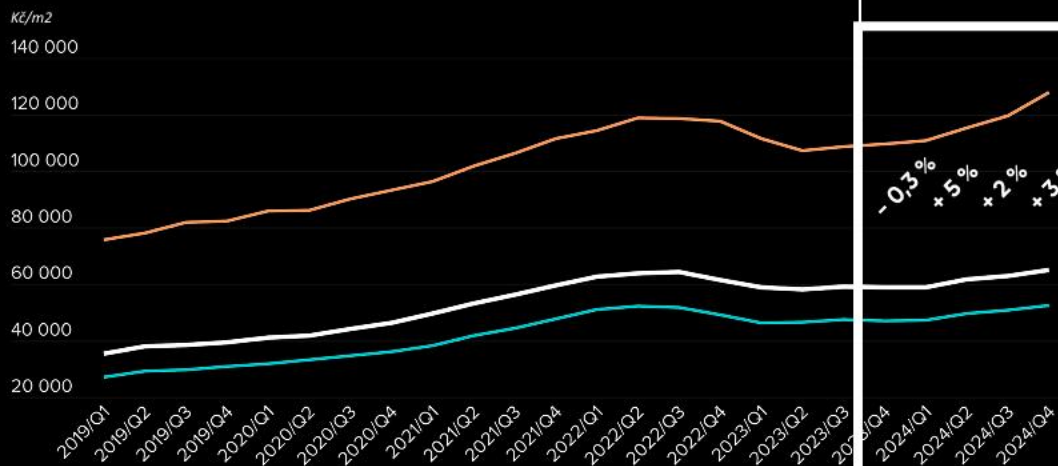
## 2022 TREND

Q4 2022/21  
**+ 3 %**  
**+ 3 %**  
**+ 5 %**





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION



Q4/2024, ČR

**65 067**  
Kč/m<sup>2</sup>

**cihla**  
**72 159** Kč/m<sup>2</sup>

**panel**  
**59 652** Kč/m<sup>2</sup>

celá ČR

regiony

Praha

# Vývoj cen starší bytová zástavba

Kč/m<sup>2</sup>

140 000

120 000

100 000

80 000

60 000

40 000

TREND

Q4 2024/23

+ 10 %

+ 10 %

+ 18 %

01/2024 02/2024 03/2024 04/2024 05/2024 06/2024 07/2024 08/2024 09/2024 10/2024 11/2024 12/2024

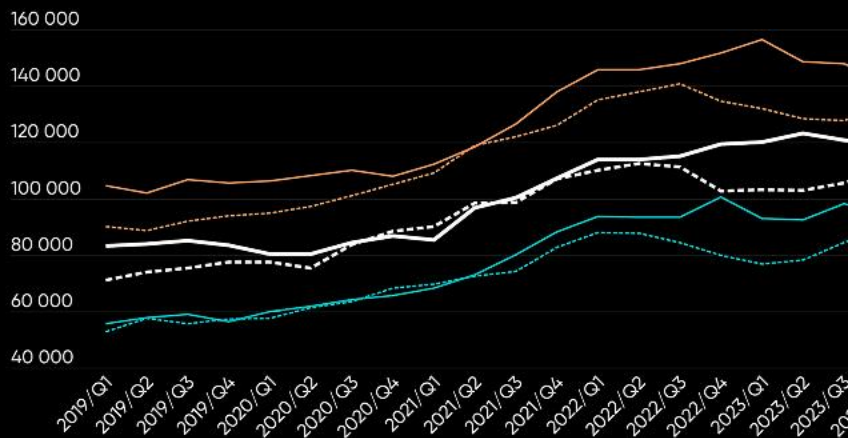


ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

Kč/m<sup>2</sup> prvoprodej



Kč/m<sup>2</sup>



Q4/2024, ČR

prvoprodej  
**128 526**  
Kč/m<sup>2</sup>

přeprdej  
**116 516**  
Kč/m<sup>2</sup>

celá ČR

regiony

Praha

-0,8 / -0,8%  
-0,3 / +4%  
+6 / +3%  
-1 / +2%

— prvoprodej

- - - přeprdej

Kč/m<sup>2</sup>

160 000

140 000

120 000

100 000

80 000

60 000

# Vývoj cen novostavby

01/2024 02/2024 03/2024 04/2024 05/2024 06/2024 07/2024 08/2024 09/2024 10/2024 11/2024 12/2024

TREND

Q4 2024/23

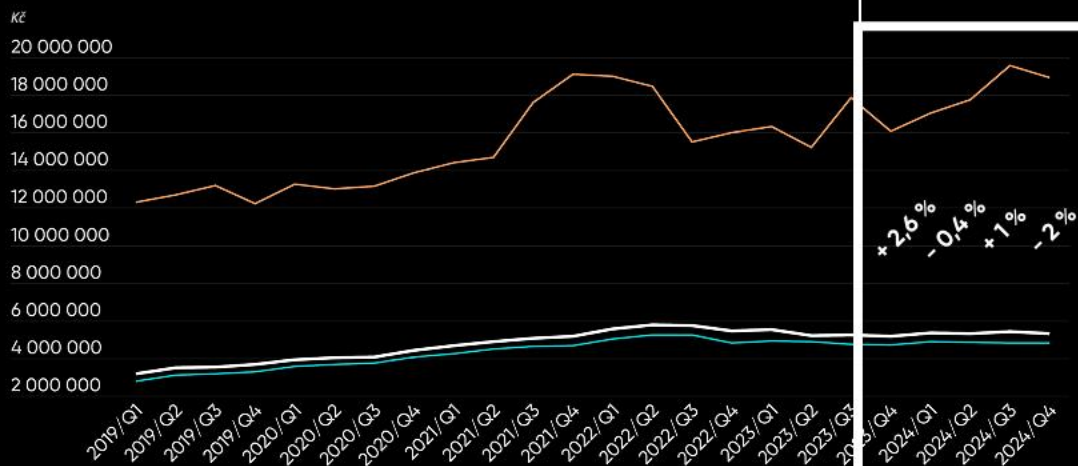
+4% / +8%

+1% / +8%

+9% / +9%



ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION



Q4/2024  
ČR

5,3 mil  
Kč

celá ČR

regiony

Praha

# Vývoj cen rodinné domy

Kč

20M

15M

10M

5M

0

TREND

Q4 2024/23

+ 2 %

+ 1 %

+ 15 %

01/2024

02/2024

03/2024

04/2024

05/2024

06/2024

07/2024

08/2024

09/2024

10/2024

11/2024

12/2024

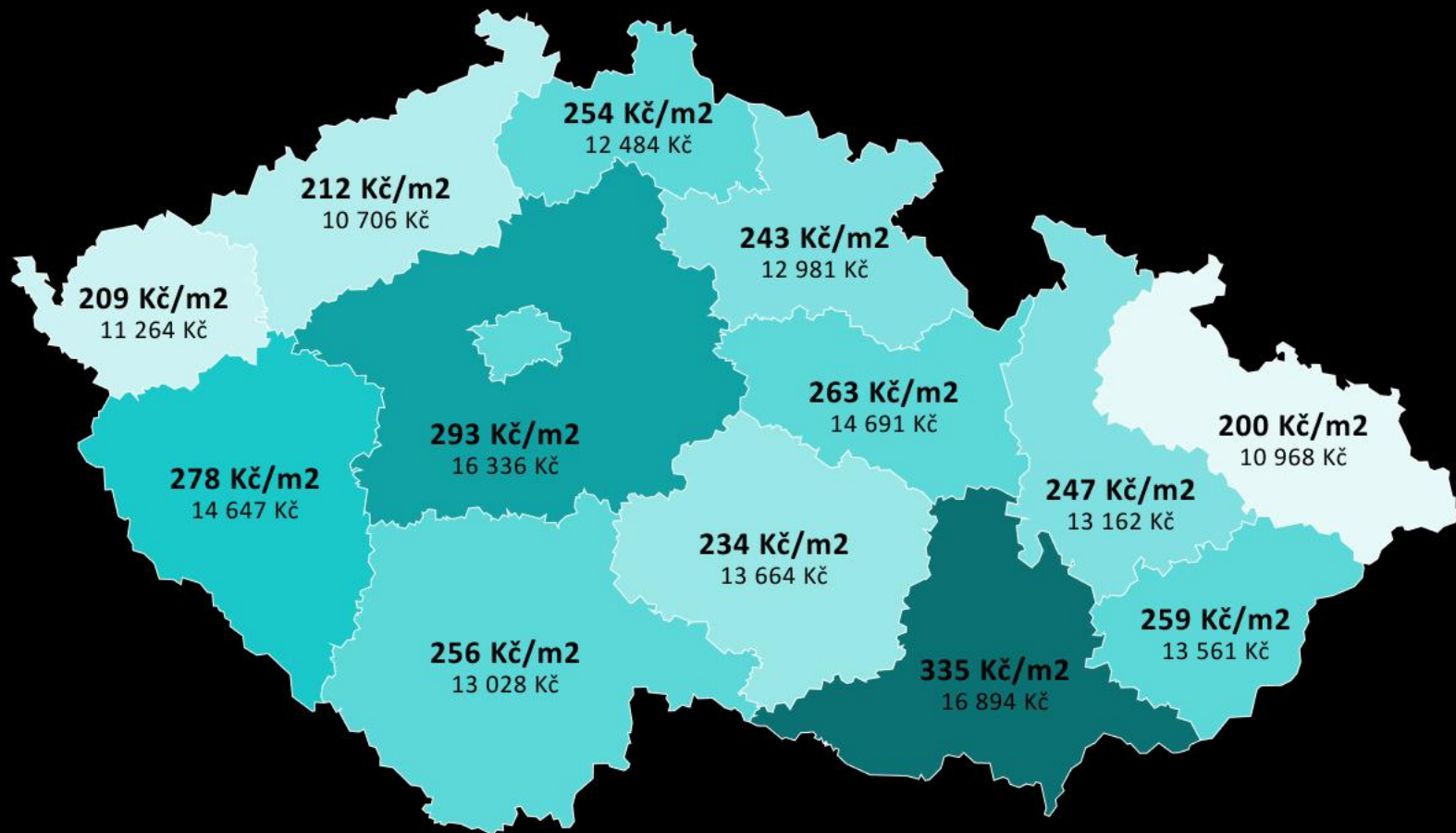


ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Nájemní bydlení

## přehled nabídky bytů k dlouhodobému nájmu

(4Q 2024)



# 11 790

Počet dostupných bytů  
k dlouhodobému nájmu  
v rámci regionů



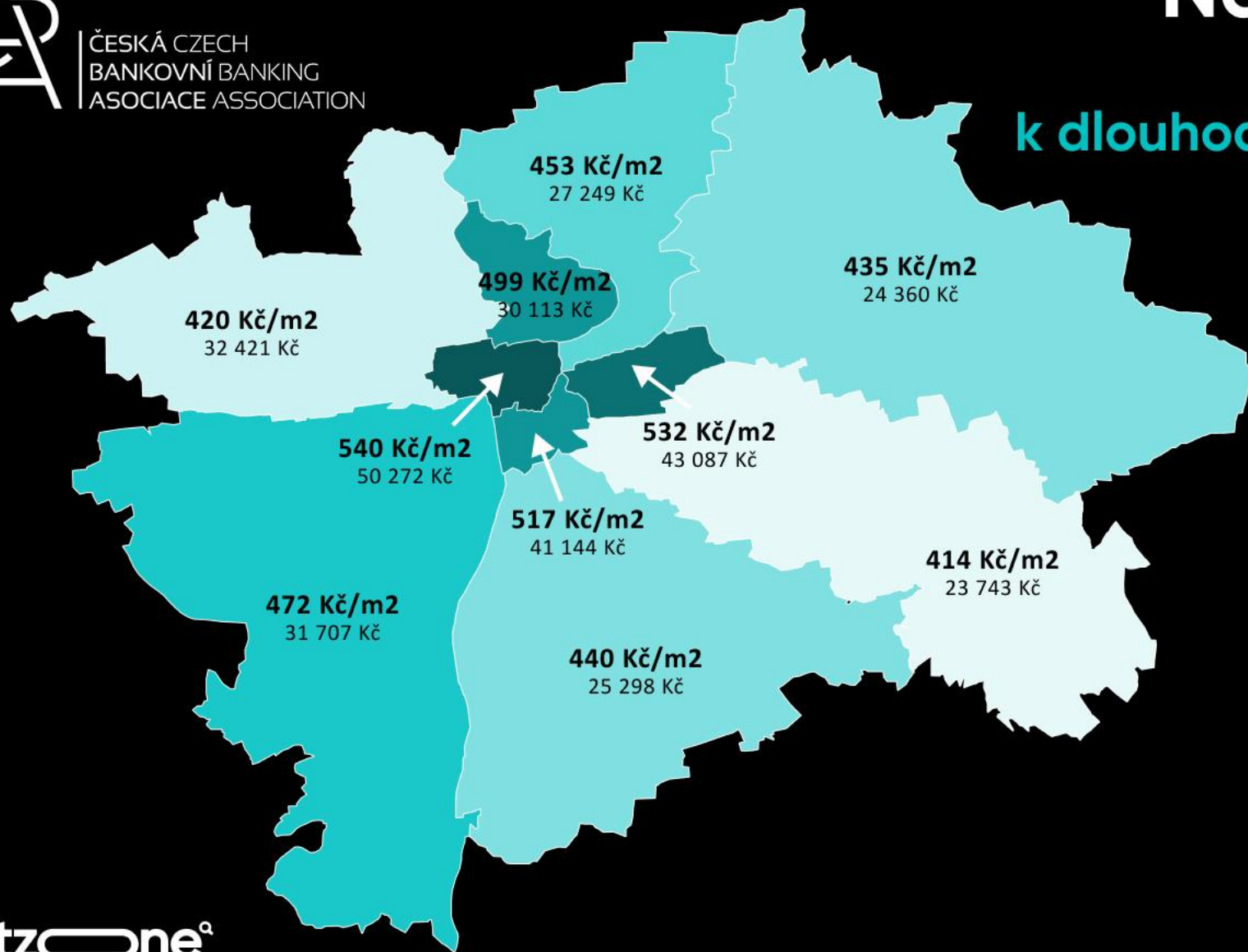
ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Nájemní bydlení

## přehled nabídky bytů

### k dlouhodobému nájmu v Praze

(4Q 2024)



# 5 754

Počet dostupných bytů  
k dlouhodobému nájmu  
v rámci Prahy



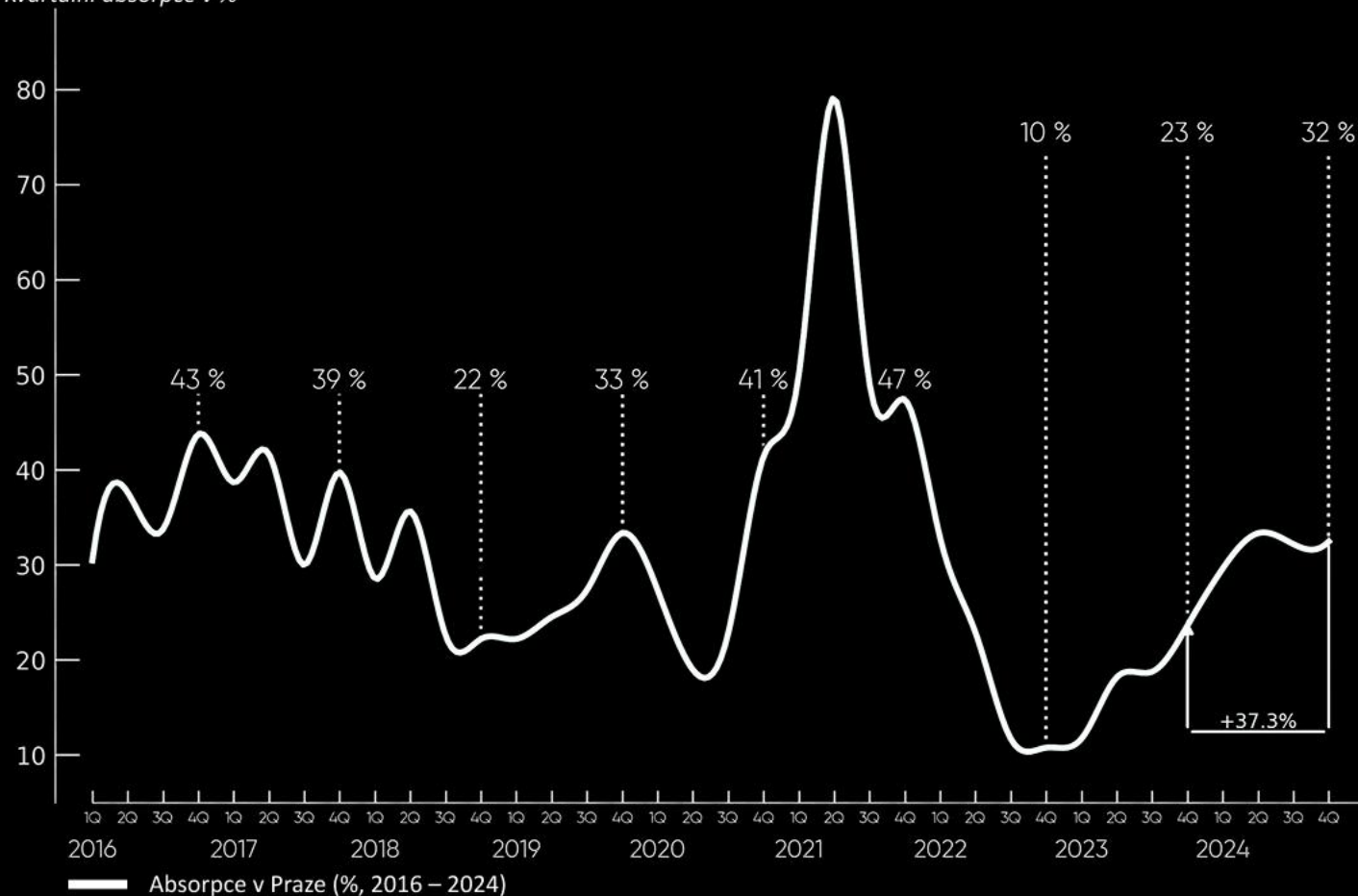
ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Absorpce v Praze

## vývoj absorpce v Praze 2016 – 2024

Od roku 2016 do roku 2021 se absorpce v Praze pohybovala mezi 24 % a 41 %, s výrazným vrcholem v 2. kvartálu 2021, kdy dosáhla až 79 %. Tento vrchol odráží extrémní poptávku po bytech v tomto období.

Kvartální absorpce v %

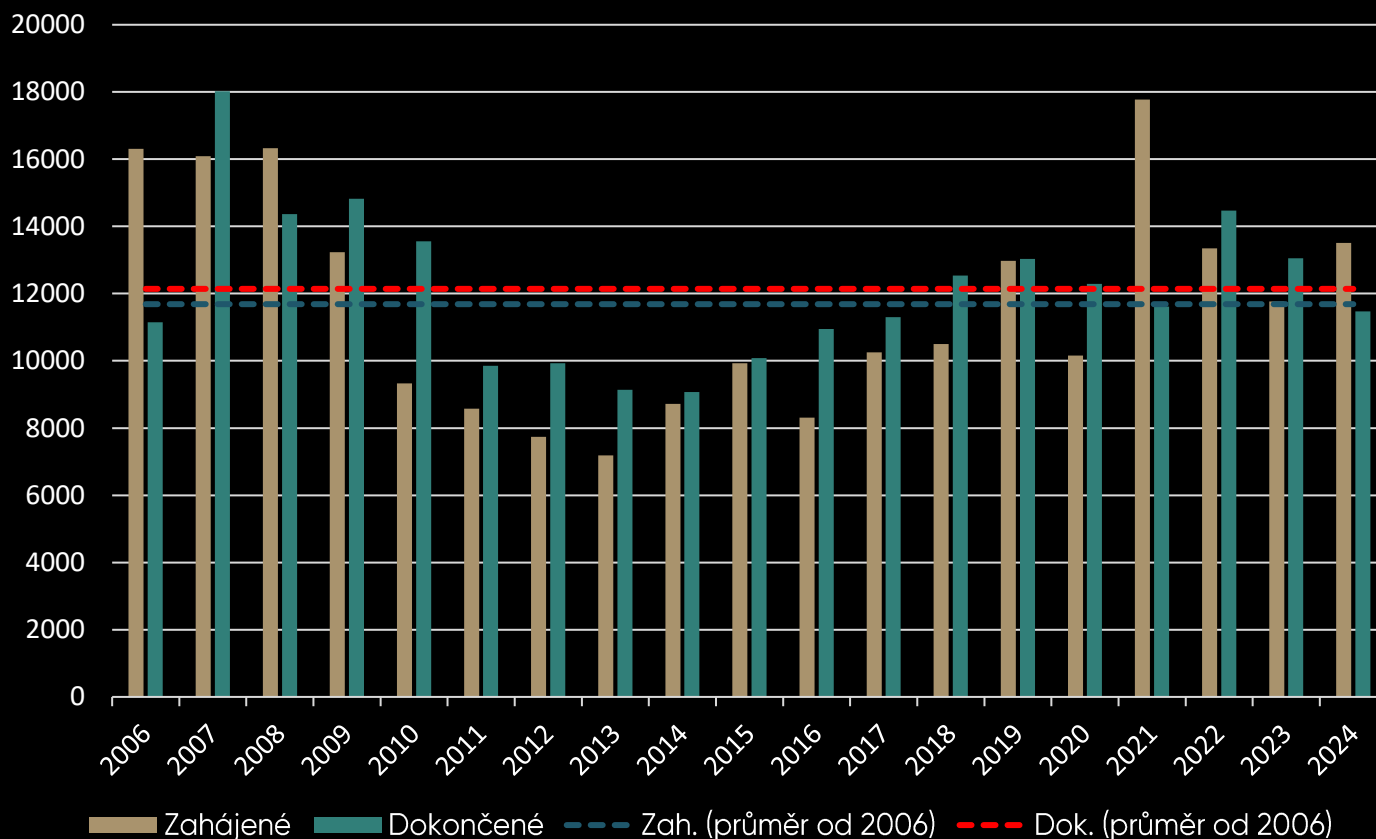




ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Nadprůměrné zahájení staveb vs. průměrné dokončení bytů

Praha + Středočeský kraj: Počet dokončených a zahájených bytů ročně



**Čtvrtý (bez Covidu asi už šestý) rok v řadě s počtem zahájených bytů nad dlouhodobým průměrem**

ČR 2024 vs. průměr: + 6

Praha: + 54 %

Praha + Středočeský kraj: + 16 %

**vs. dokončené byty okolo průměru**

ČR 2024 vs. průměr: + 7

Praha: + 13 %

Praha + Středočeský kraj: - 6 %

**Čistá kumulativní mezera od 2010-2011 do 2024 vůči dlouhodobému průměru:**

Praha a Středočeský kraj | zbytek ČR

Zahájené: - 15,2 tis. | - 17,3 tis.

Dokončené: - 11,2 tis. | - 10,6 tis.





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Růst obyvatelstva

+ 490 tis. a + 120 tis.

tisíc obyvatel

## Praha

2006: 1 188  
Q1-Q3 24: 1 392  
změna: 204

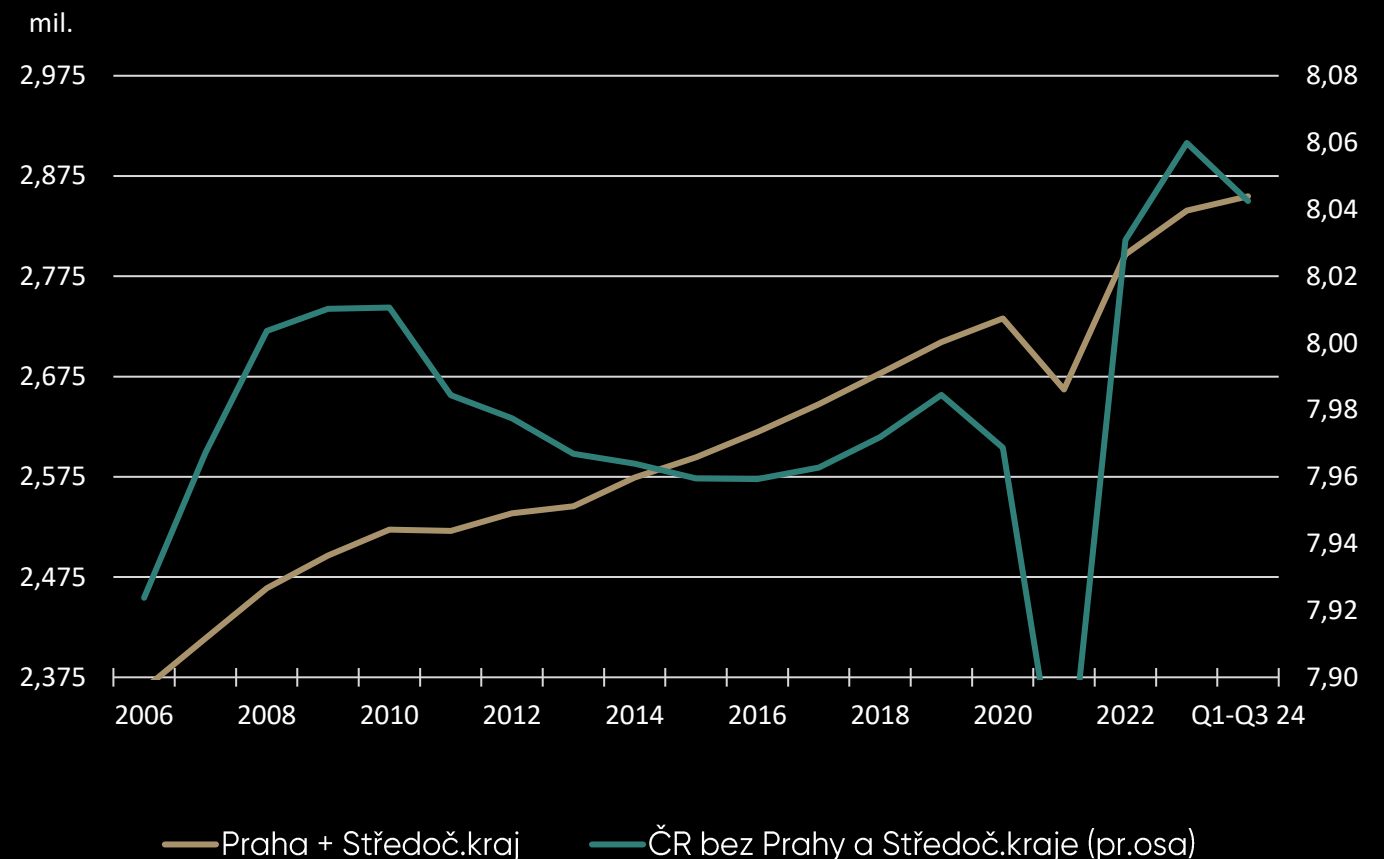
## Středočeský kraj

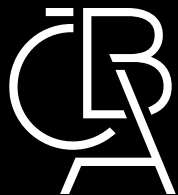
2006: 1 175  
Q1-Q3 24: 1 463  
změna: 287

## Zbytek ČR

2006: 7 924  
Q1-Q3 24: 8 043  
změna: 119

Počet obyvatel v Praze, Středočeském kraji a ve zbytku ČR





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Silný růst cen českých nemovitostí v regionu

+ 124 %

Vývoj cen nemovitostí v EU (% , do Q3 2024, 2015 = 100%, House Price Index )

Za necelých deset let vykázaly české ceny nemovitostí druhý nejvyšší růst v regionu: + 124 % vůči roku 2015

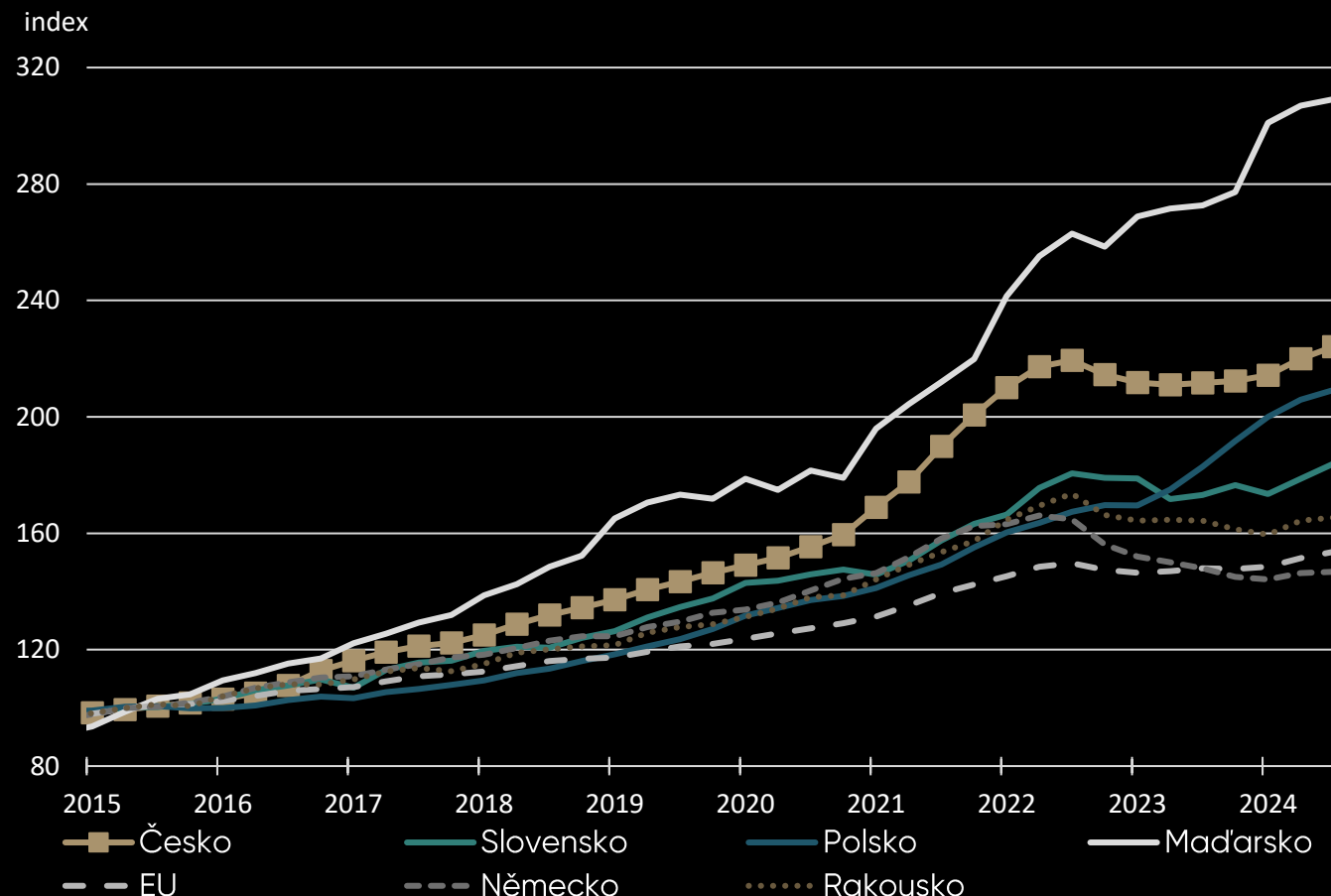
EU: + 54 %

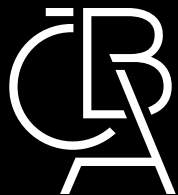
zbytek V4:

Slovensko: + 84 %

Polsko: + 109 %

Maďarsko: + 209 %





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Ceny nemovitostí rostou nejen v ČR

4. ↗ 2. ↘ 5.

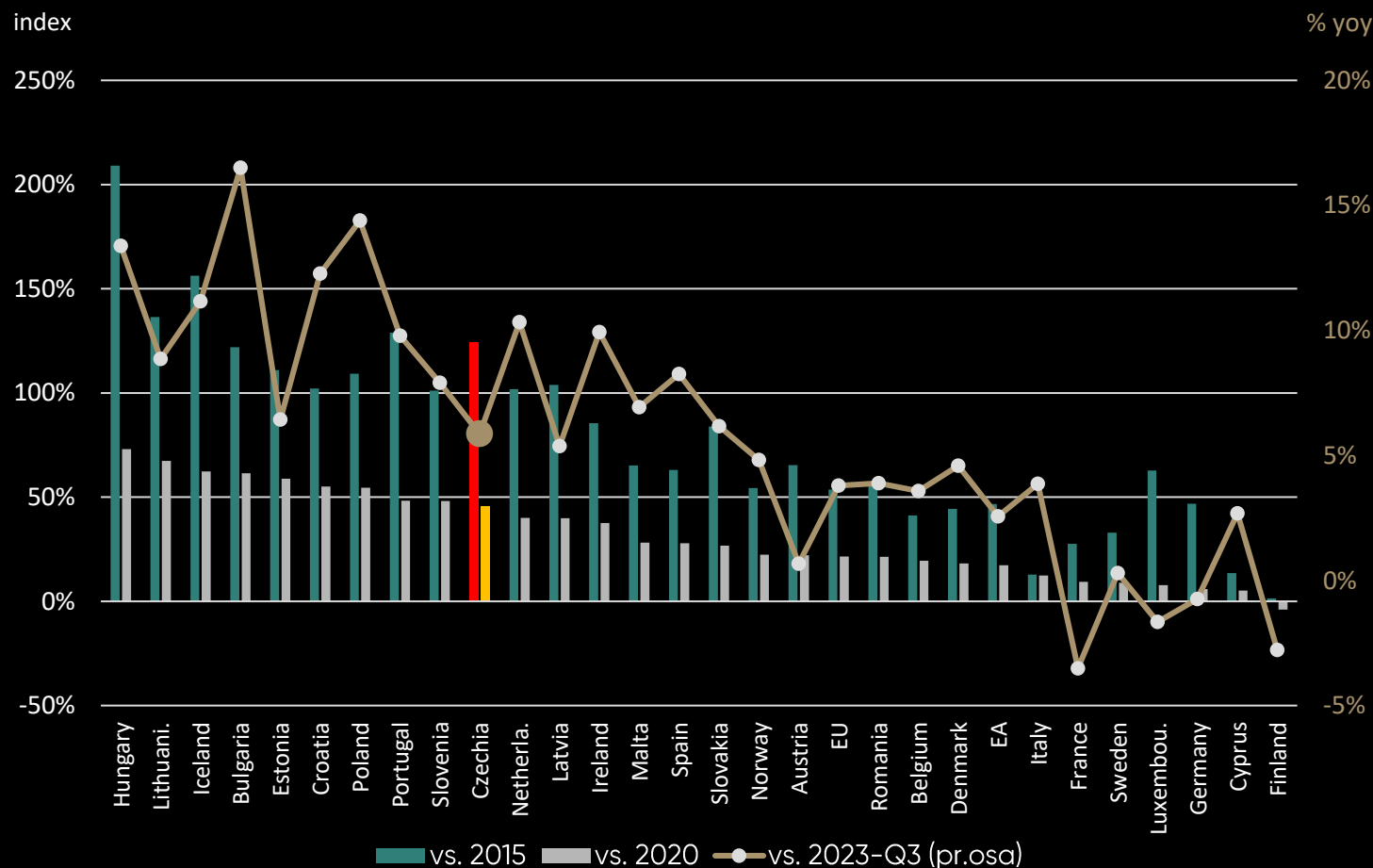
**Ceny nemovitostí v ČR ukázaly ve 3Q 2024 (až) desátý nejvyšší nárůst ve srovnání s rokem 2020.**

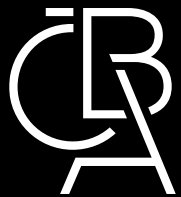
ČR vykazovala v letech 2017–2020 čtvrtý nejvyšší růst cen nemovitostí mezi zeměmi EU v porovnání s rokem 2015.

A druhý nejvyšší v letech 2021–2022.

V roce 2024 vykazují pátý nejvyšší růst.

Vývoj cen nemovitostí v EU (% , do Q3 2024, House Price Index)

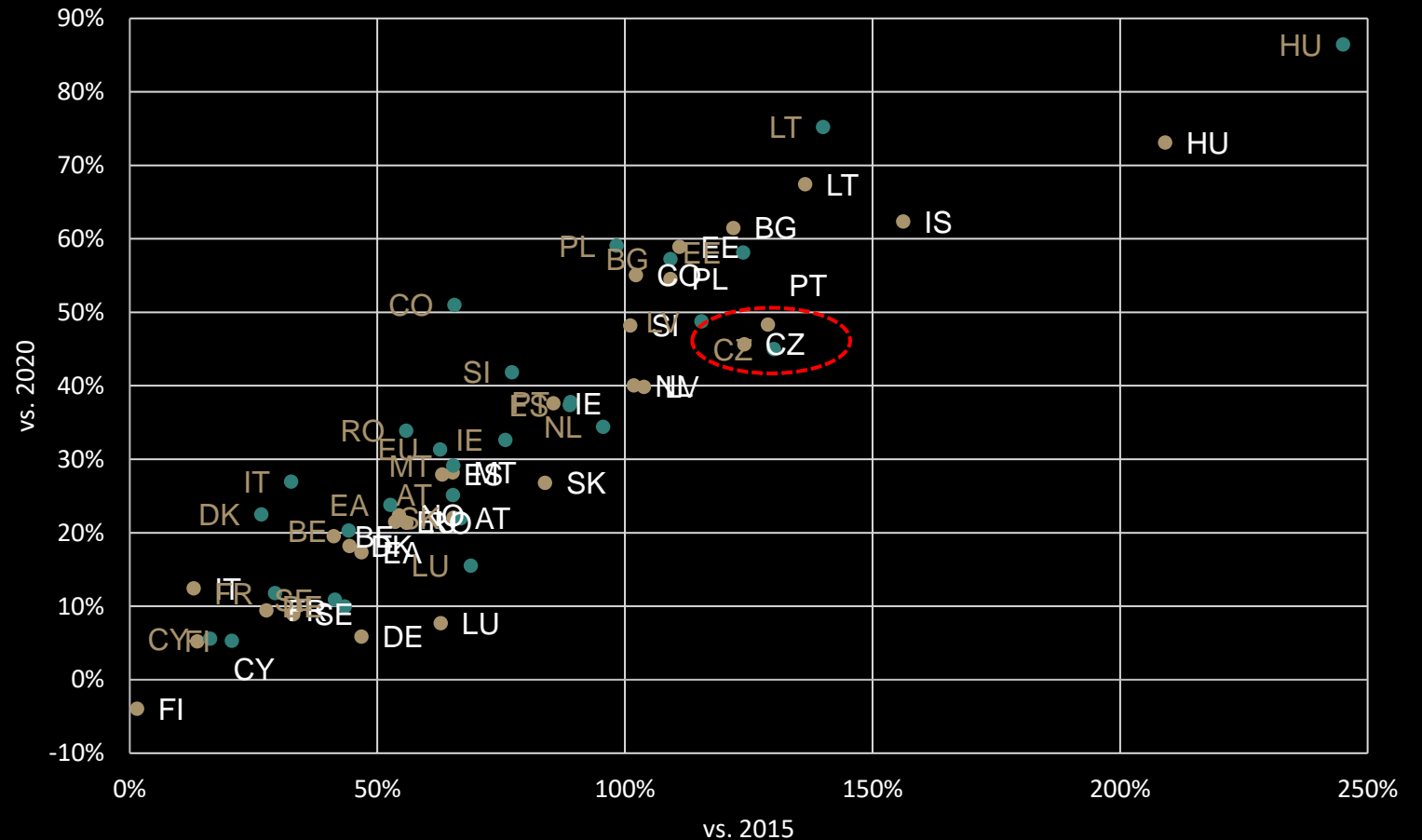




ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Růst cen nemovitostí v EU

Růst cen nemovitostí za posledních 4 až 9 let (% , Q3 2024 vs. 2020 a 2015, House Price Index )



● House price total ● Purchase of newly built dwellings



ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Opět rozevírající se nůžky mezi cenami a příjmy

**Nerovnováha** mezi růstem cen nemovitostí a příjmů domácností po korekci v roce 2023 přetrvává.

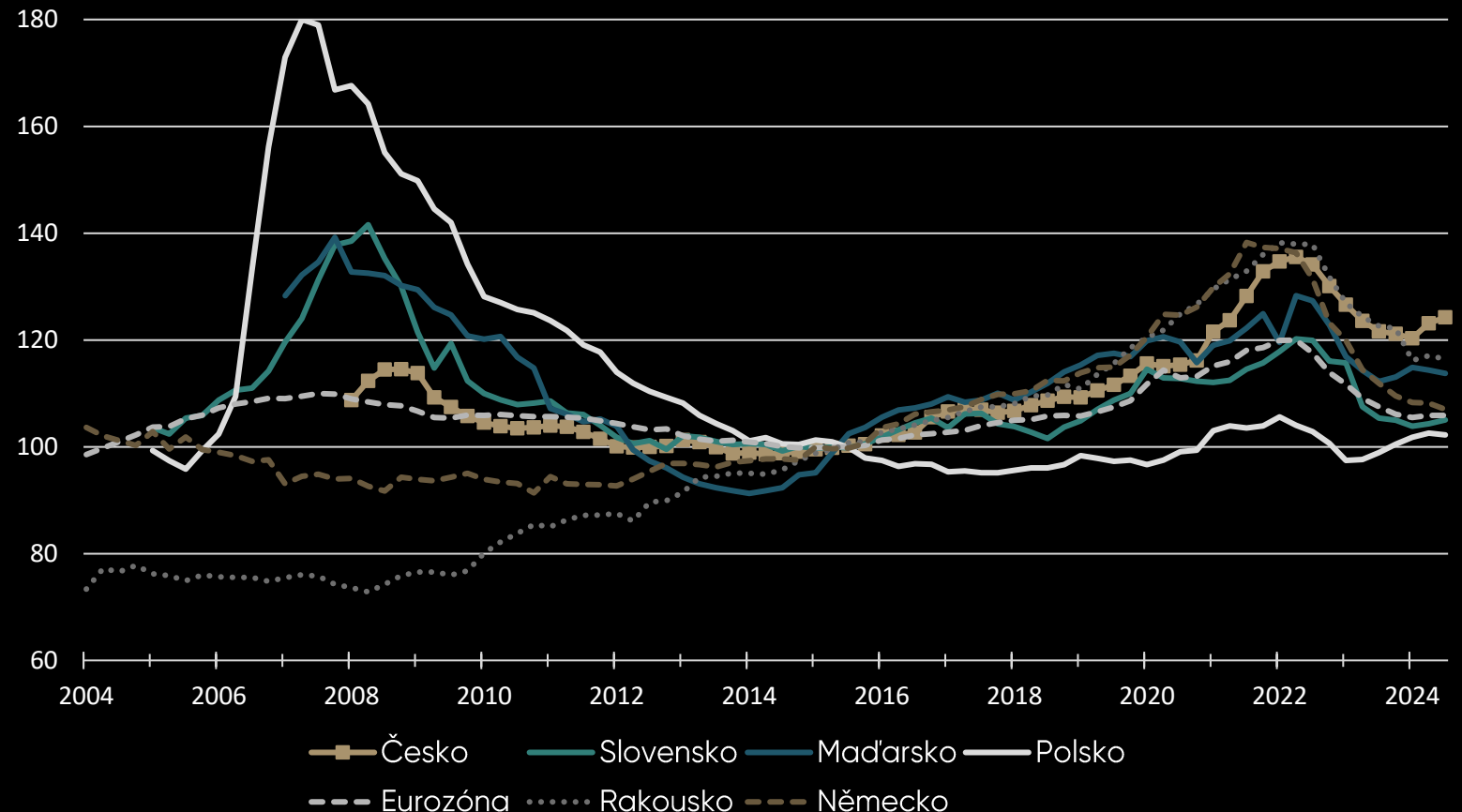
**ČR: změna Q3 2024 vs. 2015 | vs. Q4 2023**

Ceny/příjem: + 24 % | + 2,6 %

Ceny nemovitostí: + 123 % | + 4,7 %

Příjem na osobu: + 83 % | + 2,7 %

Vývoj cen nemovitostí oproti disponibilním příjmům domácností (2015 = 100, do Q3 2024)

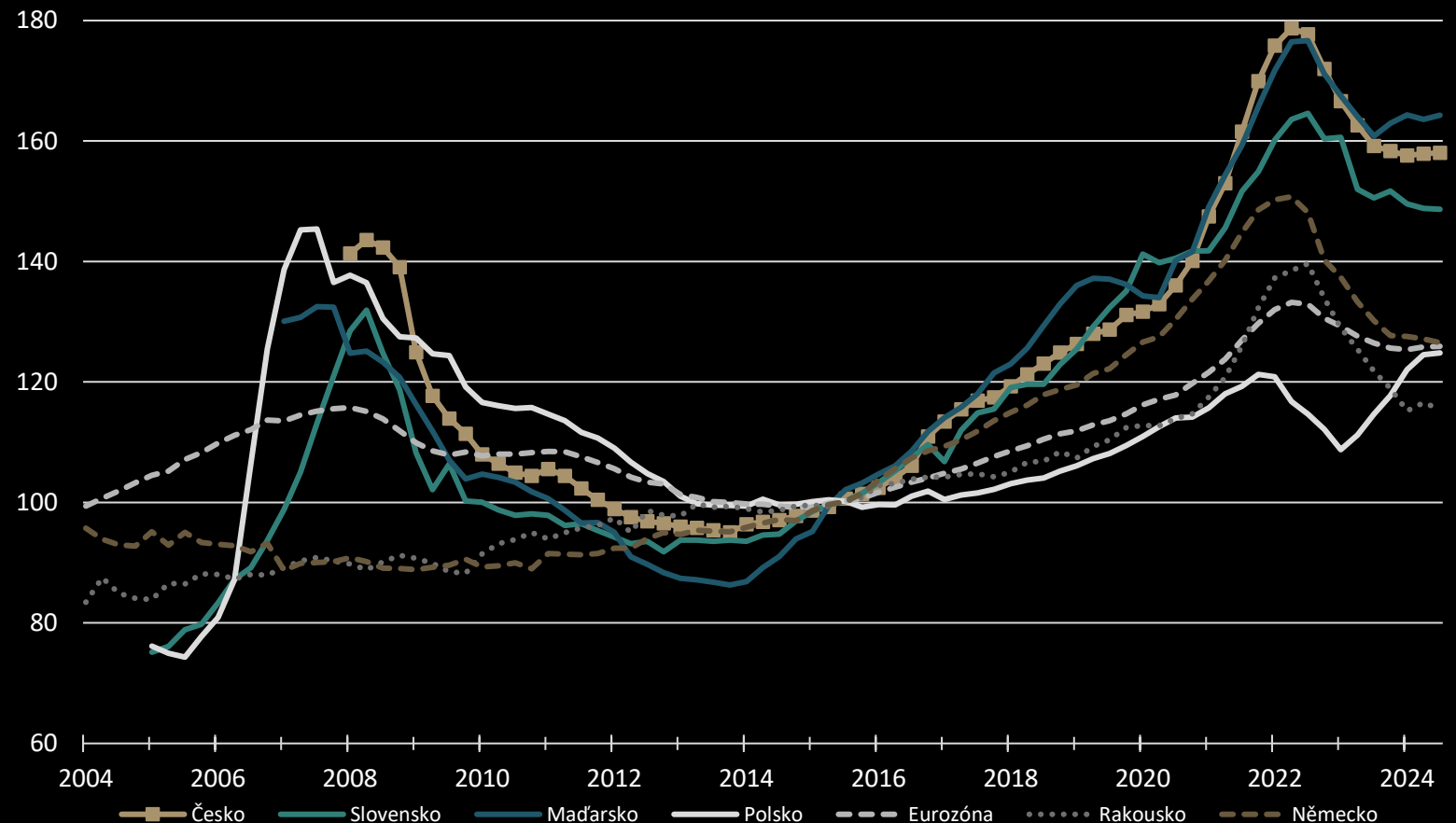




ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Zkorigovaný poměr mezi cenami a nájmy

Poměr indexů cen nemovitostí (HPI) vůči nájemnému (2015 = 100, do Q3 2024)



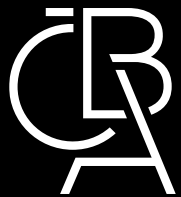
Růst nájemného podržel v roce  
2024 poměr cen nemovitostí vůči  
nájemnému bez výrazných změn.

ČR: změna Q3 2024 vs. 2015:

Ceny/nájem: + 24 % vs. 2015

Ceny HPI: + 123 %

Nájem: + 83 %



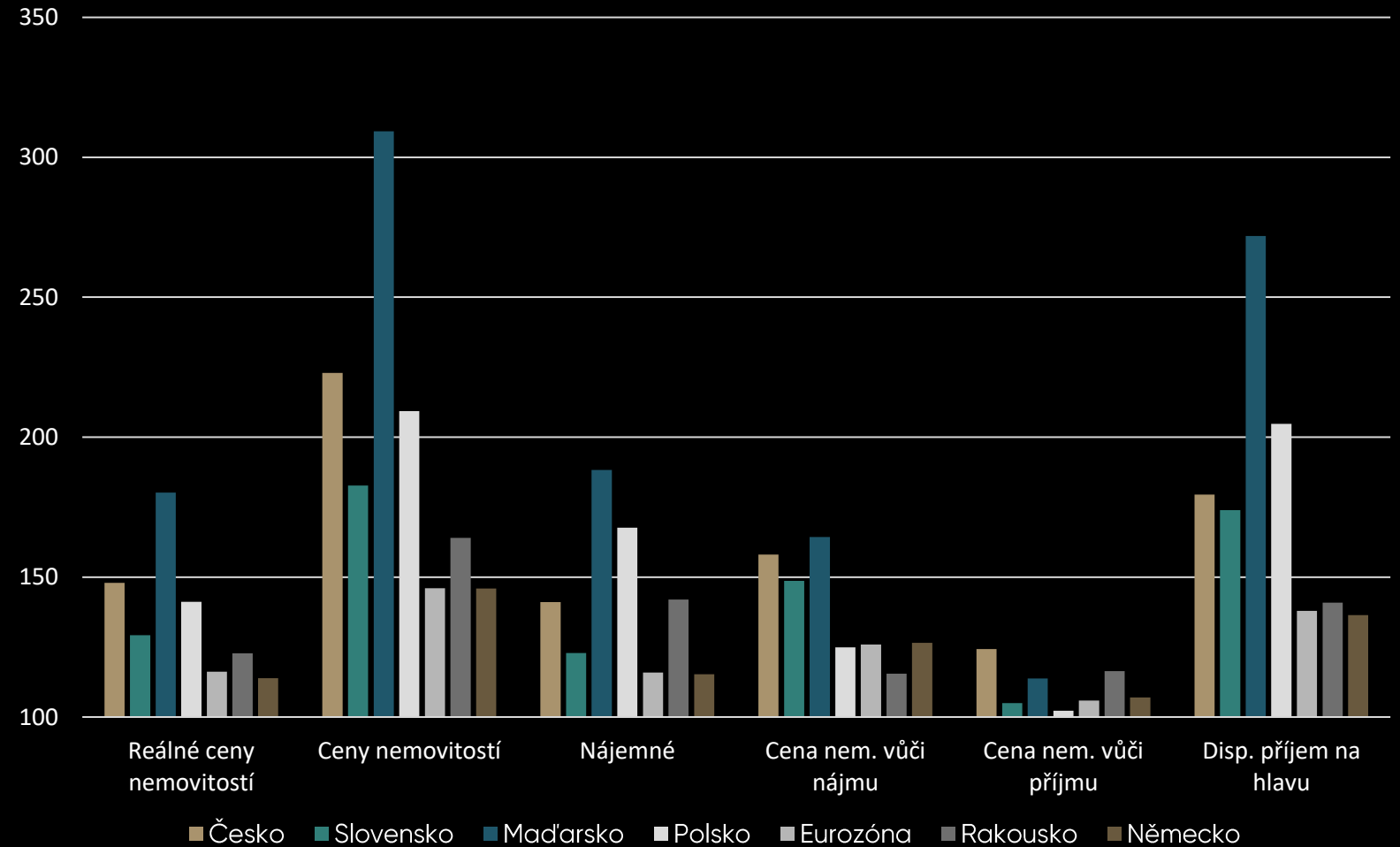
ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

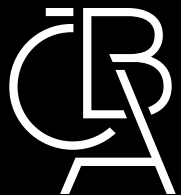
# Indikátory cen nemovitostí

Vybrané ukazatele cen nemovitostí (index: 2024-Q3 vs. 2015)

## Postavení ČR v regionu

Reálné ceny nemovitostí	2
Ceny nemovitostí	2
Nájemné	4
Cena nem. vůči nájmu	2
Cena nem. vůči příjmu	1
Příjem na hlavu	3

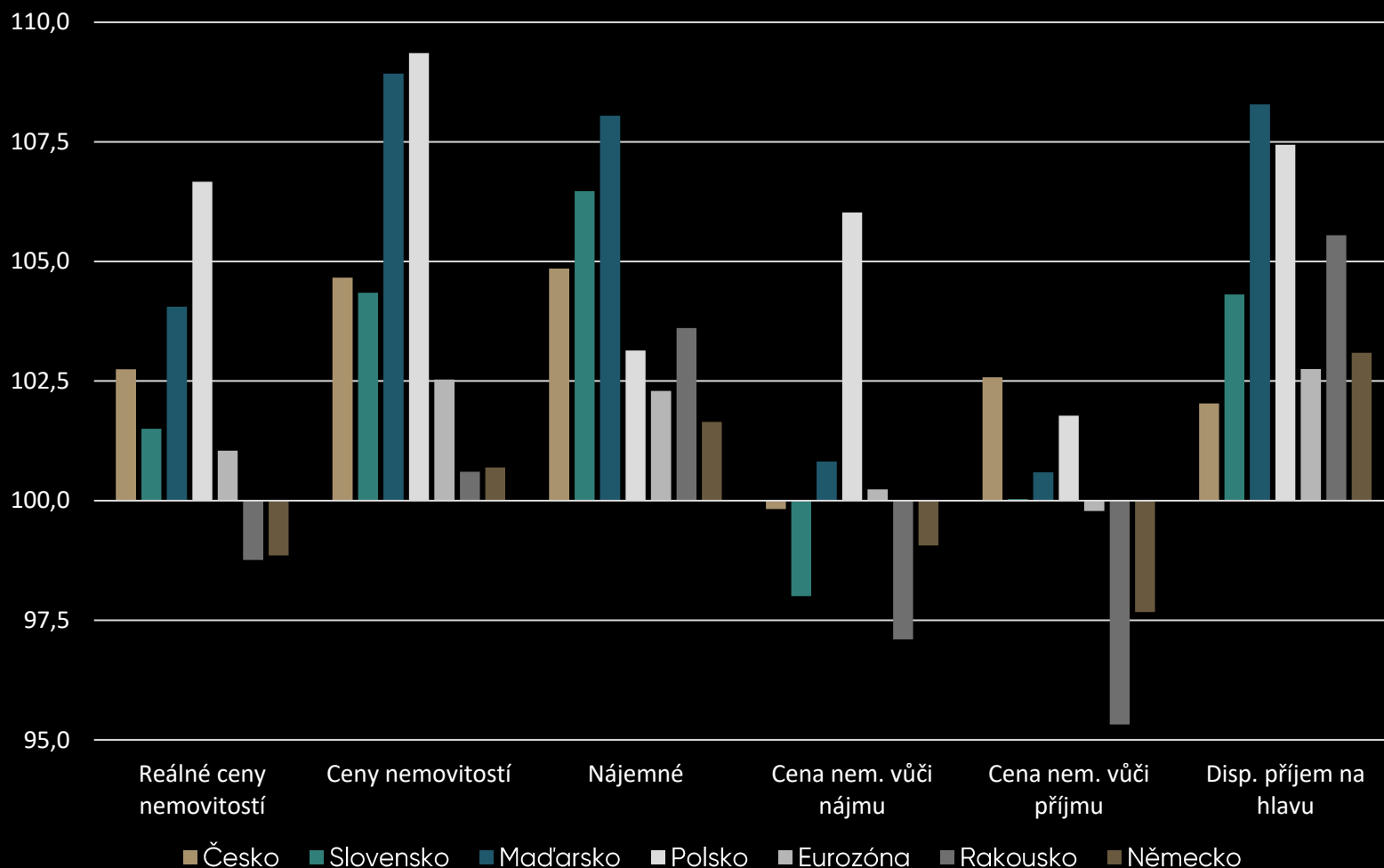




ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Indikátory cen nemovitostí Q1-Q3 2024

Vybrané ukazatele cen nemovitostí (index: 2024-Q3 vs. 2023-Q4)



## Postavení ČR v regionu

Reálné ceny nemovitostí 3

Ceny nemovitostí 3

Nájemné 3

Cena nem. vůči nájmu 4

Cena nem. vůči příjmu 1

Disp. příjem na hlavu 7





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Dosažitelnost hypotéky

byt v novostavbě (3+kk)

## #01 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

### průměrný nový byt 3+kk, 75 m<sup>2</sup>

průměrná cena za 3+kk	11 667 000 Kč
vlastní zdroje 20 %	2 333 400 Kč
hypoteční úvěr 80 %	9 333 600 Kč
úroková sazba	4,78 %
měsíční splátka hypotéky (30 let)	48 900 Kč

potřebný měsíční čistý příjem domácnosti  
(předpoklad DSTI 50 - 55 %)

**88 900 - 97 800 Kč**

## #14 KARLOVY VARY

### průměrný nový byt 3+kk, 75 m<sup>2</sup>

průměrná cena za 3+kk	5 634 000 Kč
vlastní zdroje 20 %	1 126 800 Kč
hypoteční úvěr 80 %	4 507 200 Kč
úroková sazba	4,78 %
měsíční splátka hypotéky (30 let)	23 600 Kč

potřebný měsíční čistý příjem domácnosti  
(předpoklad DSTI 50 - 55 %)

**42 900 - 47 200 Kč**



ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Dosažitelnost hypotéky

byt ve starším panelovém domě (75 m<sup>2</sup>)

## #02 BRNO

byt ve starším panelovém domě, 75 m<sup>2</sup>

průměrná cena za 3+kk	7 022 000 Kč
vlastní zdroje 20 %	1 404 400 Kč
hypoteční úvěr 80 %	5 617 600 Kč
úroková sazba	4,78 %
měsíční splátka hypotéky (30 let)	29 400 Kč

potřebný měsíční čistý příjem domácnosti  
(předpoklad DSTI 50 - 55 %)

**53 500 - 58 800 Kč**

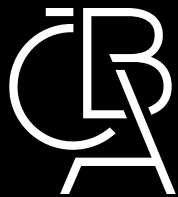
## #14 ÚSTÍ NAD LABEM

byt ve starším panelovém domě, 75 m<sup>2</sup>

průměrná cena za 3+kk	2 864 000 Kč
vlastní zdroje 20 %	572 800 Kč
hypoteční úvěr 80 %	2 291 200 Kč
úroková sazba	4,78 %
měsíční splátka hypotéky (30 let)	12 000 Kč

potřebný měsíční čistý příjem domácnosti  
(předpoklad DSTI 50 - 55 %)

**21 800 - 24 000 Kč**



ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Co ovlivňuje měsíční splátku

**3,92 mil. | 4,78% | 26r 8m**

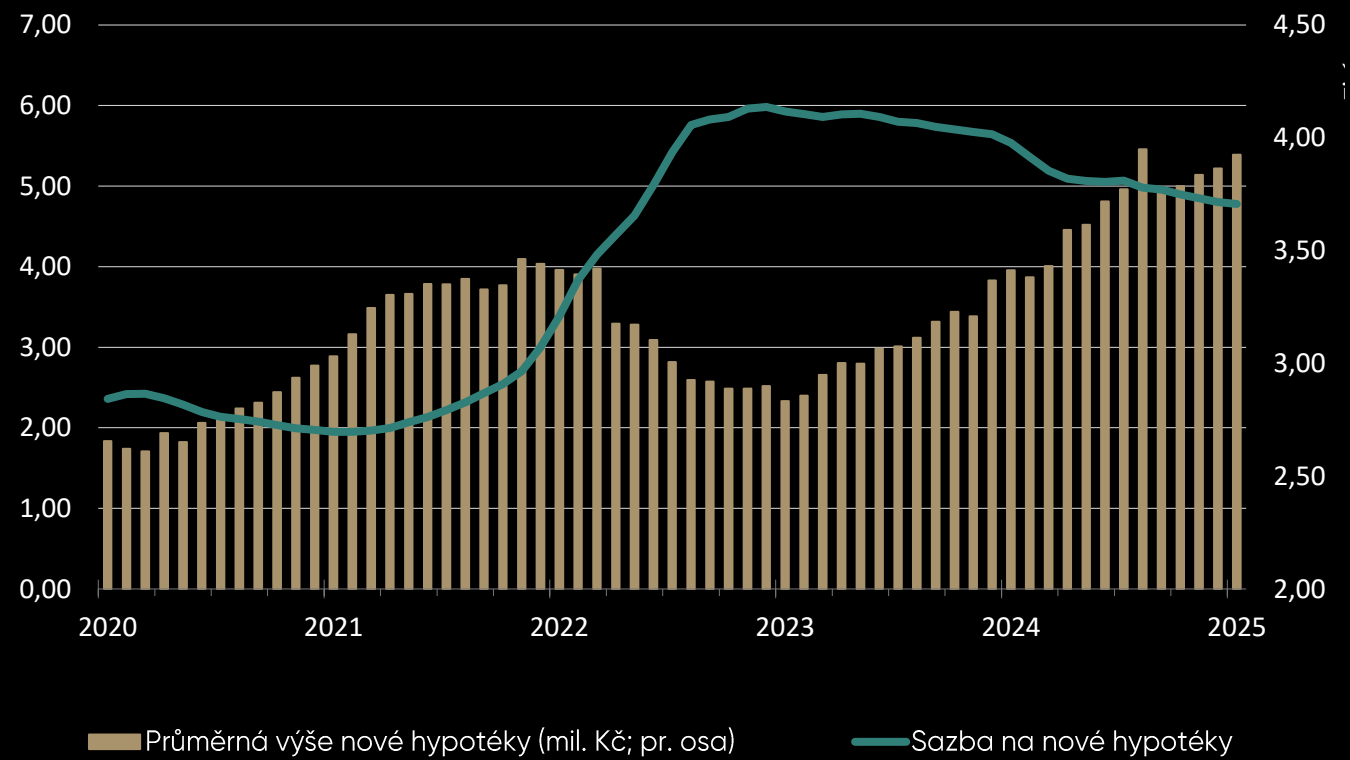
**Výši měsíčních splátek ovlivňuje výše hypotéky, úroková sazba (a její budoucí refixace) a splatnost hypotéky.**

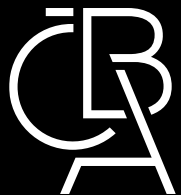
Průměrná velikost skutečně nově poskytnuté hypotéky v lednu 2025 stoupla o 15 % meziročně na 3,92 mil. Kč.

Průměrná sazba u nových hypoték v lednu poklesla na 4,78 %, tedy za jeden rok o 0,74% bodu.

Průměrná splatnost hypotéky stoupla ve třetím čtvrtletí o půl roku na 26 let a 8 měsíců ve srovnání s průměrem roku 2023.

Průměrná výše nově poskytnuté hypotéky (mil. Kč) a její hypoteční sazba (%)



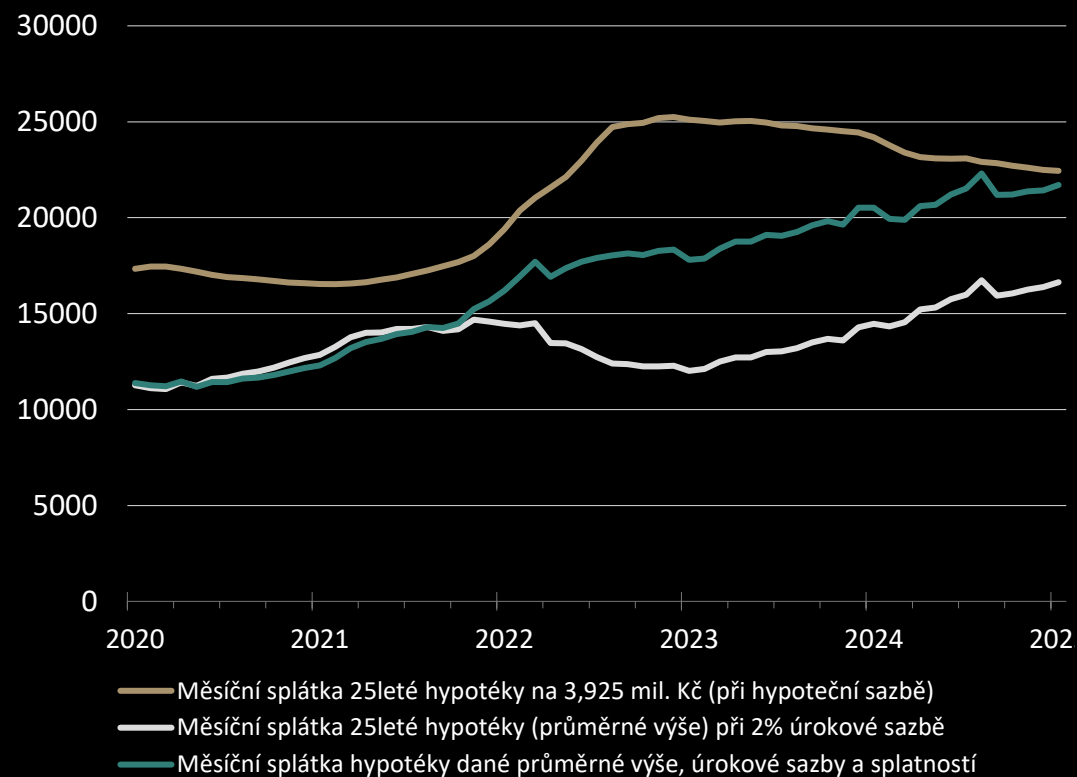


ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

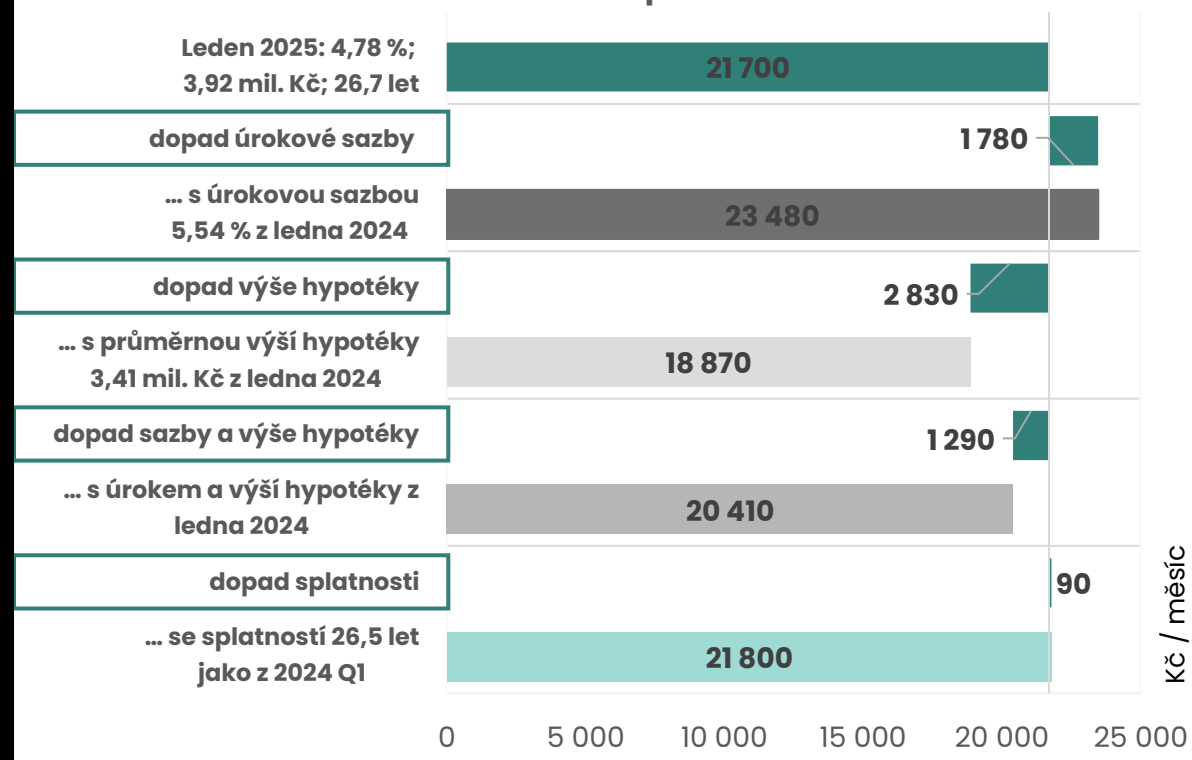
# Dekompozice měsíční splátky

21 700

Průměrná měsíční hypoteční splátka a její scénáře pro odlišné úrokové sazby a průměrnou výši hypotéky



## Ilustrativní srovnání splátek z ledna 2025 vs. leden 2024





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

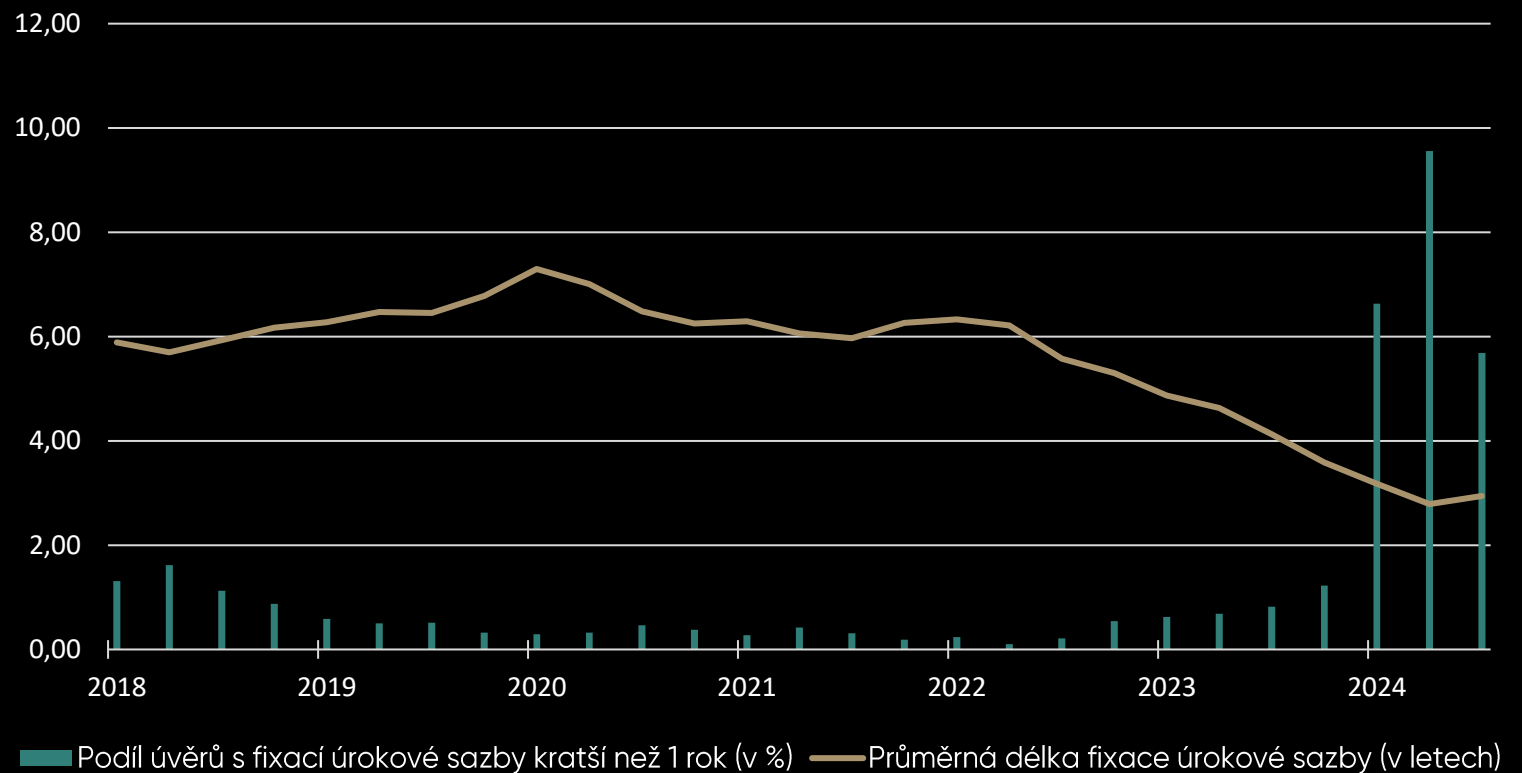
# Refixace úrokových sazeb

Fix < 3 roky

## Dvě vlny refixací.

- refixace z období vysokých úrokových sazeb ČNB
- od druhého pololetí 2025 refixace a zvláště v roce 2026 refixace nových „covidových“ hypoték z let 2020–2021 (dohromady 585 mld. Kč; 9,6% HDP) při průměrné splatnosti cca

Délka fixací v letech





ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Výhled do budoucna

Základním problémem českého bytového trhu je fakt, že **se stává málo bytů v těch místech, kam dlouhodobě směřuje velká poptávka**. Tam, kde chtějí lidé bydlet díky větším pracovním příležitostem, vyšší životní úrovni a rozvinutější infrastruktuře. Tedy v Praze, Brně a okolí těchto dvou metropolí, a v krajských městech. **Dostupnost bydlení se zvýší tehdy, pokud bude nová výstavba probíhat rychleji, předvídatelněji a zejména tam, kam se lidé z výše uvedených důvodů přesídlují.**

U novostaveb předpokládáme, že pokud nepřijde nová „černá labuť“ **přetrvává v Praze a největších městech růst poptávky**, můžeme očekávat převažující stav „trhu prodávajících“, tedy prodej bez zvláštních marketingových pobídek.

U starších bytů předpokládáme, že budoucí vývoj cen starších bytů bude ovlivněn jak vývojem cen novostaveb, tak i nastupujícím trendem růstu vlivu demografických změn skladby obyvatelstva ve velkých městech a na periferiích. **Ve velkých městech očekáváme roce 2025 mírný růst cen, na periferii spíše cenovou stagnaci.**

Kontaktní údaje:

Jaromír Šindel – Česká bankovní  
asociace

Milan Roček – Flat Zone