

Češi se nevzdávají snů o vlastním bydlení, naději vidí v nových technologiích a možnostech financování, odhaluje Index budoucnosti bydlení od skupiny KB

26.3.2025 - Šárka Nevoralová, Michal Teubner, Tomáš Zavoral | Komerční banka

„Otázku, kde a jak budeme bydlet, řeší každý - ať už jde o pořízení vlastního bydlení, jeho financování, modernizaci, nebo úsporu energií. Bydlení se však dynamicky mění a je klíčové rozumět tomu, kam se trh ubírá. Proto přicházíme s Indexem budoucnosti bydlení, který nám umožňuje každoročně sledovat trendy a analyzovat vývoj v nejzásadnějších oblastech - od dostupnosti a financování až po udržitelnost a digitalizaci domácností. Cítíme odpovědnost být o krok napřed a znát očekávání Čechů, abychom jim mohli nabídnout relevantní řešení pro budoucnost bydlení,“ vysvětluje pozadí vzniku Indexu budoucnosti bydlení Michael Pupala, generální ředitel Modré pyramidy stavební spořitelny ze skupiny Komerční banky, a dodává: „Zvláštní pozornost přitom věnujeme generaci Z, která bude v příštích letech klíčovou skupinou formující trh bydlení a jejíž rozhodování ovlivní podobu celého odvětví.“

Celkový Index budoucnosti bydlení 2025 s hodnotou 51 bodů ukazuje, že Češi sice stále vnímají dostupnost bydlení jako problém, ale jejich očekávání nejsou pouze negativní. Významnou roli v tomto mírném optimismu hraje víra v technologický pokrok, možnosti financování a udržitelná řešení. Odlišně však situaci vnímá generace Z, která se s hodnotou 46 bodů ukázala jako méně optimistická. Její pohled na budoucnost bydlení ovlivňuje především nižší finanční stabilita a nejistota ohledně budoucího vývoje trhu.

„Hodnota indexu naznačuje, že Češi nevnímají budoucnost bydlení pouze černě. Přestože je dostupnost stále klíčovou výzvou, roste důvěra v nové možnosti, ať už v oblasti financování, modernizace, nebo udržitelnosti. Zajímavé je, že generace Z je o něco skeptičtější, což odráží její menší finanční stabilitu a obavy z budoucích výdajů,“ komentuje Michal Straka, analytik agentury Ipsos.

Neházet flintu do žita

Index budoucnosti bydlení se skládá ze čtyř klíčových oblastí: dostupnosti bydlení, financování, udržitelnosti a využívání chytrých technologií v domácnostech. Hned v první zmiňované oblasti ale Češi prokázali obavu z budoucího vývoje - **podindex dostupnosti bydlení** totiž naměřil pouhých 33 bodů ze 100 možných. Jak je to možné?

Většina lidí neočekává, že by se situace v dostupnosti bydlení v blízké budoucnosti zlepšila. Naopak, 88 % z nich nevěří, že se bydlení stane dostupnějším. Růst cen nemovitostí předpokládá většina populace a 80 % lidí zároveň přiznává, že vlastní bydlení je pro ně za současných podmínek nedosažitelné. Jako hlavní překážku vnímají nejčastěji vysoké ceny nemovitostí (70 %) a rostoucí náklady na stavební práce a materiály (61 %).

„Výsledky jasně ukazují, že špatná dostupnost bydlení je pro Čechy stále zásadním tématem. Vysoké ceny nemovitostí a rostoucí náklady na stavební práce a materiály vytvářejí tlak, který se odráží v pesimistických očekáváních – 88 % lidí nevěří, že se situace v dostupnosti bydlení zlepší. Je proto klíčové hledat cesty, jak tuto situaci řešit, ať už skrze finanční nástroje, nebo podporu dostupnějších forem bydlení.“

Ondřej Šuchman, manažer úvěrů na bydlení Komerční banky

Přesto všechno mají ale Češi jasnou představu, jak by měla jejich ideální životní situace vypadat. Pro 58 % lidí je ultimátním snem vlastní rodinný dům, pro čtvrtinu zase vlastní byt. Pronájem nemovitosti vidí jako optimální variantu pouze 13 % dotazovaných. Je důležité říci, že v důrazu na bydlení ve vlastním nejsou Češi žádnou výjimkou – minimálně ve srovnání se zeměmi bývalého východního bloku. Zatímco v tuzemsku bydlí ve vlastní nemovitosti 76 % obyvatel, v Rumunsku, Slovensku nebo Maďarsku přesahuje podíl dokonce 90% hranici.

Jak to vidí generace Z: Specificky pak k vlastnímu bydlení přistupuje generace Z, pro kterou je otázka střechy nad hlavou aktuálně velkým tématem. Méně často než ostatní populace věří, že pro ně bude jejich preferované bydlení dosažitelné (47 % vs. 60 %). Snad také proto jsou častěji ochotni bydlet v pronájmu nebo ve sdíleném bydlení. Takto uvažuje skoro pětina z nich. Budoucnost ale vidí růžověji než zbytek populace – 23 % z nich věří, že za deset let bude bydlení dostupnější.

Dostupné financování je podmínkou

Dobrou zprávou je, že touha po vlastním bydlení motivuje Čechy k pravidelnému spoření, alespoň tedy v 50 % případů. Finanční produkty určené k pravidelnému spoření na bydlení využívá 31 % lidí, nepravidelně si pak peníze odkládá dalších 19 % dotazovaných. Nejčastěji se jedná o částky mezi jedním a dvěma tisíci korun (31 %). Nejen díky tomu tak v **podindexu financování**, který měří optimismus Čechů ohledně schopnosti financovat své bydlení, vyšla o poznání příznivější hodnota 48/100.

Kromě naspořené hotovosti sahají Češi ve velkém i po financování prostřednictvím úvěru, díky kterému si mohou dovolit vlastní nemovitost, na kterou by jinak neměli dostatek prostředků. Nejčastěji volí hypotéku (40 %) nebo úvěr ze stavebního spoření (16 %).

Rostoucí zájem o finanční produkty určené k pořízení vlastního bydlení potvrzují i data z trhu. V loňském roce vzrostl počet hypotečních úvěrů meziročně o 83 %, množství úvěrů ze stavebního spoření pak o 45 %. *„Vidíme, že se Češi i přes vysoké ceny nemovitostí stále snaží najít cestu k vlastnímu bydlení. Index budoucnosti bydlení nám pomáhá porozumět tomu, jaké překážky lidé vnímají, a přizpůsobit naši nabídku tak, aby jim financování bydlení dávalo smysl nejen dnes, ale i v dalších letech,”* doplňuje Michael Pupala.

Jak to vidí generace Z: Mladí si ve větší míře odkládají peníze na bydlení (64 % vs. 50 %), avšak menší částky, zpravidla do 1 000 Kč (52 % vs. 35 %). Celých 59 % pak plánuje na své bydlení využít hypotéku nebo půjčku od bankovní instituce.

Za udržitelnost si rádi připlatíme

Ještě lépe vycházejí výsledky **podindexu udržitelnosti bydlení**, který se za rok 2025 ustálil na hodnotě 70/100. Zatímco dnešní bydlení v ČR hodnotí jako udržitelné a energeticky efektivní pouze 4 z 10 Čechů, za deset let očekávají zlepšení přibližně tři čtvrtiny z nás.

Chytrá řešení pro nakládání s energiemi, ekologické materiály nebo smart technologie dnes už bývají součástí samotných úvah o budoucnosti vlastního bydlení. Rovně tři čtvrtiny těch, kteří se chystají na rekonstrukci nebo pořízení, by zvažovalo udržitelnou nemovitost. Z velké části (48 %) jsme ochotni si také připlatit, a to nejčastěji do 10 % z ceny nemovitosti.

Jak to vidí generace Z: Asi není překvapením, že generace Z je tahounem udržitelného bydlení. Běžnou populaci poráží jak v procentu těch, kteří zvažují udržitelné bydlení (77 % vs. 75 %), tak v ochotě si za něj připlatit (77 % vs. 48 %). Aktivněji se zajímá o dotace a finanční pobídky a častěji plánuje opatření ke snížení energetické spotřeby, zejména zateplení nebo solární panely.

Na bydlení se musí chytře

Nedílnou součástí moderního a odpovědného bydlení jsou i smart technologie vedoucí nejen k většímu komfortu, ale i úspornému nakládání se zdroji. **Podindex chytrých technologií**, který sleduje, zda a jak lidé plánují modernizaci domácností prostřednictvím digitálních řešení, ukázal průměrnou hodnotou 53 bodů.

Zatímco 70 % Čechů očekává, že za deset let bude tuzemské bydlení ve větší míře vybavené pokročilými technologiemi, do svých plánů je zatím zahrnuje pouze 22 %. Vyspělý svět nám ale mezitím utíká. V ČR vlastní alespoň jedno chytré zařízení 18 % domácností, v Evropě 25 %, a v USA dokonce rovná polovina. Pozitivní zjištění na závěr přinesl výzkum v oblasti moderních technologií, které snižují spotřebu energie a ekologickou zátěž. „Ve vlastním“ je ochotno je přivítat 52 % z nás.

Jak to vidí generace Z: Podobně jako v případě udržitelnosti najdeme i tady generaci Z v čele. Každý třetí chce ve svém vysněném bydlení prvky chytré domácnosti a častěji věří, že v budoucnu bude bydlení chytřejší a pokročilejší (74 % vs. 70 %). Oproti starším více zvažují zavedení technologií snižující ekologický dopad a plýtvání energiemi.

<https://www.kb.cz/cs/o-bance/tiskove-zpravy/cesi-se-nevzdavaji-snu-o-vlastnim-bydleni-nadeji-vidi-v-novych-technologiich-a-moznostech-financova>