

# Struktura a hodnota majetku českých domácností: mezinárodní srovnání<sup>1</sup>

LEDEN 2026

DANIEL MÜNICH\*, MICHAL ŠOLTÉS\*

## Shrnutí

- **Chudá** česká domácnost (na hranici spodní pětiny majetkového rozdělení) drží větší hodnotu majetku než stejně definovaná chudá domácnost například v Německu nebo ve Francii. Čistá hodnota majetku střední (**mediánové**) české domácnosti je přibližně 100 tisíc EUR podobně jako na Slovensku, v Portugalsku, Nizozemí, Německu a Finsku. A **bohatá** česká domácnost (na hranici horní pětiny majetkového rozdělení) vlastní majetek zhruba poloviční hodnoty stejně definované domácnosti v Německu, Francii, Itálii a Rakousku. Zatímco chudé české domácnosti jsou co do hodnoty majetku v mezinárodním srovnání relativně bohaté, bohaté české domácnosti jsou naopak relativně chudé.
- Vyjádřeno ekvivalentem **průměrné hrubé roční mzdy v dané zemi**, české domácnosti patří v rámci evropských zemí k majetnějším. Česká mediánová domácnost vlastní majetek v hodnotě přesahující pětinasobek průměrné roční mzdy v Česku. V Německu a Finsku dosahuje hodnoty pouze zhruba poloviční. Rozdíl je dán relativně nízkou úrovní mezd a vysokou cenou nemovitostí v Česku.
- V majetku českých domácností hraje zásadní roli **primární nemovitost**, kterou vlastní většina domácností a tvoří až 80 % hodnoty majetku těchto domácností. Význam primární nemovitosti klesá až v horní desetinu nejmajetnějších domácností, které často drží i jiná aktiva. Význam primárních nemovitostí v Česku je dán především historicky rozsáhlou privatizací bytového fondu a restitucemi po roce 1989 a rapidním růstem jejich cen v posledních letech.

<sup>1</sup> Autoři děkují za cenné komentáře a rady Janu Libichovi, Janu Babeckému, Janu Pavlovi, Michalu Hlaváčkovi, Štěpánu Jurajdovi a Jaromíru Kalmusovi. Případné chyby však jdou pouze na vrub autorů. Studie reprezentuje pouze názor autorů a není oficiálním stanoviskem Ekonomického ústavu AV ČR, v. v. i. či Centra pro ekonomický výzkum a doktorské studium UK v Praze (CERGE). Studie byla vydána i díky podpoře AV ČR. Tento projekt vznikl za podpory Aliance pro moderní stát, která propojuje dárce, experty, organizace a veřejnou správu. Podpora Aliance je zaměřena na projekty s významnými dopady v oblastech demokracie a bezpečnosti, moderní státní správy a efektivního hospodaření státu. Fond Aliance spravuje Nadace OSF.

\* CERGE-EI, společné pracoviště UK a EKÚ AV ČR, v. v. i.

- Primární nemovitost je zásadní ve struktuře majetku domácností i v dalších zemích střední Evropy. Například v Maďarsku a na Slovensku vlastní primární nemovitost v zásadě každá domácnost. Naopak v Německu nebo ve Francii je význam primární nemovitosti výrazně nižší. V Německu nemovitost vlastní domácnosti typicky až od mediánové hodnoty majetku.
- Nevýhodou vysokého podílu primární nemovitosti na celkovém majetku domácnosti v Česku je nízká likvidita a omezená flexibilita s majetkem nakládat. Prodej nemovitosti totiž bývá časově i administrativně náročný. Navíc po prodeji primární nemovitosti zůstává potřeba zajistit náhradní bydlení jinou formou.
- **Mezigenerační rozdělení majetku** v České republice odpovídá rozdělení v dalších zemích střední Evropy (Slovensko či Maďarsko). Mediánová domácnost s referenční osobou ve věku mezi 51 a 70 lety drží majetek o 30 % hodnotnější než mediánová domácnost ve věku 31 až 50 let. V západních zemích je koncentrace majetku mezi staršími generacemi výrazně vyšší. Typizované domácnosti ve věku 51 až 70 let tam drží řádově 2,5násobek hodnoty majetku mladých domácností. Naopak v pobaltských zemích vlastní mladší a starší domácnosti přibližně stejnou hodnotu majetku.
- České domácnosti, podobně jako slovenské nebo rakouské, drží nízký podíl svého majetku ve formě **finančních aktiv**. Navíc jejich významná část je koncentrovaná na běžných nebo spořicíh bankovních účtech a v omezené míře v konzervativních finančních produktech jako jsou životní nebo důchodové připojištění. V porovnání se západními zeměmi tak české domácnosti zaostávají v podílu aktiv uložených ve fondech či akciích.
- Naše analýza představuje jedno z prvních mezinárodních srovnání rozložení a strukturu majetku českých domácností. Takové srovnání umožnilo až nové výběrové šetření *Finanční situace domácností (FSD)* prováděné Českým statistickým úřadem ve spolupráci s Českou národní bankou podle mezinárodně srovnatelné metodiky (HFCS). Vzorek domácností FSD není dostatečně reprezentativní v případě nejchudších a nejbohatších domácností a jednotlivců, a věrohodně tedy nevypovídá o situaci těchto domácností. Ve snaze minimalizovat možné zkreslení způsobené nedostatečným pokrytím těchto domácností reportujeme zpravidla hodnoty a strukturu majetku pro typizované domácnosti.

---

# The Wealth Structure of Czech Households: An International Comparison<sup>2</sup>

JANUARY 2026

DANIEL MÜNICH\*, MICHAL ŠOLTÉS\*

---

## Summary

- **Poor** Czech households (at the bottom fifth of the wealth distribution) hold more assets than similarly defined poor households in, for example, Germany or France. The net worth of a **median** Czech household is approximately EUR 100,000, similar to Slovakia, Portugal, the Netherlands, Germany, and Finland. A **wealthy** Czech household (at the upper fifth of the wealth distribution) owns approximately half the value of assets of a similarly defined household in Germany, France, Italy, and Austria. While poor Czech households are relatively wealthy in terms of asset value in international comparisons, wealthy Czech households are, on the contrary, relatively poor.
- Expressed as an equivalent of the **average gross annual wage in a given country**, Czech households are among the wealthiest in Europe. The median Czech household owns assets worth more than five times the average annual wage in Czechia. In Germany and Finland, this figure is only about half as much. The difference is due to the relatively low wage level and high real estate prices in Czechia.
- **Primary real estate** plays a key role in Czech households' assets, with most households owning such property, which accounts for up to 80% of their total assets. The importance of primary real estate declines only in the top tenth of the wealthiest households, which often hold other assets as well. The importance of primary real estate in Czechia is mainly due to the historically extensive privatization of housing stock and restitutions after 1989, as well as rapid growth in prices in recent years.

---

<sup>2</sup> The authors would like to thank Jan Libich, Jan Babecký, Jan Pavel, Michal Hlaváček, Štěpán Jurajda, and Jaromír Kalmus for their valuable comments and advice. However, any errors are solely the responsibility of the authors. This study represents the authors' own views and not the official position of the Economics Institute of the Czech Academy of Sciences nor of the Charles University Center for Economic Research and Graduate Education (CERGE). The study was published with the support of the Czech Academy of Sciences. This project was supported by the Alliance for a Modern State, which connects donors, experts, organizations, and public administration. The Alliance's support focuses on projects with significant impact in the areas of democracy and security, modern public administration, and efficient state management. The Alliance Fund is managed by the OSF Foundation.

\* CERGE-EI, a joint workplace of Charles University and the Economics Institute of the Czech Academy of Sciences.

- Primary real estate is essential in the structure of household assets in other Central European countries as well. For example, in Hungary and Slovakia, virtually every household owns primary real estate. In contrast, in Germany and France, the importance of primary real estate is significantly lower. In Germany, households typically own real estate only from the median value of assets upwards.
- The disadvantage of the high share of primary real estate in total household assets in Czechia is low liquidity and limited flexibility in disposing of assets. Selling real estate is often time-consuming and administratively demanding. In addition, after the sale of primary real estate, there is usually a need to secure alternative housing.
- **Intergenerational distribution** of assets in the Czech Republic corresponds to the distribution in other Central European countries (Slovakia and Hungary). A median household with a reference person aged between 51 and 70 holds assets that are 30% more valuable than a median household aged between 31 and 50. In Western countries, the concentration of wealth among older generations is significantly higher. Typical households aged 51 to 70 hold 2.5 times the value of the assets of younger households. In contrast, in the Baltic countries, younger and older households own approximately the same value of assets.
- Czech households, like Slovak and Austrian households, hold a low proportion of their assets in the form of **financial assets**. A significant portion of these assets is concentrated in current or savings bank accounts and, to a limited extent, in conservative financial products such as life insurance or supplementary pension insurance. Compared to Western countries, Czech households lag in the proportion of assets held in funds or shares.
- Our analysis is one of the first international comparisons of the distribution and structure of Czech household assets. This comparison was made possible by the new Financial Situation of Households (FSD) survey conducted by the Czech Statistical Office in cooperation with the Czech National Bank according to an internationally comparable methodology (HFCS). The FSD household sample is not sufficiently representative of the poorest and richest households and individuals, and therefore does not provide a reliable picture of the situation of these households. To minimize possible bias caused by insufficient coverage of these households, we report the values and structure of assets for typical households.