

Vlastní bydlení je pro Čechy stále nejvíce preferovanou volbou, jeho dostupnost však klesá

4.12.2025 - | Komerční banka

Česká republika patří k zemím s vysokým podílem vlastnického bydlení. I přes přetrvávající preferenci vlastnického bydlení se podíl obyvatel bydlících ve vlastním domě nebo bytě snižuje přibližně o 1 % ročně. Osm z deseti Čechů, kteří nyní nebydlí ve vlastním, označuje pořízení nemovitosti za nedostupné. V generaci Z je tento podíl ještě vyšší (devět z deseti). Ve srovnání s Němci, Poláky i Slováky hodnotí Češi dostupnost vlastního bydlení nejkritičtěji. Vyplyvá to z mezinárodního průzkumu Modré pyramidy stavební spořitelny realizovaného v Česku, na Slovensku, v Německu a Polsku. Ten zároveň ukázal, že jednotlivé země se výrazně liší i v přístupu k samotnému bydlení: zatímco Češi investují spíše do pohodlí domácnosti, Němci se více zaměřují na úspory energií a Slováci déle setrvávají v rodinném zázemí.

„Hlavním faktorem růstu cen nemovitostí je dlouhodobý nepoměr mezi nabídkou a poptávkou. K výsledné ceně přispívá i zdlouhavý proces povolování staveb, zdražování materiálů nebo rostoucí cena práce ve stavebnictví. Zároveň ale platí, že právě v takovém prostředí je úkolem finančních institucí nabízet lidem řešení, která jim cestu k vlastnímu bydlení zpřístupní – ať už jde o atraktivní úvěry včetně těch udržitelných, podporu rekonstrukcí, nebo alternativní formy financování.“

Monika Truchliková, generální ředitelka Modré pyramidy stavební spořitelny, člena skupiny KB

Češi sní o vlastním domě, v Německu je daleko běžnější nájemní bydlení

Podle dat Eurostatu žilo v Česku v roce 2024 ve vlastním 74,7 % lidí. Nájemní bydlení tak využívá pouze čtvrtina českých domácností. Nicméně podíl nájemného bydlení v posledních letech pozvolna roste (z 21,1 % v roce 2020 na 25,3 % v roce 2024). Naopak v sousedním Německu, kde je poměr vlastnického a nájemního bydlení dlouhodobě vyrovnaný, představuje pronájem běžnou, často preferovanou formu bydlení (v roce 2024 žilo 52 % Němců v pronajatém bytě).

„Nájemní bydlení je v Německu vnímáno jako běžná a plnohodnotná volba, často výhodná. Růst cen nemovitostí ve velkých německých městech překonává růst příjmů a tamní podmínky pro hypotéky jsou ve srovnání s ČR velmi přísné, což dále komplikuje přístup mladých lidí k vlastnímu bydlení,“ doplňuje Monika Truchliková.

Zcela opačný vývoj sledujeme v Polsku a na Slovensku, kde podíl lidí žijících ve vlastním naopak dál roste – v Polsku dosáhl hodnoty 87,1 %, na Slovensku dokonce 93,1 %. Nájemní bydlení zde zůstává okrajové a méně rozvinuté než v Česku či Německu, což se odráží i ve výsledcích týkajících se preferované varianty bydlení.

Pokud jde o náklonnost k vlastnímu bydlení, patří Češi dlouhodobě mezi rekordmany. 62 % z nás by si ideálně zvolilo vlastní rodinný dům, 26 % pak vlastní byt. Ještě jednoznačnější je situace na

Slovensku, kde dává vlastnímu bydlení přednost 91 % lidí – nejvíce ze všech sledovaných zemí. Naopak Němci prahnou více než čtyřikrát častěji po nájemním bytě. Za ideální ho považuje dokonce 26 % Němců oproti průměrným 6 % respondentů z ostatních zemí.

Slovenští mladí ve věku 18 až 29 let zůstávají v rodinné domácnosti mnohem častěji než v okolních zemích

Zatímco v celé české populaci bydlí většina lidí ve vlastním, realita mladých je odlišná: nejčastěji žijí v nájmu (44 %) nebo u rodičů (30 %). Podobný trend je patrný i v Polsku, avšak v Německu – kde není nájemní bydlení považováno za dočasné řešení – výrazně dominují mladí žijící v nájmu (61 %).

Nejvíce vyčnívají výsledky ze Slovenska. Tamní mladí ve věku 18 až 29 let zůstávají v rodinné domácnosti mnohem častěji než jejich vrstevníci ve zbylých zemích, a to v rovné polovině případů. Důvodem jsou především nedostupné nemovitosti, menší nabídka nájemního bydlení a kulturní preference vícegeneračního soužití.

Poláci sázejí na hotovost, Češi nedají dopustit na hypotéku

Ti z nás, kteří plánují pořízení nebo rekonstrukci nemovitosti v příštích pěti letech, nejčastěji počítají s financováním prostřednictvím hypotéky (53 %) a vlastních úspor (49 %). Obdobná situace panuje i na Slovensku (48 % a 39 %), zatímco v Německu s hypotékou počítá pouhých 8 % lidí. Poláci jsou zase s 59 % rekordmany v podílu těch, kteří se chystají složit hotovost.

U české generace Z je vidět ještě větší orientace na úvěrové financování – hypotéku plánuje využít 63 % z nich, vlastní úspory uvádí 44 %. Rostoucí podíl hypoték na financování vlastního bydlení potvrzují i interní data skupiny Komerční banky. Objem nově poskytnutých úvěrů na bydlení byl ve srovnání s prvními devíti měsíci loňského roku vyšší o 48,2 %.

Udržitelnost je pro Čechy důležitá, pro sousedy ale důležitější

Tři čtvrtiny Čechů považují udržitelnost nemovitosti za důležitou součást svého bydlení. Na první pohled vysoký podíl je ale ve srovnání se zbylými zeměmi nejnižší. V Německu je stejného názoru 76 % respondentů, v Polsku 83 % a na Slovensku dokonce 86 %.

V oblasti moderních a úsporných technologií Češi nejčastěji investují do řešení, která usnadňují každodenní provoz domácnosti. Patří sem například robotické vysavače (25 %), spotřebiče ovládané skrz aplikaci (22 %), dálkově přístupné kamery (20 %) nebo nastavitelné osvětlení, které má doma 17 % z nás. Němci zase častěji využívají prvky smart home pro úsporu energií v čele s inteligentními termostaty (19 %), solárními panely s aplikací (18 %) nebo chytrými zásuvkami (14 %).

I když v udržitelných investicích nepatříme mezi tahouny střední Evropy, objem nových zvýhodněných úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny vytrvale roste. Stavební spořitelny v Česku poskytly za první tři čtvrtletí letošního roku přibližně 33 tisíc nezajištěných úvěrů v objemu 28,4 miliardy korun. Meziročně se objem těchto úvěrů, které lidé zpravidla čerpají na rekonstrukce

bydlení, zvýšil o 42 % procent. „Zkušenosti KB potvrzují, že největší efekt přináší právě komplexní rekonstrukce, při kterých klienti propojí více opatření najednou – například zateplení, výměnu oken a instalaci fotovoltaiky. Tím nejen výrazně sníží energetickou náročnost celé domácnosti, ale často také dosáhnou měsíčních úspor, které převýší samotnou splátku úvěru,“ uzavírá Monika Truchliková, generální ředitelka Modré pyramidy stavební spořitelny.

Výzkum pro Modrou pyramidu stavební spořitelnu ze Skupiny KB uskutečnila agentura Ipsos v září 2025 na reprezentativních vzorcích populace České republiky, Německa, Polska a Slovenska (v každé zemi 1 000 respondentů): reprezentativní populace 18+ let, kvótní výběr dle pohlaví, věku, místa bydliště a regionu.

Pramen: výzkum Modré pyramidy ze Skupiny KB

Poznámka k datům od Eurostatu: Podle dat Eurostatu žilo v Česku v roce 2024 ve vlastním 74,7 % lidí, zatímco nájemní bydlení využívá přibližně čtvrtina domácností (25,3 %). V Německu je poměr vlastnického a nájemního bydlení vyrovnaný (47,2 % vs. 52,8 %), na Slovensku a v Polsku podíl vlastnického bydlení dále roste (93,1 % a 87,1 %).

<https://www.kb.cz/cs/o-bance/tiskove-zpravy/vlastni-bydleni-je-pro-cechy-stale-nejvice-preferovanou-v-olbou-jeho-dostupnost-vsak-klesa>