

29. 10. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Stabilizace úrokových sazeb hypotečních úvěrů a jejich vliv na trh nemovitostí

V roce 2025 se situace na českém hypotečním trhu po výrazných turbulencích uplynulých let poznamenaných vysokou inflací, růstem úrokových sazeb a nejistotou na finančních trzích, začíná stabilizovat. Česká národní banka udržuje od jara 2025 dvoutýdenní repo sazbu na úrovni 3,50 %, což odpovídá spíše neutrálnímu nastavení měnové politiky.

Inflace se v první polovině roku pohybovala kolem 2,5-2,8 %, tedy v blízkosti inflačního cíle ČNB. Očekávání budoucího vývoje sazeb se tak začínají více řídit dlouhodobými tržními faktory než přímými zásahy centrální banky. Banky se proto zaměřují na optimalizaci svých úrokových marží, které musí reflektovat jak cenu peněz na mezibankovním trhu, tak i regulatorní kapitálové požadavky.

Vývoj hypotečních sazeb v roce 2025 a dopad na poptávku po rezidenčních nemovitostech

Na začátku roku 2025 se průměrná úroková sazba nových hypoték pohybovala okolo 4,8 %, zatímco v polovině roku již klesla na přibližně 4,5 %. V srpnu 2025 se průměrná sazba dle Hypomonitoru ČBA ustálila na 4,52 %. Banky standardně nabízejí úvěry s fixací na tři až pět let v rozmezí 4,59-4,99 % při LTV do 80 %. Nejvýhodnější sazby dosahují klienti s nízkým rizikovým profilem a vysokým vlastním podílem.

Ve srovnání s roky 2022-2023, kdy se sazby pohybovaly v rozmezí 6-7 %, došlo ke zřetelnému zlepšení dostupnosti úvěrů. Tento vývoj byl však pozvolný a doprovázen rostoucí opatrností bank - především v oblasti interního hodnocení bonity a rizika.

Pokles hypotečních sazeb z úrovně kolem 5 % směrem k 4,5 % výrazně zlepšil schopnost domácností dosáhnout na úvěr. Například modelový příklad uvádí, že hypotéka ve výši 3,5 milionu Kč se sazbou 4,99 % při splatnosti 25 let vede ke měsíční splátce **cca 20 450 Kč**. I nepatrný pokles o 0,1 % se promítá do snížení splátky o několik stovek korun měsíčně, což pro žadatele s limitovaným rozpočtem může znamenat rozhodnutí koupit dříve, než odložit.

Tento vývoj přispěl k pozvolnému oživení poptávky po rezidenčních nemovitostech, zejména v segmentu novostaveb a bytů v regionálních centrech. Banky zaznamenaly i rostoucí zájem o refinancování s cílem stabilizovat nebo snížit splátku v nových podmínkách.

Hypoteční financování zůstává hlavním nástrojem pro pořízení vlastního bydlení. V roce 2025 se zvyšuje dostupnost hypoték díky nižším úrokovým sazbám, zlepšené bonitě klientů a digitalizaci procesů. Banky nabízejí předschválené úvěry do 24 hodin, což zrychluje celý proces koupě.

Současně je však třeba vzít v úvahu tzv. **úrokový šok** u dříve uzavřených fixací - ti, kdo si sjednali hypotéku v době velmi nízkých sazeb (např. kolem 2 %) a jim nyní končí fixace, mohou čelit nárůstu výše úroku až ke ~ 4,5 %. To může způsobit výrazný růst měsíční splátky a ovlivnit platební schopnost domácností, obzvláště u těch s menší rezervou.

Dopad na ceny a strukturu poptávky po nemovitostech

Pokles sazeb a stabilizace inflace vedly k postupnému oživení realitního trhu. Ceny nemovitostí se po stagnaci z roku 2024 začaly ve větších městech opět mírně zvyšovat - podle analýz o 2-4 % meziročně.

Zájem se přesouvá z luxusních segmentů k menším a energeticky úsporným nemovitostem, které lépe odpovídají novým standardům dostupnosti. Vyšší aktivitu lze pozorovat i v developerském financování, kde banky po období útlumu začínají znovu poskytovat projektové úvěry, avšak za přísnějších podmínek a s vyššími požadavky na předprodej či vlastní kapitál developera.

Zvýšená dostupnost úvěru může indukovat mírný růst cen nemovitostí v atraktivních lokalitách, zejména tam, kde byla poptávka dříve tlumená právě vysokými sazbami. Vývoj však nebude dramatický vzhledem k tomu, že cenový růst byl v posledních měsících spíše utlumený.

Zásadní změny lze očekávat spíše v **segmentaci nabídky** - rostoucí zájem bude o menší, energeticky efektivní byty a domy s nižšími provozními náklady, které jsou snáze financovatelné. Developerské projekty budou více orientovány na projekty s nižším rizikem (vyšší podíl rezervovaných jednotek, vyšší vlastní kapitál developera) než na agresivní expanzi.

Prognóza a Závěr

Rok 2025 lze charakterizovat jako rok návratu rovnováhy, kdy trh s hypotékami a nemovitostmi vykazuje známky oživení. Po období extrémně drahých hypoték se úrokové sazby stabilizovaly kolem 4,5 %, což vytváří udržitelný rámec pro financování bydlení. Pokles sazeb zlepšil dostupnost úvěrů, obnovil důvěru domácností a stimuloval developerskou aktivitu. Střednědobá prognóza pak počítá s postupnou stabilizací hypotečních sazeb v rozmezí 3,8-4,2 % v roce 2026. To by mělo dále podpořit obnovu poptávky po bydlení i investičních nemovitostech.

Přestože zásadní zlevnění financování se neočekává, současné prostředí umožňuje obnovu zdravého hypotečního a realitního trhu - s důrazem na bonitu klientů, udržitelnost projektů a efektivní řízení rizik. Český trh se tak po několika letech dostává z „úrokového šoku“ do fáze stabilizovaného růstu.



Ing. Kateřina Vejmelková
Real Estate Valuation Consultant



[Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář](#)

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 314 447

e-mail: info@eqsa.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zákon Lugového: jak Rusko přepisuje pravidla mezinárodních arbitráží](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)
- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)