

STUDIE AQE, BYDLENÍ

Atraktivita bydlení v českých městech 2025

Cena, kvalita života a stěhování mladých ve 206 městech, která jsou sídly obcí s rozšířenou působností

Jan Havránek, Jan Pavelka, Pavel Franěk a kolektiv

AQE advisors, 30. září 2026, verze 1.2

Jak citovat

Havránek, J., Pavelka, J., Franěk, P. a kol. (2026). *Atraktivita bydlení v českých městech 2025. Cena, kvalita života a stěhování mladých ve 206 městech, která jsou sídly obcí s rozšířenou působností*. Verze 1.2. AQE advisors. <https://www.aqe.cz/poznatky/atraktivita-bydleni-v-ceskych-mestech-2025/>

Text a grafy jsou zveřejněny pod licencí CC BY 4.0. Studie vznikla z iniciativy AQE, bez externího zadavatele. Kontakt havranek@AQE.cz.

Obsah

Shrnutí	3
Pět klíčových zjištění	3
1. Proč cena nestačí	4
2. Data a metoda	4
3. Ceny, mzdy a nájemné v letech 2019 až 2025	5
4. Byty jsou drahé tam, kde se dobře žije	7
5. Levné bydlení mladé neláká	8
6. Čtyři typy měst a Index příležitosti pro bydlení	8
7. Kolik se staví	11
8. Nájem jako alternativa	12
9. Zpětný test naší starší metody	13
10. Co s tím může udělat stát, kraj a město	14
11. Co jsme ověřili a co studie neumí	14
Zdroje	16
O studii	16
Příloha. Pořadí všech 206 měst	17

Levné neznamená výhodné. Kupní ceny bytů vzrostly mezi lety 2019 a 2025 o 78 %, mzdy a nájemné o necelou polovinu. Kde jsou byty vůči mzdě levné, bývá zpravidla nižší kvalita života a mladých tam přibývá méně. Studie proto srovnává 206 měst, která jsou sídly obcí s rozšířenou působností, podle dvou věcí místo jedné a skládá z nich Index příležitosti pro bydlení. Index hodnotí podmínky v území, nikoli práci radnic.

SHRNUTÍ

Byty zdražily od roku 2019 o 78 %, mzdy vzrostly o 45 %. Levné bydlení ale samo o sobě není výhoda. Tam, kde se žije hůř, jsou byty levné, a přesto z nich mladí lidé odcházejí. Studie proto srovnává 206 měst, která jsou sídly obcí s rozšířenou působností, podle dvou věcí. Jestli jsou v nich byty levné, nebo drahé vzhledem ke kvalitě života, a jestli tam mladí lidé přicházejí, nebo odcházejí. Z toho vzniká Index příležitosti pro bydlení a čtyři typy měst. Každý typ potřebuje jinou bytovou politiku.

Pět klíčových zjištění

1. Kupní ceny bytů vzrostly mezi lety 2019 a 2025 o 78 %, mzdy o 45 % a nájemné o 42 %. Ve 200 z 206 měst rostly kupní ceny rychleji než mzdy. Za měsíční mzdu si dnes člověk koupí o třetinu méně bytu než před šesti lety.
2. Byty jsou drahé tam, kde se dobře žije. Kvalita života, měřená Indexem kvality života od Obcí v datech, vysvětluje téměř dvě třetiny rozdílů v cenách bytů vůči mzdě mezi městy (62 %). Město, které má o jeden bod vyšší kvalitu života, má v průměru o 15 % dražší byty vůči mzdě.
3. Levné bydlení mladé lidi neláká. Kde jsou byty vůči mzdě levné, mladých obvykle přibývá méně (korelace -0,52). Z velké části je to tím, že v levných městech se hůř žije.
4. 42 měst má byty levnější, než by odpovídalo kvalitě života, a mladí do nich přesto přicházejí. Tam se vyplatí podporovat koupi i novou výstavbu. Nejvýš stojí Hustopeče, Kaplice, Cheb, Hořovice, Polička.
5. Kde se staví, tam mladí přicházejí. Města s vyšším počtem dokončených bytů na obyvatele mají zpravidla vyšší příliv mladých (korelace 0,58). Náš vlastní výběr z roku 2022 podle poměru kvality a ceny se ve vývoji od ostatních měst neodlišil, cena sama nestačí.

1. Proč cena nestačí

Nízká cena bytů může znamenat dvě úplně různé věci. Buď se ve městě dlouho nestavělo, nebo o něj lidé nestojí.

Dostupnost bydlení se nejčastěji měří tak, že se kupní cena bytu porovná s příjmem. Je to jednoduché a srozumitelné. Má to ale háček, na který narážejí obce, kraje i stát, když podle toho rozdělují podporu. Cena bytu v sobě spojuje dvě věci. Jak moc lidé o město stojí a jak se v něm žije.

Dvě města mohou mít stejně levné byty, a přitom potřebovat opačnou politiku. V prvním jsou byty levné, protože se tam dlouho nestavělo, ale lidé o město stojí. Ve druhém jsou levné, protože se tam žije hůř a mladí lidé odcházejí. Podpora koupě by v prvním městě pomohla. Ve druhém by rodinu připoutala k bytu, jehož hodnota může dál klesat. A ve třetím městě, kde jsou byty drahé, protože je o ně velký zájem, by se podpora koupě jen promítla do vyšší ceny.

Studie hledá měřítko, které tyto situace rozliší. Pracuje s daty za 206 měst, která jsou sídly obcí s rozšířenou působností, za roky 2018 až 2025. Používá Index kvality života od Obcí v datech, kupní ceny bytů z realitní nabídky ověřené proti katastru nemovitostí, cenovou mapu nájemného Ministerstva financí, údaje o stěhování a o dokončených bytech od ČSÚ.

2. Data a metoda

2.1 Za jaká města počítáme

Studie pracuje s 206 městy, která jsou sídly obcí s rozšířenou působností. Všechna čísla, tedy ceny, nájemné, stěhování, počet obyvatel, dokončené byty i doplatky na bydlení, se týkají samotného města, ne celého správního obvodu. Ve 206 městech žije dohromady zhruba 6,1 milionu lidí. Na mapách je vybarvené celé území správního obvodu podle hodnot jeho města, protože se tak lépe čtou.

2.2 Odkud jsou data

Kvalitu života měříme Indexem kvality života (IKŽ), který od roku 2018 vydávají Obce v datech, člen skupiny AQE. Hodnotí 206 měst podle 29 dílčích indexů ve třech pilířích Zdraví, Práce a Vztahy. Škála je relativní, nejlepší město má 10 a nejslabší 0. Dva z dílčích indexů, finanční dostupnost bydlení a stěhování mladých, jsou zároveň tím, co v této studii zkoumáme. Aby index neměřil sám sebe, používáme IKŽ 2025 bez těchto dvou složek, přepočtený zpět na škálu 0 až 10. V textu ho značíme IKŽ*. Výsledky s původním IKŽ uvádíme pro kontrolu v kapitole 11.

Tabulka 1. Odkud jsou data a co přesně měříme

Ukazatel	Zdroj	Co přesně počítáme
Kupní cena bytu	Sreality.cz, cenové mapy, přes datový panel IKŽ	Nabídková cena za m ² , průměr let 2024 a 2025, ověřená proti katastru (viz níže)
Mzda	ČSÚ, průměrná hrubá měsíční mzda v kraji	Za jednotlivá města ČSÚ mzdy nepublikuje, všechna města kraje mají stejnou mzdu
Nájemné	Ministerstvo financí, cenová mapa nájemného, srpen 2019 až 2025	Nabízený nájem bytu 2+kk za m ² a měsíc v daném městě, očištěný o velikost, stáří a vybavení bytu
Stěhování mladých	ČSÚ, stěhování podle věku	Přistěhovalí minus vystěhovalí ve věku 20 až 34 let na 1 000 obyvatel města, průměr let 2021 až 2025
Dokončené byty	ČSÚ, dokončené byty v obcích	Dokončené byty za rok na 1 000 obyvatel, průměr let 2020 až 2024
Doplatky na bydlení	MPSV, vyplacené doplatky v obcích	Vyplacené doplatky na bydlení za rok 2025 na 1 000 obyvatel
Počet obyvatel	ČSÚ, přes datový panel IKŽ	Obyvatelé samotného města, ne správního obvodu

Všechny údaje jsou za samotné město, ne za správní obvod. Úplný seznam zdrojů je v závěru studie.

Kupní ceny jsme ověřili proti skutečným kupním cenám z katastru nemovitostí, které publikuje ČSÚ. Na 77 okresech si obě řady odpovídají velmi dobře (korelace 0,90), naše ceny jsou vyšší v okolí Prahy a nižší v levných pánevních okresech. Nabídkové ceny ale rostly rychleji než skutečné kupní ceny. Mezi lety 2018 a 2019 a lety 2024 a 2025 vzrostly v mediánu o 106 %, index ČSÚ za stejné období o 77 %. Pro vývoj v celé zemi proto používáme index ČSÚ, nabídkové ceny jen pro srovnání měst mezi sebou.

TŘI VĚCI, KTERÉ JE DOBRÉ VĚDĚT PŘEDEM

Mzda je krajská. ČSÚ nepublikuje mzdy za jednotlivá města, proto počítáme s průměrnou mzdou kraje. Jeseník i Olomouc mají v našich výpočtech stejnou mzdu. Rozdíly mezi městy uvnitř kraje tak dělají jen kupní ceny bytů. Když města srovnáme jen uvnitř krajů, typ se změní u 37 z 206 měst (kapitola 11).

Uprchlíci z Ukrajiny. Lidé, kteří přišli na jaře 2022, se v datech o stěhování projevují v ročníku 2023 jako mimořádný příliv. Zvýšili také poptávku po nájemním bydlení. Typologie bez tohoto ročníku se shoduje u 89 % měst.

Malá města kolísají. V městech s několika tisíci obyvateli může jeden bytový projekt změnit cenu i saldo mladých. Proto pracujeme s průměry více let a u každého města uvádíme, jak jisté je jeho zařazení.

2.3 Co jsme museli ošetřit

Cenová řada má dvě slabá místa. Ceny v ročníku 2023 opakují ročník 2022. Rok 2020 vykazuje u všech měst podobný mírný růst, který vypadá spíš na dopočet. U 22 převážně malých měst navíc ceny meziročně kolísají o víc než 60 %, protože se v nich prodává málo bytů. Pracujeme proto s průměry dvou let a jednotlivá malá města podle růstu cen neřadíme.

Uprchlíci z Ukrajiny přišli na jaře 2022. V datech o stěhování se to projevilo v ročníku 2023, kdy medián salda mladých vyskočil na 4,8 na 1 000 obyvatel, zatímco v ostatních letech leží blízko nuly. Někam přišlo víc lidí, jinde méně, a zvýšil se tlak na nájemní bydlení. Proto používáme průměr pěti let a v kapitole 11 ukazujeme, že typologie bez ročníku 2023 vychází u 89 % měst stejně.

2.4 Jak počítáme cenu vůči kvalitě, typy a index

Dostupnost bydlení měříme jednoduše. Kolik m² bytu si člověk koupí za jednu měsíční mzdu. Toto číslo porovnáme s kvalitou života. Pro každé město tak víme, kolik m² by mělo být za mzdu k dispozici podle jeho kvality života, a kolik jich skutečně je. Rozdíl nazýváme cena vůči kvalitě. Říká, o kolik procent jsou byty dražší, nebo levnější, než by odpovídalo tomu, jak se ve městě žije. Technicky jde o lineární regresi logaritmu počtu m² za mzdu na IKŽ*.

Města dělíme podle dvou os. První osa je cena vůči kvalitě, tedy levné, nebo drahé. Druhá osa je saldo stěhování mladých ve srovnání s mediánem všech měst, který je 0,75 na 1 000 obyvatel. Mladí přicházejí znamená saldo nad mediánem. Mladí nepřicházejí znamená saldo pod ním, což může být i mírně kladné číslo. Vznikají čtyři typy měst A až D.

Index příležitosti pro bydlení spojuje obě osy do jednoho čísla na škále 0 až 10. Je to průměr pořadí města v ceně vůči kvalitě a v saldu mladých, obojí se stejnou váhou. Vysoký index mají města, kde jsou byty vůči kvalitě života levné a mladí přicházejí. Jak jisté je pořadí a typ, jsme ověřili 1 000 simulacemi, v nichž jsme náhodně měnili rok cen, roky salda a vzorek měst pro výpočet. Výsledkem je u každého města pásmo pořadí a jistota zařazení, obojí uvádíme v příloze.

JAK ČÍST ČÍSLA

Korelace měří, jak těsně spolu dva ukazatele souvisejí, na škále od -1 do +1. Hodnota kolem 0,3 znamená slabou souvislost, kolem 0,5 zřetelnou a nad 0,7 silnou. Záporné znaménko znamená, že když jeden ukazatel roste, druhý klesá. Korelace neříká, co je příčina a co následek.

Podíl vysvětlených rozdílů je druhá mocnina korelace. Korelace 0,78 znamená, že jeden ukazatel vysvětluje 61 % rozdílů mezi městy v druhém ukazateli.

Medián je prostřední hodnota, polovina měst má víc a polovina méně. **Percentil 80** znamená, že 80 % měst má nižší hodnotu.

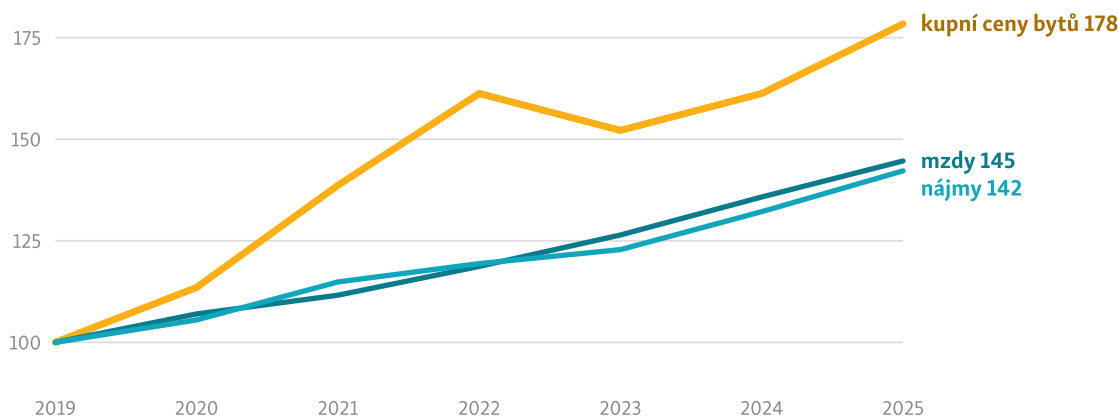
Interval u čísla udává rozpětí, ve kterém skutečná hodnota leží s pravděpodobností 95 %. **p-hodnota** je pravděpodobnost, že by stejně velký rozdíl vznikl náhodou. Hodnoty nad 0,05 běžně považujeme za neprůkazné.

3. Ceny, mzdy a nájemné v letech 2019 až 2025

Byty zdražily skoro dvakrát rychleji než mzdy. Nájemné rostlo se mzdami.

Kupní ceny bytů podle katastru vzrostly mezi lety 2019 a 2025 o 78 %, mzdy o 45 % a nájemné o 42 %. Ve 200 z 206 měst rostly kupní ceny rychleji než mzdy. Za měsíční mzdu si člověk v letech 2018 a 2019 koupil v mediánu 1,23 m² bytu, v letech 2024 a 2025 už jen 0,88 m².

Graf 1. Byty zdražují rychleji než mzdy a nájemy

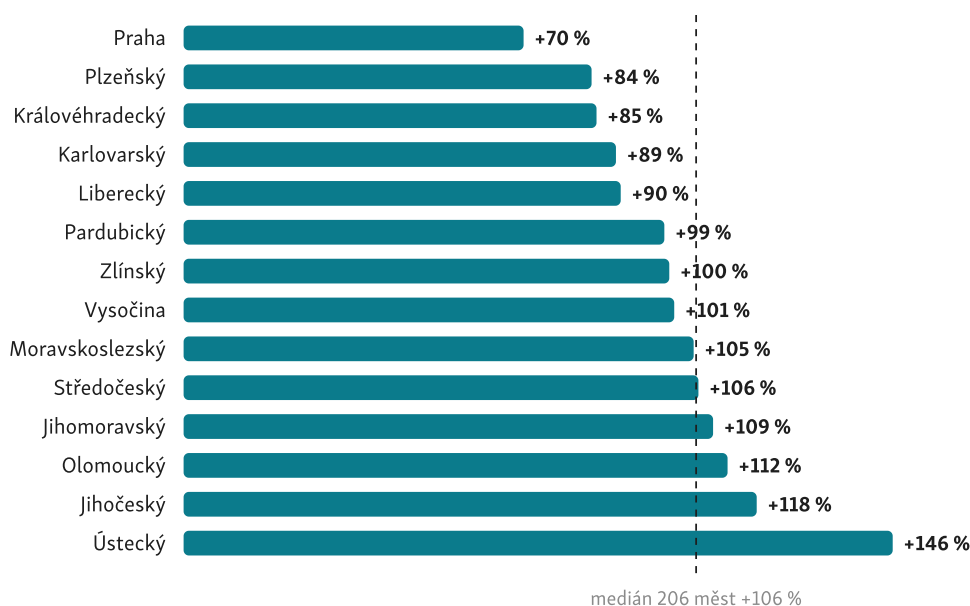


Index, rok 2019 = 100. Kupní ceny bytů podle katastru vzrostly mezi lety 2019 a 2025 o 78 %, mzdy o 45 % a nájemné o 42 % (srpen 2019 až srpen 2025). Zdroj ČSÚ, Ceny nemovitostí 2023 až 2025, index cen bytů. MF ČR, Cenová mapa nájemného, srpnová vydání 2019 až 2025, byt 2+kk ve 206 městech (medián). ČSÚ, průměrná hrubá měsíční mzda v krajích, vážená počtem obyvatel sídel.

Nájemné se vyvíjelo jinak než kupní ceny. Nájem bytu 2+kk vzrostl mezi srpnem 2019 a srpnem 2025 v mediánu ze 144,5 na 205,5 Kč za m² a měsíc, tedy zhruba stejně jako mzdy. Koupě a nájem se tak od sebe vzdalují. K tomu se vracíme v kapitole 8.

Nejrychleji zdražovaly byty v Ústeckém kraji (+146 %), nejpomaleji v Praze (+70 %). Rozdíly mezi kraji se v procentech zmenšují, v korunách za m² ale mohou dál růst. Část rychlého růstu v levných městech je navíc statistický jev. U levných bytů se náhodné výkyvy ceny projeví ve velkých procentech.

Graf 2. Ceny rostly ve všech krajích rychleji než mzdy



Medián růstu ceny bytu za m² ve městech daného kraje mezi průměrem let 2018 a 2019 a průměrem let 2024 a 2025. Ceny panelu rostou zhruba o deset procentních bodů rychleji než index ČSÚ, pro srovnání krajů mezi sebou jsou ale použitelné. Mzdy vzrostly za stejné období o 45 %. Zdroj Obce v datech, Index kvality života 2018 až 2025, vlastní výpočty AQE. Ceny z cenových map Sreality.cz.

Co to znamená pro rodinu. Za roční mzdu jednoho průměrně vydávajícího člověka bylo v letech 2018 a 2019 možné koupit v mediánu zhruba 15 m² bytu, v letech 2024 a 2025 už jen asi 10,5 m². Byt o 60 m² dnes stojí zhruba 68 měsíčních mezd, na konci minulé dekády to bylo 49. Rozdíly mezi městy jsou obrovské. Nejvíce bytu za mzdu koupí člověk v Bílině (2,13 m²), nejméně v Černošicích (0,39 m²), tedy 5,5krát méně.

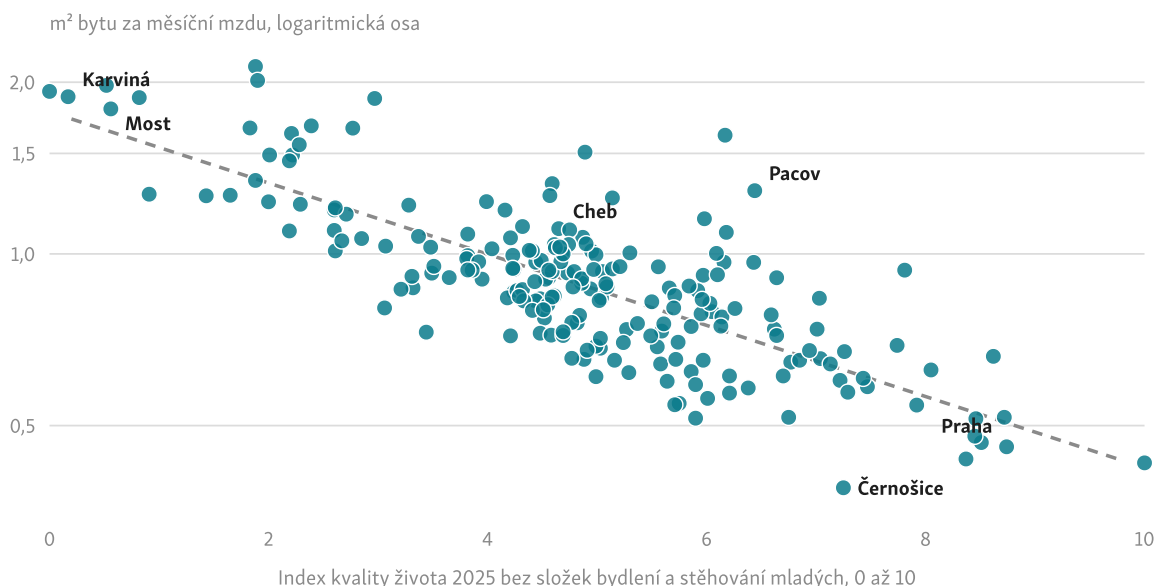
Průměr za celou zemi tak skrývá dvě různé situace. V části měst byty zdražily, ale zůstávají relativně dostupné, protože vycházely z nízké ceny. Ve velkých městech a jejich okolí je kupní cena už tak vysoká, že bez velké úspory nebo pomoci rodiny mladá domácnost byt nekoupí. Proto nás dál nezajímá jen to, jak drahé byty jsou, ale hlavně to, proč jsou tak drahé.

4. Byty jsou drahé tam, kde se dobře žije

Kvalita života vysvětluje téměř dvě třetiny rozdílů v cenách bytů mezi městy. Kdo chce levné bydlení, musí obvykle slevit z toho, jak se ve městě žije.

Kupní ceny bytů a kvalita života spolu úzce souvisejí. Korelace mezi IKŽ* a počtem m² bytu za mzdu je -0,78 (95% interval -0,83 až -0,73). Jinými slovy, když víme, jak se ve městě žije, umíme odhadnout 62 % rozdílů v tom, jak drahé jsou tam byty vůči mzdě. Město s kvalitou života o jeden bod vyšší má v průměru o 15 % dražší byty vůči mzdě (interval 14 až 17 %).

Graf 3. Kde je vyšší kvalita života, je bydlení vůči mzdě dražší



Každý bod je jedno město. Kvalita života souvisí s 62 % rozdílů v tom, kolik m² bytu lze koupit za měsíční mzdu (korelace -0,78, 95% interval -0,83 až -0,73). Svislá vzdálenost bodu od přerušované přímky je cenová mezera. Zdroj Obce v datech, Index kvality života 2018 až 2025, vlastní výpočty AQE. Ceny průměr let 2024 a 2025, mzdy podle krajů.

Vztah je silnější u větších měst, protože ceny v malých městech víc kolísají. Korelace je -0,81 u měst nad 5 tisíc obyvatel, -0,87 nad 10 tisíc a -0,91 nad 20 tisíc. Část vztahu jde na vrub krajům. Samotný kraj vysvětluje 50 % rozdílů v ceně vůči mzdě. Když srovnáme jen města uvnitř jednoho kraje, znamená bod kvality života o 12 % dražší byty.

Zajímavější než samotný vztah jsou města, která z něj vybočují. Mezi městy nad 10 tisíc obyvatel mají nejlevnější byty vůči kvalitě života dvě různé skupiny. V první jsou města s nízkou kvalitou života, například Český Těšín, Bílina, Varnsdorf, kde IKŽ* nepřesahuje 3,0. Byty jsou tam levné i vůči této nízké kvalitě, což ukazuje na slabý zájem. Ve druhé skupině jsou města s vysokou kvalitou života, například Prachatice, Domažlice, Rychnov nad Kněžnou, kde IKŽ* dosahuje aspoň 6,4. Tam nízká cena spíše odráží malý trh a vzdálenost od velkých měst než špatné podmínky k životu. **Právě tato druhá skupina je pro bytovou politiku nejzajímavější.**

Na opačné straně jsou města, kde jsou byty výrazně dražší, než by odpovídalo kvalitě života. Mezi městy nad 10 tisíc obyvatel to jsou Lysá nad Labem, Poděbrady, Liberec, Znojmo, Pardubice, Uherské Hradiště, nejvíce o 48 %. Jsou to města v okolí Prahy, krajská města i menší regionální centra. Cenu jim zvedají věci, které IKŽ zachycuje jen zčásti, jako je dojíždění do metropole, vysoké školy nebo role centra regionu.

Pro bytovou politiku z toho plyne důležitá věc. Když program podpory vybírá města podle nízké ceny bytů vůči příjmu, vybírá hlavně města s nižší kvalitou života. Nízká cena tam častěji znamená

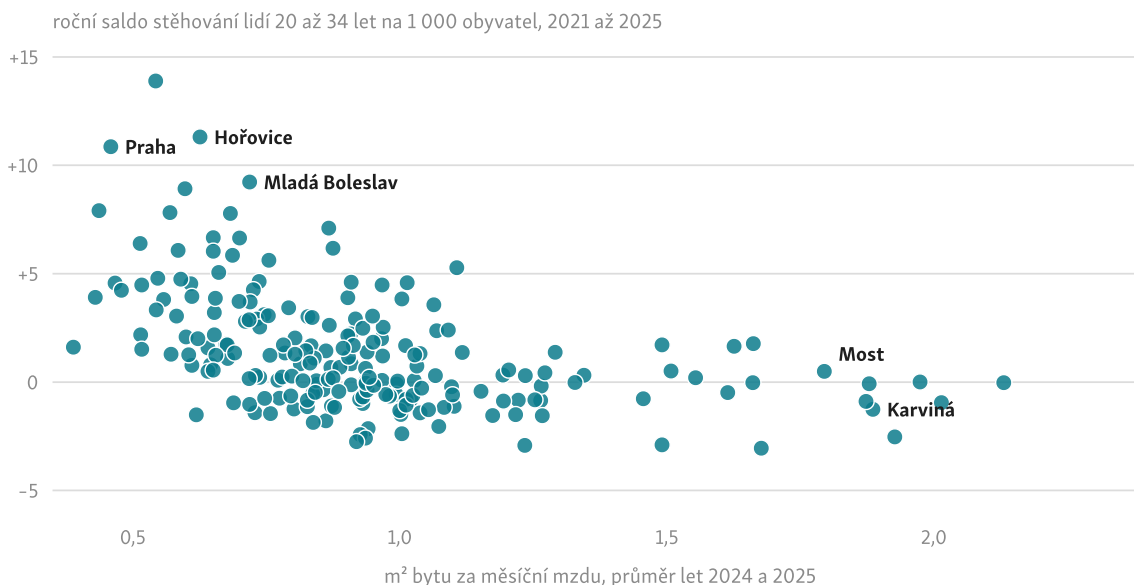
malý zájem o město než volnou nabídku bytů.

5. Levné bydlení mladé neláká

Kde jsou byty vůči mzdě levné, mladých lidí obvykle přibývá méně. Z velké části proto, že se tam hůř žije.

Stěhování lidí ve věku 20 až 34 let dobře ukazuje, kde je zájem o bydlení. V tomto věku lidé zakládají rodiny a rozhodují se, kde budou žít. Čím víc m² bytu lze ve městě koupit za mzdu, tím nižší bývá saldo stěhování mladých (korelace -0,52, interval -0,62 až -0,42). S kvalitou života naopak saldo mladých roste (korelace +0,50).

Graf 4. Kde je bydlení vůči mzdě levnější, mladých přibývá méně



Každý bod je jedno město. Čím víc m² bytu lze za mzdu koupit, tím nižší bývá saldo stěhování lidí ve věku 20 až 34 let (korelace -0,52). Jde o souvislost, ne o prokázanou příčinu. Zdroj Obce v datech, Index kvality života 2018 až 2025, vlastní výpočty AQE. Stěhování podle dat ČSÚ, přepočteno na obyvatele města.

Nejvíce mladých přichází mezi městy nad 10 tisíc obyvatel do měst Praha, Mladá Boleslav, Plzeň, Brno, Beroun, Kolín. Jsou to metropole, krajská města a průmyslová města s nabídkou práce. Nejvíce mladých naopak ubývá v městech Bruntál, Orlová, Jeseník, Jindřichův Hradec, Česká Lípa, Karviná, většinou na okrajích republiky a v bývalých průmyslových oblastech. Zajímavou výjimkou je Mladá Boleslav. Mladých tam přibývá hodně (+9,2 na 1 000 obyvatel), a přesto jsou byty o -5 % levnější, než by odpovídalo kvalitě života.

Velkou část této souvislosti nese kvalita života. Když srovnáme jen města se stejnou kvalitou života, je vztah mezi cenou bytů a přílivem mladých slabší (korelace -0,25). Co je příčina a co následek, data neurčí. Mladí se mohou stěhovat za levnějším bydlením, ale stejně tak jdou tam, kde je práce a kde se staví, a to ceny zvedá.

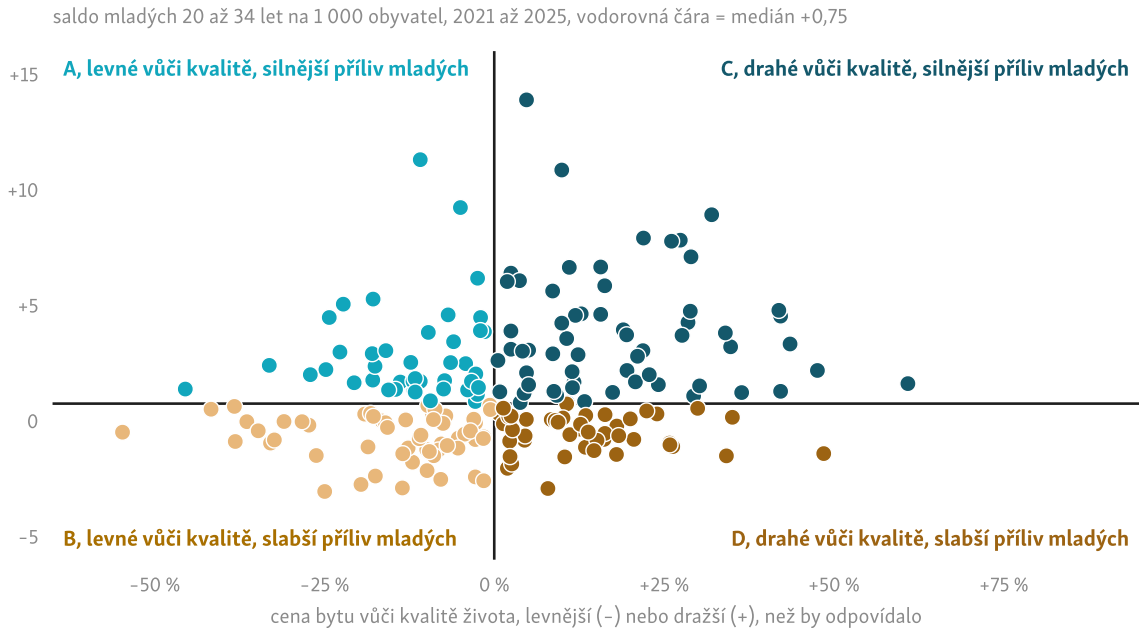
6. Čtyři typy měst a Index příležitosti pro bydlení

6.1 Čtyři typy měst

Cena bytů vůči kvalitě života a příliv mladých spolu souvisejí jen slabě. Každá osa říká něco jiného, a proto dohromady rozdělí města do čtyř typů.

Korelace mezi oběma osami je jen -0,21. Kombinace obou os dělí 206 měst do čtyř typů. Levné, nebo drahé znamená kupní cenu bytů vůči kvalitě života. Mladí přicházejí, nebo nepřicházejí znamená saldo stěhování nad, nebo pod mediánem všech měst.

Graf 5. Cena vůči kvalitě a příliv mladých dělí města do čtyř typů



Svislá čára odděluje města, kde je bydlení levnější, než odpovídá kvalitě života, od těch, kde je dražší. Vodorovná čára je medián salda mladých. Silnější příliv znamená saldo nad mediánem, slabší pod ním, tedy i mírně kladné. Obě osy spolu souvisejí jen slabě (korelace -0,21). Zdroj Obce v datech, Index kvality života 2018 až 2025, vlastní výpočty AQE.

Tabulka 2. Čtyři typy měst, kolik jich je a čím se liší

Typ	Měst	Obyv. tis.	IKŽ*	Kupní cena Kč/m²	Saldo mladých	Měst se saldem > 0	Byty	Doplatky na bydlení
■ A levné, mladí přicházejí	42	562	5,82	45 955	+2,1	42	2,6	20,4
■ B levné, mladí nepřicházejí	56	744	4,66	39 589	-0,7	15	1,7	27,4
■ C drahé, mladí přicházejí	61	3 856	5,59	64 560	+3,1	61	3,4	24,4
■ D drahé, mladí nepřicházejí	47	927	3,86	44 810	-0,5	16	1,8	38,6

Levné nebo drahé znamená kupní cenu bytu vůči kvalitě života, mladí přicházejí znamená saldo stěhování nad mediánem všech měst. IKŽ* je Index kvality života 2025 bez složek finanční dostupnosti bydlení a stěhování mladých. Kč/m² je kupní cena bytu, průměr let 2024 a 2025. Saldo je roční saldo stěhování lidí ve věku 20 až 34 let na 1 000 obyvatel, průměr let 2021 až 2025, sloupec Saldo > 0 udává počet měst s kladným saldem. Byty jsou dokončené byty za rok na 1 000 obyvatel, průměr let 2020 až 2024. Doplatky jsou vyplacené doplatky na bydlení za rok 2025 na 1 000 obyvatel. Zdroj Obce v datech, Index kvality života 2018 až 2025, ČSÚ, MPSV, vlastní výpočty AQE.

- A, byty levné vůči kvalitě a mladí přicházejí (42 měst).** Byty jsou levnější, než by odpovídalo tomu, jak se ve městě žije, a mladí přesto přicházejí. Tady má podpora koupě i nové výstavby největší šanci přinést nové bydlení, ne jen vyšší ceny. U 28 z těchto měst bylo saldo mladých v letech 2018 až 2021 záporné. Jejich zařazení stojí na vývoji po roce 2022 a budeme ho sledovat v dalším ročníku.
- B, byty levné vůči kvalitě a mladí nepřicházejí (56 měst).** Byty jsou levné, ale mladých přibývá méně než v polovině měst. U 15 z nich je saldo mírně kladné. Doplatků na bydlení je zde 27,4 na 1 000 obyvatel, v typu A jen 20,4.
- C, byty drahé vůči kvalitě a mladí přicházejí (61 měst).** Hlavně velká města a jejich okolí, ale i menší města, kam mladí přicházejí. Byty jsou dražší, než by odpovídalo kvalitě života, a přesto o ně je zájem. Trh je pod tlakem a rozhoduje, kolik bytů se postaví.
- D, byty drahé vůči kvalitě a mladí nepřicházejí (47 měst).** Byty nejsou levné a mladých přibývá málo. Doplatků na bydlení je zde nejvíc, 38,6 na 1 000 obyvatel, a kupní ceny tu v letech 2018 až 2025 rostly nejrychleji (117 % v mediánu).

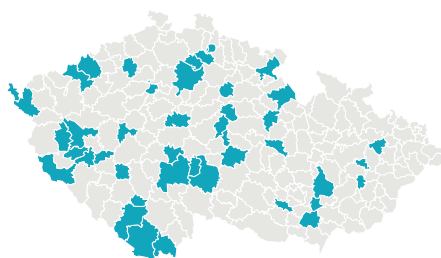
Největší města typu A jsou Mladá Boleslav, Chomutov, Tábor, Cheb, Havlíčkův Brod. V typu B jsou to Most, Frýdek-Místek, Karviná, Přerov, Orlová, v typu C Praha, Brno, Ostrava, Plzeň, Liberec a v typu D Ústí nad Labem, Havířov, Opava, Děčín, Česká Lípa. Do typu C patří Praha a 11 z 12 ostatních kraj-
ských měst. Výjimkou je Ústí nad Labem v typu D.

Za povšimnutí stojí, že typy A a B mají kupní ceny bytů vůči kvalitě života skoro stejně nízké (medián -11% u typu A a -11% u typu B). Liší se jen tím, jestli o ně mladí lidé stojí. **Podle ceny samotné by byly k nerozeznání. Právě tady by program, který vybírá jen podle ceny, chyboval nejvíc.** Podobně typy C a D mají byty vůči kvalitě dražší ($+16\%$ a $+13\%$), ale v typu C mladí přicházejí, v typu D ne. Více než 40 doplateků na bydlení na 1 000 obyvatel má 37 měst typů B a D, ale jen 19 měst typů A a C.

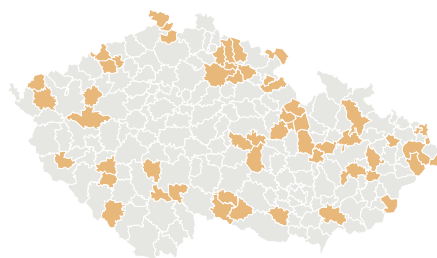
Zařazení je nejméně jisté právě u typu A. Medián jistoty je tu 84% , u ostatních typů kolem 94% . Typ A je tedy nejslibnější, ale zároveň nejcitlivější na to, jak se stěhování mladých vyvine v příštích letech.

Graf 6. Kde leží města jednotlivých typů

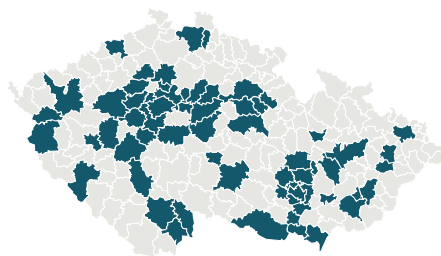
A levné vůči kvalitě, silnější příliv mladých, 42 měst



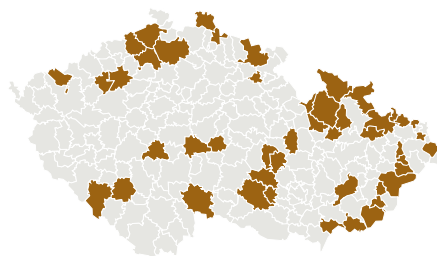
B levné vůči kvalitě, slabší příliv mladých, 56 měst



C drahé vůči kvalitě, silnější příliv mladých, 61 měst



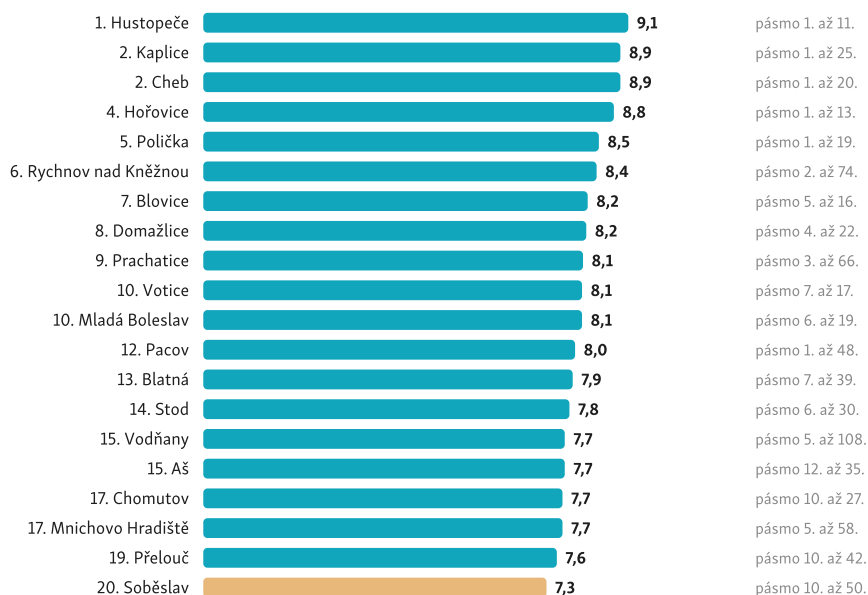
D drahé vůči kvalitě, slabší příliv mladých, 47 měst



Každá mapa ukazuje jen města jednoho typu, barva pokrývá celé území ORP podle hodnot jeho města. Typ A je nejčastější ve Středočeském, Jihočeském a Plzeňském kraji, ve Středočeském mimo nejbližší okolí Prahy. Typ C tvoří hlavně okolí Prahy a Brna a krajská města. Typ B převažuje v Královéhradeckém a Pardubickém kraji, typ D v Moravskoslezském, Zlínském kraji a na Vysočině. Zdroj Obce v datech, Index kvality života 2018 až 2025, vlastní výpočty AQE.

6.2 Pořadí měst a jak ho číst

Nejvyšší index mají Hustopeče, Kaplice, Cheb, Hořovice, Polička. Mezi městy nad 20 tisíc obyvatel vedou Cheb, Mladá Boleslav, Chomutov, Havlíčkův Brod, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Nejnižší index mají Králíky, Nové Město na Moravě, Hlučín, Třebíč, Luhačovice, všechna v typu D.

Graf 7. Prvních dvacet míst patří téměř jen městům typu A

Index spojuje cenovou mezeru a saldo mladých se stejnou váhou, škála 0 až 10. Pásmo ukazuje, kam se město může posunout, když se změní rok cen, roky salda a odhad regresní přímky (90 % z 1 000 simulací). Celé pořadí je v příloze. Zdroj Obce v datech, Index kvality života 2018 až 2025, vlastní výpočty AQE.

Na jednotlivé místo v pořadí se nedá spoléhat. Když trochu změníme vstupy, třeba vezmeme jiný rok cen, město se v pořadí posune, v polovině případů o víc než 56 míst. Proto u každého města uvádíme pásmo, ve kterém se pohybuje. Typ je stabilnější než pořadí, 53 % měst si ho udrží téměř vždy. Zbylých 69 měst leží blízko hranice mezi typy a může být příště na druhé straně.

Některá místa v pořadí překvapí. Města s nízkou kvalitou života, jako Aš, Chomutov, Kadaň, Bílina, Varnsdorf, Sokolov, Litvínov, Rumburk, Most, Český Těšín, mají vysoký index, protože byty jsou v nich levné i vůči této nízké kvalitě a saldo mladých je po roce 2022 nad mediánem. Naopak města, o která je velký zájem, jako Ostrava, Zlín, Kladno, Chrudim, Poděbrady, Lysá nad Labem, Tišnov, Černošice, mají index nízký, protože byty jsou v nich dražší, než by odpovídalo kvalitě života. Prostor pro nové dostupné bydlení je tam malý. **Index tedy neříká, kde se žije nejlépe. To měří Index kvality života. Index příležitosti pro bydlení říká, kde je poměr mezi cenou bytů a zájmem o město nejpriznivější pro nové bydlení.** Proto nese v názvu slovo příležitost.

Tabulka 3. Deset měst s nejnižším indexem, kde by samotná podpora bydlení pomohla nejméně

Pořadí	Pásmo	Město	Kraj	Typ	Index
206	177. až 206.	Králíky	Pardubický	D	0,5
205	202. až 206.	Nové Město na Moravě	Vysočina	D	0,6
204	190. až 205.	Hlučín	Moravskoslezský	D	1,2
203	187. až 206.	Třebíč	Vysočina	D	1,3
202	184. až 205.	Luhačovice	Zlínský	D	1,4
201	191. až 204.	Sedlčany	Středočeský	D	1,4
200	165. až 203.	Česká Lípa	Liberecký	D	1,8
199	189. až 201.	Krnov	Moravskoslezský	D	1,8
198	136. až 205.	Náměšť nad Oslavou	Vysočina	D	2,0
197	191. až 200.	Rýmařov	Moravskoslezský	D	2,0

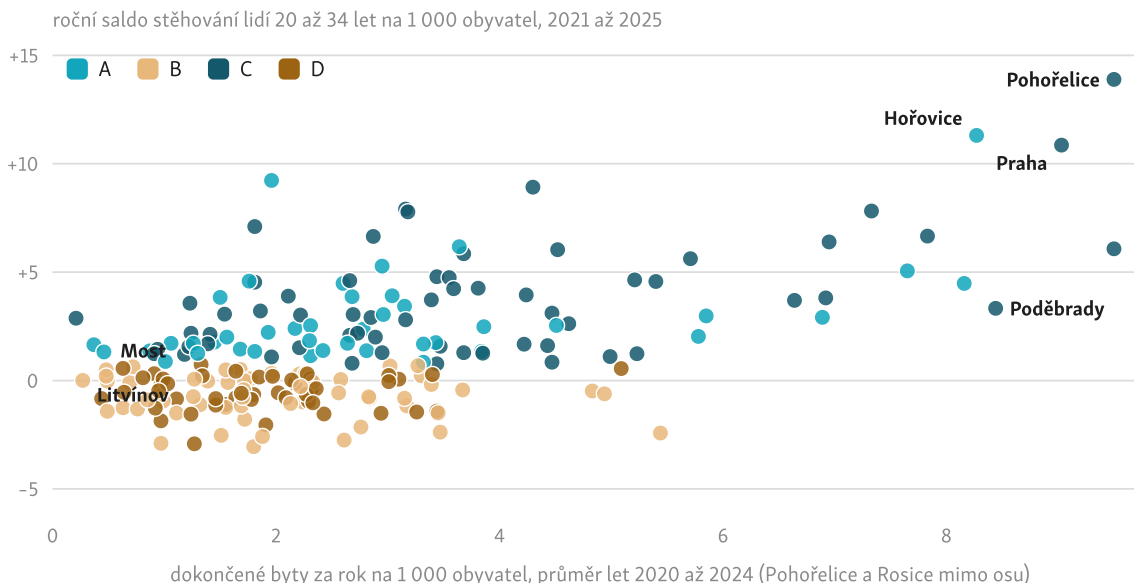
Nízký index neznamena špatné místo k životu ani špatnou práci radnice. Říká, že byty jsou zde vůči kvalitě života drahé a mladých přibývá méně než v polovině měst.

7. Kolik se staví

Kde se staví, tam mladí přicházejí. Nejvíce bytů na obyvatele vzniká v drahých městech s přílivem mladých, nejméně v levných městech, odkud mladí odcházejí.

V letech 2020 až 2024 se ve 206 městech dokončilo 119 040 bytů. V celé zemi počet dokončených bytů rostl z 17 665 v roce 2015 na 26 392 v roce 2022 a v roce 2024 klesl na 22 816. Medián za 206 měst je 2,3 dokončeného bytu za rok na 1 000 obyvatel.

Graf 8. Kde se staví, tam mladí přicházejí



Každý bod je jedno město, barva je jeho typ. Města, kde se v letech 2020 až 2024 dokončilo víc bytů na obyvatele, mají zpravidla vyšší příliv mladých (korelace 0,58). S cenou bytu vůči kvalitě života výstavba souvisí jen slabě (korelace -0,16). Jde o souvislost, směr příčiny data neurčují. Zdroj ČSÚ, Dokončené byty v obcích 1997 až 2024. Obce v datech, Index kvality života 2018 až 2025, vlastní výpočty AQE.

Výstavba jde ruku v ruce s přílivem mladých (korelace 0,58). S cenou bytů vůči kvalitě života souvisí jen slabě (korelace -0,16). Města typu C, kde jsou byty drahé a mladí přicházejí, staví nejvíc, 3,4 bytu za rok na 1 000 obyvatel. Typ A staví 2,6, typy B a D jen 1,7 a 1,8. Nejvíc bytů na obyvatele dokončily Pohořelice (12,4), Rosice (12,1), Praha (9,0), Poděbrady (8,4), Hořovice (8,3), Slavkov u Brna (8,2). Nejméně se stavělo v městech Písek, Litvínov, Chomutov, Děčín, Lovosice, Most.

Na malých městech je vidět, jak jeden projekt hýbe čísly. Pohořelice mají 6,1 tisíce obyvatel a v letech 2020 až 2024 tam vzniklo 341 bytů, nejvíc na obyvatele v celé zemi. Saldo mladých je tam +13,9 na 1 000 obyvatel a město patří do typu C. Až se projekt doprodá, saldo může klesnout. U malých měst proto berte zařazení jako obrázek posledních pěti let, ne jako trvalou vlastnost.

Co je příčina a co následek, data neurčí. Mladí přicházejí tam, kde se staví, a staví se tam, kam mladí přicházejí. Pro bytovou politiku je ale důležité, že levná města typu B se z nízké ceny samy nezvednou. Bez zájmu mladých se v nich nestaví a bez výstavby zájem neroste.

8. Nájem jako alternativa

Ve velkých městech se koupě bytu vzdálila nájmu tak, že nájem je pro mnoho domácností trvalé řešení, ne přechodné.

Zatímco kupní ceny bytů rostly rychle, nájemné rostlo se mzdami. V mediánu 206 měst odpovídá kupní cena bytu 19,1 roku nájemného a hrubý roční výnos z pronájmu je 5,2 %. Rozdíly jsou velké i mezi kraji. Nejvyšší výnos z pronájmu mají města v Ústeckém kraji (medián 7,8 %), nejnižší v Praze (3,4 %) a v Jihomoravském kraji (4,3 %). Mezi jednotlivými městy je rozpětí od 3,1 % v městě Černošice po 10,4 % v městě Rumburk.

Graf 9. V typu C stojí byt nejvíc let nájemného



Medián počtu let, za které nájemník zaplatí cenu bytu, a hrubý roční výnos z pronájmu. Nájemné je za byt 2+kk v daném městě (srpen 2025), cena za m² je průměr let 2024 a 2025. Zdroj MF ČR, Cenová mapa nájemného, srpen 2025. Obce v datech, Index kvality života 2018 až 2025, vlastní výpočty AQE.

Nejvíce se koupě a nájem rozešly ve velkých městech. V Praze stojí byt 29,0 roku nájemného a hrubý výnos z pronájmu je 3,4 %, v Brně 28,7 roku a 3,5 %. V Ostravě je to 18,9 roku a 5,3 %, v Ústí nad Labem 15,3 roku a 6,5 %. Pro mladou rodinu v Praze nebo Brně to znamená, že koupě chce velké vlastní peníze a nájem je dlouhodobé řešení.

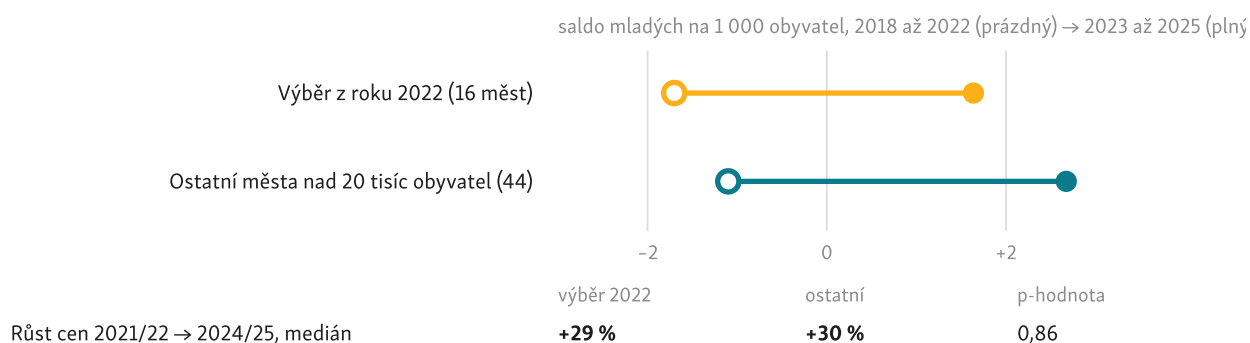
V městech typu C stojí byt 22,6 roku nájemného. Nájem je tu proti koupi nejvýhodnější a pro mladé často jediná reálná cesta k bydlení. V levných městech typu B stojí byt 16,7 roku nájemného a výnos z pronájmu je nejvyšší, 6,0 %. Tento výnos ale vyvažuje riziko, že o byty bude malý zájem. Nájemné je vyšší tam, kde je vyšší kvalita života, s každým bodem IKŽ* ale roste jen o 6 %, zatímco kupní cena o 17 %. Výnos z pronájmu proto s kvalitou života klesá.

9. Zpětný test naší starší metody

Města, která jsme v roce 2022 vybrali jen podle poměru kvality a ceny, si nevedla lépe než ostatní. Cena sama nestačí.

V roce 2022 jsme v analýze investičního potenciálu vybrali šestnáct měst s více než 20 tisíci obyvateli. Kritériem byl nejvýhodnější poměr Indexu kvality života 2022 a kupní ceny bytu za m². K tomu kvalita života nad dolní čtvrtinou měst, cena pod horní čtvrtinou a nabídka práce v horní polovině. Teď je porovnáváme s ostatními 44 městy nad 20 tisíc obyvatel.

Graf 10. Výběr z roku 2022 si nevedl lépe než ostatní velká města



V roce 2022 jsme podle poměru IKŽ a ceny vybrali šestnáct měst s potenciálem pro bydlení. Zdražovala stejně jako ostatní města nad 20 tisíc obyvatel a mladých v nich přibývalo o něco méně. Rozdíly nejsou statisticky významné (permutační test, změna salda mladých $p = 0,53$). Zdroj Obce v datech, Index kvality života 2018 až 2025, vlastní výpočty AQE.

Výsledek pro nás příznivý není. Vybraná města zdražovala stejně jako ostatní (medián +29 % proti +30 %, $p = 0,86$). Saldo mladých se v nich změnilo o +3,4 na 1 000 obyvatel, v ostatních o +3,9 ($p = 0,53$). Výběr se od ostatních velkých měst neodlišil. Podle dnešních dat má 11 z šestnácti měst byty dražší, než by odpovídalo kvalitě života.

Poučení je jasné. Poměr kvality a ceny nestačí, proto nová metoda přidává druhou osu, stěhování mladých. Jestli nová metoda předpovídá lépe, půjde poctivě ověřit až na dalších ročních dat. Na minulých datech to ověřit nejde, protože bychom metodu testovali stejnými čísly, ze kterých vznikla.

10. Co s tím může udělat stát, kraj a město

Pro stát a kraje

Programy podpory bydlení by neměly vybírat území jen podle nízké ceny bytů vůči příjmu. Takový výběr míří hlavně do typu B, kde mladí nepřicházejí. Typologii doporučujeme jako podklad pro zacílení programů, ne jako klíč k rozdělení peněz. Dává smysl ji propojit s vymezením hospodářsky a sociálně ohrožených území a metropolitních oblastí. U typů B a D spojovat podporu bydlení s podporou práce, služeb a dopravy.

Pro města typu A, byty levné a mladí přicházejí

Připravit pozemky, sítě a změny územního plánu pro novou výstavbu, dokud je zájem a cena příznivá. Rozšiřovat obecní nájemní byty, třeba s úvěrovými programy na výstavbu nájemního bydlení. Sledovat, jestli příliv mladých trvá.

Pro města typu B, byty levné a mladí nepřicházejí

Nová výstavba tu není první krok. Přednost má oprava a modernizace stávajících bytových domů a sídlišť. Protože je zde hodně doplateků na bydlení, vyplatí se spolupracovat s úřadem práce a hlídat, aby levné byty nekončily jako ubytovny. U investic, které se zaplatí jen tehdy, když bude o město větší zájem, je na místě opatrnost.

Pro města typu C, byty drahé a mladí přicházejí

Rozhoduje, kolik bytů se postaví. Pozemková politika, plánovací smlouvy s developery, podíl dostupných bytů v nových lokalitách a nájemní bydlení včetně obecního. Důležitá je spolupráce s okolními obcemi v dopravě a kapacitě škol.

Pro města typu D, byty drahé a mladí nepřicházejí

Samotná výstavba problém nevyřeší. Klíčová je práce, služby a doprava, spolu s péčí o stávající byty a sociálním bydlením, protože doplateků na bydlení je zde nejvíc.

Pro investory a developery

Vysoký výnos z pronájmu v levných městech je vykoupený rizikem malého zájmu a může zčásti stát na sociálních dávkách. Stabilnější příležitost nabízejí města typu A, kde jsou byty vůči kvalitě života levné a mladí přicházejí.

11. Co jsme ověřili a co studie neumí

11.1 Ověření

- **Původní Index kvality života.** S IKŽ včetně složek bydlení a stěhování mladých je korelace s cenou vůči mzdě $-0,71$ a typ se shoduje u 94 % měst. Složka dostupnosti bydlení v IKŽ vztah spíše tlumila.
- **Krajské mzdy.** Když města srovnáme jen uvnitř krajů, takže krajská mzda nehraje roli, typ se shoduje u 82 % měst, tedy změnil se u 37 z 206. Jde hlavně o města blízko hranice mezi typy.
- **Ročník 2023 a uprchlíci.** Medián salda mladých byl v roce 2018 $-4,9$ a v ročníku 2023 $4,8$ na 1 000 obyvatel, v ostatních letech blízko nuly. Typologie bez ročníku 2023 se shoduje u 89 % měst, typologie ze salda let 2018 až 2021 u 80 %.
- **Jiné prahy a jiné ceny.** Když hranici salda mladých položíme na nulu místo mediánu, typ se shoduje u 85 % měst. Když použijeme jen ceny roku 2025 místo průměru dvou let, u 93 % měst.

11.2 Co studie neumí

- **Město, ne celý správní obvod.** Data se týkají samotného města. Okolní obce, kde často převažují rodinné domy, studie nezachycuje.
- **Nabídkové ceny a nájmy.** Kupní ceny i nájemné jsou z inzerce. Na úrovni okresů ceny dobře odpovídají katastru, u malých měst mohou kolísat. Nájemné je jen za město, ne za okolí.
- **Mzda je krajská.** Města v jednom kraji mají stejnou mzdu. Kde se mzdy uvnitř kraje výrazně liší, například mezi krajským městem a periferií, může být cena vůči mzdě u periferie mírně nadhodnocená.
- **Stěhování podle trvalého pobytu.** Studenti, dojíždějící a lidé bez přehlášeného pobytu v datech nejsou. Ročník 2023 ovlivnila registrace uprchlíků z Ukrajiny.

- **Malá města.** V městech s několika tisíci obyvateli může jeden bytový projekt změnit cenu, saldo mladých i zařazení. Pásmo pořadí a jistota v příloze ukazují, jak moc.
- **Rekreační poptávka.** V lázeňských a horských městech zvedá ceny poptávka po druhém bydlení, kterou kvalita života nevysvětluje.
- **Relativní škála IKŽ.** IKŽ se každý rok přepočítává na škálu 0 až 10. Změna hodnoty mezi ročníky znamená posun pozice, ne absolutní zlepšení nebo zhoršení.
- **Chybějící data.** Studie nezahrnuje družstevní byty, stáří a stav bytového fondu ani neobydlené byty. Dalším krokem je doplnit neobydlené byty ze Sčítání 2021 a kupní ceny z katastru za jednotlivá města.

Souvislosti popsané ve studii jsou statistické, ne prokázané příčiny. Index hodnotí podmínky v území, nikoli práci radnic.

Zdroje

- Obce v datech. Index kvality života, ročníky 2018 až 2025, a jeho metodika. Obce v datech, člen skupiny AQE.
- Český statistický úřad (2026). Ceny nemovitostí za období 2023 až 2025, publikace 014016-26. Kupní ceny bytů z katastru nemovitostí a index cen bytů.
- Český statistický úřad. Průměrná hrubá měsíční mzda v krajích, 2018 až 2025.
- Český statistický úřad. Pohyb obyvatelstva v obcích, stěhování podle věku, 2018 až 2025.
- Český statistický úřad (2025). Dokončené byty v obcích, 1997 až 2024. Veřejná databáze, otevřená data.
- Český statistický úřad (2026). Struktura území České republiky k 1. 1. 2026.
- Ministerstvo financí ČR. Cenová mapa nájemného, srpnová vydání 2019 až 2025.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí. Vyplacené doplatky na bydlení v obcích, 2025.
- Sreality.cz. Cenové mapy bytů, prostřednictvím datového panelu Indexu kvality života.
- AQE advisors (2022). Posouzení potenciálu investic do nemovitostí podle kvality života a cen bytů v obcích ČR. Neveřejná analýza.

O studii

Financování a střet zájmů. Studie vznikla z iniciativy AQE, bez externího zadavatele. Index kvality života vydává Obce v datech, člen skupiny AQE. AQE nabízí obcím, krajům a investorům analýzy bydlení jako službu.

Licence. Text a grafy jsou zveřejněny pod licencí Creative Commons Uveďte původ 4.0 (CC BY 4.0). Při převzetí uveďte citaci podle boxu Jak citovat. Podkladová data nejsou ke stažení.

Kontakt. Jan Havránek, havranek@AQE.cz.

Verze. 1.2, 30. září 2026. Oproti verzi 1.1 je text přepsaný pro čtenáře z radnic, přibyla kapitola o dokončených bytech podle ČSÚ a sloupec Byty v příloze, čtyři mapy typů místo jedné, výslovné upozornění na krajské mzdy a na uprchlíky z Ukrajiny v ročníku 2023. Čísla a metoda se nezměnily.

Příloha. Pořadí všech 206 měst

Tabulka řadí všech 206 měst podle Indexu příležitosti pro bydlení. Index spojuje dvě věci, jak levné jsou byty vůči kvalitě života a jak silně mladí lidé do města přicházejí. Vysoký index znamená levné byty a příliv mladých. Typ A až D je vysvětlený v kapitole 6 a v tabulce 2. Pásma a jistota říkají, jak moc se na pořadí a typu dá spolehnout.

Tabulka A1. Index příležitosti pro bydlení 2025, všech 206 měst

Pořadí	Pásma	Město	Kraj	Typ	Jistota	Index	Cena vůči kvalitě	Saldo	Byty
1	1. až 11.	Hustopeče *	Jihomoravský	 A	99 %	9,1	-22 %	+5,1	7,7
2	1. až 25.	Kaplice	Jihočeský	 A	97 %	8,9	-24 %	+4,5	2,6
2	1. až 20.	Cheb *	Karlovarský	 A	100 %	8,9	-18 %	+5,3	3,0
4	1. až 13.	Hořovice	Středočeský	 A	98 %	8,8	-11 %	+11,3	8,3
5	1. až 19.	Polička *	Pardubický	 A	100 %	8,5	-33 %	+2,4	2,2
6	2. až 74.	Rychnov nad Kněžnou *	Královéhradecký	 A	88 %	8,4	-23 %	+3,0	5,8
7	5. až 16.	Blovice *	Plzeňský	 A	100 %	8,2	-18 %	+2,9	6,9
8	4. až 22.	Domažlice *	Plzeňský	 A	100 %	8,2	-25 %	+2,2	1,9
9	3. až 66.	Prachatice *	Jihočeský	 A	73 %	8,1	-27 %	+2,0	1,6
10	7. až 17.	Votice *	Středočeský	 A	100 %	8,1	-16 %	+3,0	3,0
10	6. až 19.	Mladá Boleslav	Středočeský	 A	97 %	8,1	-5 %	+9,2	2,0
12	1. až 48.	Pacov *	Vysočina	 A	72 %	8,0	-45 %	+1,4	2,8
13	7. až 39.	Blatná *	Jihočeský	 A	95 %	7,9	-18 %	+2,4	2,8
14	6. až 30.	Stod	Plzeňský	 A	100 %	7,8	-10 %	+3,8	1,5
15	5. až 108.	Vodňany	Jihočeský	 A	84 %	7,7	-7 %	+4,6	1,8
15	12. až 35.	Aš *	Karlovarský	 A	100 %	7,7	-18 %	+1,8	1,4
17	10. až 27.	Chomutov *	Ústecký	 A	100 %	7,7	-21 %	+1,7	0,4
17	5. až 58.	Mnichovo Hradiště	Středočeský	 A	93 %	7,7	-12 %	+2,5	4,5
19	10. až 42.	Přelouč	Pardubický	 A	69 %	7,6	-2 %	+6,2	3,6
20	10. až 50.	Soběslav	Jihočeský	 B	54 %	7,3	-38 %	+0,6	0,7
21	18. až 40.	Lipník nad Bečvou *	Olomoucký	 A	98 %	7,3	-14 %	+1,7	3,3
22	14. až 55.	Havlíčkův Brod	Vysočina	 A	100 %	7,3	-6 %	+3,4	3,1
22	6. až 56.	Bílovec	Moravskoslezský	 B	56 %	7,3	-42 %	+0,5	1,7
24	12. až 82.	Čáslav *	Středočeský	 A	83 %	7,3	-12 %	+1,8	2,3
25	15. až 62.	Vysoké Mýto *	Pardubický	 A	86 %	7,2	-12 %	+1,7	1,3
26	21. až 44.	Slaný	Středočeský	 C	76 %	7,2	+2 %	+6,0	4,5
26	12. až 69.	Slavkov u Brna	Jihomoravský	 A	72 %	7,2	-2 %	+4,5	8,2
28	12. až 97.	Kadaň	Ústecký	 A	82 %	7,1	-11 %	+1,7	1,1
29	4. až 137.	Odry *	Moravskoslezský	 A	60 %	7,1	-15 %	+1,4	0,9
30	14. až 55.	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Středočeský	 C	59 %	7,1	+2 %	+6,4	7,0
30	8. až 74.	Říčany	Středočeský	 A	57 %	7,1	-2 %	+3,9	3,0
30	9. až 68.	Vyškov *	Jihomoravský	 A	76 %	7,1	-16 %	+1,3	1,8
33	16. až 48.	Pohořelice	Jihomoravský	 C	84 %	7,0	+5 %	+13,9	12,4
34	8. až 175.	Stříbro *	Plzeňský	 A	65 %	7,0	-6 %	+2,5	2,3
36	18. až 74.	Kralupy nad Vltavou	Středočeský	 A	67 %	6,9	-1 %	+3,9	2,7
35	26. až 55.	Rosice	Jihomoravský	 C	93 %	6,9	+4 %	+6,1	12,1
37	19. až 73.	Nový Bydžov *	Královéhradecký	 A	66 %	6,8	-4 %	+2,5	3,9
38	25. až 75.	Lovosice	Ústecký	 A	77 %	6,8	-12 %	+1,3	0,5
39	17. až 86.	Ivančice *	Jihomoravský	 A	82 %	6,7	-7 %	+1,7	3,4
40	30. až 59.	Praha	Praha	 C	99 %	6,7	+10 %	+10,9	9,0
41	20. až 64.	Železný Brod *	Liberecký	 A	85 %	6,7	-12 %	+1,3	1,3
41	11. až 120.	Kralovice	Plzeňský	 B	65 %	6,7	-18 %	+0,3	2,0
43	6. až 141.	Horšovský Týn	Plzeňský	 B	63 %	6,7	-19 %	+0,3	2,3
44	26. až 57.	Bílina	Ústecký	 B	100 %	6,6	-36 %	-0,0	0,5
45	35. až 65.	Karlovy Vary	Karlovarský	 C	96 %	6,6	+2 %	+3,9	2,1
46	16. až 101.	Mohelnice	Olomoucký	 C	51 %	6,5	+9 %	+5,6	5,7
46	15. až 96.	Hořice	Královéhradecký	 B	74 %	6,5	-31 %	-0,0	1,7
48	25. až 67.	Varnsdorf	Ústecký	 B	93 %	6,4	-28 %	-0,0	1,4

Pořadí	Pásmo	Město	Kraj	Typ	Jistota	Index	Cena vůči kvalitě	Saldo	Byty
49	12. až 126.	Nýřany *	Plzeňský	 A	72 %	6,4	-7 %	+1,4	2,4
50	24. až 138.	Pelhřimov *	Vysočina	 A	49 %	6,4	-3 %	+2,0	5,8
51	27. až 74.	Sokolov	Karlovarský	 B	74 %	6,4	-18 %	+0,2	0,5
51	35. až 84.	Turnov	Liberecký	 A	88 %	6,4	-3 %	+1,7	2,6
51	24. až 125.	Kostelec nad Orlicí	Královéhradecký	 C	49 %	6,4	+0,6 %	+2,6	4,6
51	24. až 118.	Holice	Pardubický	 C	48 %	6,4	+2 %	+3,1	4,5
55	25. až 79.	Hlinsko	Pardubický	 B	98 %	6,3	-55 %	-0,5	4,8
55	33. až 85.	Bučovice	Jihomoravský	 C	100 %	6,3	+11 %	+6,6	2,9
57	15. až 88.	Nepomuk	Plzeňský	 B	86 %	6,3	-35 %	-0,4	1,7
58	34. až 112.	Český Krumlov *	Jihočeský	 A	57 %	6,2	-9 %	+0,9	1,0
58	26. až 81.	Nová Paka	Královéhradecký	 B	92 %	6,2	-27 %	-0,2	3,4
60	37. až 113.	Hranice	Olomoucký	 B	60 %	6,1	-10 %	+0,7	3,0
61	38. až 111.	Rokycany	Plzeňský	 C	92 %	6,0	+4 %	+3,0	2,2
61	30. až 106.	Přestice *	Plzeňský	 A	54 %	6,0	-4 %	+1,3	3,8
63	36. až 95.	Litvínov	Ústecký	 B	91 %	6,0	-17 %	+0,0	0,3
63	35. až 113.	Šlapanice	Jihomoravský	 C	93 %	6,0	+10 %	+4,2	3,6
65	51. až 88.	Boskovice	Jihomoravský	 C	100 %	6,0	+16 %	+6,7	7,8
66	45. až 83.	Rakovník	Středočeský	 C	96 %	6,0	+5 %	+3,1	1,5
67	46. až 110.	Tábor *	Jihočeský	 A	70 %	5,9	-2 %	+1,4	1,7
68	34. až 100.	Rumburk	Ústecký	 B	93 %	5,9	-16 %	-0,1	2,3
68	45. až 117.	Kuřim	Jihomoravský	 C	100 %	5,9	+12 %	+4,6	5,4
70	41. až 103.	Most	Ústecký	 B	76 %	5,8	-9 %	+0,5	0,5
70	46. až 103.	Humpolec	Vysočina	 C	100 %	5,8	+13 %	+4,6	5,2
72	40. až 119.	Litovel	Olomoucký	 B	82 %	5,8	-13 %	+0,0	2,6
73	33. až 118.	Bystřice pod Hostýnem	Zlínský	 B	66 %	5,8	-9 %	+0,3	2,2
73	25. až 91.	Český Těšín	Moravskoslezský	 B	97 %	5,8	-38 %	-0,9	0,8
73	31. až 93.	Vimperk	Jihočeský	 B	98 %	5,8	-32 %	-0,8	3,1
76	60. až 88.	Teplice	Ústecký	 C	100 %	5,7	+11 %	+3,6	1,2
76	56. až 96.	Jihlava	Vysočina	 C	100 %	5,7	+16 %	+5,8	3,7
78	56. až 143.	Klatovy	Plzeňský	 C	93 %	5,7	+9 %	+2,9	2,9
79	47. až 119.	Česká Třebová	Pardubický	 B	100 %	5,7	-16 %	-0,3	2,2
80	50. až 90.	Kraslice	Karlovarský	 B	100 %	5,6	-33 %	-1,0	1,0
82	62. až 90.	Brno	Jihomoravský	 C	100 %	5,6	+22 %	+7,9	3,2
82	44. až 116.	Holešov *	Zlínský	 A	56 %	5,6	-3 %	+0,8	3,3
81	49. až 193.	Mariánské Lázně	Karlovarský	 C	87 %	5,6	+16 %	+4,6	2,7
84	35. až 167.	Náchod *	Královéhradecký	 A	35 %	5,6	-2 %	+1,1	2,3
85	52. až 113.	Benešov	Středočeský	 C	78 %	5,5	+5 %	+2,1	2,7
86	55. až 116.	Frýdlant nad Ostravicí	Moravskoslezský	 B	83 %	5,4	-7 %	+0,2	3,3
87	35. až 154.	Ústí nad Orlicí	Pardubický	 B	72 %	5,4	-9 %	+0,1	1,3
88	18. až 178.	Židlochovice	Jihomoravský	 C	33 %	5,4	+0,8 %	+1,3	3,9
88	75. až 107.	Kolín	Středočeský	 C	100 %	5,4	+26 %	+7,8	3,2
90	78. až 100.	Beroun	Středočeský	 C	100 %	5,4	+27 %	+7,8	7,3
91	74. až 189.	Tachov	Plzeňský	 C	94 %	5,2	+29 %	+7,1	1,8
91	63. až 121.	Písek	Jihočeský	 C	100 %	5,2	+12 %	+2,9	0,2
91	79. až 104.	Plzeň	Plzeňský	 C	100 %	5,2	+32 %	+8,9	4,3
94	62. až 132.	Nymburk	Středočeský	 C	100 %	5,2	+19 %	+3,9	4,2
95	52. až 177.	Lanškroun	Pardubický	 B	34 %	5,2	-0,6 %	+0,7	3,3
96	62. až 116.	Horažďovice	Plzeňský	 B	100 %	5,1	-19 %	-1,1	1,3
97	63. až 173.	Valašské Meziříčí	Zlínský	 C	73 %	5,1	+5 %	+1,6	1,2
97	60. až 112.	Milevsko	Jihočeský	 B	100 %	5,1	-26 %	-1,5	3,5
99	85. až 131.	Jablonec nad Nisou	Liberecký	 C	99 %	5,0	+11 %	+2,1	1,4
100	71. až 131.	Jičín	Královéhradecký	 B	99 %	5,0	-8 %	-0,1	0,7
100	78. až 121.	Český Brod	Středočeský	 C	100 %	5,0	+19 %	+3,7	3,4
102	57. až 148.	Vrchlabí	Královéhradecký	 B	97 %	5,0	-11 %	-0,6	4,9
103	21. až 198.	Litomyšl	Pardubický	 B	30 %	5,0	-0,6 %	+0,5	1,6
103	64. až 141.	Frýdek-Místek	Moravskoslezský	 B	66 %	5,0	-3 %	+0,1	1,8
103	100. až 121.	České Budějovice	Jihočeský	 C	100 %	5,0	+29 %	+4,7	3,5

Pořadí	Pásmo	Město	Kraj	Typ	Jistota	Index	Cena vůči kvalitě	Saldo	Byty
106	80. až 129.	Ústí nad Labem	Ústecký	D	42 %	4,9	+1 %	+0,6	0,6
107	62. až 151.	Podbořany	Ústecký	B	100 %	4,9	-11 %	-0,8	1,7
108	57. až 147.	Nový Jičín	Moravskoslezský	C	71 %	4,8	+4 %	+1,2	1,2
109	71. až 147.	Bohumín	Moravskoslezský	D	38 %	4,8	+0,7 %	+0,3	0,9
110	91. až 146.	Kutná Hora	Středočeský	C	100 %	4,8	+29 %	+4,3	3,8
111	92. až 139.	Blansko	Jihomoravský	C	58 %	4,7	+4 %	+0,8	2,7
112	75. až 159.	Třeboň	Jihočeský	C	78 %	4,7	+9 %	+1,3	3,0
112	113. až 142.	Pardubice	Pardubický	C	100 %	4,7	+42 %	+4,8	3,4
114	64. až 183.	Břeclav	Jihomoravský	C	77 %	4,7	+12 %	+1,7	4,2
114	90. až 147.	Hradec Králové	Královéhradecký	C	100 %	4,7	+22 %	+3,0	2,7
116	100. až 130.	Broumov	Královéhradecký	B	100 %	4,7	-25 %	-3,0	1,8
117	51. až 155.	Moravský Krumlov	Jihomoravský	B	96 %	4,6	-13 %	-1,2	3,2
119	83. až 164.	Mikulov	Jihomoravský	C	99 %	4,6	+28 %	+3,7	6,6
118	96. až 169.	Žamberk	Pardubický	B	100 %	4,6	-20 %	-2,7	2,6
120	87. až 135.	Dvůr Králové nad Labem	Královéhradecký	B	92 %	4,6	-3 %	-0,1	1,6
121	100. až 153.	Mělník	Středočeský	C	100 %	4,5	+21 %	+2,8	3,2
121	101. až 157.	Příbram	Středočeský	C	82 %	4,5	+12 %	+1,4	0,9
124	59. až 168.	Semily	Liberecký	B	100 %	4,5	-13 %	-1,4	0,5
123	117. až 143.	Liberec	Liberecký	C	100 %	4,5	+42 %	+4,5	1,8
125	43. až 191.	Trhové Sviny	Jihočeský	C	58 %	4,5	+9 %	+1,1	5,0
125	58. až 173.	Šternberk	Olomoucký	B	50 %	4,5	-3 %	-0,4	3,7
125	66. až 140.	Konice	Olomoucký	B	100 %	4,5	-18 %	-2,4	3,5
125	83. až 154.	Vlašim	Středočeský	D	70 %	4,5	+2 %	+0,2	2,0
129	87. až 164.	Neratovice	Středočeský	C	96 %	4,4	+20 %	+2,2	1,2
129	104. až 141.	Olomouc	Olomoucký	C	100 %	4,4	+34 %	+3,8	6,9
131	97. až 162.	Nové Město nad Metují	Královéhradecký	B	98 %	4,4	-4 %	-0,6	2,6
132	70. až 169.	Zábřeh	Olomoucký	D	69 %	4,4	+2 %	+0,2	1,3
133	55. až 175.	Kyjov	Jihomoravský	B	85 %	4,3	-10 %	-1,2	1,6
133	59. až 179.	Jilemnice	Liberecký	B	80 %	4,3	-5 %	-0,7	1,3
135	110. až 156.	Kladno	Středočeský	C	100 %	4,2	+35 %	+3,2	1,9
135	61. až 174.	Dačice	Jihočeský	B	99 %	4,2	-12 %	-1,8	1,7
137	76. až 166.	Chotěboř	Vysočina	B	100 %	4,2	-8 %	-1,0	2,2
138	131. až 153.	Bruntál	Moravskoslezský	B	100 %	4,2	-14 %	-2,9	1,0
138	99. až 150.	Týn nad Vltavou	Jihočeský	B	100 %	4,2	-10 %	-1,3	0,8
140	71. až 177.	Bystřice nad Pernštejnem	Vysočina	D	49 %	4,1	+1 %	-0,1	2,2
140	101. až 188.	Louny	Ústecký	D	51 %	4,1	+11 %	+0,7	1,3
140	93. až 175.	Dobříš	Středočeský	C	58 %	4,1	+11 %	+0,8	3,4
143	114. až 161.	Poděbrady	Středočeský	C	100 %	4,1	+44 %	+3,3	8,4
144	117. až 158.	Zlín	Zlínský	C	100 %	4,1	+23 %	+2,0	2,9
145	101. až 164.	Valašské Klobouky	Zlínský	B	100 %	4,0	-7 %	-1,1	2,1
145	107. až 168.	Karviná	Moravskoslezský	B	96 %	4,0	-8 %	-1,3	0,6
145	119. až 160.	Ostrava	Moravskoslezský	C	100 %	4,0	+21 %	+1,7	1,4
148	58. až 189.	Jablunkov	Moravskoslezský	B	47 %	4,0	-3 %	-0,8	2,8
148	111. až 173.	Kopřivnice	Moravskoslezský	D	93 %	4,0	+5 %	+0,1	1,0
150	93. až 160.	Dobruška	Královéhradecký	B	99 %	3,9	-10 %	-2,1	2,8
150	88. až 173.	Moravská Třebová	Pardubický	B	99 %	3,9	-9 %	-1,5	1,1
152	119. až 168.	Prostějov	Olomoucký	C	64 %	3,9	+13 %	+0,8	4,5
153	108. až 177.	Žďár nad Sázavou	Vysočina	B	60 %	3,9	-2 %	-0,8	2,8
153	111. až 172.	Přerov	Olomoucký	B	58 %	3,9	-2 %	-0,7	1,0
155	77. až 173.	Nový Bor	Liberecký	B	92 %	3,8	-5 %	-1,2	1,7
156	117. až 169.	Roudnice nad Labem	Ústecký	C	81 %	3,8	+17 %	+1,2	0,9
156	130. až 178.	Opava	Moravskoslezský	D	93 %	3,8	+8 %	+0,1	3,1
158	125. až 189.	Chrudim	Pardubický	C	86 %	3,8	+24 %	+1,6	3,5
159	106. až 184.	Světlá nad Sázavou	Vysočina	D	69 %	3,7	+3 %	-0,4	2,4
160	133. až 187.	Strakonice	Jihočeský	D	90 %	3,7	+10 %	+0,1	0,8
161	110. až 189.	Trutnov	Královéhradecký	D	80 %	3,6	+9 %	+0,0	2,1
161	120. až 184.	Orlová	Moravskoslezský	B	89 %	3,6	-8 %	-2,5	1,5

Pořadí	Pásmo	Město	Kraj	Typ	Jistota	Index	Cena vůči kvalitě	Saldo	Byty
161	141. až 192.	Lysá nad Labem	Středočeský	C	91 %	3,6	+48 %	+2,2	2,7
164	111. až 184.	Frenštát pod Radhoštěm	Moravskoslezský	D	75 %	3,5	+3 %	-0,6	2,0
165	136. až 182.	Veselí nad Moravou	Jihomoravský	D	95 %	3,5	+9 %	-0,0	3,0
166	128. až 183.	Tišnov	Jihomoravský	C	93 %	3,4	+30 %	+1,5	2,2
167	117. až 190.	Rožnov pod Radhoštěm	Zlínský	D	69 %	3,4	+13 %	+0,2	3,0
168	124. až 183.	Ostrov	Karlovarský	D	76 %	3,3	+2 %	-0,9	1,8
169	126. až 184.	Hodonín	Jihomoravský	D	98 %	3,2	+5 %	-0,6	1,8
171	138. až 191.	Uničov	Olomoucký	D	72 %	3,2	+16 %	+0,3	3,4
170	141. až 194.	Černošice	Středočeský	C	86 %	3,2	+61 %	+1,6	4,4
172	156. až 186.	Moravské Budějovice	Vysočina	B	67 %	3,2	-3 %	-2,4	5,4
173	143. až 203.	Otrokovice	Zlínský	C	60 %	3,0	+29 %	+1,1	2,0
173	143. až 186.	Děčín	Ústecký	D	93 %	3,0	+4 %	-0,8	0,4
175	145. až 202.	Žatec	Ústecký	D	60 %	3,0	+22 %	+0,4	1,6
175	158. až 187.	Znojmo	Jihomoravský	C	94 %	3,0	+42 %	+1,3	3,7
177	152. až 192.	Uherské Hradiště	Zlínský	C	78 %	2,9	+36 %	+1,2	5,2
177	146. až 188.	Vsetín	Zlínský	D	92 %	2,9	+13 %	-0,1	1,0
179	153. až 198.	Uherský Brod	Zlínský	D	72 %	2,9	+24 %	+0,3	2,3
179	163. až 187.	Telč	Vysočina	B	74 %	2,9	-2 %	-2,6	1,9
179	85. až 203.	Kravaře	Moravskoslezský	D	48 %	2,9	+13 %	-0,4	2,3
182	142. až 195.	Třinec	Moravskoslezský	D	97 %	2,8	+11 %	-0,6	1,7
182	151. až 196.	Kroměříž	Zlínský	D	93 %	2,8	+20 %	+0,1	2,3
184	161. až 194.	Velké Meziříčí	Vysočina	D	72 %	2,7	+30 %	+0,5	5,1
184	126. až 191.	Tanvald	Liberecký	D	83 %	2,7	+2 %	-1,5	2,4
186	170. až 192.	Jeseník	Olomoucký	D	67 %	2,7	+2 %	-2,1	1,9
187	160. až 197.	Šumperk	Olomoucký	D	98 %	2,6	+14 %	-0,5	0,9
188	158. až 196.	Jindřichův Hradec	Jihočeský	D	49 %	2,5	+3 %	-1,9	1,0
189	165. až 195.	Frýdlant	Liberecký	D	98 %	2,5	+18 %	-0,2	1,0
190	175. až 198.	Litoměřice	Ústecký	D	100 %	2,4	+16 %	-0,5	0,6
191	140. až 206.	Vizovice	Zlínský	D	60 %	2,2	+35 %	+0,2	1,9
192	134. až 205.	Jaroměř	Královéhradecký	D	100 %	2,2	+16 %	-0,8	1,6
193	142. až 204.	Svitavy	Pardubický	D	81 %	2,1	+18 %	-0,6	2,3
193	171. až 200.	Sušice	Plzeňský	D	99 %	2,1	+15 %	-0,8	1,5
193	158. až 203.	Havířov	Moravskoslezský	D	96 %	2,1	+14 %	-0,9	1,1
196	169. až 201.	Vítkov	Moravskoslezský	D	100 %	2,0	+10 %	-1,6	1,2
197	191. až 200.	Rýmařov	Moravskoslezský	D	100 %	2,0	+8 %	-2,9	1,3
198	136. až 205.	Náměšť nad Oslavou	Vysočina	D	98 %	2,0	+13 %	-1,1	1,5
199	189. až 201.	Krnov	Moravskoslezský	D	100 %	1,8	+21 %	-0,8	2,1
200	165. až 203.	Česká Lípa	Liberecký	D	99 %	1,8	+15 %	-1,3	0,9
201	191. až 204.	Sedlčany	Středočeský	D	100 %	1,4	+18 %	-1,5	3,3
202	184. až 205.	Luhačovice	Zlínský	D	99 %	1,4	+26 %	-1,0	2,3
203	187. až 206.	Třebíč	Vysočina	D	99 %	1,3	+26 %	-1,0	2,3
204	190. až 205.	Hlučín	Moravskoslezský	D	100 %	1,2	+26 %	-1,1	1,6
205	202. až 206.	Nové Město na Moravě	Vysočina	D	100 %	0,6	+34 %	-1,5	2,9
206	177. až 206.	Králíky	Pardubický	D	96 %	0,5	+48 %	-1,4	3,4

Pořadí podle indexu, 1 je nejvyšší. Pásmo je rozpětí pořadí, ve kterém město skončilo v 90 % z 1 000 simulací. Jistota je podíl simulací, v nichž město zůstalo ve stejném typu. Index je Index příležitosti pro bydlení, škála 0 až 10. Cena vůči kvalitě udává, o kolik je kupní cena bytu vyšší (+) nebo nižší (-), než by odpovídalo kvalitě života. Saldo je roční saldo stěhování lidí ve věku 20 až 34 let na 1 000 obyvatel, průměr let 2021 až 2025. Byty jsou dokončené byty za rok na 1 000 obyvatel, průměr let 2020 až 2024. Hvězdička u typu A značí, že v letech 2018 až 2021 bylo saldo mladých záporné a zařazení stojí na vývoji po roce 2022. Index hodnotí podmínky v území, nikoli práci radnic.