

Metrů bude méně, nároků víc. Češi počítají s proměnou nového bydlení

6.8.2026 - | Komerční banka

Rostoucí ceny nemovitostí, dražší nájem a častější práce z domova mění pohled Čechů na bydlení. Zmenšování průměrné obytné plochy nových bytů a domů totiž podle výzkumu Komerční banky považuje 31 % lidí za běžné už dnes a dalších 28 % ho čeká do pěti let. Podle KB tak poroste význam dobré dispozice, energetické úspornosti a promyšleného financování.

Téměř šest z deseti lidí považuje podle výzkumu Komerční banky zmenšování průměrné obytné plochy nových bytů a domů za současnou realitu nebo blízký trend. „Lidé budou při rozhodování o bydlení častěji řešit nejen cenu nemovitosti, ale i kvalitu dispozice a schopnost prostoru přizpůsobit se různým životním situacím. Menší plocha však nemusí automaticky znamenat horší bydlení,“ říká Monika Truchliková, generální ředitelka Modré pyramidy stavební spořitelny ze Skupiny Komerční banky.

K bydlení i práci

Tento trend úzce souvisí s růstem cen nemovitostí. Menší byt nebo dům však nemusí být pouze ústupkem kvůli ceně. Při dobře navržené dispozici může lépe odpovídat tomu, jak se mění práce, volný čas i každodenní fungování domácností.

Viditelné je to zejména u mladých lidí. U generace Z považuje 22 % respondentů multifunkční prostory pro bydlení, práci a volný čas za každodenní realitu. Dalších 27 % očekává, že se takové uspořádání prosadí do pěti let. Téměř polovina mladých Čechů tedy vnímá propojení domova, práce a volného času jako jasný trend. Tento posun souvisí i s trendem částečné práce z domova. Domácnost tak častěji musí zvládnout i roli pracovního zázemí.

„Mladí lidé často přemýšlejí o domově flexibilněji. Byt pro ně může být pracovním místem, zázemím pro společný život i prostorem pro odpočinek. To zvyšuje nároky na praktičnost, technologické vybavení a schopnost udržet rozumné provozní náklady,“

Monika Truchliková, generální ředitelka Modré pyramidy stavební spořitelny ze Skupiny Komerční banky

Minidomy jsou schopny nabídnout plnohodnotné bydlení

Do úvah o budoucnosti vstupují také minidomy. Jde o malé, prostorově úsporné domy nebo obytné jednotky s výrazně menší plochou než u běžného rodinného domu. Plnohodnotné bydlení se snaží nabídnout hlavně chytrou dispozicí, úložnými prostory a jednodušším provozem. Může jít o samostatně stojící malé domy, modulární stavby nebo kompaktní rekreační objekty upravené pro celoroční užívání.

Jako běžnější řešení do pěti let očekává minidomy 29 % populace a 32 % generace Z. Výzkum tak ukazuje rostoucí otevřenost části veřejnosti k alternativám mimo tradiční byt nebo rodinný dům. Pro některé lidi mohou být zajímavé nižšími vstupními náklady, menším provozem nebo jednodušším způsobem života.

České domácnosti se zmenšují, a tím se mění i pohled na to, jak má vypadat praktické bydlení. Podle ČSÚ měla průměrná domácnost v roce 2005 ještě 2,52 člena, v roce 2025 už jen 2,29 osoby. Jednočlenné a dvoučlenné domácnosti přitom podle Sčítání 2021 tvořily zhruba dvě třetiny všech domácností v Česku.

„Budoucí hodnota nemovitosti nebude stát jen na lokalitě a velikosti. Stále víc bude záležet na tom, zda je dobře využitelná, energeticky rozumná a finančně udržitelná i v delším čase. Proto má smysl řešit už na začátku nejen kupní cenu, ale také budoucí úpravy, provozní náklady a finanční rezervu,“ komentuje Monika Truchliková, generální ředitelka Modré pyramidy stavební spořitelny ze Skupiny Komerční banky.

Monika Truchliková, generální ředitelka Modré pyramidy stavební spořitelny ze Skupiny Komerční banky

Komerční banka proto na jednom místě soustřeďuje informace a řešení pro různé situace spojené s bydlením. Ať už lidé plánují koupi vlastního bytu nebo domu, stavbu, rekonstrukci, energeticky úsporné úpravy, investici do nemovitosti nebo pořízení nemovitosti v zahraničí, mohou využít stránku KB Expert na bydlení na adrese www.kb.cz/expertnabydleni. Najdou tam přehledně popsané možnosti, jak postupovat, jaké financování zvažovat a kdy se vyplatí řešit také dotaci na udržitelné bydlení.

O výzkumu

Výzkum pro Komerční banku realizovala agentura Ipsos. Česká část proběhla online prostřednictvím Ipsos panelu Populace.cz od 29. dubna do 7. května 2026 na reprezentativním vzorku populace 18+ let o velikosti 1 500 respondentů. Samostatně byla sledována generace Z ve věku 18 až 29 let.

<https://www.kb.cz/cs/o-bance/tiskove-zpravy/metru-bude-mene-naroku-vic-cesi-pocitaji-s-promenou-noveho-bydleni>