

Index budoucnosti bydlení 2026

Setkání s novináři
15. září 2026





Co je Index budoucnosti bydlení?

1. Jediný **komplexní index na trhu**, který sleduje postoje Čechů k bydlení – **nejen dnes, ale i s výhledem na 10 let.**
2. Zaměřuje se na **čtyři klíčové oblasti**: dosažitelnost bydlení, finanční připravenost, udržitelnost a chytré technologie.
3. Měří, **jak Češi vnímají svou bytovou situaci** a jaké změny očekávají v budoucnu. **Nejde jen o data, ale o náladu společnosti** – zda věří v dostupnější bydlení, lepší možnosti financování nebo větší udržitelnost a digitalizaci domácností.
4. Ukazuje, **jaké kroky jsou lidé ochotni podniknout ke zlepšení svého bydlení** - od spoření až po investice do nového bydlení, přechod na udržitelná řešení nebo vybavení domácností chytrými technologiemi.
5. Zvláštní pozornost **věnuje Generaci Z, která bude klíčovým hráčem budoucího trhu s bydlením.** Tato generace si právě nyní hledá své první bydlení a její postoje a možnosti budou formovat vývoj v příštích letech.

Index budoucnosti bydlení 2026



POPULACE ČR



GENERACE Z

Podindexy

01
DOSAŽITELNOST BYDLENÍ

Váha 15 %

02
FINANČNÍ PŘIPRAVENOST

Váha 30 %

03
UDRŽITELNOST

Váha 35 %

04
CHYTRÉ TECHNOLOGIE

Váha 20 %

INDEX BUDOUCNOSTI BYDLENÍ

45

Čtyři klíčové oblasti Indexu budoucnosti bydlení 2026

26

Dosažitelnost bydlení

Dosažitelnost bydlení ovlivňuje nabídka nemovitostí, vývoj jejich cen i dostupnost a ceny stavebních materiálů.

26

V kategorii dosažitelnosti bydlení jsme sledovali, jak lidé hodnotí současnou situaci a jaké změny očekávají v příštích letech.

GENERACE Z

43

Finanční připravenost

S rostoucími cenami bydlení se nabízí otázka, jak budou Češi v příštích letech financovat vlastní bydlení – zda využijí úspory, hypotéku nebo jiné zdroje.

35

V kategorii finanční připravenosti jsme sledovali, jak Češi plánují pořízení vlastního bydlení, zda využívají úvěry, jak a kolik spoří a jakou roli v jejich plánech hraje dědictví. Index zachycuje také očekávání budoucí dostupnosti finančních nástrojů.

GENERACE Z

55

Udržitelnost

Budoucnost bydlení se neobejde bez efektivního hospodaření s energiemi a ekologických řešení. Investice do udržitelnosti, jako jsou fotovoltaika nebo tepelná čerpadla, snižují náklady na provoz domácností a zvyšují hodnotu nemovitostí.

59

V kategorii udržitelnosti jsme sledovali, jak Češi vnímají význam úspor energií, do jakých opatření jsou ochotni investovat a jaká očekávání mají od budoucího vývoje.

GENERACE Z

43

Chytré technologie

Digitalizace domácností se stává klíčovým prvkem bydlení budoucnosti. Chytré technologie přinášejí větší komfort a bezpečnost a pomáhají optimalizovat provoz domácností.

46

V kategorii chytrých technologií jsme sledovali, do jaké míry lidé využívají digitalizaci v domácnostech, jaké inovace plánují zavádět a jaká očekávání mají od moderních technologií v příštích letech.

GENERACE Z

Dosažitelnost bydlení

26

0



100

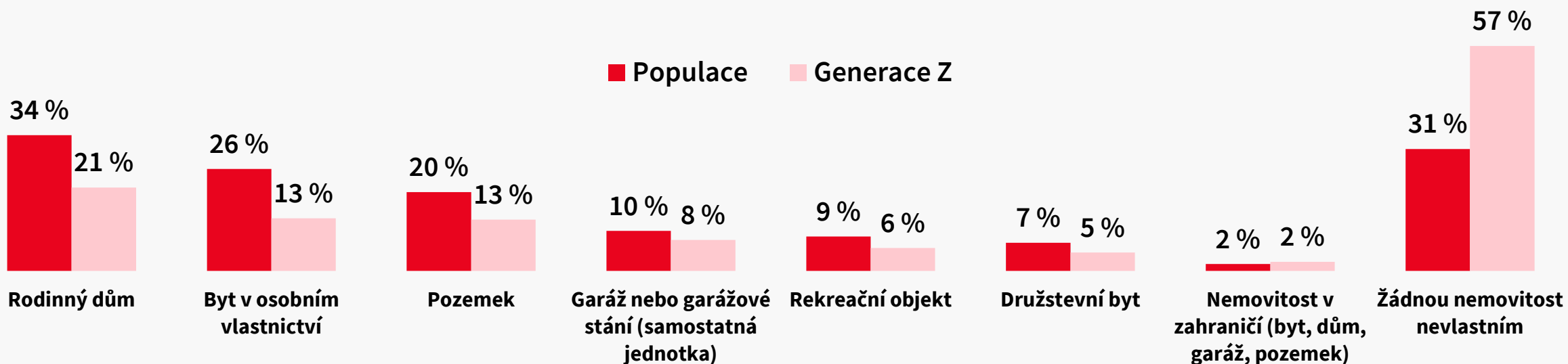


Sedm z deseti Čechů vlastní alespoň jednu nemovitost. Vlastní dům má už každý pátý z generace Z

Nějakou nemovitost vlastní 69 % populace a 43 % generace Z. V průměru:

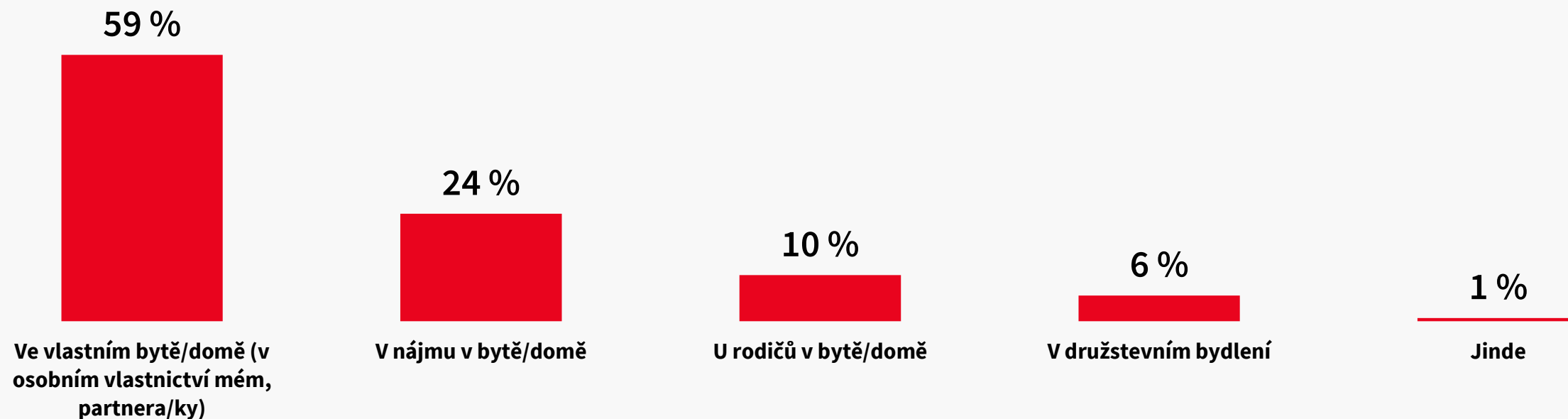
- Mají vlastníci 1,6 nemovitostí, a to jak populace, tak generace Z.
- V celé populaci je to 1 nemovitost, Gen Z vlastní 0,6 nemovitosti.

Vlastnictví nemovitosti



Šest z deseti Čechů bydlí ve vlastním. Češi mají zakořeněnou potřebu bydlet „pod vlastní střechou“

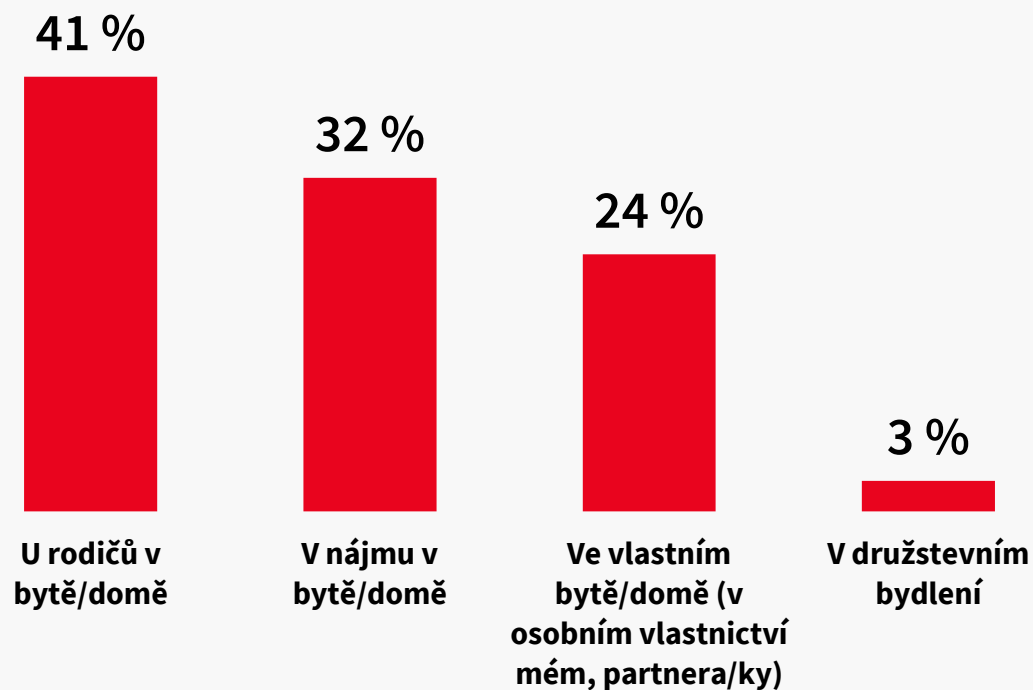
V roce 2016 bydlelo ČR ve vlastním 78 %, v nájmu pak 22 % (zdroj: Eurostat)



U rodičů bydlí čtyři z deseti mladých Čechů. Mezi 26 až 29letými už jen necelá pětina

Generace Z

Současné bydlení (generace Z)



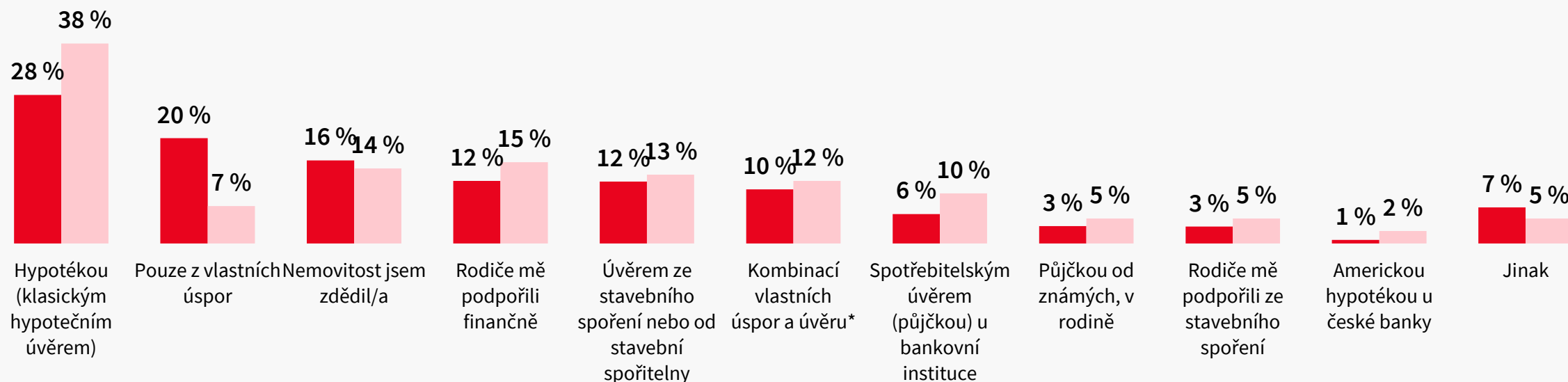
Bydlení u rodičů (generace Z)



Češi si vlastní bydlení nejčastěji pořizují s pomocí hypotéky. Každý šestý nemovitost zdědil

Způsob financování vlastního bydlení

■ Populace ■ Generace Z



*kromě hypotéky

Jen 7 % lidí, kteří nebydlí ve vlastním, považuje jeho pořízení za cenově dostupné. Dostatečnou nabídku vidí na trhu jen třetina

Dostupnost vlastního bydlení podle CENY (pro ty, kteří nebydlí ve vlastním)

7 %

Populace ČR,
která nebydlí ve vlastním,

... říká, že je pro ně vlastní bydlení dostupné z hlediska ceny

83 % populace říká,
že je nedostupné

7 %

Generace Z,
která nebydlí ve vlastním,

86 % generace Z říká,
že je nedostupné

Dostupnost vlastního bydlení podle NABÍDKY (pro ty, kteří nebydlí ve vlastním)

31 %

Populace ČR,
která nebydlí ve vlastním

... říká, že je pro ně vlastní bydlení
dostupné z hlediska nabídky

33 %

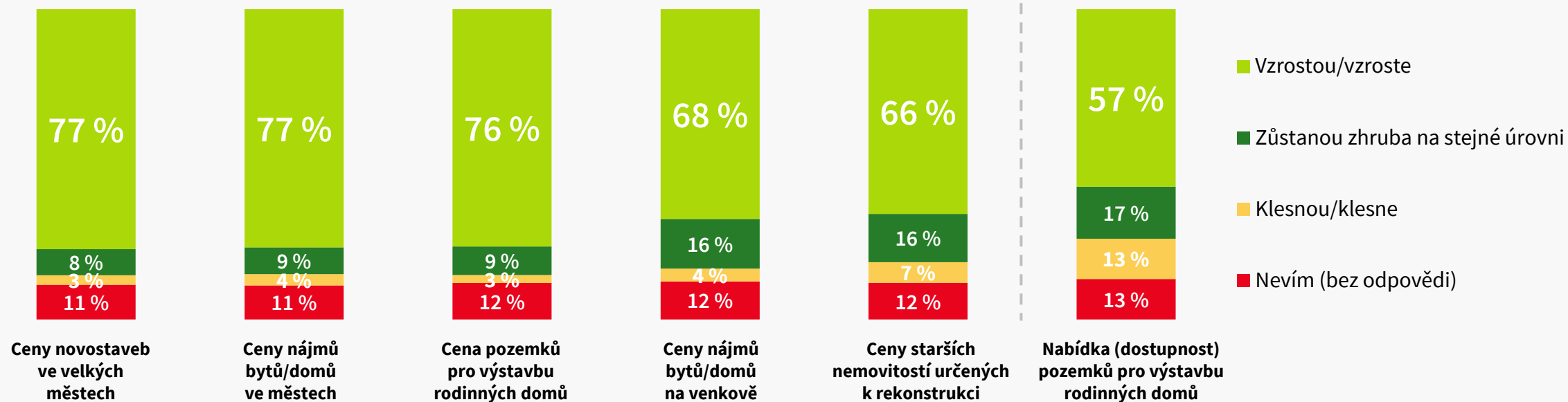
Generace Z,
která nebydlí ve vlastním

Pozn.: T2B=součet odpovědí „Rozhodně dostupné“ a „Spíše dostupné“
Otázka: Q2. Do jaké míry je podle Vás pro Vás dostupné pořídit si vlastní bydlení podle CENY/NABÍDKY?
Báze: ti, kteří nebydlí ve vlastním; Populace CZ n=513, Generace Z n=251

Tři čtvrtiny Čechů čekají v příštích pěti letech růst cen novostaveb, městských nájmu i stavebních pozemků

Tři čtvrtiny generace Z očekávají růst cen novostaveb i městských nájmu.

Očekávaný vývoj v příštích 5 letech



Pozn: Vzrostou/vzroste=„Výrazně vzrostou/vzroste“ + „Mírně vzrostou/vzroste“; Klesnou/klesne= „Výrazně klesnou/klesne“ + „Mírně klesnou/klesne“
Otázka: Q12b. Jaký očekáváte vývoj u následujících oblastí v horizontu příštích 5 let? Báze: Populace CZ n=1500; Generace Z CZ n=346

Finanční připravenost

43

0



100



Na bydlení si pravidelně spoří více než čtyři z deseti mladých. V celé populaci necelá třetina Čechů

Mladí, kteří spoří pravidelně, si odkládají v průměru 5 400 Kč měsíčně.
V celé populaci je to 4 900 Kč.



Spoření na bydlení

31 %

Populace ČR pravidelně
spoří na bydlení

44 %

Generace Z pravidelně
spoří na bydlení

Očekávaný vývoj v příštích 5 letech

■ Populace ■ Generace Z



Vlastní bydlení si chce do pěti let pořídit téměř 1,5 milionu Čechů.
Do deseti let už přes 2,2 milionu

Pořízení vlastního domu/bytu pro vlastní bydlení

1 422 000

Čechů plánuje pořídit vlastní dům/byt
za účelem vlastního bydlení **do 5 let.**

389 000

lidí z Generace Z plánuje pořídit vlastní dům/byt
za účelem vlastního bydlení **do 5 let.**

2 225 000

Čechů plánuje pořídit vlastní dům/byt
za účelem vlastního bydlení **do 10 let.**

792 000

lidí z Generace Z plánuje pořídit vlastní dům/byt
za účelem vlastního bydlení **do 10 let.**

Vlastní dům je snem generace Z. Do deseti let si ho chce pořídit více než čtyři z deseti mladých

Jaké nemovitosti chtějí lidé pořídit do pěti a deseti let

Do pěti let

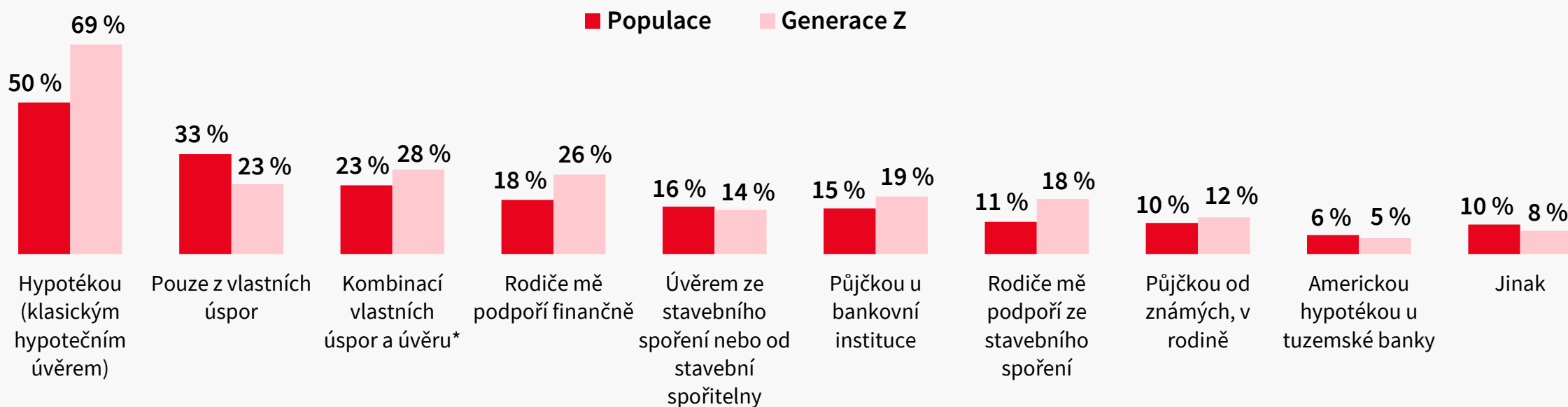
Do deseti let

	Populace	Generace Z	Populace	Generace Z
Vlastní dům za účelem vlastního bydlení	10 %	21 %	18 %	42 %
Vlastní byt za účelem vlastního bydlení	9 %	15 %	15 %	39 %
Pozemek	8 %	14 %	14 %	29 %
Vlastní byt na investici, za účelem pronájmu ostatním	7 %	12 %	11 %	19 %
Nemovitost k rekreaci v tuzemsku (chata, chalupa)	6 %	10 %	11 %	21 %
Vlastní dům na investici, za účelem pronájmu ostatním	5 %	8 %	8 %	14 %
Minidům	5 %	7 %	8 %	12 %
Mobilheim neboli mobilní dům	4 %	7 %	8 %	16 %
Družstevní byt za účelem vlastního bydlení	4 %	7 %	8 %	13 %
Družstevní byt na investici, za účelem pronájmu ostatním	4 %	6 %	7 %	11 %
Nemovitost v zahraničí	3 %	4 %	7 %	11 %

Polovina zájemců o nemovitost počítá s hypotékou. Mezi mladými zájemci je to sedm z deseti

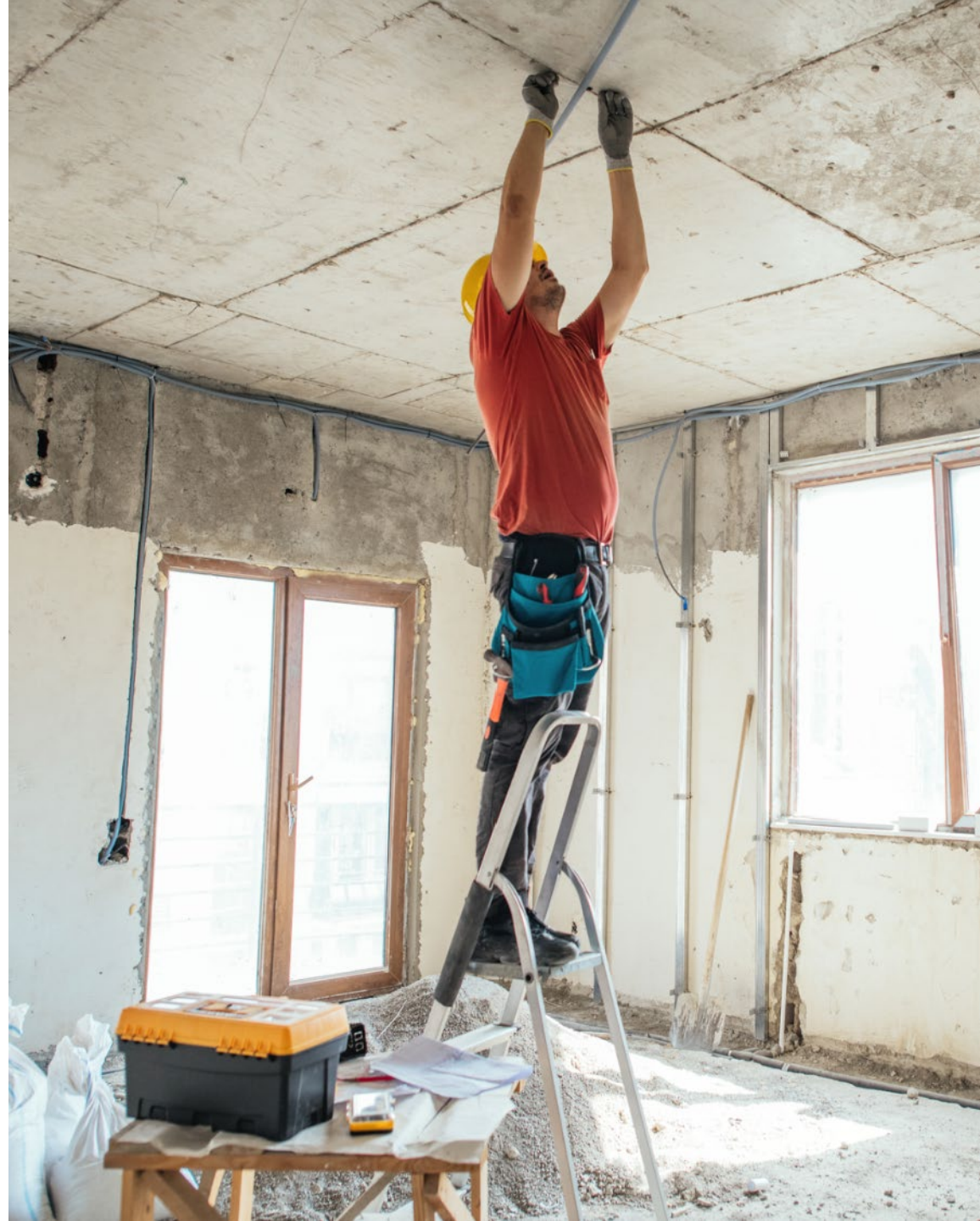
TOP způsoby financování gen Z: 69 % počítá s hypotékou, 28 % zapojí vlastní úspory a 26 % očekává finanční pomoc rodičů.

Jak chtějí lidé financovat koupi nemovitosti v příštích deseti letech



*kromě hypotéky

Rekonstrukce otevívají cestu k vlastnímu bydlení



Na rekonstrukci nemovitosti se do 5 let chystá bezmála 3 miliony Čechů

Plány do budoucna: Rekonstrukce

2,9 milionu

dospělé populace v Česku plánuje
rekonstrukci nemovitosti **do 5 let**

420 000

lidí z Generace Z plánuje
rekonstrukci nemovitosti **do 5 let.**

3,7 milionu

dospělé populace v Česku plánuje
rekonstrukci nemovitosti **do 10 let**

657 000

lidí z Generace Z plánuje
rekonstrukci nemovitosti **do 10 let.**

Pozn.: Uvedené počty jsou přepočtené na celkový počet obyvatel ČR ve věku 18+ a 18–29 let. Jde o projekci výsledků průzkumu na populaci.

Otázka: Q4. U následujících aktivit prosím uveďte, v jakém časovém horizontu ji plánujete uskutečnit?

Báze: ti, co chtějí rekonstruovat nemovitost; Populace CZ n=508 (do 5 let), Populace CZ n=658 (do 10 let),

Mezi lidmi plánujícími rekonstrukci chce čtvrtina do deseti let upravit dům pro vlastní bydlení. U generace Z je to téměř třetina

Jaké rekonstrukce lidé plánují do pěti a deseti let

Do pěti let

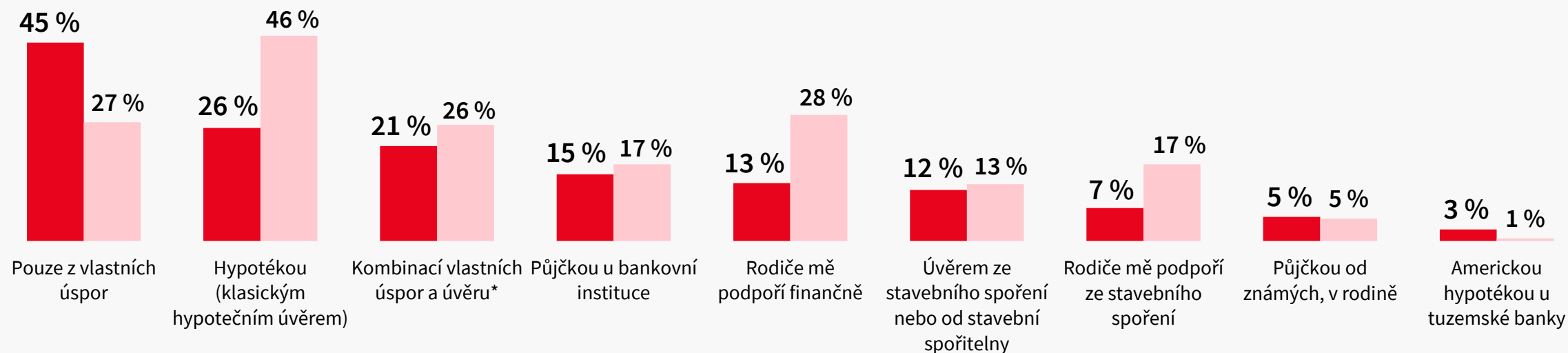
Do deseti let

	Populace	Generace Z	Populace	Generace Z
Rekonstrukci domu za účelem vlastního bydlení	18 %	17 %	25 %	31 %
Rekonstrukci domu za účelem snížení spotřeby energií	17 %	13 %	24 %	23 %
Rekonstrukci bytu za účelem vlastního bydlení	11 %	12 %	16 %	20 %
Rekonstrukci bytu za účelem snížení spotřeby energií	9 %	9 %	12 %	17 %
Rekonstrukci bytu za účelem pronájmu ostatním	6 %	9 %	10 %	16 %
Rekonstrukci domu za účelem pronájmu ostatním	5 %	9 %	9 %	13 %
Rekonstrukci nemovitosti v zahraničí	2 %	4 %	4 %	6 %

Češi chtějí rekonstrukce nejčastěji platit z úspor. U mladých vede hypotéka

Financování rekonstrukce nemovitosti do 10 let

■ Populace ■ Generace Z



*kromě hypotéky

Na rekonstrukci lidé plánují vydat v průměru přes 800 tisíc korun. Na technologie a úsporná řešení počítají s více než 400 tisíc

N=432

Rozpočet na stavební a energetické úpravy

804 000 Kč

Kompletní zateplení fasády a/nebo střechy
Výměna oken a/nebo vchodových dveří za izolační
Změna dispozic bytu, půdní vestavba nebo přístavba
Kompletní rekonstrukce interiéru (podlahy, omítky, dveře atd.)
Rekonstrukce koupelny (včetně bytového jádra)
Rekonstrukce kuchyně
Nové rozvody (elektřina, voda, odpady, topení)
Rekonstrukce exteriéru (terasa, balkon, oplocení, zahrada)

N=245

Rozpočet na úpravy v rámci technologií a udržitelnosti

428 000 Kč

Tepelné čerpadlo
Fotovoltaická elektrárna
Rekuperační jednotka pro výměnu vzduchu
Systém na využití dešťové vody
Domácí nabíjecí stanice pro elektromobil
Prvky chytré domácnosti (chytré termostaty, osvětlení, žaluzie...)

Otázka: R2a. Uvedl/a jste, že plánujete některé stavební úpravy nebo rekonstrukce v rámci energetických úspor.

Jaký je Váš celkový odhadovaný rozpočet na tyto plánované úpravy, rekonstrukce a instalace?

R2b. Uvedl/a jste, že plánujete některé úpravy v rámci technologií a udržitelnosti. Jaký je Váš celkový odhadovaný rozpočet na tyto plánované úpravy a instalace?

Báze: ti, kteří plánují rámci budoucí/stávající nemovitosti některou z následujících úprav, rekonstrukcí nebo instalací

Na rekonstrukci lze získat u skupiny KB až 2,5 milionu korun bez zajištění. U úsporných úprav až 3,5 milionu.

Půjčka na bydlení:

- na rekonstrukci, opravy a modernizaci domu či bytu,
- až 2,5 milionu Kč bez zajištění nemovitostí nebo ručitelem,
- splatnost až 20 let.

Půjčka na udržitelné bydlení:

- na zateplení, výměnu oken, fotovoltaiku, tepelné čerpadlo a další úsporná opatření,
- až 3,5 milionu Kč bez zajištění nemovitostí nebo ručitelem,
- nejméně 50 % půjčených peněz musí směřovat do udržitelného bydlení.

Expert na bydlení KB pomůže klientovi vybrat vhodné financování podle rozsahu a typu rekonstrukce – od menších úprav až po kompletní modernizaci.

www.kb.cz/expertnabydleni



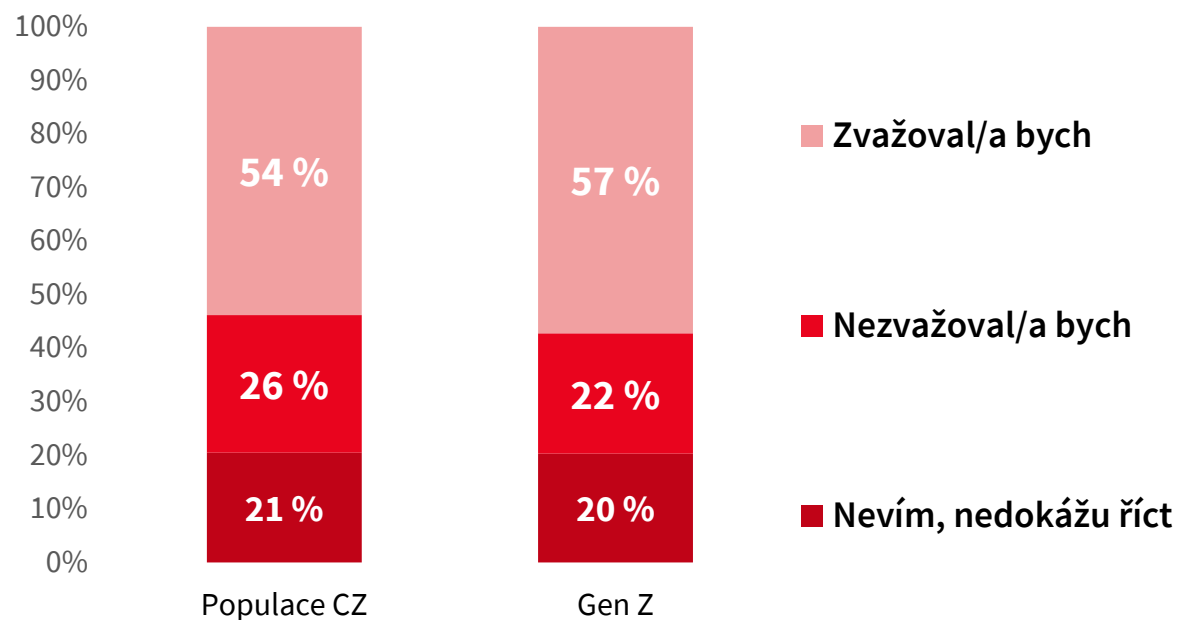
Udržitelnost bydlení

55



Udržitelnou nemovitost by zvažovala více než polovina lidí plánujících koupi nebo rekonstrukci

Zvažování pořízení si tzv. udržitelné nemovitosti



Pozn.: Zvažoval/a bych=součet odpovědí „Rozhodně zvažoval/a“ + „Spíše zvažoval/a“; Nezvažoval/a bych=součet „Rozhodně nezvažoval/a“ + „Spíše nezvažoval/a“

Otázka: N1. Do jaké míry byste zvažoval/a pořízení si tzv. udržitelné nemovitosti?

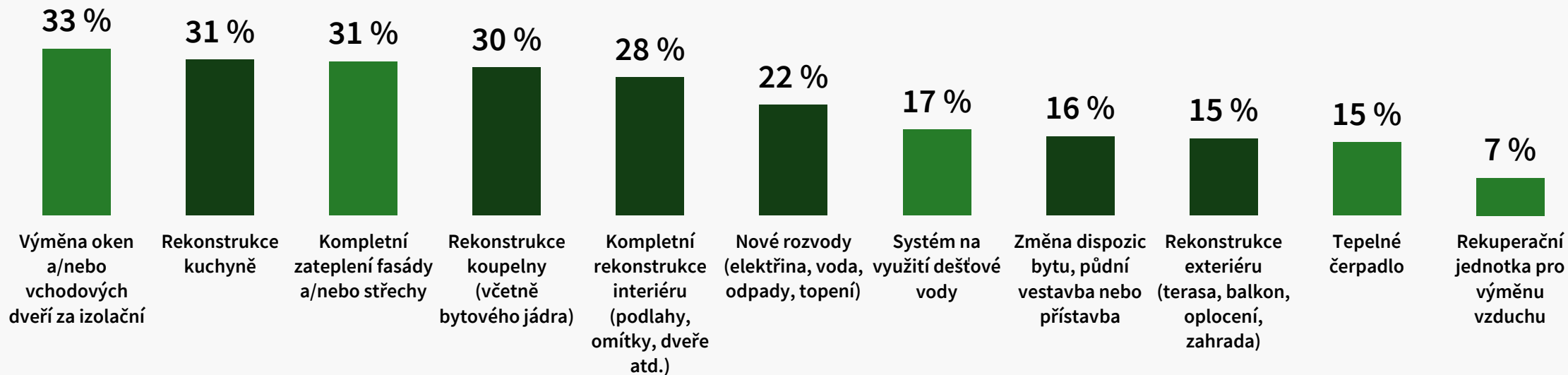
Báze: ti, kteří si plánují pořídit byt/dům/pozemek/chatu a rekonstruovat; Populace CZ n=994; Generace Z CZ n=325

Při rekonstrukci vede výměna oken. Zateplení lidé plánují stejně často jako novou kuchyň

**Generace Z: 30 % izolační okna/dveře | 27 % zateplení fasády
15 % systém na dešťovou vodu | 11 % rekuperace**



Konkrétní úpravy a instalace v rekonstruovaném bydlení do 5 let

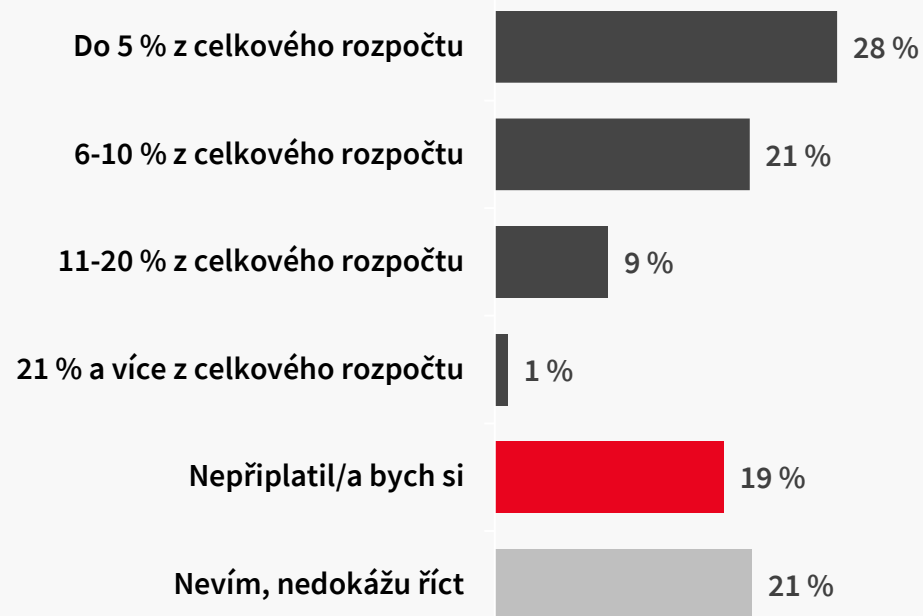


Pozn.: zelené podbarvení = Prvky udržitelnosti

Otázka: R1. Plánujete v rámci Vaší budoucí/stávající nemovitosti některou z následujících úprav, rekonstrukcí nebo instalací?
Báze: ti, kteří plánují rekonstrukci nemovitosti v ČR; Populace CZ n=508;

Za udržitelnější bydlení by téměř polovina zájemců o něj přidala nejvýše desetinu rozpočtu. Mezi mladými téměř šest z deseti

Ochota si připlatit za udržitelné bydlení



Generace Z

31 %

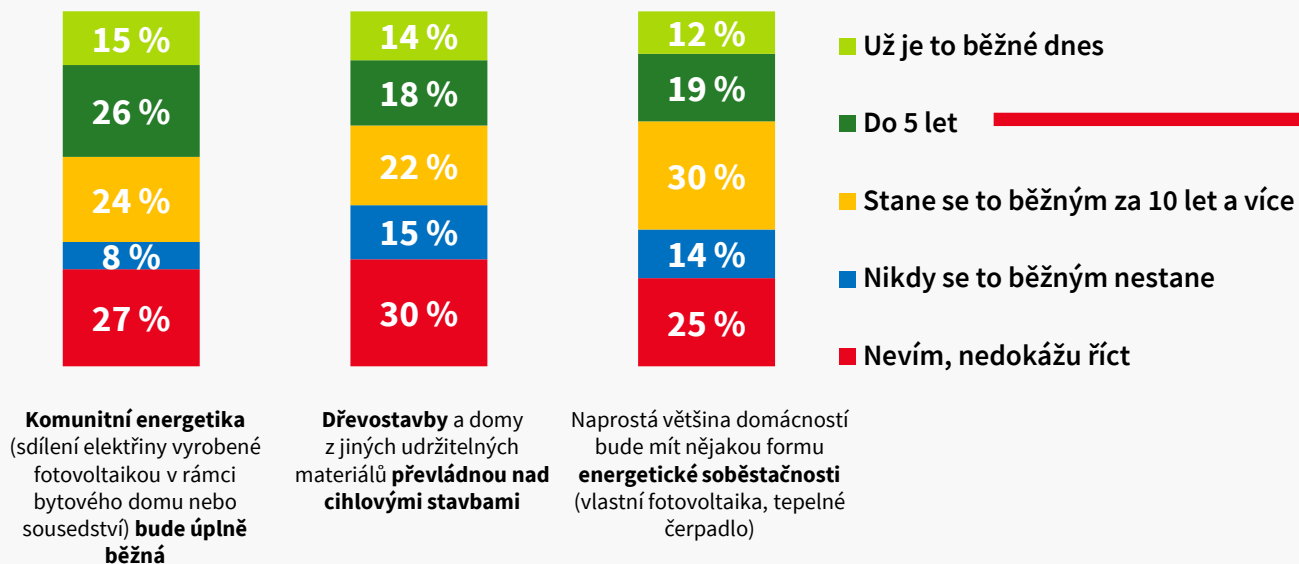
lidí z generace Z, kteří mají zájem o energetické úspory, by si připlatilo do 5 % rozpočtu,

27 %

by si připlatilo 6-10 % z celkového rozpočtu.

Čtvrtina Čechů očekává, že sdílení elektřiny bude do pěti let běžné. Generace Z je ještě optimističtější

Technologie a udržitelnost jako běžná součást života bydlení v České republice



Generace Z: do 5 let

34 %

očekává rozšíření komunitní energetiky

22 %

věří v rozšíření domů z udržitelných materiálů

25 %

očekává alespoň částečnou energetickou soběstačnost většiny domácností

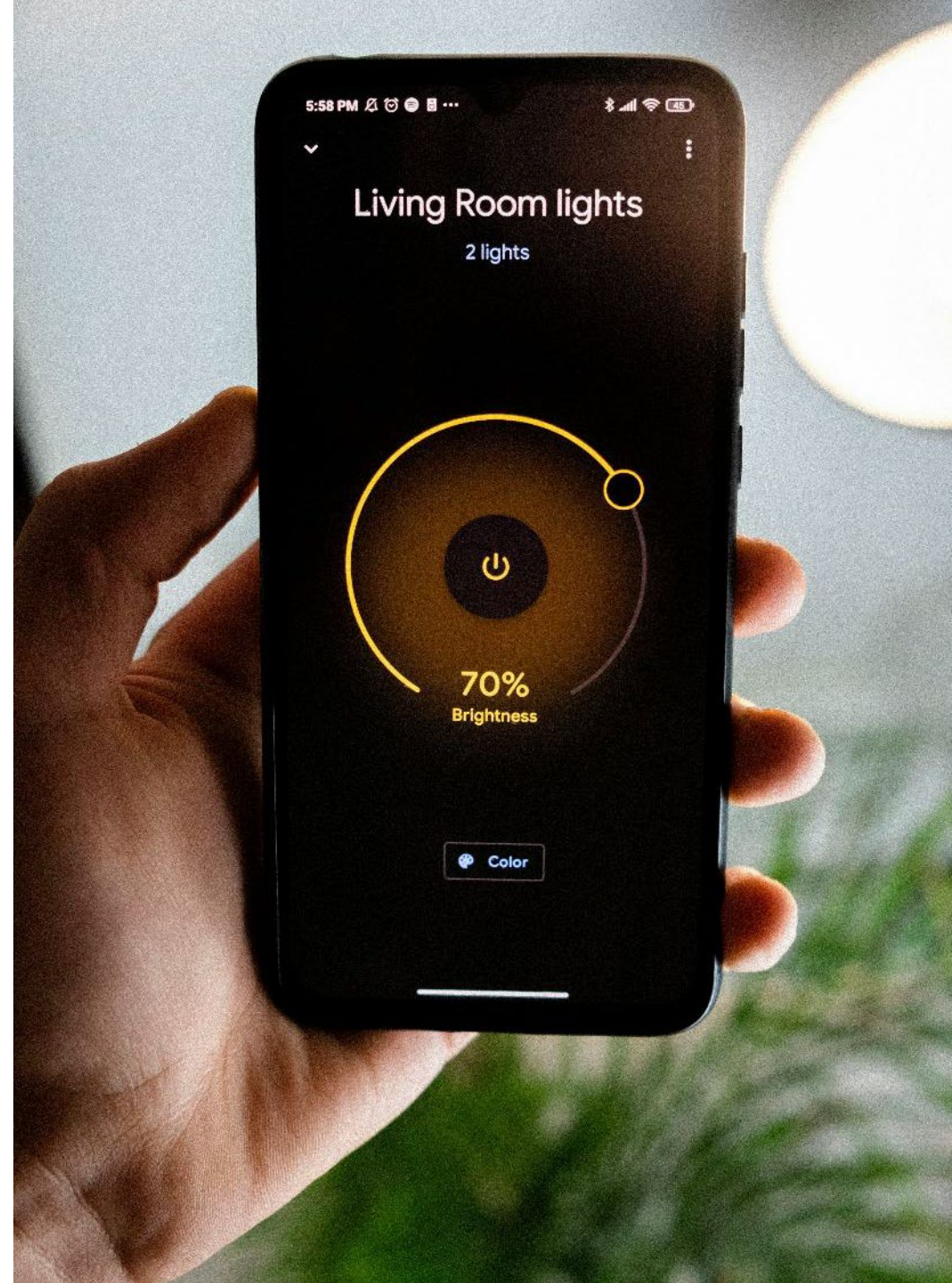
Pozn: Do 5 let= „Stane se to běžným do 2 let“ + „Stane se to běžným do 5 let“; Stane se to běžným za 10 a více let= „Stane se to běžným do 10 let“ + „Stane se to běžným za více než 10 let“

Otázka: N2. U každého z následujících trendů prosím odhadněte, kdy se podle Vás stane běžnou součástí života bydlení v České republice.

Báze: Populace n=1500; Generace Z n=346

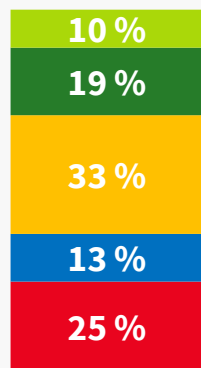
Chytré technologie

43

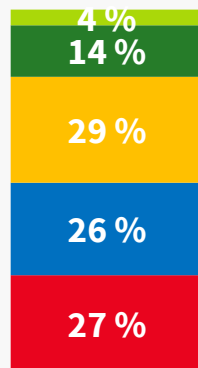


Chytré domácnosti budou podle pětiny Čechů běžné do pěti let. Čtvrtina nevěří v rozšíření domácích nabíječek elektromobilů

Kdy se chytré technologie stanou běžnou součástí českých domácností



Většina domácností **bude plně propojena a ovládána jako „chytrá domácnost“** (ovládání topení, světel, zabezpečení přes mobilní aplikaci)



Naprostá většina domácností **bude mít domácí nabíjecí stanice pro elektromobily**

- Už je to běžné dnes
- Do 5 let
- Stane se to běžným za 10 let a více
- Nikdy se to běžným nestane
- Nevím, nedokážu říct

Generace Z: do 5 let

26 %

uvádí, že většina domácností bude plně ovládána pomocí smart technologií

19 %

předpokládá, že většina domácností bude mít nabíjecí stanice pro elektromobily

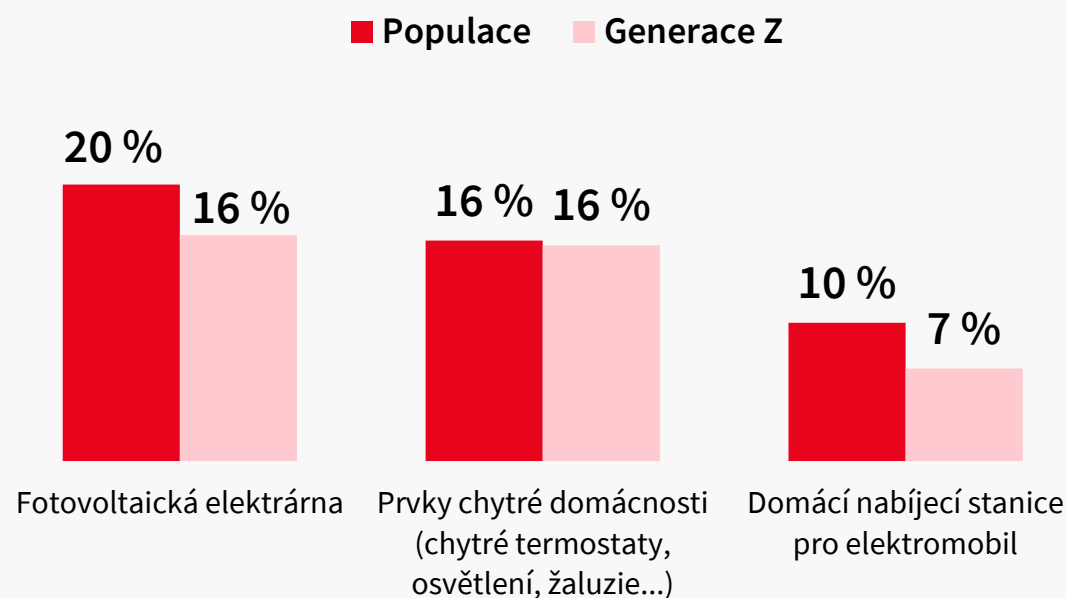
Pozn: Do 5 let= „Stane se to běžným do 2 let“ + „Stane se to běžným do 5 let“; Stane se to běžným za 10 a více let= „Stane se to běžným do 10 let“ + „Stane se to běžným za více než 10 let“

Otázka: N2. U každého z následujících trendů prosím odhadněte, kdy se podle Vás stane běžnou součástí života bydlení v České republice.

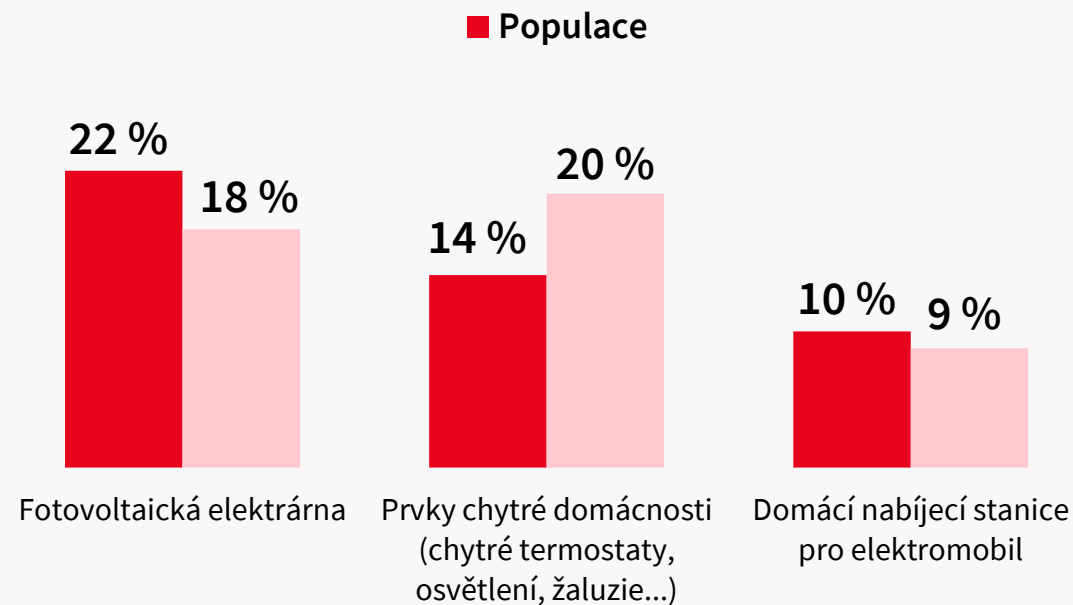
Báze: Populace CZ n=1500; Generace Z CZ n=346

Za udržitelnější bydlení by téměř polovina zájemců o něj přidala nejvýše desetinu rozpočtu. Mezi mladými téměř šest z deseti

Koupě nemovitosti do 5 let



Rekonstrukce do 5 let



Otázka: R1. Plánujete v rámci Vaší budoucí/stávající nemovitosti některou z následujících úprav, rekonstrukcí nebo instalací?

Báze: ti, kteří plánují pořízení nemovitosti v ČR do 5 let; Populace CZ n=371, Generace Z n=135

ti, kteří plánují rekonstrukci nemovitosti v ČR do 5 let; Populace CZ n=508, Generace Z n=114



Metodologie



Cíle výzkumu

Komerční banka ve spolupráci s výzkumnou agenturou Ipsos realizovala výzkum, ve kterém měřila tzv. Index udržitelné budoucnosti a Index budoucnosti bydlení. Všechna témata jsou zpracována také z pohledu generace Z.



Nástroje výzkumu

Online dotazování prostřednictvím Ipsos panelu Populace.cz



Cílové skupiny

Reprezentativní populace 18+ let
(kvótní výběr dle pohlaví, věku, místa
a velikosti bydliště a kraje)

Generace Z (18-27 let)



Velikost vzorků

Hlavní sběr reprezentativní populace: N=1500

Nadsběr generace Z: N=346



Datum sběru

29. 4. – 7. 5. 2026



Kontakty

Michal Straka

michal.straka@ipsos.com, GSM: +420 731 534 206

Miloslav Drábik

miloslav.drabik@ipsos.com, GSM: +420 601 293 728