

Nájem nebo hypotéka. Rozdíly se zmenšují.

26.2.2025 - Valerie Koubová | Scott & Rose

Změna trendu

Ceny nájmu a hypoték za rok 2024 se v České republice dostávají do rovnováhy. Nejzajímavější situace je v Ústeckém kraji, kde měsíční splátka hypotéky klesla o 1 494 Kč pod úroveň nájmu. Ve Středočeském a Moravskoslezském kraji je rozdíl již jen dva tisíce ve prospěch nájmu.

V roce 2020 lidé průměrně spláceli hypotéku ve výši 10 567 Kč měsíčně, zatímco nájem činil průměrně 12 817 Kč. Data ukazují, že by se tento trend měl vrátit. „Rozdíly mezi nájmem a splátkou hypotéky se začínají smazávat. Vývoj úrokových sazeb hypoték naznačuje návrat k normálu,“ potvrzuje Petr Jermář, odborník z portálu Banky.cz.

„Kde je levnější bydlení v ČR? Tuto otázku si klade stále více lidí. Odpověď přináší současný vývoj na trhu. Úrokové sazby za poslední dva roky klesly o 1,2procentního bodu, na současných 4,78 %. Odborníci očekávají další pokles. Zároveň se čeká i zpomalení růstu cen nemovitostí a návrat trhu s vlastnickým bydlením blíž k rovnováze. Jenže nájemní bydlení v ČR mezitím zdražuje: meziročně o 6,-7 %. A tento trend má pokračovat i v roce 2025, v některých lokalitách ještě i zrychlit,“ vysvětluje Miroslav Majer, CEO Hyponamíru.cz

Regionální rozdíly

V regionech s vyšší poptávkou po vlastnickém bydlení je hypotéka dražší. Příkladem je Jihočeský kraj. Nicméně rozdíl mezi nájmem a splátkou hypotéky už není tak výrazný. Navíc v případě hypotéky si spoříme do vlastního majetku, nájem je pouze čistým výdajem.

V Jihočeském kraji stojí byt o velikosti 60 m² zhruba 4,72 miliony korun. Při hypotéce s vlastními prostředky ve výši 20 % tj. 944 484 Kč by byla měsíční splátka hypotéky 21 603 Kč. Nájem podobného bytu v tomto kraji vyjde na 15 300 Kč měsíčně.

Hypotéka nebo nájem?

Hlavním benefitem vlastního bydlení je budování majetku, ochrana před růstem nájmu a zajištění na důchod. „Pořízením hypotéky navíc získáte svobodu v úpravách bytu a jistotu dlouhodobého bydlení. Nemovitost navíc představuje dobrou ochranu před inflací s možností jejího pronájmu nebo odprodeje v budoucnu,“ říká Petr Jermář z Banky.cz. Při rozhodování musíte vzít na zřetel vaše příjmy, měsíční rozpočet, plány do budoucna a případné rezervy na údržbu nemovitosti. Při výběru vhodného financování se pak neváhejte obrátit na odborníky.

Kalkulačku hypotečních úvěrů najdete na [Finparádě zde](#)

Ceny nájemního bydlení ve velkých městech za 4. čtvrtletí 2024 (v Kč)

	1+1	1+kk	2+1	2+kk	3+1	3+kk
Praha	16 568	15 650	21 577	21 410	27 375	31 438
Brno	14 110	12 776	17 015	17 155	21 184	22 468

Ostrava 8 906 7 969 11 515 13 066 14 987 18 438
 Plzeň 10 718 9 881 12 633 14 189 16 514 19 177
 Olomouc 10 305 10 127 13 615 15 426 17 228 20 371
 Zdroj: Statistiky společnosti UlovDomov.cz na základě mediánů cen

Meziroční srovnání dle dispozic Q4 2024 a Q4 2023 (v Kč)

	1+1	1+kk	2+1	2+kk	3+1	3+kk
Praha	1 959 (13 %)	1 471 (10 %)	1 274 (6 %)	1 103 (5 %)	2 538 (10 %)	2 607 (9 %)
Brno	2 258 (19 %)	898 (8 %)	579 (4 %)	1 080 (7 %)	2 423 (13 %)	167 (1 %)
Ostrava	1 156 (15 %)	9 (0 %)	1 244 (12 %)	1 760 (16 %)	2 529 (20 %)	-155 (-1 %)
Plzeň	1 204 (13 %)	978 (11 %)	549 (5 %)	1 547 (12 %)	1 556 (10 %)	2 080 (12 %)
Olomouc	106 (1 %)	-344 (-3 %)	1 121 (9 %)	1 757 (13 %)	2 423 (16 %)	3 542 (21 %)

Zdroj: Statistiky společnosti UlovDomov.cz na základě mediánů cen

Jaká je současná nabídka hypotečních úvěrů na českém trhu?

Následující tabulka uvádí současnou nabídku/srovnání hypotečních úvěrů u vybraných bank na českém trhu na základě modelového příkladu za těchto podmínek: nově sjednaný (nerefinancovaný) účelový hypoteční úvěr (koupě nemovitosti) ve výši 3,5 mil. Kč, při minimální úrokové sazbě do 80 % LTV s fixací na 5 let a splatností 30 let. Banky jsou seřazeny abecedně.

Banka	Prosinec 2024*	Leden 2025**	Únor 2025***			
Úroková sazba v p.a.	Měsíční splátka úvěru	Úroková sazba v p.a.	Měsíční splátka úvěru	Úroková sazba v p.a.	Měsíční splátka úvěru	
Air Bank	4,69 %	18 359 Kč	4,69 %	18 359 Kč	4,69 %	18 349 Kč
Česká spořitelna	4,89 %	18 702 Kč	4,89 %	18 702 Kč	4,89 %	18 708 Kč
ČSOB /ČSOB Hypoteční banka	5,34%	19 523 Kč	5,34%	19 523 Kč	5,34%	19 523 Kč
Fio banka	4,28 %	17 279 Kč	4,28 %	17 279 Kč	4,28 %	17 279Kč
Komerční banka	5,29 %	16 622 Kč	5,29 %	16 622 Kč	5,59 %	20 071 Kč
mBank	5,39 %	19 632 Kč	5,29 %	19 414 Kč	5,29 %	19 414 Kč
MONETA Money Bank	4,19 %	17 095 Kč	4,19 %	17 095 Kč	4,19 %	17 095 Kč
Partners Banka					4,89 %	18 559 Kč
Raiffeisenbank	4,79 %	18 343 Kč	4,79 %	18 343 Kč	4,79 %	18 343 Kč
UniCredit Bank	5,29 %	19 414 Kč	5,29 %	19 414 Kč	5,29 %	19 414 Kč

Zdroj: webové kalkulačky bank k datu k 6.12.2024*, 16.1.2025** a k 13.2.2025***

<https://www.finparada.cz/8723-Najem-nebo-hypoteka.aspx>