

Češi nevěří v zázrak na realitním trhu. Dvě třetiny očekávají další růst cen nemovitostí, téměř polovina se bojí růstu úrokových sazeb

23.9.2025 - Komerční sdělení | ČTK

Češi jsou ohledně budoucího vývoje nákladů na bydlení skeptičtější než v době covidové pandemie. Podle průzkumu společnosti Generali Investments 67 % respondentů očekává, že ceny nemovitostí budou i nadále růst současným tempem. 45 % Čechů se domnívá, že do konce letošního roku ještě porostou i úrokové sazby hypoték. Pesimistická očekávání dokresluje i realita na trhu. V minulých pěti letech se velikost bytu, který lze na tuzemském trhu koupit za 5 milionů zmenšila o 13 m². Každý pátý Čech navíc přiznává, že by v případě zvýšení měsíční splátky při refixaci úrokové sazby neměl prostředky na její další splácení.

Jedná se o vůbec nejvyšší míru skepse, kterou Češi projevili v úvahách ohledně dostupnosti vlastního bydlení od covidového boomu jeho cen. Negativní náladu potvrzuje i to, že jen necelých 11 procent dotázaných věří v možnost poklesu úrokových sazeb v tomto roce. Vyplývá to z tradičního průzkumu společnosti Generali Investments CEE, který proběhl v průběhu letošního srpna. Sběr dat byl realizován prostřednictvím aplikace Instant Research agentury Ipsos.

„Češi vnímají dostupnost bydlení stále kritičtěji. Přestože se ekonomická situace v některých ohledech stabilizovala, aktuálně ekonomika dokonce funguje nad původní očekávání, kombinace vysokých cen energií, dobíhajícího efektu vysoké inflace a úrokových sazeb vede k tomu, že lidé očekávají další růst cen nemovitostí. Zároveň jsme zaznamenali i nárůst podílu těch, kteří předpokládají, že úrokové sazby hypoték do konce letošního roku opět vzrostou. Skepse v české společnosti je dnes dokonce silnější než v období covidu, kdy panovala obecná nejistota ohledně dopadů na ekonomiku i ceny bydlení,” komentuje výsledky průzkumu **Marek Bečička, ředitel Real Assets Generali Investments CEE.**

Polovina platu na hypotéku k bytu o velikosti 30 m²

V porovnání se zářím 2020 stoupla průměrná úroková sazba z 2,15 % na 5,03 %. Zatímco zájemci o vlastní bydlení v hlavním městě si tak před pěti lety mohli při fixaci na 30 let za 5 milionů korun s měsíční splátkou necelých 20 000 Kč pořídit byt v novostavbě o výměře 43 m², letos by za stejných podmínek dosáhli už jen na byt s metráží 30 metrů čtverečních a navíc si měsíčně připlatili přes 8 tisíc korun.

„V pětiletém horizontu se změnil rovněž podíl platu, který na podobnou hypotéku kupující musí vynaložit. V roce 2020 představovala splátka 54,39 %. Letos už stoupla na 55,77 % průměrné čisté mzdy v Praze,” dodává **Bečička.**

Úrokové sazby komplikují splácení

Téměř pětina Čechů, která aktuálně financuje nákup vlastního bydlení pomocí hypotéky, si v případě navýšení měsíční splátky nebude moci dovolit její splácení. 38 % Čechů si bude moci dovolit připlatit do 2 000 Kč měsíčně, další necelá třetina ve svém rozpočtu dokáže najít až o 5 000 Kč navíc. Přes 4 % respondentů uvažuje v případě zvýšení úrokových sazeb o prodeji nemovitosti a přestěhování se do nájmu.

Problém se splácením své hypotéky aktuálně pocítují 4 % Čechů, dalších 14 % se na základě cen energií, výše úrokových sazeb a inflace obává, že budou mít problémy se splácením v budoucnu. Téměř třetina Čechů se oproti loňskému roku zvýšily náklady na bydlení o 10-25 %. Desetina Čechů pak připlácí o více než 25 %.

Češi se učí jednat s bankami o snižování splátek a úroků

Průzkum společnosti Generali Investments CEE zároveň ukázal, že **výrazně roste počet lidí, kteří plánují jednat se svou bankou o snížení měsíční splátky v rámci běžící fixace, oproti loňsku jde o více než 8% nárůst.** Stejně tak oproti loňskému roku vzrostlo procento Čechů, kteří již o snížení splátek jednali, jde celkem o 13 % respondentů. **6 z 10 Čechů, kteří letos o snížení splátek s bankou jednali, uvedli, že jim instituce vyšla vstříc.** Z těch, kterým banka nevyhověla, pak téměř polovina plánuje změnit poskytovatele hypotéky.

„Rostoucí ochota bank vycházet klientům vstříc při jednání o snížení splátek jasně ukazuje, že finanční instituce reagují na nepříznivý vývoj na trhu nemovitostí a na rostoucí tlak, který vysoké ceny i úrokové sazby vytvářejí na domácnosti. Tento trend dokresluje, že banky si uvědomují závažnost situace, kdy se vlastní bydlení stává pro velkou část populace čím dál méně dostupné. Připravenost jednat s klienty tak není pouze výrazem konkurenčního boje, ale i určitou formou stabilizačního opatření, které může zabránit růstu nesplácených hypoték a celkovému zhoršení situace na trhu,“ uzavírá Marek Bečička, ředitel Real Assets Generali Investments CEE.

<https://www.ceskenoviny.cz/tiskove/zpravy/cesi-neveri-v-zazrak-na-realitnim-trhu-dve-tretiny-ocekava-ji-dalsi-rust-cen-nemovitosti-temer-polovina-se-boji-rustu-urokovych-sazeb/2724675>