

# 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 nájemního 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 přinášejí 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 pyramidu 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>