

UNIVERZITA PARDUBICE
FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2025

Dora Havránková

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Zhodnocení výhodnosti pronájmu a hypotečního úvěru
Bakalářská práce

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2024/2025

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	Dora Havránková
Osobní číslo:	E22262
Studijní program:	B0412A050011 Finance
Téma práce:	Zhodnocení výhodnosti pronájmu a hypotečního úvěru
Zadávací katedra:	Ústav ekonomických věd

Zásady pro vypracování

Cílem práce je zhodnotit vývoj a posoudit změny v rozhodování současné generace v případě pořízení vlastního bydlení či pronájmu. Práce se bude zabývat faktory, které ovlivňují dnešní generaci při rozhodování mezi hypotečním úvěrem a pronájmem.

Osnova:

- Charakteristika hypotečního úvěru a pronájmu.
- Zhodnocení výhodnosti hypotečního úvěru a pronájmu.
- Analýza kritérií ovlivňující preference hypotečních úvěrů a nájemního bydlení generace Y.
- Shrnutí a závěr.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**
Rozsah grafických prací: **–**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

KOCIÁNOVÁ, Helena. Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.
SYROVÝ, Petr a TYL, Tomáš. Osobní finance: řízení financí pro každého. 3. aktualizované vydání. Finance. Praha: Grada Publishing, 2020. ISBN 978-80-271-2886-0.
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Osobní a rodinné finance. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
TEPLÝ, Petr. Navigátor bezpečného úvěru. Praha: Karolinum, 2013. ISBN 978-80-246-2287-3.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Simona Tučková, Ph.D.**
Ústav ekonomických věd

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2024**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2025**

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

L.S.

doc. Ing. Jan Černožský, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2024

Prohlašuji:

Práci s názvem Zhodnocení výhodnosti pronájmu a hypotečního úvěru jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 23. 4. 2025

Dora Havránková v.r.

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala vedoucí své bakalářské práce Ing. Simoně Tučkové, Ph.D. za cenné rady, odborné vedení a vstřícnost během celého zpracování práce. Velké díky patří také mému příteli a celé rodině za jejich podporu, trpělivost a povzbuzení. V neposlední řadě děkuji i svým přátelům, kteří při mně stáli, sdíleli se mnou své zkušenosti a pomáhali mi během celého studia.

ANOTACE

Tato bakalářská práce se zabývá rozhodováním generace Y mezi nájemním bydlením a vlastním bydlením financovaným hypotečním úvěrem. Cílem práce je zhodnotit vývoj a posoudit změny v rozhodování současné generace v případě pořízení vlastního bydlení či pronájmu a identifikovat klíčové faktory, které toto rozhodnutí ovlivňují. Ve třetí kapitole jsou na základě dat z Deloitte a databáze ARAD ČNB analyzovány náklady na nájem i hypoteční úvěr v letech 2021-2024. Poslední kapitola je věnována dotazníkovému šetření, které zjišťuje preference respondentů. Výsledky ukazují, že i přes vysoké ceny nemovitostí a úrokové sazby většina dotázaných upřednostňuje vlastnické bydlení, čímž potvrzují celospolečenský trend v České republice.

KLÍČOVÁ SLOVA

hypoteční úvěr, pronájem, náklady, nemovitost, bydlení, rozhodování, generace Y

TITLE

Evaluating the benefits of a rental and mortgage loan

ANNOTATION

This bachelor thesis deals with the decision of Generation Y between renting and owning a mortgage-financed home. The aim of the thesis is to evaluate the evolution and assess the changes in the current generation's decision-making in the case of owning or renting a home and to identify the key factors that influence this decision. Chapter three analyses the costs of renting and mortgaging in the period 2021-2024 based on data from Deloitte and the CNB's ARAD database. Chapter four is devoted to a questionnaire survey to determine the preferences and motivations of respondents. The results show that despite high property prices and interest rates, most respondents prefer to own their own home, confirming a society-wide trend in the Czech Republic.

KEYWORDS

mortgage loan, rent, costs, property, housing, decision making, generation Y

Obsah

Úvod	13
1 Hypoteční úvěr.....	14
1.1 Typy hypotečních úvěrů v České republice.....	14
1.2 Podmínky pro získání hypotečního úvěru	16
1.3 Jak drahý je hypoteční úvěr?	17
1.3.1 Úroková sazba.....	17
1.3.2 Roční procentní sazba nákladů	19
2 Pronájem nemovitosti	21
2.1 Typy nájemního bydlení	21
2.1.1 Dlouhodobý pronájem	22
2.1.2 Sociální a startovací nájemní bydlení	22
2.1.3 Sdílené bydlení	23
2.2 Nájemní smlouva	23
2.3 Náklady na nájemní bydlení	24
2.4 Podíl nájemního a vlastnického bydlení v České republice	27
3 Zhodnocení výhodnosti hypotečního úvěru a pronájmu.....	28
3.1 Srovnání měsíčních nákladů v krajských městech	28
3.1.1 Praha	30
3.1.2 Brno	31
3.1.3 Ostrava	31
3.1.4 Ústí nad Labem.....	32
3.1.5 Shrnutí zhodnocení nákladů na bydlení dle měst	32
3.2 Srovnání měsíčních nákladů na bydlení v Pardubicích (2021-2024)	34
3.2.1 Vývoj cen nájmu v Pardubicích.....	34
3.2.2 Vývoj měsíčních splátek hypotečního úvěru	37

3.2.3	Vyhodnocení dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení.....	39
4	Analýza kritérií ovlivňujících preference hypotečního úvěru a nájemního bydlení generace Y	42
4.1	Dotazníkové šetření	42
4.1.1	Obecné otázky.....	42
4.1.2	Vyhodnocení kritérií pro volbu pronájmu	46
4.1.3	Vyhodnocení kritérií pro volbu vlastního bydlení.....	49
4.1.4	Otevřená otázka	52
4.2	Shrnutí.....	54
	Závěr	55
	Použitá literatura	58
	Seznam příloh	60

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Statistika HÚ dle doby fixace úrokových sazeb (Vlastní zpracování dle ARAD, 2024)	18
Obrázek 2: Statistika RPSN (Vlastní zpracování dle ARAD, 2025)	20
Obrázek 3: Deloitte Real Index (Deloitte, 2025)	28
Obrázek 4: Deloitte Rent Index (Deloitte, 2024)	30
Obrázek 5: Srovnání měsíčních nákladů na bydlení v případě pronájmu vs. HÚ (Vlastní zpracování, 2025)	33
Obrázek 6: Vývoj průměrného nájmu v Pardubicích vs. inflace (Vlastní zpracování dle ARAD a Deloitte, 2025)	34
Obrázek 7: Vývoj průměrného nájmu v Pardubicích vs. průměrné hrubé mzdy (Vlastní zpracování dle ČSÚ a Deloitte, 2025)	36
Obrázek 8: Vývoj cen prodaných bytů v Pardubicích vs. inflace (Vlastní zpracování dle ARAD a Deloitte, 2025)	37
Obrázek 9: Vývoj cen prodaných bytů v Pardubicích vs. průměrné hrubé mzdy (Vlastní zpracování dle ČSÚ a Deloitte, 2025)	38
Obrázek 10: Srovnání měsíčních nákladů na bydlení v případě pronájmu vs. HÚ v Pardubicích (Vlastní zpracování, 2025)	40
Obrázek 11: Respondenti dle data narození (Vlastní zpracování, 2025)	43
Obrázek 12: Forma současného bydlení respondenta (Vlastní zpracování, 2025)	43
Obrázek 13: Odkud respondenti čerpají nejvíce informací a rad, které ovlivňují rozhodování o bydlení (Vlastní zpracování, 2025)	45
Obrázek 14: Kritérium nižších vstupních nákladů (Vlastní zpracování, 2025)	46
Obrázek 15: Kritérium Flexibility a mobility (Vlastní zpracování, 2025)	46
Obrázek 16: Kritérium bezstarostnosti (Vlastní zpracování, 2025)	47
Obrázek 17: Kritérium finančního bezpečí (Vlastní zpracování, 2025)	47
Obrázek 18: Jak respondenty ovlivňuje požadavek na kauci (Vlastní zpracování, 2025)	48
Obrázek 19: Kritérium možnosti úprav (Vlastní zpracování, 2025)	49
Obrázek 20: Kritérium stability a jistoty (Vlastní zpracování, 2025)	50
Obrázek 21: Jak respondenty ovlivňuje požadavek na akontaci (Vlastní zpracování, 2025)	51

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Výpočet měsíční splátky HÚ dle měst	29
Tabulka 2: Měsíční nájemné za byt o velikosti 60 m ²	39
Tabulka 3: výpočet měsíčních nákladů na splátku hypotečního úvěru	39

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
HÚ	hypoteční úvěr
Kč	česká koruna
RPSN	roční procentní sazba nákladů

ÚVOD

Otázka bydlení je pro každého jedince zásadní životní rozhodnutí, které ovlivňuje dlouhodobou finanční stabilitu a osobní pohodu. V současné době, kdy ceny nemovitostí rostou a úrokové sazby na hypoteční úvěry se stále mění, je rozhodování mezi pořízením vlastního bydlení a nájmem stále složitější. Pořízení vlastního bydlení je totiž nejen finančně náročné, ale představuje i důležité životní rozhodnutí, které je nutné dobře zvážit.

Téma této práce jsem si zvolila záměrně tak, aby mi bylo blízké nejen po odborné, ale i osobní stránce. Ráda bych se věnovala tématu, kterému budu v průběhu zpracovávání rozumět a které se zároveň týká i mého budoucího rozhodování. Výzkum, který v rámci práce realizuji, pro mě proto není jen akademickým úkolem, ale i praktickým nástrojem k hlubšímu porozumění možnostem, rizikům a faktorům, které vstupují do rozhodovacího procesu spojeného s volbou bydlení.

Cílem práce je zhodnotit vývoj a posoudit změny v rozhodování současné generace v případě pořízení vlastního bydlení či pronájmu. Práce se zaměřuje na faktory, které ovlivňují dnešní generaci při rozhodování mezi hypotečním úvěrem a pronájmem. V této souvislosti analyzuji, jakým způsobem aktuální makroekonomické faktory ovlivňují volbu mezi těmito dvěma možnostmi.

Pořízení vlastního bydlení je nesmírně důležitý krok, který vyžaduje pečlivé zvážení všech pro a proti. Každý potenciální kupující musí dobře vyhodnotit svou finanční situaci, ale ještě důležitější je správné načasování tohoto rozhodnutí v závislosti na ekonomické situaci. Zároveň je třeba mít na paměti, že nejen osobní příjmy a úspory, ale i širší ekonomické faktory, jako jsou úrokové sazby hypotečních úvěrů nebo inflace, mohou rozhodnutí o pořízení nemovitosti ovlivnit zásadním způsobem. V této práci je podrobně zkoumáno, jak tyto faktory ovlivňují aktuální generaci a jaké změny v rozhodování o bydlení můžeme v současnosti pozorovat.

1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěry (dále jen HÚ) jsou jedním z nejrozšířenějších způsobů financování vlastního bydlení. Především mladší generace, která usiluje o své bydlení, často využívá tento typ úvěru, aby dosáhla na tak finančně náročnou investici. HÚ jednotlivých komerčních bank v České republice jsou navrženy tak, aby vyhověly různým potřebám a finančním možnostem jednotlivých domácností a klientů. Umožňují zvolit si délku splácení, výši splátek, typ úrokové sazby či dobu její fixace a mnoho dalších kritérií.

Podle Zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. je HÚ dlouhodobou půjčkou, jejíž splácení, včetně úroků a dalších nákladů, je zabezpečeno zástavním právem k nemovitosti, která může být dokončená či ve výstavbě. Úvěr získává status HÚ v okamžiku, kdy vzniká právní účinek zástavního práva. Tento krok zajišťuje, že úvěr je pro banku řádně zajištěn.

Pro HÚ je také zásadní, že zastavená nemovitost musí ležet na území České republiky, členského státu Evropské unie, nebo jiného státu Evropského hospodářského prostoru (Finance.cz, 2024).

1.1 Typy hypotečních úvěrů v České republice

Dle Revendy a spol. (2023) banky nabízejí různé typy HÚ a každý z nich odpovídá jiným potřebám klientů. Některé slouží přímo k nákupu či výstavbě nemovitosti a jiné umožňují volné využití finančních prostředků spojené se zástavním právem k nemovitosti. Rozdíly mezi HÚ spočívají ve vlastnostech jednotlivých úvěrů, a to například v účelovosti, zajištění, velikosti splátek či typu úrokových sazeb (Srový, 2009). Nabídka těchto úvěrů se neustále mění, aby byla v souladu s aktuálními ekonomickými podmínkami a pravidly stanovenými Českou národní bankou. Díky tomu si většina domácností může zvolit produkt odpovídající jejich situaci i nárokům.

Tento typ úvěru lze rozdělit do několika kategorií, a to například dle toho, na jaký účel je HÚ poskytnut, jak vysoké budou splátky v průběhu splácení či dle typu úročení úvěru.

Dle Černohorské (2015) tím nejběžnějším dělením je dle účelovosti na:

- **Účelový hypoteční úvěr**, který umožňuje klientovi čerpat bankou poskytnutý úvěr pouze na investici do nemovitosti, a to na její koupi, výstavbu či rekonstrukci. Tento typ je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, ke které se HÚ váže, nebo i k jiné, pokud to banka schválí;

- **Americký (neúčelový) hypoteční úvěr** je typ úvěru, který – jak již napovídá jeho název – lze využít na jakýkoli účel. I v tomto případě je však nutné ručit nemovitostí, což umožňuje získat výhodnější úrokovou sazbu oproti klasickým spotřebitelským úvěrům. Pokud však dlužník přestane úvěr splácet, může věřitel (banka) v rámci zástavního práva nemovitost zabavit a prodat k úhradě pohledávky.
- **Australský hypoteční úvěr** se vyznačuje zejména tím, že čím více peněz si půjčíte, tím menší úrokovou sazbu získáte. Také je specifický v tom, že klient neplatí poplatek za jeho sjednání, ale stejně jako každý HÚ, musí být i tato půjčka zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Nejběžněji se tento typ využívá k financování rekonstrukce či koupě nemovitosti;
- **Kombinovaný hypoteční úvěr** slouží jak k účelovému financování nemovitosti, tak i k neúčelovému financování například vybavení či jiných nákladů.

Dalším možným dělením HÚ je dle typu splácení:

- **Anuitní splácení** znamená, že klient splácí dluh v pravidelných splátkách, které jsou neměnné a které v sobě zahrnují jak část úroků, tak část jistiny (Moneta, 2025). Na začátku splácení vždy klient platí z větší části úrok a pouze minimální část jednotlivých splátek tvoří jistina, ale tento poměr se v průběhu splácení obrátí;
- **Progresivní splácení** je typické tím, že klient na začátku splácení HÚ platí nižší částku, která se každý rok zvyšuje dle koeficientu růstu, který si stanovuje banka sama (gpf.cz, 2022). Tento typ úvěru je vhodný například pro mladé klienty, kteří jsou na začátku svého profesního života a zatím nemají k dispozici takové finanční prostředky, aby si mohli dovolit HÚ s anuitním splácením. Progresivní splácení mohou využít také domácnosti, které potřebují více peněz na počáteční vybavení nemovitosti a nižší počáteční splátky jim s tím pomohou;
- **Degresivní splácení** je opakem splácení progresivního, což znamená, že po dobu splácení se klientovi splátky každoročně snižují, opět dle koeficientu daného bankou. Tento typ splácení je vhodný pro klienty, kteří disponují větším obnosem peněz a mohou si dovolit na začátku splácet vyšší částku a díky tomu získají nižší úrokovou sazbu, než by získali u typů předešlých.

1.2 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

V České republice platí základní podmínky pro získání HÚ, které musí splnit každý žadatel, který o úvěr usiluje. První základní podmínkou je, že žadatel musí být plnoletý, dále je nutné, aby žadatel měl české občanství, nebo alespoň trvalý či přechodný pobyt v České republice, případně povolení k pobytu v některém z členských států Evropské unie. Kromě splnění těchto podmínek musí žadatel předložit několik dokumentů, mezi které patří například výpis z katastru nemovitostí, kupní smlouva, nebo znalecký posudek k ocenění hodnoty nemovitosti (bezrealitky.cz, 2024).

Banky při schvalování HÚ také věnují velkou pozornost platební morálce neboli bonitě, která ukazuje, jestli měl klient v minulosti nějaké závazky a zda je dokázal řádně splácet. Pokud ano, představuje tak pro banku mnohem menší riziko. Bonita, dle Monety (2024), představuje schopnost žadatele splácet své závazky a je pro banky klíčovým faktorem, který zohledňují při rozhodování o poskytnutí HÚ. Obecně platí, že čím více je žadatel bonitní, tím lepší podmínky mu při sjednávání banky může nabídnout. Naopak pokud má žadatel v minulosti záznam v registru dlužníků nebo záznam o exekuci, pravděpodobnost získání HÚ se výrazně snižuje. Každá banka však používá vlastní metodiku hodnocení bonity a rizik, takže postupy se dle dané banky mohou lišit. Zatímco jedna banka může žádost odmítnout, jiná může úvěr na bydlení schválit (bezrealitky.cz, 2024).

Dle Černohorského (2020) banka také potřebuje doložit reálné příjmy klienta, aby věděla, jak velkou splátku by mohl pravidelně hradit. Tento ukazatel se nazývá debt-to-income (DTI). Černohorský říká (2020, s. 143), že DTI je „poměr výše dluhové služby k příjmům, tj. výši průměrných ročních výdajů na splácení dluhu k čistým ročním příjmům v maximální hodnotě 45 %.“

Loan to Value, dále jen LTV, představuje procentuální poměr mezi výší poskytovaného HÚ a hodnotou nemovitosti, která slouží jako zástava (ČNB, 2025). Tento ukazatel umožňuje určit, jakou část hodnoty nemovitosti financuje banka jako úvěr a jakou část musí pokrýt klient z vlastních finančních prostředků. Výše LTV má zásadní vliv na podmínky HÚ – nižší LTV může vést k výhodnější úrokové sazbě, zatímco vyšší LTV zvyšuje rizikovost úvěru pro banku, a to může zvyšovat celkovou cenu HÚ. Dnes si nejde vzít HÚ, kde by byl LTV 100 %, tedy úvěr, který by pokryl celou kupní cenu nemovitosti. Maximální hranice je 90 % LTV, které může být poskytnuto pouze klientům mladším 36 let. Starším klientům je poté poskytován HÚ pouze pokud mají našetřeno 20 % z kupní ceny nemovitosti (hyponamiru.cz, 2024).

1.3 Jak drahý je hypoteční úvěr?

HÚ je dlouhodobý finanční závazek, jehož celková cena zahrnuje nejen úrokovou sazbu, ale i další poplatky a náklady spojené s úvěrem. Dle Syrového a Tyla (2020) hlavním faktorem ovlivňujícím cenu HÚ je úroková sazba, která klientovi stanoví kolik procent zaplatí bance za poskytnutí úvěru a neméně důležitým ukazatelem je roční procentní sazba nákladů (dále jen RPSN), která kromě úrokové sazby zohledňuje i další poplatky, které musí klient zaplatit.

Celková cena HÚ je také ovlivněna již zmíněnou bonitou klienta a délkou splatnosti úvěru. Delší doba splatnosti snižuje výši měsíčních splátek, ale celkové náklady se tím zvyšují. Konečnou cenu HÚ mohou ovlivnit i makroekonomické podmínky, jako je míra inflace a úroková politika centrální banky, která má přímý dopad na cenu peněz na trhu. Cena HÚ je výsledkem kombinace mnoha faktorů, které musí klient zvážit při rozhodování o financování vlastního bydlení.

1.3.1 Úroková sazba

Termín úroková sazba dle Černohorského (2020) vyjadřuje o kolik procent se zvýší půjčená částka za určité období v konkrétních souvislostech s úvěrem, což může být vyjádřeno i jako náklad na vypůjčené peníze. Úrokové sazby komerčních bank vychází z úrokové sazby, kterou stanovuje Česká národní banka, ale její výši může ovlivnit také očekávaná inflace, kurz české koruny vůči cizím měnám, politické události či míra již zmíněné bonity klienta.

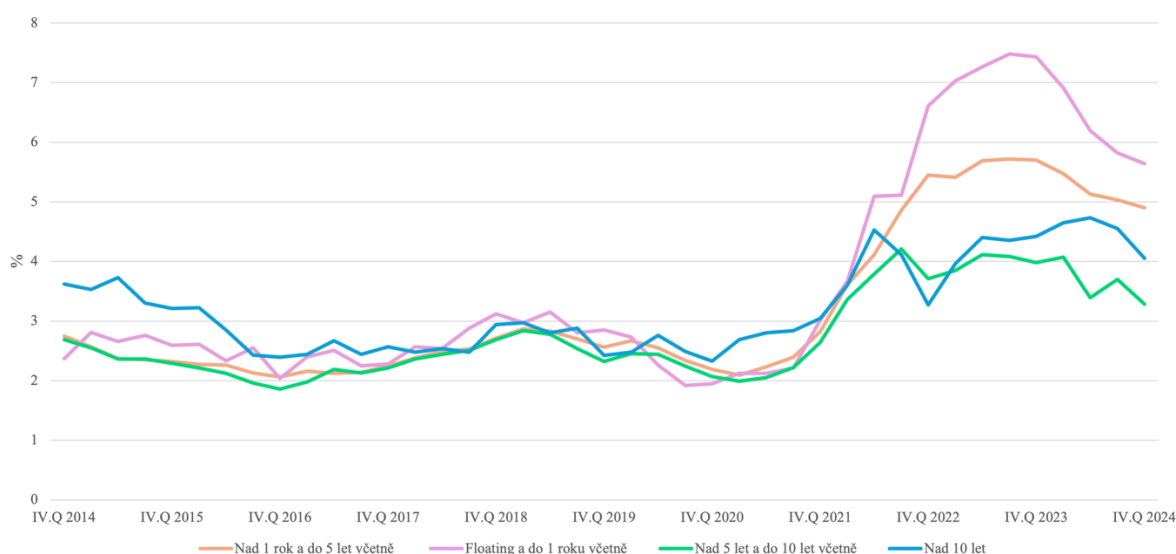
Banky obvykle poskytují klientům možnost výběru délky fixace úrokové sazby či výjimečně nabízí pohyblivou úrokovou sazbu, která se také nazývá jako sazba float (Česká spořitelna, 2025). Hlavním kritériem při výběru úrokové sazby bývá, zda má klient zájem o stabilitu a dlouhodobou předvídatelnost, nebo zda je ochoten podstoupit vyšší riziko výměnou za potenciálně nižší náklady. Každý z těchto typů má svá specifika a vliv na výši splátek HÚ. Výběr mezi nimi ale není pouze otázkou preferencí klienta, banka také zohlední finanční situaci klienta a možný budoucí vývoj na finančním trhu (Česká spořitelna, 2025).

- **Fixní úroková sazba** dle Syrového (2009) zůstává po předem stanovenou dobu neměnná, což klientovi zajišťuje stabilitu měsíčních splátek. Obvykle se fixuje na 3, 5 nebo až 10 let;

- **Pohyblivá úroková sazba neboli float**, která se dle České spořitelny (2025) může během splácení úvěru měnit na základě aktuálního ekonomického vývoje a v závislosti na výši sazby na mezibankovním trhu. Tento typ úroků není tak častý a může v krátkodobém horizontu přinést výhody v podobě nižších měsíčních splátek, ale přináší i riziko nečekaného zvýšení sazeb a tím i splátek.

Na obrázku č.1 je zobrazen vývoj úrokových sazeb HÚ v České republice. Osa y zobrazuje výši úroků v procentech a osa x časové období 2015–2024. Floating sazby vykazují největší volatilitu neboli kolísání, zatímco dlouhodobé fixace poskytují klientům větší předvídatelnost a jistotu.

Obecně lze říci, že v dlouhodobém rámci jsou nejvýhodnější HÚ s delší dobou fixace, a to nad 5 let a do 10 let včetně. V letech od roku 2021, které byly značně ovlivněny rostoucí inflací, kterou se ČNB snažila ovlivnit zvyšováním úrokových sazeb, byly stále nejstabilnější sazby s fixací nad 5 let a do 10 včetně. Dlouhodobé fixace byly pro banky méně rizikové a očekávaly, že růst úrokových sazeb je pouze dočasný.



Obrázek 1: Statistika HÚ dle doby fixace úrokových sazeb (Vlastní zpracování dle ARAD, 2024)

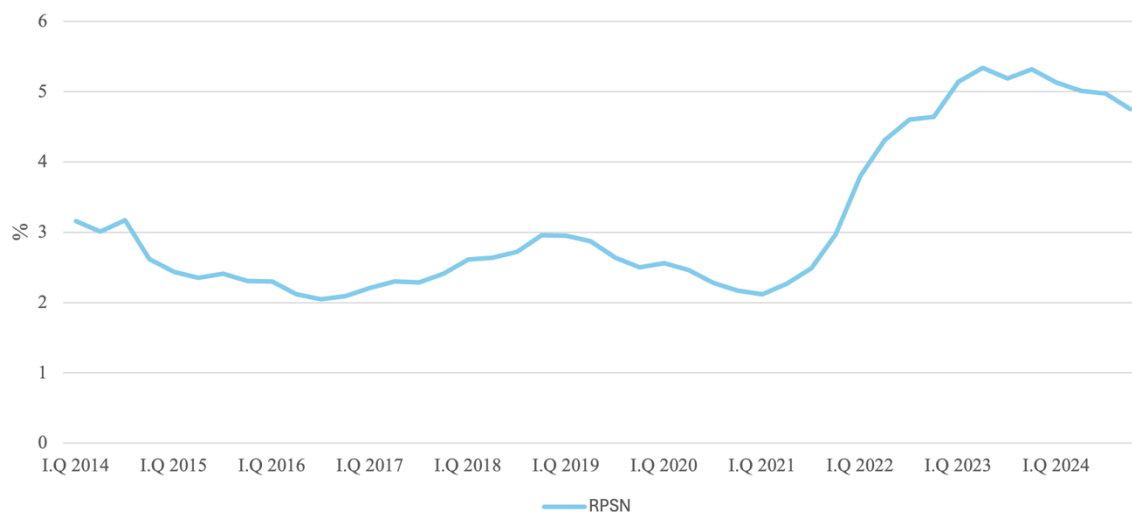
1.3.2 Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů je dle ČNB (2024) ukazatel poměru celkových ročních nákladů a finančního obnosu, který si klient vypůjčí, nebo zjednodušeně řečeno ukazatel nákladovosti HÚ. Tento ukazatel klientovi umožní objektivněji posoudit náklady na HÚ u různých bank a následně zhodnotit, která finanční instituce nabízí daný produkt nejlevněji. Každá tato instituce je povinna klientovi poskytnout informace o výši RPSN a vždy musí být součástí smlouvy uzavírané mezi klientem a finanční institucí dle Zákona o spotřebitelském úvěru (2016).

Ukazatel RPSN však nemusí promítat všechny náklady HÚ, například pojištění úvěru, které banky vyžadují, ale v tomto ukazateli se nemusí promítnout. Naopak RPSN musí zahrnovat všechny poplatky, které se se vznikem a průběhem HÚ neodmyslitelně pojí, jako například (ČNB, 2024):

- Poplatky za posouzení žádosti o HÚ,
- Úrokovou sazbu,
- Administrativní poplatky za uzavření smlouvy,
- Poplatky za vedení účtu (u některých bank se HÚ pojí s povinností vlastnit bankovní účet u dané banky),
- Poplatky za převod finančních prostředků,
- Pojištění či záruku v případě, že by klient nemohl splácet závazek (z důvodu pracovní neschopnosti, invalidity, smrti či nezaměstnanosti),
- Poplatky za provize.

Následující obrázek č. 2 zobrazuje vývoj RPSN na HÚ v České republice v letech 2014 až 2024. Od roku 2014 do roku 2016 docházelo k poklesu RPSN z hodnoty kolem 3 % na zhruba 2 %, což bylo způsobeno uvolněnou měnovou politikou ČNB a snahou podpořit dostupnost HÚ. V období 2017–2019 se sazby stabilizovaly s mírným růstem. Pokles sazeb od roku 2019 byl důsledkem pandemie COVID-19, kdy ČNB reagovala snížením základní úrokové sazby na podporu ekonomiky.



Obrázek 2: Statistika RPSN (Vlastní zpracování dle ARAD, 2025)

Od roku 2021 však sazby prudce vzrostly, což bylo způsobeno zvyšováním základní úrokové sazby ČNB jako reakce na velmi vysokou inflaci v České republice, která v roce 2022 dosahovala až 17,5 %. Po roce 2023 dochází k mírné stabilizaci a poklesu sazeb, což odráží zklidnění inflačních tlaků.

2 PRONÁJEM NEMOVITOSTI

Dle zákona lze charakterizovat nájemní bydlení jako vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, který tuto nemovitost užívá na základě nájemní smlouvy výměnou za sjednané nájemné (Občanský zákoník, 2012). Pronajímatel je obvykle vlastníkem nemovitosti, který nájemci umožňuje její užívání za nájemné. V některých případech však může být pronajímatel i jinou osobou, která má od vlastníka právo nemovitost pronajímat, například na základě podnájemní smlouvy nebo pověření vlastníka. Pronajímatel má povinnost zajistit nájemci stanovené podmínky k užívání nemovitosti a odpovídá za větší opravy nebo údržbu, které nepřinášejí běžné užívání bytu. Současně má právo kontrolovat dodržování podmínek nájemní smlouvy, například pravidelné placení nájmu či péči o nemovitost. Tento vztah přináší pronajímateli finanční příjem, zatímco nájemci poskytuje možnost bydlení bez nutnosti vlastnictví nemovitosti a menší odpovědnost v případě údržby či potřebných větších oprav.

Nájemní smlouva je klíčovým dokumentem, který upravuje práva a povinnosti obou stran, včetně podmínek užívání nemovitosti, výše nájemného a délky trvání nájmu. Tento právní vztah je v České republice detailně upraven občanským zákoníkem, který stanovuje základní pravidla mezi právy a povinnostmi pronajímatele a nájemce (viz kapitola 2.2).

2.1 Typy nájemního bydlení

Nájemní bydlení je dnes jednou z nejčastějších forem, jak si lidé zajišťují střechu nad hlavou. Zatímco pro někoho je to jen přechodné řešení na pár měsíců, jiní v nájmu žijí i celý život. Důvody, proč lidé volí nájem místo koupě nemovitosti, se liší – může jít o flexibilitu, nedostupnost HÚ nebo prostě osobní preference. Ať už je motivace jakákoli, existuje několik různých typů nájemního bydlení, které odpovídají specifickým potřebám a životní situaci nájemníků.

Nejběžnějším typem je dlouhodobý pronájem, který lidem poskytuje stabilitu a možnost vytvořit si domov i bez nutnosti vlastnit nemovitost. Vedle toho existuje sociální nájemní bydlení, jež slouží především nízkopříjmovým skupinám a je podporováno státem či obcemi. Nejméně obvyklým typem je sdílené bydlení, též spolubydlení, které je oblíbené především mezi studenty a mladými lidmi.

Zcela odlišnou kategorií je krátkodobé nájemní bydlení, jako například pronájmy přes platformy typu Airbnb. Tento model je atraktivní hlavně pro turisty a lidi, kteří v určitém městě zůstávají jen krátkodobě, například kvůli práci nebo studijním pobytům. Na rozdíl od klasického nájmu se zde neuzavírají dlouhodobé smlouvy a ceny nájemného bývají vyšší.

2.1.1 Dlouhodobý pronájem

Dlouhodobý pronájem nemovitosti představuje smluvní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, kdy je nemovitost poskytována k užívání za předem stanovených podmínek, uvedených v nájemní smlouvě uzavřené na dobu určitou či neurčitou, přičemž doba trvání nájmu může být stanovena na měsíce, roky či dokonce desetiletí. Občanský zákoník (2012) stanovuje práva a povinnosti obou smluvních stran, včetně podmínek ukončení nájmu, úprav nájemného či odpovědnosti za údržbu nemovitosti.

Tento typ pronájmu poskytuje nájemci stabilitu a jistotu bydlení, zatímco pronajímateli zajišťuje pravidelný příjem z nájemného. Nájemné je předem stanovená částka, kterou je nájemce povinen měsíčně hradit pronajímateli za užívání nemovitosti. Výše nájemného bývá uvedena v nájemní smlouvě a může zahrnovat pouze platbu za užívání bytu nebo také některé další poplatky spojené s jeho provozem.

Dlouhodobý pronájem je běžnou formou zajištění bydlení pro širokou veřejnost, včetně rodin, jednotlivců či seniorů, kteří preferují nájemní bydlení před vlastnictvím nemovitosti nebo si vlastní bydlení nemohou dovolit. Tento model bydlení umožňuje nájemcům přizpůsobit své bydlení aktuálním životním potřebám bez nutnosti dlouhodobých finančních závazků spojených s pořízením vlastního bydlení.

2.1.2 Sociální a startovací nájemní bydlení

Sociální nájemní bydlení je určeno pro osoby v bytové nouzi nebo pro ty, kterým hrozí, že by se do ní mohly dostat. Typickým příkladem jsou lidé, jejichž současné nájemné je vzhledem k jejich příjmům nepřiměřeně vysoké a ohrožuje jejich finanční stabilitu. Jedná se o standardní byty, které jsou přidělovány na základě žádostí a následném posouzení předem daných kritérií bytových či sociálních odborů daného města. Bývají též doprovázeny sociální prací, jejíž intenzita závisí na potřebách konkrétní domácnosti (MPSV, 2024).

Startovací byty jsou určeny především pro mladé ekonomicky aktivní dospělé od 18 do 30 let, kteří se chtějí osamostatnit, našetřit peníze anebo nastartovat svou kariéru. Například město Pardubice nabízí startovací byty s cenově zvýhodněným nájemným po dobu čtyř let, což mladým lidem umožňuje ušetřit finanční prostředky například na budoucí vlastní bydlení.

Ceny nájemného za sociální a startovací byty jsou obecně nižší než u standardního nájemního bydlení, avšak konkrétní částky se mohou lišit v závislosti na městě a aktuálních podmínkách. Například v Pardubicích, dle internetové stránky města Pardubice (2024) mají městské byty stanovené nájemné na 80 Kč za metr čtvereční, což je přibližně třetina tržní ceny.

A v rámci programu startovacích bytů nabízí město ekonomicky aktivním lidem, ve věku 18 až 30 let, cenově dostupné nájemné. První tři roky činí nájemné 80 Kč za metr čtvereční, ve čtvrtém roce se zvyšuje na 100 Kč za metr čtvereční. Pro srovnání, průměrné tržní nájemné v Pardubicích dosahuje přibližně 280 Kč za metr čtvereční (Deloitte, 2024).

Z uvedených údajů vyplývá, že nájemné v sociálních a startovacích bytech je výrazně nižší než u standardního nájemního bydlení, což má za cíl zvýšit dostupnost bydlení pro specifické skupiny obyvatel.

2.1.3 Sdílené bydlení

Sdílené bydlení, neboli spolubydlení, představuje formu bydlení, při níž si více osob společně pronajímá jeden byt či dům a sdílí tak náklady spojené s jeho užíváním. Tento model bydlení je oblíbený zejména mezi studenty a mladými lidmi, kteří hledají cenově dostupné bydlení a zároveň příležitost k navázání nových sociálních kontaktů.

V rámci spolubydlení má každý z obyvatel obvykle k dispozici vlastní soukromý pokoj, zatímco prostory jako kuchyň, obývací pokoj či koupelna jsou sdílené. Tento způsob bydlení umožňuje efektivnější využití prostoru, jelikož náklady na nájemné jsou rozděleny mezi více osob.

Z právního hlediska je důležité rozlišovat mezi nájmem a podnájemem. V případě, že nájemce poskytne část bytu k užívání další osobě (podnájemníkovi), jedná se o podnájem, který vyžaduje souhlas vlastníka nemovitosti. Tento smluvní vztah je často využíván právě při spolubydlení, kdy si byt pronajme jedna osoba a následně jej sdílí s dalšími spolubydlicími (Občanský zákoník, 2012).

Spolubydlení tedy představuje flexibilní a ekonomicky výhodnou formu bydlení, která kromě úspory nákladů nabízí i sociální interakce a možnost sdílení zkušeností mezi spolubydlicími.

2.2 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva je právní dokument, který upravuje vztah mezi pronajímatelem a nájemcem. Jejím uzavřením pronajímatel poskytuje nájemci nemovitost (například byt nebo dům) k dočasnému užívání za sjednaných podmínek – například placení nájemného, či dodržování zvláštních pravidel, které majitel požaduje.

Smlouva musí obsahovat základní náležitosti, jako jsou identifikace smluvních stran, přesný popis předmětu nájmu, výše nájemného a způsob jeho úhrady, dále délka trvání nájmu a podmínky jeho ukončení. V České republice je právní rámec nájemní smlouvy upraven občanským zákoníkem, který stanovuje práva a povinnosti obou stran, včetně pravidel pro

zajištění nerušeného užívání nemovitosti nájemcem a ochrany pronajímatele před neplacením nájmu či poškozením majetku.

Nájemní smlouva by měla být uzavřena písemně a obsahovat následující náležitosti:

- **Identifikace stran:** Jméno, příjmení, trvalé bydliště a datum narození nájemce i pronajímatele;
- **Předmět nájmu:** Adresa, číslo bytu, podlaží, počet místností, jejich výměra a popis vybavení;
- **Doba trvání nájmu:** Uvedení, zda je nájem sjednán na dobu určitou či neurčitou;
- **Výše nájemného a způsob platby:** Konkrétní částka nájemného, termíny splatnosti a způsob úhrady;
- **Výše a účel kauce:** Pokud je požadována, uvedení výše kauce a podmínek jejího vrácení;
- **Práva a povinnosti smluvních stran:** Detailní popis závazků pronajímatele i nájemce, včetně pravidel pro údržbu bytu, provádění oprav či možností podnájmu;
- **Podmínky ukončení nájmu:** Ujednání o výpovědních důvodech a lhůtách pro ukončení nájemního vztahu;
- **Datum a podpisy:** Datum uzavření smlouvy a podpisy obou stran;
- **Předávací protokol:** Datum a místo předání nemovitosti, stav nemovitosti a jeho vybavení při předání;

Tyto náležitosti zajišťují právní jistotu pro obě strany a předcházejí možným sporům v budoucnu (Občanský zákoník, 2012).

2.3 Náklady na nájemní bydlení

Nájemní bydlení s sebou přináší různé finanční náklady, které mohou být jak pravidelné, tak jednorázové. Celkové výdaje závisí na lokalitě, velikosti bytu či domu a pozemku, podmínkách nájemní smlouvy i individuálních požadavcích pronajímatele. Mezi hlavní nákladové položky patří nájemné, zálohy na energie a služby, kauce, pojištění domácnosti a případné další poplatky spojené s užíváním nemovitosti.

Při rozhodování mezi nájemním a vlastním bydlením je proto důležité zvážit nejen samotné nájemné, ale i všechny další výdaje, které mohou výrazně ovlivnit celkové měsíční náklady na bydlení.

Nájemné

Nejvýznamnějším pravidelným nákladem je samotné nájemné, které nájemce hradí pronajímateli za užívání bytu či domu. Výši nájemného stanovuje pronajímatel a závisí především na poloze nemovitosti, její velikosti, stavu, vybavení a dalších faktorech, jako je například poptávka na trhu.

Ve velkých městech, jako je Praha či Brno, jsou nájmy výrazně vyšší než v menších městech. Například za malý byt v centru hlavního města lze zaplatit několikanásobně více než za obdobný byt v menším městě. Výše nájemného je obvykle stanovena pevnou částkou v nájemní smlouvě a hradí se měsíčně.

Zálohy na energie

Kromě samotného nájemného je třeba počítat i s platbami za elektřinu, vodu či plyn. Tyto náklady mohou být zahrnuty v nájemném, ale častěji je nájemník platí zvlášť přímo dodavatelům. Dále mohou být součástí nákladů také poplatky za vytápění a ohřev vody. Výše těchto plateb se může lišit v závislosti na spotřebě, cenách energií a způsobu vytápění nemovitosti.

Poplatky za služby v domě

V bytových domech je běžné, že nájemník hradí také náklady na společné prostory a služby, jako je úklid společných prostor, provoz výtahu, osvětlení chodeb nebo správa domu. Tyto poplatky bývají pevně stanoveny správcem nemovitosti a každý byt tento poplatek platí měsíčně ve stejné výši. Výjimky mohou být byty v přízemí, které mohou být osvobozeny od placení provozu výtahu.

Kauce

Při podpisu nájemní smlouvy bývá často požadována kauce, která slouží jako finanční jistota pro pronajímatele. Jedná se o finanční záruku, která je placena pouze jednorázově a kterou nájemník skládá pronajímateli při podpisu smlouvy jako ochranu proti neplacení nájemného nebo škodám způsobeným na nemovitosti. Výše kauce se obvykle pohybuje mezi jedním až třemi měsíčními nájmy, přičemž při řádném ukončení nájmu je tato částka vrácena, pokud nedojde k poškození bytu nebo jiným nesrovnalostem.

Pojištění domácnosti

Ačkoliv není pojištění domácnosti povinné, je často doporučováno jako ochrana proti nečekaným událostem, jako jsou požáry, vodovodní havárie či krádeže. Pojištění může pokrývat nejen vybavení domácnosti, ale i odpovědnost za škody způsobené třetím osobám, například sousedům. Náklady na pojištění se liší podle rozsahu krytí a hodnoty pojištěného majetku, přičemž běžná měsíční platba se pohybuje v řádu stovek Kč.

Internet a televize

Dalším běžným výdajem spojeným s bydlením je platba za internetové připojení a televizní služby. Cena za internet se liší podle rychlosti připojení a poskytovaných služeb, ale obvykle se pohybuje mezi 300–800 Kč měsíčně. Televizní poplatek činí 135 Kč a rozhlasový 45 Kč.

Náklady na vybavení bytu

V některých případech pronajímané byty nejsou vybaveny, což znamená, že nájemník musí investovat do základního vybavení jako je nábytek či elektrospotřebiče. Tento náklad může být jednorázový při nastěhování nebo postupný v průběhu nájemního vztahu. Někteří pronajímatelé umožňují odkoupit vybavení po předchozím nájemníkovi, což může být výhodnější než kupovat vše nové. Jednorázové náklady na vybavení se mohou pohybovat v řádu tisíců až desetitisíců korun, v závislosti na rozsahu potřebného zařízení, velikosti nemovitosti.

Další poplatky a výdaje

Jedním z pravidelných výdajů, který si nájemce obvykle hradí samostatně, je poplatek za svoz komunálního odpadu, jenž se platí jednou ročně a jeho výše se liší podle konkrétní obce spojené s trvalým pobytem. V některých případech mohou být s nájemním bydlením spojeny i další náklady, například poplatky za parkování nebo údržbu zahrady, pokud se jedná o rodinný dům. Kromě toho mohou nastat situace, kdy je nutné hradit drobné opravy, které nejsou v kompetenci pronajímatele a spadají pod odpovědnost nájemce.

2.4 Podíl nájemního a vlastnického bydlení v České republice

Podle výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021, které zveřejnil Český statistický úřad, žije přibližně 80 % domácností v České republice ve vlastním bydlení (ČSÚ, 2022). Tento podíl je výrazně nad průměrem Evropské unie, což naznačuje, že většina obyvatel ČR preferuje vlastnictví nemovitosti před dlouhodobým pronájmem. Mezi hlavní faktory podporující tuto volbu patří vnímaná finanční stabilita a jistota spojená s vlastnictvím bydlení, stejně jako možnost budování majetku.

Dle ministerstva pro místní rozvoj (2024) naopak nájemní bydlení tvoří přibližně 20 % obydlených bytů v ČR, přičemž nejvyšší podíl se nachází v Praze, kde dosahuje nájem 32 % všech bytů. Vyšší podíl nájemního bydlení v hlavním městě lze vysvětlit zejména vysokými cenami nemovitostí, které omezují dostupnost vlastnického bydlení pro mnoho domácností, protože nemají tak vysoké příjmy, aby vůbec na HÚ dosáhly. Dalším faktorem může být vyšší mobilita pracovní síly v Praze, která vede k většímu počtu lidí preferujících flexibilitu nájemního bydlení.

3 ZHODNOCENÍ VÝHODNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

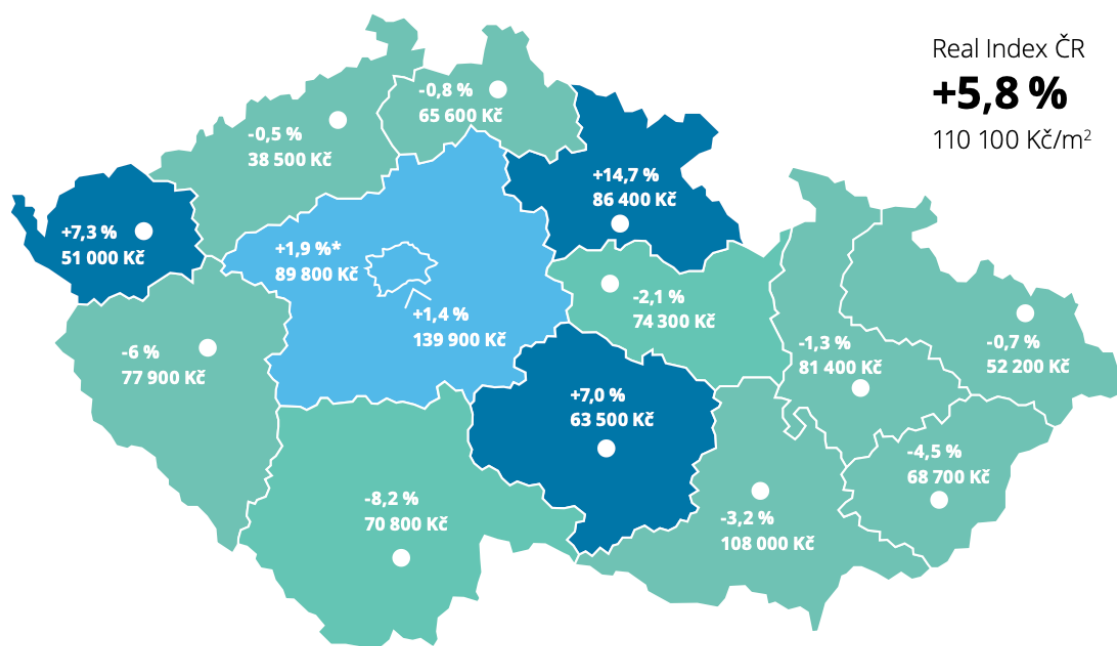
A PRONÁJMU

Tato kapitola bude věnována analýze a srovnání výhodnosti pořízení vlastního bydlení prostřednictvím HÚ oproti bydlení v nájmu. Budou zde srovnány náklady na byt dle různých krajských měst České republiky v posledním kvartálu roku 2024, které poskytnou přehled o výhodnosti obou variant bydlení.

Druhá podkapitola bude zaměřena na vývoj a srovnání cen bydlení financovaného HÚ a cen nájemného v Pardubicích v letech 2021-2024. Cílem této části je poukázat na případné trendy či změny v atraktivitě vlastního bydlení ve srovnání s pronájmem v tomto konkrétním městě během čtyřletého období.

3.1 Srovnání měsíčních nákladů v krajských městech

Tato podkapitola se zaměřuje na porovnání výhodnosti HÚ a nájemního bydlení v různých městech České republiky na základě dat z Deloitte (viz obrázek 3 a 4), která sledují, jaké jsou skutečné ceny prodaných a pronajatých bytů v krajských městech, a to za poslední čtvrtletí roku 2024. Cílem analýzy je posoudit, zda je v aktuálním ekonomickém prostředí výhodnější financovat vlastní bydlení prostřednictvím HÚ, nebo zda se vzhledem k vysokým úrokovým sazbám a cenám nemovitostí vyplatí zvolit nájemní formu bydlení.



Obrázek 3: Deloitte Real Index (Deloitte, 2025)

Pro analýzu byly využity údaje z Deloitte Indexu, konkrétně průměrné ceny nemovitostí a výše nájmu v různých krajských městech České republiky. V této kapitole nebyly brány v úvahu náklady na energie, vodu či vytápění, protože se jedná o položky, které jsou v závislosti na formě financování bydlení neměnné.

Pro objektivní srovnání byly vytvořeny čtyři modelové příklady pro byty o velikosti 60 m², nacházející se v Praze, Brně, Ostravě a Ústí nad Labem. Ve všech případech je uvažován HÚ s 90 % hodnotou LTV, fixací úrokové sazby na 3 roky, úrokovou sazbou 4,95 % a splatností 30 let. Pro výpočet měsíčních nákladů na splátku HÚ byla zohledněna:

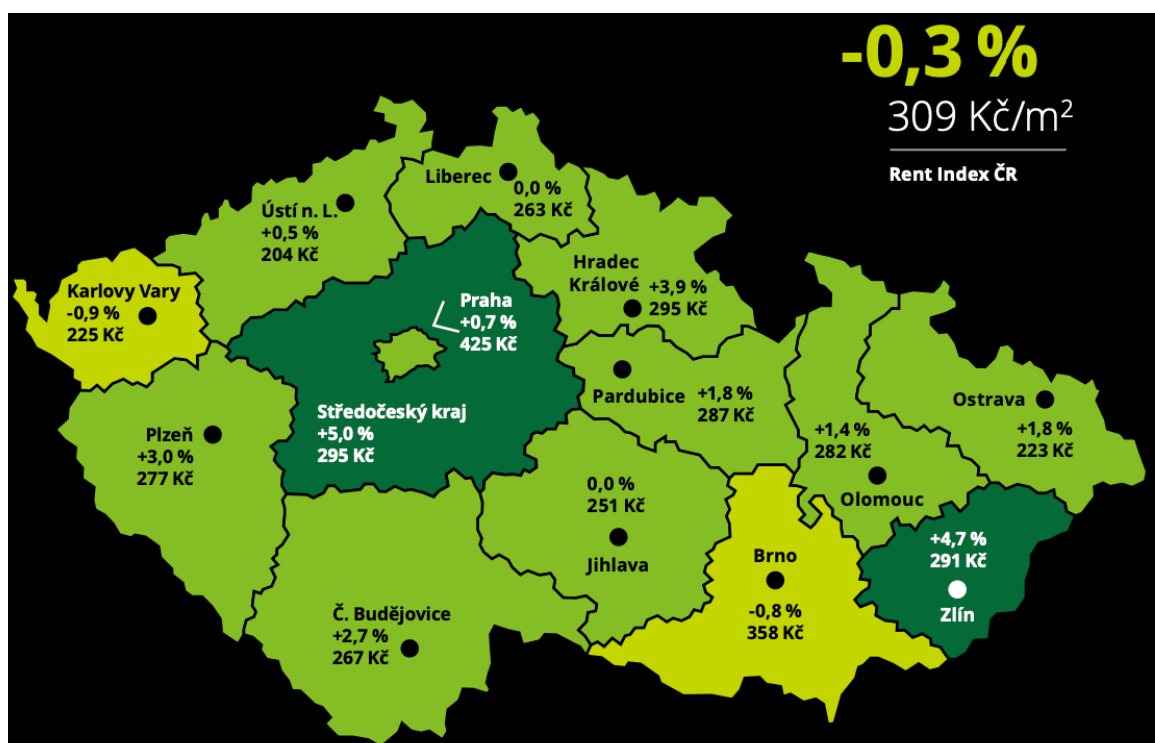
- Průměrná kupní cena nemovitostí (Kč/m²) (Deloitte, 2025),
- Celková cena nemovitosti s plochou 60 m²,
- Výše HÚ (předpokládaná hodnota 90 % z kupní ceny nemovitosti),
- Průměrné úrokové sazby HÚ (ARAD, 2025),
- Výsledná měsíční splátka HÚ.

Pro výpočet měsíční splátky HÚ byl použit vzorec $M = P * \frac{r*(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$, kde M značí měsíční splátku HÚ, P je jistina, tedy 90 % z ceny nemovitosti, r pak znázorňuje měsíční úrokovou sazbu a n určuje počet splátek, v tomto případě tedy 360 měsíčních splátek (Samuelson a Nordhaus, 2007).

Tabulka 1: Výpočet měsíční splátky HÚ dle měst

Město	Průměrná cena bytu (Kč/m ²)	Cena bytu 60 m ² (Kč)	HÚ (90 % ceny)	Úroková sazba	Měsíční splátka (Kč)
Praha	139 900	8 394 000	7 554 600	0,0495	40 324 Kč
Brno	108 000	6 480 000	5 832 000	0,0495	31 129 Kč
Ostrava	52 200	3 132 000	2 818 800	0,0495	15 046 Kč
Ústí nad Labem	38 500	2 310 000	2 079 000	0,0495	11 097 Kč

Zdroj: (Vlastní zpracování dle ARAD a Deloitte, 2025)



Obrázek 4: Deloitte Rent Index (Deloitte, 2024)

3.1.1 Praha

Praha se dlouhodobě řadí mezi nejdražší města v České republice, což se projevuje jak v cenách nemovitostí, tak ve výši nájemného. V roce 2024 činilo průměrné nájemné za byt o velikosti 60 m² 25 500 Kč za měsíc (425 Kč/m²), zatímco pořizovací cena obdobného bytu dosahovala přibližně 8 394 000 Kč (139 900 Kč/m²). Pokud by byl tento byt financován HÚ, měsíční splátka by vycházela na 40 324 Kč.

Z uvedených údajů vyplývá, že měsíční náklady na vlastní bydlení jsou v Praze výrazně vyšší než náklady na bydlení v nájmu, konkrétně o 14 824 Kč více. Tento rozdíl je primárně způsoben vysokou pořizovací cenou nemovitostí, která zásadně ovlivňuje výši splátky HÚ. Kromě samotné měsíční splátky je však nutné zohlednit i vstupní náklady spojené s pořízením nemovitosti. Banky obvykle požadují minimálně 10 % akontaci, což v tomto případě znamená počáteční vklad ve výši 839 400 Kč. Pro mnoho lidí představuje taková částka významnou finanční bariéru, kterou není snadné překonat. Navíc dosažitelnost HÚ v takové výši je pro řadu domácností problematická kvůli přísným podmínkám bank, včetně požadavků na dostatečně vysoký příjem a nízkou míru zadlužení.

Vzhledem k těmto faktorům je vlastnické bydlení v Praze pro velkou část populace finančně nedostupné. Z krátkodobého hlediska tak v roce 2024 vychází výhodněji nájemní bydlení, přestože i zde lze očekávat postupný růst cen. Při rozhodování mezi nájmem a HÚ je proto důležité zohlednit nejen měsíční náklady, ale i dlouhodobé aspekty, jako je budování vlastního majetku či potenciální zhodnocení nemovitosti v čase.

3.1.2 Brno

Brno je druhým nejdražším městem z analyzovaných měst v České republice. Průměrné měsíční nájemné dle Deloitte zde činí 21 480 Kč (358 Kč/m²). Pořizovací cena bytu o velikosti 60 m² se pohybuje kolem 6 480 000 Kč (108 000 Kč/m²), přičemž výše HÚ činí 5 832 000 Kč. Měsíční splátka HÚ pak dosahuje 31 129 Kč. Podobně jako v Praze jsou i v Brně měsíční náklady na HÚ vyšší než nájemné, což z hlediska běžných měsíčních výdajů zvýhodňuje nájemní bydlení.

Z dlouhodobého hlediska se jako výhodnější varianta může ale jevit pořízení bytu prostřednictvím hypotečního úvěru. Po splacení HÚ, která je v této analýze uvažována s dobou splatnosti 30 let, již majitel nemovitosti nebude muset hradit měsíční splátky úvěru, ale pouze provozní náklady spojené s bydlením, jako jsou energie, voda či údržba, které by platil i v případě nájemního bydlení. V důchodovém věku by tak došlo k výraznému snížení nákladů na bydlení, což by poskytlo větší finanční stabilitu a nezávislost oproti nájemnímu bydlení, kde by platby za bydlení zůstávaly konstantní nebo se mohly v průběhu let i zvyšovat v závislosti na vývoji trhu s nájmy.

3.1.3 Ostrava

V Ostravě jsou ceny za bydlení výrazně nižší než v předchozích dvou městech, což činí tuto lokalitu atraktivnější z hlediska dostupnosti vlastnického bydlení. Průměrné měsíční nájemné za byt o velikosti 60 m² zde činí 13 380 Kč (223 Kč/m²) a pořizovací cena bytu stejné velikosti v Ostravě dosahuje 3 132 000 Kč (52 200 Kč/m²), což je podstatně méně než ve velkých městech, kde ceny přesahují i dvojnásobek této částky. Pokud by zájemce o bydlení financoval koupi prostřednictvím HÚ s LTV 90 %, činila by výše úvěru 2 818 800 Kč. Při úrokové sazbě 4,95 % by měsíční splátka dosahovala 15 046 Kč. Tento měsíční náklad je tedy o 1 666 Kč vyšší než částka, kterou by nájemce platil za pronajatý byt. Tento rozdíl však neznamená, že by HÚ byl méně výhodnou volbou.

Je důležité vzít v úvahu dlouhodobý horizont financování bydlení. Z dlouhodobého pohledu tedy vlastnické bydlení nabízí vyšší finanční stabilitu a snižuje riziko rostoucích nákladů spojených s inflací a tržními změnami v oblasti nájemného. Navíc je nutné zohlednit i možnost zhodnocení nemovitosti.

Přestože ceny nemovitostí v Ostravě rostou pomaleji než v Praze či Brně, stále dochází k jejich postupnému zvyšování. Investice do vlastního bydlení tak může přinést další finanční benefity v podobě růstu hodnoty bytu, což zajišťuje vyšší ekonomickou jistotu pro budoucnost.

3.1.4 Ústí nad Labem

Ceny za bydlení v Ústí nad Labem patří k nejnižším z lokalit v České republice. Průměrné nájemné zde dosahuje 12 240 Kč měsíčně (204 Kč/m²). Zároveň je zde výrazně dostupnější i koupě nemovitosti – průměrná cena bytu činí 2 310 000 Kč, tedy 38 500 Kč za metr čtvereční. Při financování HÚ vychází měsíční splátka na 11 097 Kč.

Porovnání nákladů na nájem a vlastnické bydlení jasně ukazuje, že koupě bytu v Ústí nad Labem je finančně výhodnější. Měsíční splátka HÚ je o 1 143 Kč nižší než průměrné nájemné, což přináší okamžitou úsporu. Navíc po splacení úvěru, což při běžné době splácení 30 let, majiteli odpadnou pravidelné výdaje na bydlení, zatímco nájemci musí nájemné platit neustále. Tato situace dělá z vlastního bydlení v této lokalitě nejen cenově dostupnou, ale i strategicky výhodnou volbu pro ty, kdo usilují o dlouhodobou finanční stabilitu.

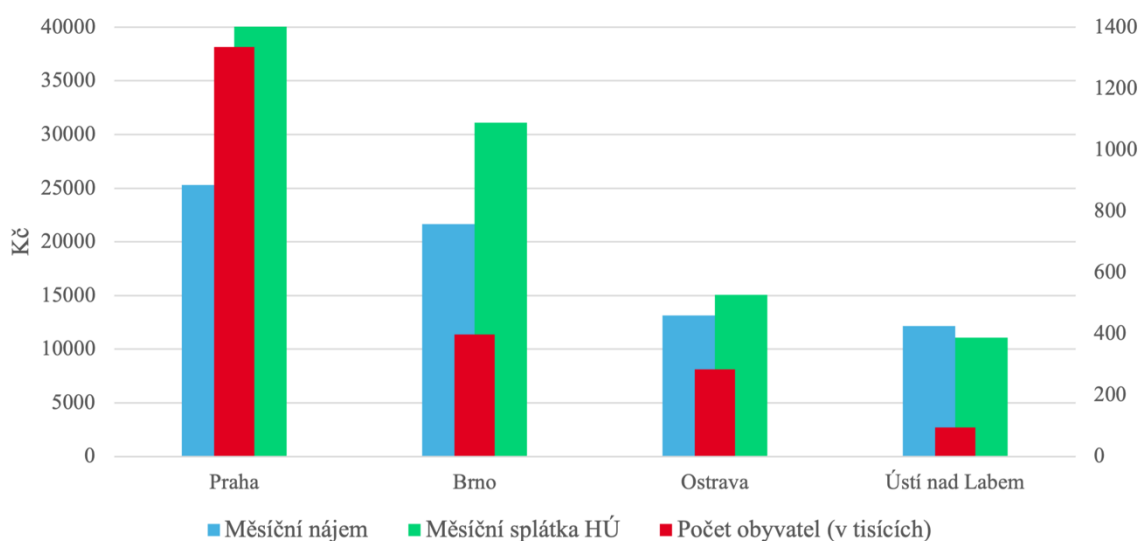
3.1.5 Shrnutí zhodnocení nákladů na bydlení dle měst

Analýza jasně ukázala, že výhodnost pořízení vlastního bydlení prostřednictvím HÚ oproti nájemnímu bydlení závisí především na konkrétní lokalitě. Ve městech jako Praha a Brno, kde jsou ceny nemovitostí výrazně vyšší, je nájemní bydlení z krátkodobého pohledu finančně výhodnější. Vysoké pořizovací ceny bytů a vysoké měsíční splátky HÚ způsobují, že vlastní bydlení zde není z pohledu běžných měsíčních nákladů příliš ekonomické.

Naopak v Ostravě a Ústí nad Labem, které patří mezi regiony s nižšími cenami bytů, se vlastnické bydlení finančně jeví jako výhodnější volba. Zejména v Ústí nad Labem je nákup bytu s využitím HÚ dokonce levnější než pravidelný měsíční nájem. Ostrava se nachází v situaci, kdy je nájem stále levnější než HÚ, avšak rozdíl je již natolik malý, že z dlouhodobého hlediska koupě vlastní nemovitosti může být atraktivnější, zejména po splacení úvěru.

Kromě cen nemovitostí je však zásadním faktorem i individuální finanční situace domácností, a rozhodování mezi pronájem a koupí nemovitosti není univerzální. Pořízení bytu na HÚ vyžaduje dostatečné úspory na akontaci a v případě nemovitosti za několik milionů korun to znamená nutnost mít našetřeno stovky tisíc až jednotky milionů Kč. Dále je potřeba splnit podmínky banky pro získání HÚ, včetně dostatečné výše příjmů a nízké úrovně zadlužení.

Pro některé domácnosti může být překážkou i obava z dlouhodobého finančního závazku, proto i v lokalitách s příznivými cenami nemovitostí nemusí být HÚ automaticky lepší variantou pro každého. Dle následujícího grafu (viz obrázek 5) lze také říci, že s rostoucím počtem obyvatel ve městě se zvyšují ceny nájmu i nemovitostí. Dlouhodobý aspekt vlastnictví, tedy skutečnost, že po splacení úvěru náklady dramaticky klesají, by měl být klíčovým faktorem při rozhodování, ale ve velkých městech, kde jsou pořizovací ceny nemovitostí vysoké, by měl zájemce zvážit nejen své momentální finanční možnosti, ale také stabilitu svých příjmů a budoucí ekonomický vývoj, který může ovlivnit jak ceny nemovitostí, tak výši úrokových sazeb.



Obrázek 5: Srovnání měsíčních nákladů na bydlení v případě pronájmu vs. HÚ
(Vlastní zpracování, 2025)

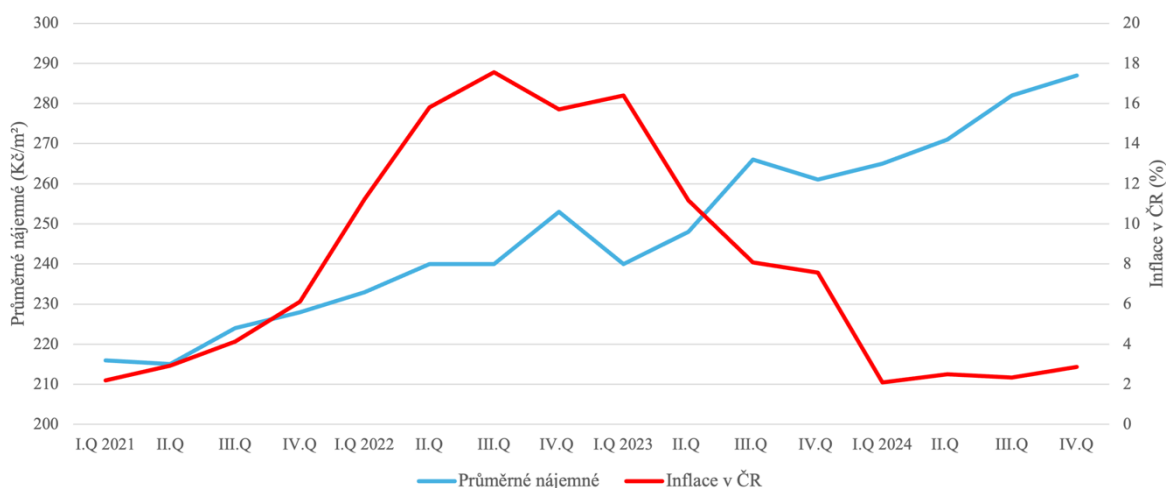
3.2 Srovnání měsíčních nákladů na bydlení v Pardubicích (2021-2024)

V této části bude analyzován vývoj cen nájemního a vlastnického bydlení v Pardubicích v období let 2021-2024. Pardubice, jako krajské město, zaznamenaly v posledních letech ekonomický růst, což mělo přímý dopad na dostupnost a ceny bydlení. Díky své poloze, rozvoji průmyslových zón i infrastruktury se město stalo atraktivní destinací nejen pro stávající obyvatele, ale i nové lidi hledající pracovní nebo studijní příležitosti.

Zároveň je nutné vzít v úvahu vliv makroekonomických podmínek na vývoj cen bydlení v tomto období. Rostoucí inflace, změny úrokových sazeb a vývoj příjmů domácností hrály klíčovou roli při formování realitního trhu v letech 2021 až 2024. Tato analýza proto poskytne komplexní pohled na vývoj cen nájmů a nemovitostí financovaných HÚ v Pardubicích a umožní zhodnotit, zda a jak se měnila dostupnost bydlení v tomto období. V následující části bude tento vývoj porovnán nejen s výší inflace, ale také s růstem hrubých mezd v České republice, což umožní lépe posoudit reálnou finanční zátěž spojenou s pořízením či pronájmem bydlení.

3.2.1 Vývoj cen nájmů v Pardubicích

Následující graf na obrázku 6 znázorňuje vývoj průměrného nájemného v Pardubicích v letech 2021-2024 v porovnání s inflací v České republice. Data o nájemném pocházejí z analýz Deloitte a zobrazují postupný růst cen nájmů od roku 2021. Údaje o inflaci vycházejí z databáze ČNB ARAD (2024) a reflektují prudký nárůst inflace v roce 2022, kdy dosáhla svého vrcholu.



Obrázek 6: Vývoj průměrného nájmu v Pardubicích vs. inflace
(Vlastní zpracování dle ARAD a Deloitte, 2025)

Ceny nájemního bydlení v Pardubicích v posledních 4 letech vykazovaly růst skoro ve všech obdobích, což lze přičíst především zvýšené poptávce po bydlení a omezené nabídce nových bytů, mírný pokles byl jen na konci roku 2022.

V roce 2021 se průměrná cena nájemného pohybovala na úrovni 221 Kč/m² a průměrné nájemné za byt o výměře 60 m² činilo 13 260 Kč, zatímco v roce 2022 vzrostla cena za metr čtverečný na 242 Kč, což představuje meziroční růst o 9,5 % a měsíční nájemné za stejný byt činil 14 520 Kč. Tento skok byl ovlivněn rostoucí inflací, zvyšujícími se náklady na provoz nemovitostí a vysokou poptávkou po nájemním bydlení.

V roce 2023 se tempo růstu mírně zpomalilo a měsíční nájemné za byt o výměře 60 m² bylo 15 240 Kč (254 Kč/m²), což znamenalo nárůst o 5 % oproti předchozímu roku. K mírnějšímu růstu mohly přispět snahy některých nájemníků o přechod k vlastnickému bydlení, přestože vysoké úrokové sazby na HÚ stále omezovaly dostupnost koupě nemovitosti, nebo se mohla například zvýšit nabídka nájemního bydlení, výstavbou nových bytů.

V roce 2024 již klesla inflace na nižší hodnoty, avšak nájemné i nadále rostlo, oproti roku 2023 došlo k nárůstu o 8,7 % a průměrná cena měsíčního nájmu se dostala na 16 560 Kč. Přestože se inflace začala stabilizovat, ceny nájmu nadále rostly. To může naznačovat, že nájemné reaguje na ekonomické faktory se zpožděním, nebo že jeho dlouhodobý vývoj více ovlivňuje poptávka po bydlení a dostupnost nemovitostí než okamžité makroekonomické změny.

Na následujícím obrázku 7 je znázorněn graf vývoje průměrného nájemného (v Kč/m²) v Pardubicích a průměrných hrubých mezd (v Kč) v letech 2021 až 2024 (ČSÚ, 2024). Graf umožňuje porovnat tempo růstu nájmu s vývojem příjmů domácností a posoudit, jak se měnila finanční dostupnost nájemního bydlení ve sledovaném období. Na začátku roku 2021 byly průměrné nájemné na úrovni přibližně 216 Kč/m², zatímco průměrná hrubá mzda se pohybovala okolo 35 800 Kč. Během roku došlo k růstu obou ukazatelů. Průměrné nájemné se ve 4. čtvrtletí zvýšilo na 228 Kč/m² a mzda vzrostla nad hranici 40 000 Kč.

V roce 2022 došlo k výraznějšímu růstu u obou sledovaných veličin. Průměrné nájemné ve 3. čtvrtletí bylo 240 Kč/m², a ve 4. čtvrtletí ještě mírně vzrostlo. Hrubé mzdy vykazaly během roku kolísání, ale obecně rostly a ke konci roku se pohybovaly kolem 42 800 Kč. Růst mezd však nedržel tempo s rostoucími nájemnými, což mohlo ovlivnit reálnou dostupnost nájemního bydlení.

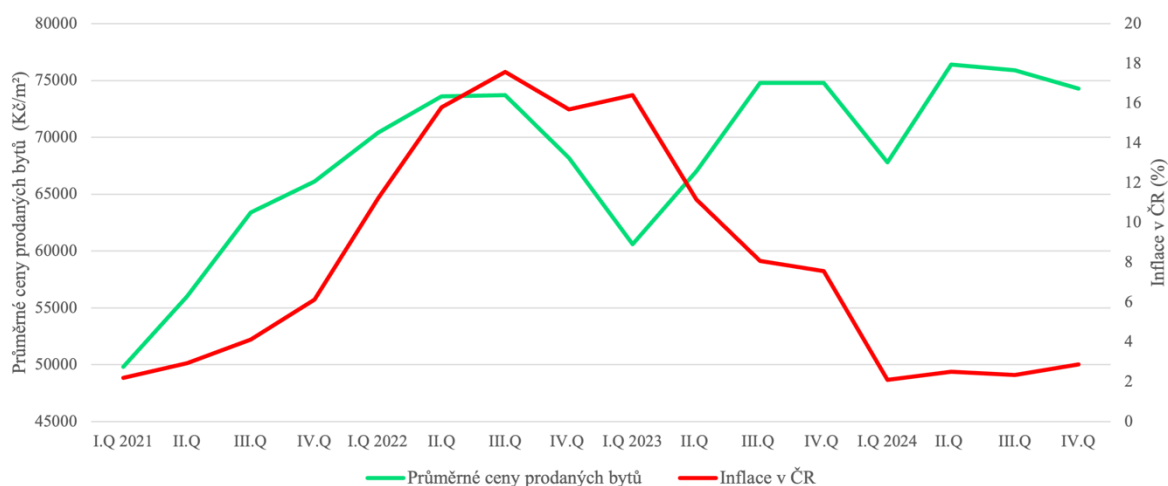


Obrázek 7: Vývoj průměrného nájmu v Pardubicích vs. průměrné hrubé mzdy
(Vlastní zpracování dle ČSÚ a Deloitte, 2025)

V roce 2023 pokračoval trend růstu nájmu i mezd. Průměrné nájemné se zvýšilo v tomto roce až na 266 Kč/m². Průměrná hrubá mzda zaznamenala výraznější skok ve 4. čtvrtletí, kdy dosahovala 45 907 Kč. Oba ukazatele tak vykazovaly prudší růst, což může být důsledkem inflace i napjaté situace na trhu práce. V posledním sledovaném roce zaznamenaly ceny nájmu další nárůst, který pokračoval až do konce roku, kdy se průměrné nájemné dostalo na úroveň 287 Kč/m². Zároveň došlo i k výraznému růstu mezd, které se ve 4. čtvrtletí roku 2024 vyšplhaly přibližně na 49 000 Kč. Tento vývoj naznačuje určité sladění mezi růstem příjmů a cenami nájmu, ačkoliv tempo růstu nájemného zůstává stále vysoké.

3.2.2 Vývoj měsíčních splátek hypotečního úvěru

Graf (viz obrázek 8) znázorňuje vývoj průměrné ceny za metr čtvereční prodaných bytů v Pardubicích mezi lety 2021 a 2024 ve vztahu k inflaci v ČR. Data o cenách bytů jsou čerpána z Deloitte a údaje o inflaci z databáze ČNB ARAD.



Obrázek 8: Vývoj cen prodaných bytů v Pardubicích vs. inflace
(Vlastní zpracování dle ARAD a Deloitte, 2025)

Ceny bytů v Pardubicích v letech 2021–2024 zaznamenaly výrazné výkyvy, které odrážely ekonomickou situaci, vývoj poptávky a nabídky i vliv makroekonomických faktorů, jako jsou inflace a úrokové sazby.

V roce 2021 se průměrná cena za 1 m² pohybovala kolem 58 825 Kč, což znamenalo, že byt o velikosti 60 m² vyšel přibližně na 3,53 milionu Kč. Během roku ceny stabilně rostly z 49 800 Kč/m² v 1. čtvrtletí na 66 100 Kč/m² ve 4. čtvrtletí. Růst byl podpořen nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů (průměrně 2,405 %) a nízkou inflací (3,8 %). Zvýšený zájem o vlastnické a investiční bydlení po pandemii přispěl k silné poptávce.

V roce 2022 ceny dále rostly, průměrně na 71 475 Kč/m², což odpovídalo hodnotě 4,29 milionu Kč za byt o 60 m². Meziroční nárůst činil 21,5 %, a to především kvůli vysoké inflaci (15,1 %) a snaze kupujících zajistit si výhodnější úvěrové podmínky před růstem sazeb. Úrokové sazby vzrostly z 3,84 % na 4,88 %, což ve 4. čtvrtletí vedlo k mírnému poklesu cen.

Rok 2023 přinesl pokles průměrné ceny na 69 300 Kč/m². Za byt o velikosti 60 m² zaplatili kupující zhruba 4,16 milionu Kč. Tento pokles souvisel s růstem úrokových sazeb až na 5,5 %, což snížilo dostupnost hypoték a ochladilo poptávku.

V roce 2024 se ceny opět zvýšily na průměrných 73 600 Kč/m² (4,42 mil. Kč za 60 m²). Růst byl mírnější, což signalizuje stabilizaci trhu. Vývoj ovlivnil pokles inflace na 2,4 % a snížení úrokových sazeb na 4,7 %.

Na následujícím grafu (viz obrázek 9) je znázorněn vývoj průměrných cen prodaných bytů v Pardubicích (v Kč/m²) dle Deloitte a vývoj průměrných hrubých mezd (v Kč) v České republice dle ČSÚ za období 2021-2024. Tento přehled umožňuje porovnat tempo růstu cen nemovitostí s tempem růstu mezd a posoudit, jak se měnila dostupnost vlastnického bydlení ve sledovaném období.



Obrázek 9: Vývoj cen prodaných bytů v Pardubicích vs. průměrné hrubé mzdy
(Vlastní zpracování dle ČSÚ a Deloitte, 2025)

V roce 2021 byly ceny prodaných bytů na začátku roku na úrovni kolem 49 800 Kč/m², přičemž do konce roku došlo k výraznému růstu na přibližně 66 100 Kč/m². Průměrné mzdy ve stejném období také rostly, avšak pomalejším tempem. Tento nepoměr poukazuje na zhoršující se dostupnost bydlení pro většinu domácností.

Rok 2022 pokračoval v trendu růstu cen nemovitostí. Průměrná cena prodaných bytů se během roku zvýšila až na 73 700 Kč/m². I přes mírné výkyvy zůstaly ceny vysoké. Hrubé mzdy rostly rovněž, ale opět nedosahovaly tempa růstu cen nemovitostí, což dále ztížilo možnost pořízení vlastního bydlení bez výrazné finanční podpory.

V roce 2023 došlo k poklesu cen nemovitostí, zejména v první polovině roku, kdy se ceny snížily až na 60 600 Kč/m². Průměrné mzdy však pokračovaly v mírném růstu. Tento vývoj mohl mírně zlepšit dostupnost bydlení, přestože vysoké úrokové sazby hypotečních úvěrů situaci nadále komplikovaly.

V roce 2024 ceny nemovitostí znovu mírně vzrostly, zatímco růst mezd pokračoval poměrně stabilním tempem. Na konci sledovaného období se rozdíl mezi cenami bytů a mzdami mírně zúžil, ale přesto zůstává otázka vlastního bydlení pro mnoho domácností obtížně dosažitelná. Graf tedy názorně ilustruje, že tempo růstu cen nemovitostí v Pardubicích po většinu sledovaného období převyšovalo růst mezd, což mělo negativní dopad na celkovou dostupnost bydlení.

3.2.3 Vyhodnocení dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení

V následujících tabulkách jsou uvedeny průměrné měsíční náklady na byt v Pardubicích o velikosti 60 m², a to jak v případě nájemního bydlení (viz tabulka 2), tak při splácení nemovitosti financované pomocí HÚ (viz tabulka 3).

Tabulka 2: Měsíční nájemné za byt o velikosti 60 m²

Rok	Průměrná cena nájmu (Kč/m ²)	Měsíční nájem (Kč)
2021	220,75	13 245
2022	241,5	14 490
2023	253,75	15 225
2024	276,25	16 575

Zdroj: (Vlastní zpracování dle Deloitte, 2025)

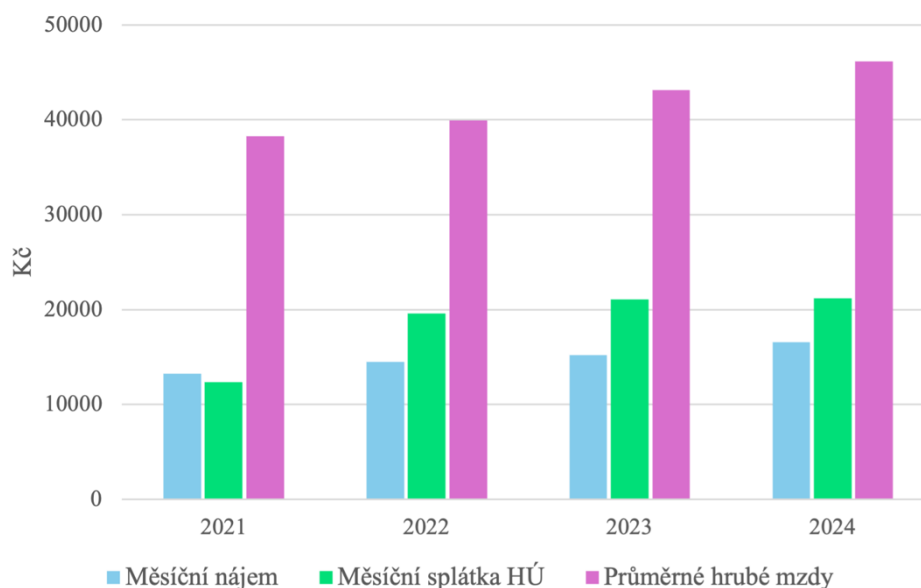
Ceny nemovitostí jsou čerpány z dat dostupných na stránkách Deloitte a zobrazují vývoj mezi lety 2021 až 2024. Tabulka 3 zahrnuje výpočet měsíčních nákladů na splátku HÚ, pro výpočet měsíční splátky HÚ byl znovu použit vzorec $M = P * \frac{r*(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$ (Samuelson a Nordhaus, 2007).

Tabulka 3: výpočet měsíčních nákladů na splátku hypotečního úvěru

Rok	Průměrná cena bytu (Kč/m ²)	Cena bytu 60 m ² (Kč)	HÚ (90 % z ceny nemovitosti)	Úroková sazba	Měsíční splátka (Kč)
2021	58 825	3 529 500	3 176 550	0,02405	12 395
2022	71 475	4 288 500	3 859 650	0,0451	19 579
2023	69 300	4 158 000	3 742 200	0,054325	21 090
2024	73 600	4 416 000	3 974 400	0,049525	21 220

Zdroj: (Vlastní zpracování dle ARAD a Deloitte, 2025)

Na obrázku 10 je zobrazen sloupcový graf porovnávající měsíční náklady na bydlení formou nájmu a HÚ v Pardubicích s průměrnou hrubou mzdou v období 2021-2024.



Obrázek 10: Srovnání měsíčních nákladů na bydlení v případě pronájmu vs. HÚ v Pardubicích (Vlastní zpracování, 2025)

V roce 2021 byly měsíční náklady na bydlení formou nájmu a splátky HÚ relativně vyrovnané. Nájemné činilo přibližně 13 245 Kč, zatímco měsíční splátka HÚ byla 12 395 Kč. Hypoteční úvěr se v tomto roce jevil jako výhodnější varianta, protože nejenže znamenal nižší měsíční výdaj, ale zároveň představoval investici do vlastního majetku. Průměrná hrubá mzda se v té době pohybovala kolem 38 000 Kč, což činilo vlastnické bydlení relativně dobře dostupným.

V roce 2022 došlo k prudkému nárůstu cen nemovitostí, průměrná měsíční splátka HÚ se zvýšila na 19 570 Kč, zatímco nájem vzrostl jen mírně, a to na 14 490 Kč. Tento rozdíl byl způsoben především nárůstem úrokových sazeb HÚ, které vzrostly zhruba na 4,5 %. Hrubá mzda rostla jen mírně, na cca 39 900 Kč, což znamená zhoršení dostupnosti vlastního bydlení.

V roce 2023 splátky HÚ činily průměrně 21 090 Kč, a nájemné vzrostlo zhruba na 15 225 Kč. HÚ zůstal výrazně dražší než pronájem, a to hlavně kvůli přetrvávajícím vysokým úrokovým sazbám (průměrně 5,4 %). Hrubá mzda činila zhruba 43 000 Kč, ale rozdíl mezi nájmem a HÚ se ještě více prohloubil. HÚ začal představovat výraznější zásah do rodinného rozpočtu.

V roce 2024 se úrokové sazby začaly mírně snižovat, což vedlo pouze k malému nárůstu splátky HÚ na 21 220 Kč. Nájemné také dále rostlo a dosáhlo cen 16 575 Kč za byt o výměře 60 m², což snížilo rozdíl mezi těmito dvěma možnostmi. Nájemné bylo o 4 645 Kč měsíčně levnější než splátka HÚ. Pokud bude tento trend pokračovat a úrokové sazby budou klesat, může se splácení HÚ opět stát atraktivnější variantou v dlouhodobém horizontu. Hrubá mzda dosáhla cca 46 150 Kč, což znamená, že i přes rostoucí mzdy jsou měsíční náklady na HÚ stále téměř o třetinu vyšší než nájem.

Shrnutí nájemního a vlastnického bydlení v Pardubicích

Graf jasně ukazuje, že od roku 2022 jsou měsíční náklady na HÚ výrazně vyšší než nájemné, přičemž rozdíl se v letech 2022–2024 ustálil kolem 5 000 Kč. Přestože průměrné mzdy rostou, náklady na vlastnické bydlení zůstávají pro řadu lidí finančně náročnější variantou. Tento vývoj ukazuje, že se nájemní bydlení může v krátkodobém horizontu jevit jako dostupnější forma bydlení.

4 ANALÝZA KRITÉRIÍ OVLIVŇUJÍCÍCH PREFERENCE

HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A NÁJEMNÍHO BYDLENÍ GENERACE Y

Následující kapitola je zaměřena na analýzu klíčových faktorů, které ovlivňují rozhodování generace Y při výběru mezi HÚ a nájemním bydlením. S ohledem na aktuální ekonomické a sociální podmínky je důležité porozumět tomu, jaká kritéria jsou pro tuto generaci nejvíce relevantní při rozhodování o bydlení. Tato analýza byla provedena na základě kvantitativního výzkumu, jenž probíhal formou online dotazníkového šetření, který vyplnilo 210 respondentů.

Pro tento výzkum byl použit vzorek představující generaci Y, známou také jako Mileniálové. Definice pro narození osob v této generaci se výrazně liší v závislosti na zdroji, pro účely tohoto výzkumu však bylo zvoleno rozmezí let narození 1984–2005, jelikož lidé v tomto věkovém rozpětí se aktuálně nacházejí v životní fázi, kdy je otázka bydlení velmi relevantní. Tato generace buď již řeší otázku bydlení, nebo ji v blízké budoucnosti bude muset řešit, a proto je pro ně klíčové sledovat situaci na trhu s nemovitostmi, aby byli připraveni na nadcházející výzvy.

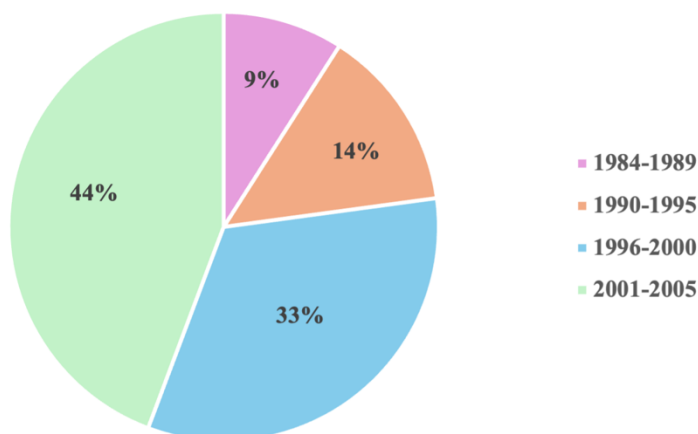
4.1 Dotazníkové šetření

Dotazník se skládal celkem z 23 otázek, obsahoval šest otázek, které se zaměřovali na základní informace, jako například: pětileté intervaly dat narození, otázku týkající se současné formy bydlení respondenta, otázku ohledně preferované formy bydlení do budoucna a v neposlední řadě otázku pohlaví respondenta. Dále dotazník obsahoval sedm faktorů, které mohou ovlivnit preference nájemního bydlení, a sedm faktorů, které mohou ovlivnit preference vlastního bydlení. U každého faktoru mohli respondenti vyjádřit důležitost daného faktoru na škále od 1 do 4. Součástí dotazníku byla také otázka, jak respondenty ovlivňuje výše kaucí v případě nájemního bydlení a jaký vliv má akontace při pořízení vlastního bydlení financovaného HÚ. Byla zde obsažena i jedna otevřená otázka, zda respondent považuje i jiný faktor za důležitý při rozhodování o bydlení, který však v dotazníku nebyl uveden.

4.1.1 Obecné otázky

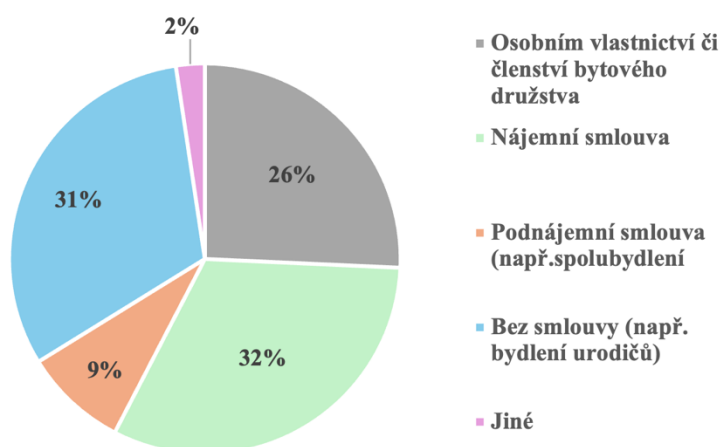
Následující kruhový diagram (Obrázek 11) znázorňuje **rozložení respondentů podle jejich roku narození**. Největší podíl respondentů tvoří osoby narozené mezi lety 1996–2000 (44 %), což znamená, že téměř polovina odpovědí pochází od jedinců ve věku přibližně 24–28 let.

Druhou nejpočetnější skupinou jsou lidé narození mezi roky 2001–2005 (33 %), což naznačuje výraznou účast mladší generace ve věku kolem 19–23 let. Menší zastoupení mají respondenti narození mezi roky 1990–1995 (14 %), a nejmenší podíl (9 %) mají účastníci narození v období 1984-1989.



Obrázek 11: Respondenti dle data narození (Vlastní zpracování, 2025)

Následující graf, viz obrázek 12, znázorňuje **formu současného bydlení respondentů podle vlastnického vztahu**. Největší podíl tvoří osoby žijící v nájemním bydlení na základě nájemní smlouvy, což představuje 32 % všech respondentů. To naznačuje, že nájemní bydlení je v této skupině nejčastější formou zajištění bydlení. Druhou nejpočetnější kategorií jsou lidé, kteří bydlí bez smlouvy, tedy například u rodičů. Tento výsledek může odrážet skutečnost, že velká část respondentů spadá do mladších věkových skupin, které zatím vlastní bydlení neřeší nebo šetří na jeho pořízení. Osobní vlastnictví či členství v bytovém družstvu bylo uvedeno 26 % respondentů, což ukazuje, že přibližně čtvrtina dotázaných již vlastní nemovitost nebo bydlí v družstevním bytě.



Obrázek 12: Forma současného bydlení respondenta (Vlastní zpracování, 2025)

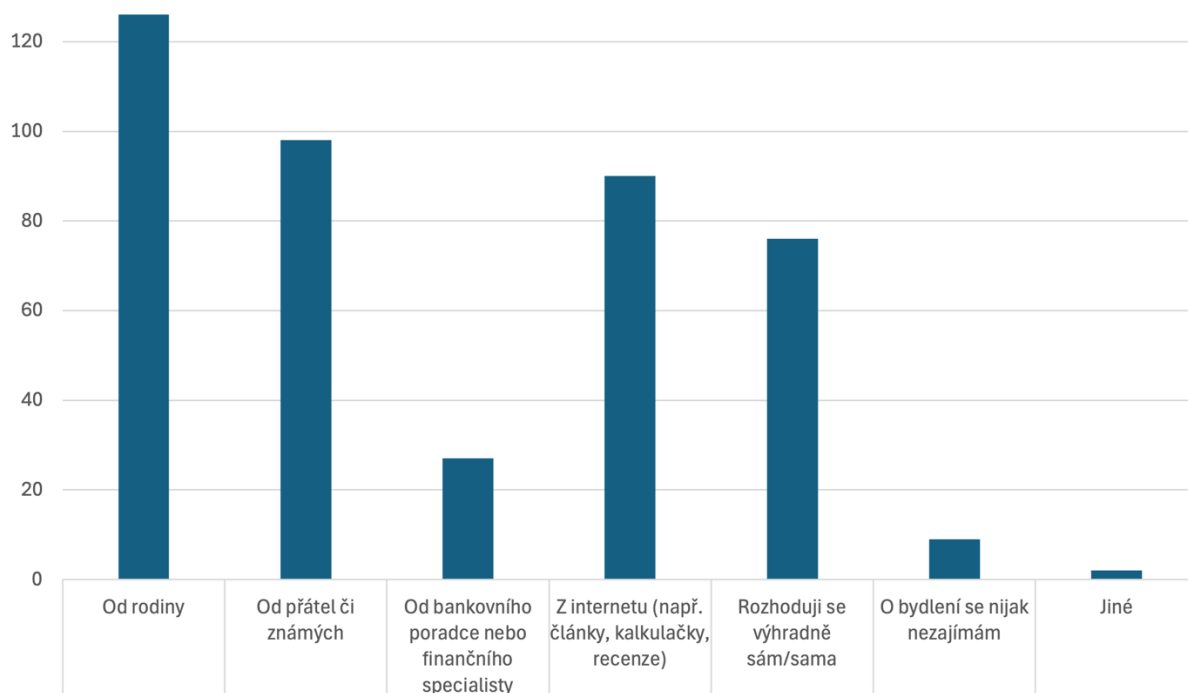
Podnájemní smlouva, například sdílené bydlení nebo spolubydlení, byla uvedena devíti procenty respondentů. Tento podíl může souviset s trendem spolubydlení zejména u mladších lidí a ve větších městech, kde jsou náklady na samostatné bydlení vysoké. Nejméně zastoupenou kategorií je jiná forma bydlení, kam spadají specifické či méně časté formy bydlení, například alternativní formy společného bydlení nebo pracovní ubytování. Tato kategorie tvoří pouze 2 % odpovědí.

Další dotazníkovou otázkou bylo: „**Upřednostňujete bydlení ve vlastním domě/bytu, nebo v pronájmu?**“ Výsledky této otázky jasně ukazují, že drtivá většina respondentů, konkrétně 179, tedy 85 % preferuje vlastní bydlení a naopak pouze 7 respondentů by upřednostnilo bydlení v pronájmu. Relativně menší část dotázaných (12 %) si není jistá a své rozhodnutí pravděpodobně zvažuje na základě různých faktorů, jako jsou finanční možnosti, ekonomická situace nebo osobní preference.

Ačkoli byla otázka „**Změnili jste během vyplňování tohoto dotazníku svůj názor na to, zda preferujete vlastní bydlení nebo pronájem?**“ v dotazníku zařazena až na samotný závěr, pro potřeby přehledného vyhodnocení je uvedena již v části obecných otázek. Z odpovědí vyplývá, že 98 % respondentů svůj názor během vyplňování dotazníku nezměnilo. Tři respondenti, kteří v závěru dotazníku uvedli, že by nyní preferovali vlastní bydlení na HÚ, na začátku zvolili možnost „nejsem ještě rozhodnutý/á“. Zajímavostí je, že všechny tři osoby byly ženy. Čtvrtý respondent, který taktéž označil, že svůj názor změnil ve prospěch vlastního bydlení, přitom již v úvodní otázce uvedl, že preferuje bydlení ve vlastním. Je tedy pravděpodobné, že se při odpovídání na závěrečnou otázku spletl a v jeho případě se tedy názor ve skutečnosti nezměnil.

Na následujícím obrázku 13 jsou výsledky další otázky: „**Odkud čerpáte nejvíce informací a rad, které ovlivňují Vaše rozhodování o bydlení?**“ kde respondenti mohli zvolit více odpovědí, ukazují, že největším zdrojem informací při rozhodování o bydlení je rodina, kterou vybralo 126 respondentů. Druhým nejčastějším zdrojem jsou přátelé a známí (98), kteří mohou sdílet své zkušenosti s bydlením či financováním.

Významnou roli hraje také internet (90), kde lidé hledají články, kalkulačky nebo recenze, což ukazuje na rostoucí digitalizaci a dostupnost informací online. 76 respondentů se rozhoduje výhradně samo. Naopak bankovní poradci nebo finanční specialisté jsou méně častou volbou (27 odpovědí), pouze 9 osob uvedlo, že se o bydlení nezajímá a 2 osoby zvolily jinou možnost.

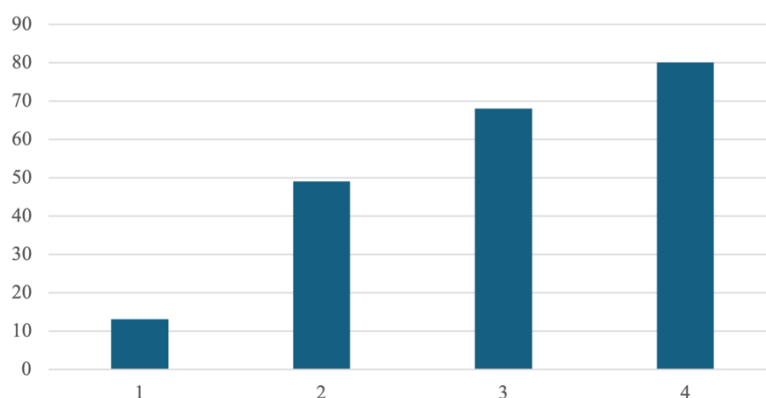


Obrázek 13: Odkud respondenti čerpají nejvíce informací a rad, které ovlivňují rozhodování o bydlení (Vlastní zpracování, 2025)

Poslední obecná otázka se týkala **pohlaví** respondentů. Dotazník vyplnilo celkem 210 osob, z toho 136 žen (65 %) a 74 mužů (35 %). Z odpovědí dále vyplývá, že ženy častěji preferují vlastní bydlení – tuto možnost zvolilo 117 žen, zatímco 17 žen uvedlo, že ještě nejsou rozhodnuté, a 2 by raději bydlely v pronájmu. Také mezi muži převažuje preference vlastního bydlení – 62 mužů by dalo přednost koupi nemovitosti, 7 mužů nebylo zatím rozhodnutých a 5 mužů by preferovalo bydlení v pronájmu. Výsledky ukazují, že nezávisle na pohlaví většina respondentů upřednostňuje vlastnické bydlení, nicméně ženy častěji, než muži uvádějí, že o své preferenci ještě nejsou plně rozhodnuté, což by mohlo souviset s vyšší opatrností při plánování dlouhodobých finančních závazků.

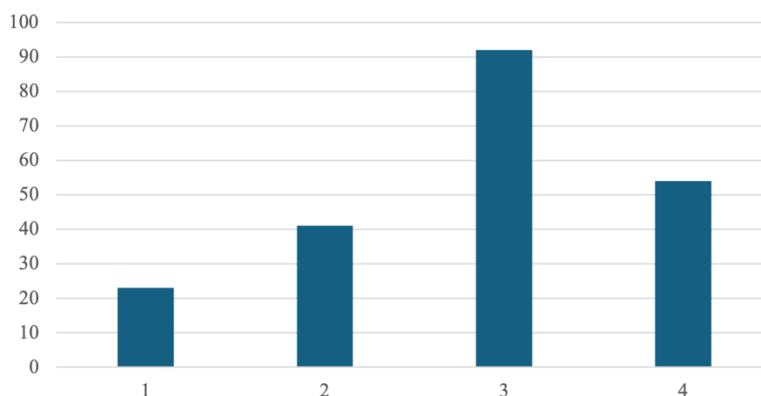
4.1.2 Vyhodnocení kritérií pro volbu pronájmu

Výsledky dotazníku ukazují (viz obrázek 14), že při volbě nájemního bydlení hrají největší roli **nižší vstupní náklady**, tedy fakt, že nájemce nemusí mít k dispozici vysokou počáteční investici. Tento faktor označilo jako velmi důležitý (stupeň 4) celkem 80 respondentů, což ho činí nejpodstatnějším důvodem pro volbu pronájmu.



Obrázek 14: Kritérium nižších vstupních nákladů (Vlastní zpracování, 2025)

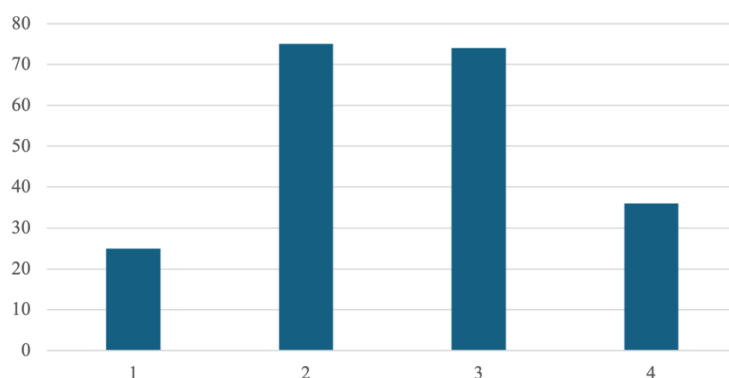
Důležitou roli hraje také **flexibilita a mobilita**, tedy možnost snadno měnit místo bydliště podle potřeby, například kvůli zaměstnání. Tuto možnost ocenilo 92 respondentů stupněm 3, což naznačuje, že jde také o poměrně významný faktor (viz obrázek 15).



Obrázek 15: Kritérium Flexibility a mobility (Vlastní zpracování, 2025)

Možnost **vyhnout se zadlužení**, tedy skutečnost, že nájemce nemusí uzavírat dlouhodobý úvěrový závazek, se také ukázala jako poměrně důležitý. Podobně je na tom i možnost **vyzkoušet si různé typy bydlení**, než se člověk rozhodne pro dlouhodobější závazek.

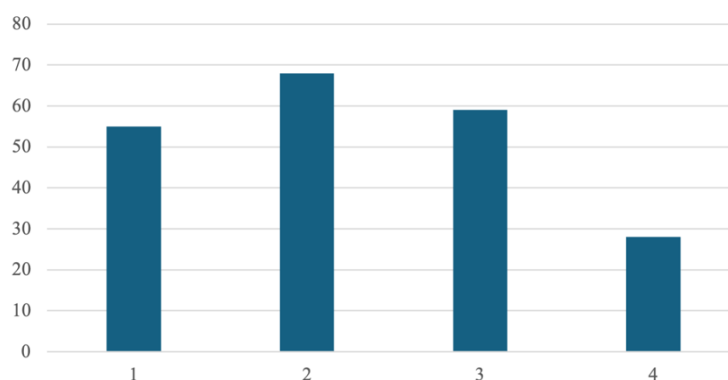
Faktor **bezstarostnosti**, tedy to, že v nájemním bydlení není nutné řešit údržbu a opravy, hodnotili respondenti spíše neutrálně. Na následujícím grafu na obrázku 16 je vidět, že respondenti nejčastěji vybírali 2. a 3. stupeň, což naznačuje, že tento aspekt sice není zanedbatelný, ale nepatří mezi rozhodující.



Obrázek 16: Kritérium bezstarostnosti (Vlastní zpracování, 2025)

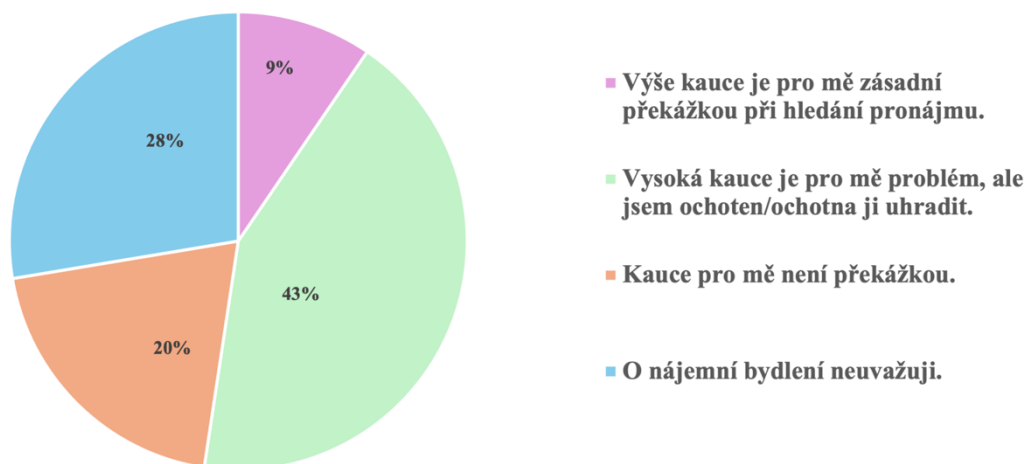
Možnost **bydlet v atraktivnějších lokalitách**, které by si člověk jinak nemohl dovolit koupit, byla také jedním z uvažovaných faktorů, nicméně nepatřila k nejsilnějším argumentům pro pronájem.

Jako nejméně podstatný důvod pro výběr nájmu se dle následujícího grafu ukázalo **finanční bezpečí** (viz obrázek 17) v podobě neohrožení poklesem cen nemovitostí, což potvrzuje 55 respondentů, kteří tuto možnost označili stupněm 1, 68 respondentů zvolilo stupeň 2, další stupeň zvolilo 59 respondentů a pouze 28 lidí zvolilo 4. stupeň.



Obrázek 17: Kritérium finančního bezpečí (Vlastní zpracování, 2025)

Poslední otázka týkající se pronájmu byla: „**Jak Vás ovlivňuje požadavek na kauci při rozhodování o nájemním bydlení?**“ Výsledkem bylo (viz obrázek 18), že kauce při hledání nájemního bydlení hraje významnou roli. Největší skupinu (43 %) tvoří ti, kteří sice vnímají vysokou kauci jako problém, ale jsou ochotni ji uhradit, což naznačuje, že kauce může být určitým omezením, ale pro většinu nájemníků není nepřekonatelnou překážkou.



Obrázek 18: Jak respondenty ovlivňuje požadavek na kauci (Vlastní zpracování, 2025)

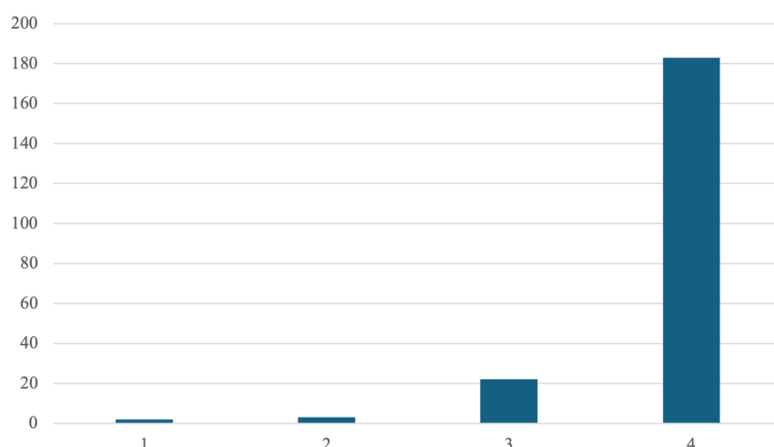
Celkem 28 % respondentů uvedlo, že o nájemním bydlení vůbec neuvažuje, ale velká část z nich již v současnosti bydlí ve vlastní nemovitosti (38 z 58 respondentů). Tento postoj může být ovlivněn také skutečností, že někteří respondenti získali nemovitost či pozemek darem, zdědili jej, nebo jim při složení akontace na HÚ finančně pomohli rodiče.

Dvacet procent respondentů uvedlo, že pro ně složení kauce při uzavírání nájemní smlouvy nepředstavuje žádnou překážku. Tento výsledek může naznačovat, že si lidé na kauci dopředu finančně připravují a počítají s ní jako se standardní součástí nákladů spojených s nastěhováním do pronájmu. Svoji roli může hrát i skutečnost, že kauce je při ukončení nájmu – za předpokladu dodržení podmínek smlouvy – vrácena zpět.

Pouze 9 % respondentů uvedlo, že výše kauce je pro ně zásadní překážkou při hledání nájemního bydlení. Tito respondenti musejí zvažovat jiné možnosti, například sociální bydlení nebo bydlení bez standardní nájemní smlouvy.

4.1.3 Vyhodnocení kritérií pro volbu vlastního bydlení

Nejvýznamnějším faktorem dle dotazníkového šetření je **možnost úprav a přizpůsobení bydlení podle vlastních potřeb**. Tento aspekt byl hodnocen jako zcela zásadní (4. stupeň) pro 183 respondentů z 210, což je nejvyšší počet hlasů ze všech kritérií. Možnost upravit si prostor dle vlastního vkusu a potřeb je dle respondentů největší výhodou vlastního bydlení. Nájemníci jsou často omezeni pravidly pronajímatele, zatímco majitelé mají volnost v jakýchkoliv rekonstrukcích či změnách dispozice.



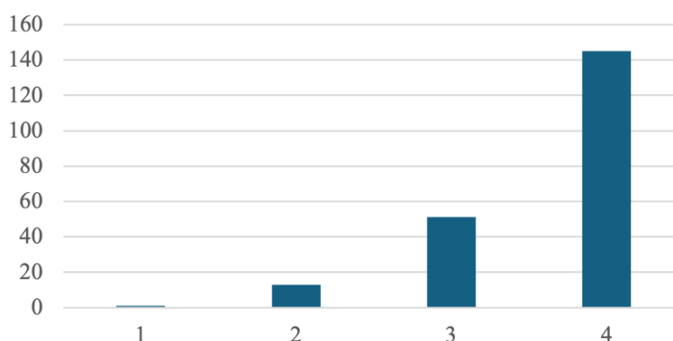
Obrázek 19: Kritérium možnosti úprav (Vlastní zpracování, 2025)

Podobně je vnímána i možnost **dědictví** – 160 respondentů považuje možnost předat nemovitost svým potomkům za zásadní výhodu. Vlastnické bydlení je tedy často vnímáno nejen jako způsob zajištění současného bydlení, ale také jako způsob mezigeneračního majetkového zabezpečení.

Významná část respondentů vnímá také **dlouhodobou finanční výhodnost** vlastního bydlení. Po splacení HÚ se měsíční náklady výrazně snižují, protože majitelé platí pouze provozní náklady, zatímco nájemníci musí stále hradit nájemné, které se navíc v průběhu let může zvyšovat. Tento faktor byl důležitý (4. stupeň) pro 157 respondentů, což dokazuje, že lidé si uvědomují, že investice do vlastního bydlení se v dlouhodobém horizontu může vyplatit více než setrvání v nájmu, a to i pokud je splácení HÚ měsíčně nákladnější než nájemné.

Dalším důležitým aspektem je **možnost generování pasivního příjmu** prostřednictvím pronájmu vlastní nemovitosti. Tento faktor označilo za důležitý 146 respondentů, což naznačuje, že mnoho lidí uvažuje o vlastnictví nemovitosti nejen jako o místě k bydlení, ale i jako o potenciálním zdroji příjmů do budoucna. **Investiční hodnota** je dalším silným argumentem pro koupi nemovitosti pro 149 respondentů, kteří zvolili stupeň 4.

Většina respondentů považuje vlastnické bydlení za **stabilní a jistou formu zajištění**, zejména po splacení HÚ. Tento aspekt je také jedním z významnějších faktorů v rozhodování o pořízení vlastního bydlení, přičemž nejvyšší hodnocení (4) zvolilo 145 respondentů. Stabilita a jistota, které vlastní nemovitost přináší, se stávají klíčovým argumentem pro lidi, kteří nechtějí být vystaveni riziku zvyšujícího se nájemného nebo nejistotě spojené se změnami v nájemních podmínkách.



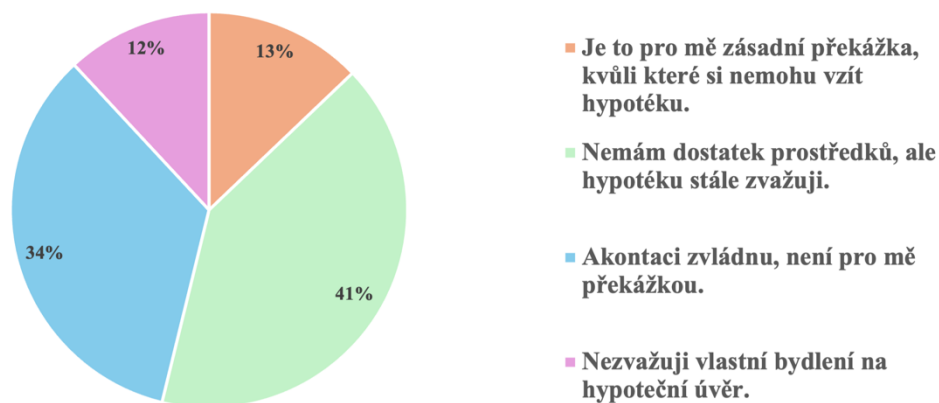
Obrázek 20: Kritérium stability a jistoty (Vlastní zpracování, 2025)

Zhruba stejně velký důraz je kladen i na **psychologický pocit jistoty a nezávislosti**, který vlastnictví nemovitosti přináší. Tento faktor byl označen jako důležitý 145 respondenty.

Celkově lze říci, že vlastní bydlení z hlediska hodnocených kritérií je mezi respondenty vnímáno jako nejvýhodnější varianta oproti bydlení v nájmu, a to nejen z hlediska stability, ale i finančních a investičních přínosů. Většina respondentů hodnotila klíčové aspekty vlastnictví jako velmi důležité, což ukazuje na silnou preferenci vlastnit nemovitost.

Poslední otázkou v části pro preferenci vlastního bydlení byla tato: „**Jak Vás ovlivňuje požadavek na akontaci (10 až 20 % z výše hypotečního úvěru, které musíte dát z vlastních úspor) při rozhodování o vlastním bydlení?**“ Požadavek na akontaci při rozhodování o vlastním bydlení hraje významnou roli pro velkou část respondentů. Jak ukazuje graf na 21. obrázku, největší podíl odpovědí (41 %) tvoří skupina lidí, kteří nemají dostatek prostředků na složení akontace, ale přesto HÚ stále zvažují. To naznačuje, že i přes finanční překážky se mnoho lidí snaží hledat cesty, jak si vlastní bydlení zajistit, například prostřednictvím spoření nebo pomoci od rodiny.

Další velká skupina respondentů (34 %) uvedla, že akontaci zvládne uhradit a není pro ně překážkou, 39 ze 72 respondentů, kteří zvolili tuto možnost, již nemovitost vlastní. Dále to mohou být lidé, kteří mají pravděpodobně dostatečné úspory nebo dlouhodobou stabilní finanční situaci, která jim umožňuje bez větších komplikací splnit tento základní požadavek pro získání HÚ.



Obrázek 21: Jak respondenty ovlivňuje požadavek na akontaci (Vlastní zpracování, 2025)

Naopak 13 % respondentů uvedlo, že akontace pro ně představuje zásadní překážku, kvůli které si nemohou HÚ dovolit. Zajímavé je, že téměř polovina těchto respondentů (13 z celkových 27) je narozena mezi lety 2001–2005, což může souviset s jejich nižšími příjmy, menšími úsporami a také s aktuální ekonomickou situací, zejména vysokými cenami nemovitostí a úrokovými sazbami. Naopak pouze jediný respondent, který označil akontaci za zásadní překážku, patřil do nejstarší věkové skupiny narozené mezi lety 1984–1989.

Zbýlých 12 % (25 respondentů) uvedlo, že o vlastním bydlení na HÚ vůbec neuvažují, což může souviset buď s preferencí nájemního bydlení (3 respondenti), s jejich finanční situací či makroekonomickou situací státu. Dalším důvodem může být obava z dlouhodobého zadlužení. A také 6 respondentů označili odpověď na začátku dotazníku, že již v nemovitosti v osobním vlastnictví či členství bytového družstva bydlí.

Celkově lze říci, že akontace je pro část respondentů významným faktorem v rozhodovacím procesu o vlastním bydlení. Přestože ji někteří zvládnou bez problémů, pro jinou skupinu představuje zásadní překážku, která může znemožnit přechod z nájemního bydlení do vlastního.

4.1.4 Otevřená otázka

V závěrečné části dotazníku měli respondenti možnost odpovědět na otevřenou otázku: „**Existuje nějaký další faktor, který považujete za důležitý při rozhodování o bydlení, ale v dotazníku nebyl uveden?**“ Na tuto otázku reagovalo celkem 37 respondentů, kterým v předchozích uzavřených otázkách chyběla určitá hlediska.

Mezi často zmiňované faktory patřilo to, zda respondent nemovitost kupuje sám, nebo společně s partnerem. Možnost sdílet náklady na HÚ a provoz domácnosti s další osobou byla respondenty vnímána jako důležitý prvek, který může výrazně usnadnit dosažení vlastního bydlení.

Dalším významným tématem byla lokalita. Mnozí respondenti zdůrazňovali nejen atraktivitu místa, ale především dostupnost důležitých služeb, vzdělávacích institucí, zdravotní péče a pracoviště. Tento faktor byl v dotazníku částečně zachycen u uzavřených otázek zaměřených na flexibilitu a mobilitu nájemního bydlení nebo možnost bydlet v jinak nedostupných lokalitách. Odpovědi však ukazují, že právě konkrétní vzdálenost k práci a školám je často ještě důležitější než obecná atraktivita lokality.

S lokalitou souvisí i další často zmiňovaný aspekt – sousedé a kvalita sousedských vztahů. Více respondentů uvedlo, že preferují klidné prostředí, například ve vlastním rodinném domě, které zajišťuje soukromí a stabilní komunitu. Jeden z respondentů uvedl, že bydlení v bytovém domě může znamenat problémy způsobené sousedy, například škody jako vytopení koupelny. Jiný naopak ocenil pronájem právě kvůli tomu, že se nemusí starat o údržbu, například zahrady, a má méně zodpovědnosti.

Významné množství odpovědí se týkalo finanční situace a ekonomických podmínek. Respondenti často zmiňovali aktuální vývoj na realitním trhu, výši úrokových sazeb, rostoucí ceny nemovitostí a obecnou dostupnost HÚ. Někteří respondenti se zaměřovali také na plánování svých osobních financí a uvědomovali si, že HÚ představuje dlouhodobý závazek, který vyžaduje odpovědný přístup a schopnost finančně plánovat do budoucna.

Jeden z respondentů upozornil, že vlastnické bydlení by nemělo být vnímáno jako investice. Růst hodnoty nemovitosti nemůže být vnímán jako zisk, protože při případném prodeji nemovitosti a koupi jiné není generován žádný zisk. Tento respondent upřednostňuje nájemní bydlení i z důvodu toho, že nechce celý život bydlet v jedné lokalitě a dlouhodobý závazek je pro něj limitující, znemožňuje mu vytvořit případné úspory.

Vnímá bydlení spíše jako službu, například jako tarif u operátora, který může vždy vypovědět a jít k jinému operátorovi, či pouze změnit tarif.

Mezi inspirativní odpovědi patřilo zvážení alternativních forem bydlení, jako jsou modulární domy, stavby z kontejnerů nebo koncept tzv. „tiny house“, které mohou představovat cenově dostupnější varianty. Zajímavý byl také názor, že nájemné lze vnímat jako „100% úrok“, tedy jako náklad, který na rozdíl od splácení HÚ nepřináší žádný dlouhodobý majetkový přínos.

Podnětná byla také odpověď, v níž respondent uvedl, že na HÚ dosáhl pouze díky zástavě druhé nemovitosti, například té, kterou vlastní jeho rodiče. Bez této možnosti by podle svých slov na vlastní bydlení finančně nedosáhl. Z odpovědi je patrné, že podpora rodiny může výrazně usnadnit pořízení vlastního bydlení, a to i díky alternativním formám financování.

V několika odpovědích se objevilo i téma nájemních podmínek, konkrétně například omezení, která se týkají chovu domácích mazlíčků. Vlastní bydlení je v tomto směru vnímáno jako svobodnější a flexibilnější.

4.2 Shrnutí

Analýza výsledků dotazníkového šetření zaměřeného na rozhodování generace Y mezi vlastním bydlením financovaným pomocí hypotečního úvěru a nájemním bydlením ukázala, že většina respondentů preferuje bydlení ve vlastním, a to i přes současnou ekonomickou situaci a náročnost pořízení nemovitosti. Tento výsledek potvrzuje tradiční vnímání vlastnického bydlení jako životního cíle a znaku jistoty, stability i dlouhodobého finančního zajištění v České republice.

Z hodnocení jednotlivých faktorů vyplynulo, že u nájemního bydlení si respondenti nejvíce cení nižších vstupních nákladů, vyšší flexibility a absence dlouhodobého zadlužení. I přesto se tyto výhody ukázaly jako méně rozhodující ve srovnání s výhodami, které respondenti připisují bydlení ve vlastním. Kritéria, jako jsou možnost úprav, pocit vlastnictví, finanční výhodnost po splacení úvěru či investiční hodnota nemovitosti, dosahovala nejvyššího hodnocení v celé části dotazníku.

Výsledky také ukázaly, že požadavek na akontaci je pro některé respondenty překážkou, nicméně většina s touto nutností počítá. Přibližně třetina dotazovaných uvedla, že akontaci sice vnímají jako komplikaci, ale dokážou ji překonat. Pouze menší část označila tento požadavek za zásadní bariéru. Zajímavostí je, že tuto překážku častěji vnímali mladší respondenti narození po roce 2000.

Závěrečná otevřená otázka umožnila respondentům doplnit další aspekty, které považují za důležité, a nebyly zahrnuty v dotazníku. Nejčastěji opakujícím se aspektem při rozhodování o vlastním bydlení bylo, zda mají respondenti s kým sdílet náklady na HÚ, dále byl kladen velký důraz na sousedské vztahy. Významná část odpovědí se věnovala také ekonomickým podmínkám na trhu, úrokovým sazbám či nemožnosti spořit na akontaci při současných cenách nájmu a nemovitostí. Objevovala se ale témata jako flexibilita ohledně domácích mazlíčků i alternativní formy bydlení.

Rozhodování o formě bydlení je u generace Y individuální záležitostí, která závisí jak na ekonomických, tak na osobních a životních faktorech. Výše úspor, pracovní a rodinná situace, ale i osobní preference a hodnoty ovlivňují, zda jedinec zvolí nájemní nebo vlastnické bydlení. Přestože si většina uvědomuje rizika spojená s vlastnictvím a současnou situaci na trhu nemovitostí, převládá snaha dosáhnout na vlastní bydlení.

ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo zhodnotit vývoj a posoudit změny v rozhodování současné generace v případě pořízení vlastního bydlení či pronájmu. Práce se zaměřila na faktory, které ovlivňují rozhodování generace Y mezi nájemním bydlením a vlastním bydlením financovaným hypotečním úvěrem.

V první a druhé kapitole byly nejprve vymezeny klíčové pojmy spojené s problematikou bydlení, jako jsou hypoteční úvěr, úroková sazba, LTV, roční procentní sazba nákladů, nájemní smlouva či právní vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem.

Na tuto část navázala analýza zhodnocení výhodnosti hypotečního úvěru a pronájmu, rozdělená do dvou hlavních částí. V první byly porovnány měsíční náklady na bydlení (nájemné a splátky HÚ) ve čtyřech krajských městech (Praha, Brno, Ostrava, Ústí nad Labem) za poslední čtvrtletí roku 2024. Srovnání ukázalo výrazné rozdíly mezi lokalitami – zatímco v Praze a Brně bylo výhodnější bydlet v nájmu, v Ostravě a Ústí nad Labem se naopak více vyplatilo financovat bydlení HÚ. V závěru byl uveden také graf, který porovnává měsíční náklady na bydlení formou nájmu a hypotečního úvěru v závislosti na velikosti města dle počtu obyvatel. Z tohoto srovnání jasně vyplynulo, že čím větší je počet obyvatel daného města, tím vyšší jsou náklady na bydlení – a to jak v případě měsíčního nájemného, tak měsíčních splátek HÚ.

Druhá část analýzy se zaměřila na město Pardubice a vývoj cen nemovitostí a nájmu v letech 2021–2024. V roce 2021 byla měsíční splátka HÚ nižší než nájemné, což činilo vlastnické bydlení výhodnějším. Tento trend se ale v roce 2022 změnil – prudce vzrostly úrokové sazby i inflace, což způsobilo, že splátky HÚ začaly výrazně převyšovat nájemné. V letech 2022 až 2024 činil tento rozdíl v průměru zhruba 5 000 Kč měsíčně. Součástí této analýzy bylo i srovnání cen bydlení s inflací a hrubými mzdami v České republice.

Vliv inflace byl obzvlášť patrný u cen nemovitostí, které v roce 2022 v důsledku inflačních tlaků výrazně vzrostly. I přesto, že inflace v následujících letech opět klesla, ceny nemovitostí zůstaly na vysoké úrovni a k poklesu prakticky nedošlo. V případě nájemního bydlení byl vliv inflace méně skokový – ceny nájmu rostly spíše postupně. Stejně jako u cen nemovitostí ke koupi však platí, že ani nájemné po zpomalení inflace nekleslo, a zůstává na vyšší úrovni než před rokem 2022.

Z analýzy vývoje mezd dále vyplynulo, že s rostoucími mzdami rostly i náklady na bydlení, nicméně tempo růstu mezd nebylo tak rychlé, aby kompenzovalo nárůst cen nemovitostí a nájmů. Pokud bychom srovnávali čistou mzdu jednotlivce s měsíčními náklady na bydlení, může být zejména pro jednočlenné domácnosti splácení HÚ finančně zatěžující, případně i dlouhodobě neudržitelné. Tato skutečnost poukazuje na potřebu velmi pečlivého zvážení finanční situace před rozhodnutím o pořízení vlastního bydlení, a to zejména v období nejisté ekonomické situace a nestability hypotečního trhu.

V poslední kapitole bylo realizováno dotazníkové šetření, jehož cílem bylo zjistit, jaká kritéria jsou pro dnešní mladou generaci nejdůležitější při rozhodování o bydlení. Dotazník vyplnilo 210 respondentů generace Y. Cílem této části bylo především zjistit, jaká kritéria jsou pro dnešní generaci nejdůležitější při rozhodování o formě bydlení – tedy zda preferují nájemní nebo vlastnické bydlení financované HÚ. Dotazník obsahoval 23 otázek, které byly strukturovány tak, aby umožnily analyzovat různé aspekty tohoto rozhodování. Získaná data ukázala, že naprostá většina respondentů preferuje bydlení ve vlastním, a to navzdory současným ekonomickým překážkám, jako jsou vysoké úrokové sazby, rostoucí ceny nemovitostí nebo povinnost složení akontace. Tento výsledek odpovídá celospolečenskému trendu, podle něhož přibližně 80 % obyvatel České republiky žije ve vlastním bydlení.

Za nejdůležitější kritérium při volbě nájmu označili respondenti nižší vstupní náklady. U vlastního bydlení pak nejvíce oceňovali možnost úprav nemovitosti podle vlastních představ. Obecně však všechna kritéria týkající se vlastnictví (např. pocit jistoty, dlouhodobá investice, možnost dědictví) byla vnímána jako velmi důležitá.

Dotazník se rovněž věnoval tématu akontace – většina respondentů s její potřebou počítá, přibližně třetina ji sice vnímá jako komplikaci, ale dokáže ji překonat. Jen menší část označila akontaci za zásadní překážku. Podobně byla hodnocena i kauce v nájmu – většina respondentů ji považuje za běžnou součást nájemního vztahu, pouze malá část ji vnímala jako výraznější bariéru. Možnost vrácení kauce, v případě splnění podmínek nájemní smlouvy, po ukončení nájmu pravděpodobně přispívá k tomu, že ji respondenti nevnímají jako zásadní finanční zátěž.

Součástí šetření byla i otevřená otázka, v níž měli respondenti možnost uvést další faktory, které ovlivňují jejich rozhodování o bydlení, a nebyly v dotazníku uvedeny. Odpovědi byly různorodé, ale často se opakovaly odpovědi jako možnost sdílení nákladů s partnerem, lokalita a dostupnost služeb, sousedské vztahy, ale také psychologický pocit jistoty či obavy z dlouhodobého zadlužení. Zajímavým zjištěním byla i zmínka o využití alternativních forem

bydlení, například modulárních nebo kontejnerových domů, jako levnější forma vlastního bydlení na HÚ.

Dotazníkové šetření tak přineslo cenný pohled na postoje mladé generace, a potvrdilo, že rozhodování o bydlení je komplexní proces ovlivněný nejen ekonomickými možnostmi, ale i osobními preferencemi, životní fází a hodnotami jednotlivce.

Na základě získaných poznatků lze doporučit, aby budoucí zájemci o vlastní bydlení důkladně zvážili svou finanční situaci, aktuální podmínky na trhu, vývoj úrokových sazeb a inflace, ale také načasování nákupu. Dále je vhodné zvyšovat úroveň finanční gramotnosti a informovanosti, zejména mezi mladšími ročníky, které se teprve rozhodují o své budoucnosti.

S ohledem na výsledky analýz i dotazníkového šetření lze kromě výše uvedených doporučení navrhnout i konkrétní strategii pro mladé lidi, kteří aktuálně nedosáhnou na vlastní bydlení ve větších městech. Vzhledem k vysokým pořizovacím cenám nemovitostí ve velkých městech, jako je Praha nebo Brno, může být rozumnou volbou zpočátku zůstat v nájemním bydlení právě zde. Tato lokalita poskytuje širší nabídku pracovních příležitostí, vyšší mzdy a možnost profesního růstu. Díky tomu mohou mladí lidé snáze vytvářet finanční rezervy, například na složení akontace nebo pokrytí dalších nákladů spojených s pořízením vlastního bydlení. Jakmile si vybudují stabilní pracovní a finanční zázemí, mohou zvážit koupi nemovitosti v menším městě, kde jsou ceny nemovitostí výrazně nižší. Takový postup umožňuje efektivně propojit pracovní uplatnění, finanční připravenost a budoucí investici do vlastního bydlení. Navíc díky získaným pracovním zkušenostem bude v budoucnu snazší najít odpovídající zaměstnání i mimo velká města.

POUŽITÁ LITERATURA

ARAD, c2025. Online. In: ČNB. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/indicators>. [cit. 2025-01-22].

Co je anuita?, c2025. Online. In: . Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-je-anuita->. [cit. 2025-03-18].

Co je hypotéka a jak ji získat, c2024. Online. In: Bezrealitky. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/blog/co-je-hypoteka-a-jak-ji-ziskat-a-co-delat-kdyz-ji-nedostanete>. [cit. 2024-11-12].

Co je sociální bydlení?, 2024. Online. In: Sociální bydlení. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/socialni-bydleni>. [cit. 2025-02-05].

Co je to bonita?, c2024. Online. In: Moneta. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-je-bonita>. [cit. 2024-11-12].

Co je to floatová sazba, c2025. Online. In: ČESKÁ spořitelna. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/financni-slovník/floatova-sazba>. [cit. 2025-01-22].

Co je ukazatel RPSN?, c2024. Online. In: Cnb. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>. [cit. 2024-11-15].

Co to je hypoteční úvěr?, 2024. Online. In: Finance. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>. [cit. 2024-11-06].

ČERNOHORSKÁ, Liběna, 2015. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Univerzita Pardubice. ISBN 978-80-7395-863-3.

ČERNOHORSKÝ, Jan, 2020. *Finance: od teorie k realitě*. GRADA. ISBN 978-80-271_2215-8.

Deloitte Rent index, 2024. Online. In: Deloitte. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2025-02-05].

Dostupné nájemní bydlení, 2024. Online. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getmedia/7f37e2c6-05c9-4450-a357-f5b374017870/Dostupne_bydleni_prehled-v-29-05-2024.pdf.aspx. [cit. 2025-02-25].

LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?, c2025. Online. In: Cnb. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>. [cit. 2025-03-18].

Občanský zákoník, 2012. Online. In: Zakonyprolidi. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>. [cit. 2025-02-05].

Poplatky ovlivňující hypotéku, c2000 - 2024. Online. In: Kurzy. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-poplatky/>. [cit. 2024-11-12].

Progresivní splátky: Podstata progresivního splácení, c2022. Online. In: Gpf. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/progresivni-splatky>. [cit. 2024-11-11].

REVENDA, Zbyněk; MANDEL, Martin; KODERA, Jan; MUSÍLEK, Petr a DVOŘÁK, Petr, 2023. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Sedmé přepracované vydání. Jesenice: Ekopress. ISBN 978-80-87865-84-2.

SAMUELSON, Paul A. a NORDHAUS, William D., 2007. *Ekonomie*. 18. vydání. NS Svoboda. ISBN 978-80-205-0590-3.

Sčítání 2021, 2022. Online. In: Český statistický úřad. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/scitani-2021?pocet=10&start=0&podskupiny=171&razeni=-datumVydani>. [cit. 2025-02-25].

Startovací bydlení, 2015. Online. In: Pardubice. Dostupné z: <https://pardubice.eu/startovaci-bydleni..> [cit. 2025-02-05].

SYROVÝ, Petr a TYL, Tomáš, 2020. *Osobní finance*. 3. aktualizované vydání. GRADA. ISBN 978-80-271-2886-0.

SYROVÝ, Petr, 2009. In: *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. GRADA. ISBN 978-80-247-2388-4.

Zákon o dluhopisech, 2004. Online. In: Zakonyprolidi. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190?text=hypoteční+úvěr>.

Zaměstnanci a mzdy, 2024. Online. In: Český statistický úřad. Dostupné z: https://csu.gov.cz/zamestnanci-a-mzdy?pocet=10&start=0&1_pocet=10&1_start=0&1_skupiny=11&1_vlastnostiVystupu=12&1_razeni=-datumVydani&skupiny=11&vlastnostiVystupu=15&pouzeVydane=true&razeni=-datumVydani. [cit. 2025-04-14].

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A: Dotazník

PŘÍLOHA A: Dotazník

Dotazník k bakalářské práci

Vážený respondente, vážená respondentko,

dotazník je součástí analytické části pro bakalářskou práci na téma "**Faktory ovlivňující rozhodování současné generace mezi pořízením vlastního bydlení a pronájmem.**"

Dotazník má za cíl zjistit, co je důležité při rozhodování o pořízení bydlení v současnosti.

Dotazník je určen především lidem narozeným mezi roky **1984–2005**, tedy těm, kteří patří do tzv. generace Y

Dotazník je **anonymní** a jeho vyplnění zabere přibližně 10-15 minut. Veškeré údaje budou zpracovány výhradně pro účely této práce.

Prosím, abyste odpovídali upřímně a na základě svých vlastních zkušeností a názorů.

Předem děkuji za Váš čas, který tomuto dotazníku věnujete.

1. Ve kterém roce jste narozeni?

1984-1989

1990-1995

1996-2000

2001-2005

2. Jaká je forma vašeho současného bydlení dle vlastnického vztahu?

Osobním vlastnictvím či členstvím bytového družstva

Nájemní smlouva

Podnájemní smlouva (např. spolubydlení)

Bez smlouvy (např. bydlení u rodičů)

Jiné

3. Upřednostňujete bydlení ve vlastním domě/bytu, nebo v pronájmu?

Ve vlastním

V pronájmu

Nejsme ještě rozhodnutý/á

4. Odkud čerpáte nejvíce informací a rad, které ovlivňují Vaše rozhodování o bydlení?

(lze zvolit více možností)

Od rodiny

Od přátel či známých

Od bankovního poradce nebo finančního specialisty

Z internetu (např. články, kalkulačky, recenze)

Rozhoduji se výhradně sám/sama

O bydlení se nijak nezajímám

Jiné

Proč preferovat bydlení v pronájmu?

Tato část dotazníku se zaměřuje na vnímání výhod bydlení v nájmu. (otázky na škále od 1 do 4)

5. Flexibilita a mobilita: Bydlení v pronájmu mi umožňuje větší flexibilitu a mobilitu, například při změně zaměstnání nebo častém stěhování.
vůbec nesouhlasím O O O O naprosto souhlasím

6. Nižší vstupní náklady: Pronájem vyžaduje nižší počáteční investice (na vybavení) než pořízení vlastního bydlení.

7. Bezstarostnost: V pronájmu nemusím řešit údržbu a opravy, protože je zajišťuje majitel.

8. Atraktivní lokality: Pronájem mi umožňuje bydlet v atraktivních či prémiových lokalitách, které bych si jinak nemohl/a dovolit.

9. Finanční bezpečí: Nemusím se obávat rizika ztráty hodnoty nemovitosti při poklesu cen na realitním trhu.

10. Různorodost: Pronájem mi umožňuje vyzkoušet různé typy bydlení a lépe zjistit, co mi vyhovuje.

11. Žádné zadlužení: Pronájemem se vyhýbám dlouhodobému finančnímu závazku, například hypotéce.

12. Jak Vás ovlivňuje požadavek na kauci při rozhodování o nájemním bydlení?

Výše kauce je pro mě zásadní překážkou při hledání pronájmu.
Vysoká kauce je pro mě problém, ale jsem ochoten/ochotna ji uhradit.
Kauce pro mě není překážkou.
O nájemní bydlení neuvažuji.

Proč preferovat vlastní bydlení?

Tato část dotazníku se zabývá výhodami vlastního bydlení. (otázky na škále od 1 do 4)

13. Stabilita a jistota: Vlastní bydlení mi poskytuje stabilitu a jistotu, zejména po splacení úvěru.

vůbec nesouhlasím O O O O naprosto souhlasím

14. Možnost úprav a přizpůsobení: Vlastní bydlení mi umožňuje provádět úpravy a přizpůsobit prostor svým potřebám a vkusu.

15. Finanční výhodnost: Po splacení hypotéky je vlastní bydlení finančně výhodné, protože platím pouze provozní náklady.

16. Pocit vlastnictví: Vlastnictví nemovitosti mi přináší psychologický pocit jistoty a nezávislosti.

17. Dědictví: Vlastní bydlení mohu předat své rodině jako dědictví.

18. Možnost pasivního příjmu: Vlastnictví nemovitosti mi v budoucnu umožňuje získat pasivní příjem, pokud se rozhodnu ji pronajmout.

19. Investiční hodnota: Vlastní nemovitost představuje dlouhodobou investici, která může v čase zvyšovat svou hodnotu.

20. Jak Vás ovlivňuje požadavek na akontaci (10 až 20 % z výše hypotečního úvěru, které musíte dát z vlastních úspor) při rozhodování o vlastním bydlení?

Je to pro mě zásadní překážka, kvůli které si nemohu vzít hypotéku.

Nemám dostatek prostředků, ale hypotéku stále zvažuji.

Akontaci zvládnu, není pro mě překážkou.

Nezvažuji vlastní bydlení na hypoteční úvěr.

Poslední 3 otázky na závěr

21. Existuje nějaký další faktor, který považujete za důležitý při rozhodování o bydlení, ale v dotazníku nebyl uveden?

Pokud ano, uveďte jaký

22. Změnili jste během vyplňování tohoto dotazníku svůj názor na to, zda preferujete vlastní bydlení nebo pronájem?

Ano, změnil/a jsem názor – nyní bych spíše preferoval/a pronájem.

Ano, změnil/a jsem názor – nyní bych spíše preferoval/a vlastní bydlení.

Ne, můj názor zůstal stejný.

23. Jaké je Vaše pohlaví?

Muž

Žena