

Analýza a prognóza stavebnictví a bytového trhu

Podzim–zima 2025/2026

SAR

SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

ceec
research

S podporou ekonomických analýz

KPMG

**CENTRAL
GROUP**

Aktuální témata

stavebnictví a bytového trhu

1

Pro efektivní povolání je nutné zásadně **omezit stavební byrokracii a zavést jednotnou státní stavební správu** po vzoru specializovaného stavebního úřadu (DESÚ), který se velmi osvědčil a podstatně zrychlil povolování a výstavbu dopravních staveb

2

Je potřeba **zmírnit přeregulovanost stavebnictví** revizí a úpravou Green Dealu a všech stavebních předpisů, které neadekvátně komplikují a prodražují výstavbu. České stavební normy jsou v mnoha případech úplně zbytečně striktnější než ty v Německu nebo Rakousku

3

Aby bylo kde stavět, je potřeba **zlepšit územní plánování** a rozšířit v něm pravomoci samospráv s důrazem na bytovou výstavbu a brownfieldy. Plány musí být jednoznačné a poskytovat investorům jistotu, že podle nich mohou stavět. Nutné je urychlit a zjednodušit proces změn plánů ve prospěch bytové výstavby

4

Pro nastartování masivní výstavby veřejných dostupných nájemních bytů městy a obcemi je potřeba **vytvořit efektivní „baťovský systém“** s využitím zjednodušeného systému DESIGN-BUILD a optimalizovaných typových projektů bytových staveb

5

Je potřeba **přehodnotit investiční politiku státu ve prospěch výstavby nového bydlení**. Podle průzkumu veřejného mínění je dostupnost bydlení jednoznačně největším problémem ČR (tu uvedlo 47 % lidí, dopravu jen 4 %). Investice státu do bydlení jsou pro lidi podstatně důležitější než ty do dopravy. Přitom na dopravní stavby stát ročně vydává přes 110 miliard a na dostupné veřejné nájemní bydlení jen nižší jednotky miliard Kč

6

Pokud by chtěl stát ovlivňovat dostupnost bydlení, musí v ČR vznikat **každoročně alespoň 25 tisíc nových veřejných nájemních bytů**. To je náklad zhruba 100 miliard ročně ze strany měst a obcí, které by je měly stavět. Na tom by se měl stát dotacemi a zvýhodněnými úvěry podílet každoročně minimálně 20 miliardami Kč, a to podle efektivity projektů a potřeb regionu

7

Je potřeba **finančně motivovat samosprávy k rozvoji** změnou systému rozpočtového určení daní (RUD). Města a obce, kde se staví, musí od státu dostávat výrazně více peněz na rozvoj. Jen tak se jim vyplatí podporovat výstavbu nových bytů i související infrastruktury a vybavenosti a budou rozvoj podporovat

8

Pro zvýšení stability domácností a podporu zakládání rodin je zapotřebí cíleně **podpořit pořízení prvního bydlení** rodinami s dětmi a mladými lidmi, kteří by na něj jinak nedosáhli. A to například zvýhodněnými úvěry nebo státní garancí hypotéky



co teď? Vstupu na raut se domáhá Green Deal s platnou vstupenkou, ale nenašel jsem nikoho, kdo by ho pozval...

Současná situace na trhu

STAVEBNICTVÍ

- Stavební produkce v prvním pololetí pokračovala v růstu (meziročně o 8,5 %), a to jak v inženýrském, tak i pozemním stavitelství. Za vysokým růstem ale stojí i nízká srovnávací základna z minulého roku
- Hlavní brzdou stavebnictví zůstává nefunkční povolování staveb plynoucí především z problematické implementace nového stavebního zákona, nefunkční digitalizace a prohloubení personálního podstavu na stavebních úřadech. Situaci nezlepšil ani tzv. bypass
- Novou výstavbu nadále výrazně omezuje i rigidita územních plánů a zdoluhavé procesy jejich změn
- Během prvního pololetí bylo vydáno pouze 29 tisíc stavebních povolení, což je vůbec nejnižší hodnota za poslední čtvrt století. Zároveň meziročně o pětinu poklesla hodnota povolených staveb. Největší meziroční propad v počtu (-27 %) i hodnotě (-32 %) povolení zaznamenaly inženýrské stavby
- Hlavním tahounem stavebnictví jsou i nadále inženýrské stavby, především díky pokračující rekordní výstavbě dopravních staveb
- Objem výstavby průmyslových ploch se po rekordní výstavbě z let 2022–2023 vrátil k dlouhodobému průměru. Kvůli přetrvávající slabší poptávce a rostoucí neobsazenosti u části projektů dochází k odkládání jejich dokončení i zahajování nové výstavby. Nájemné zůstává stabilní
- S oživením poptávky a klesající neobsazeností kancelářských prostor postupně roste i jejich výstavba. Většina projektů ale bude dokončena až v příštích letech. Objem aktuálně dokončovaných kanceláří patří k vůbec nejnižším v novodobé historii
- Investiční trh pokračuje ve výrazném růstu (meziročně zhruba o 150 %) a zaznamenal dokonce nejlepší výsledky za první pololetí od roku 2017. Na trhu i nadále dominují čeští investoři, kteří stáli za více než 75 % objemu transakcí



BYTOVÝ TRH

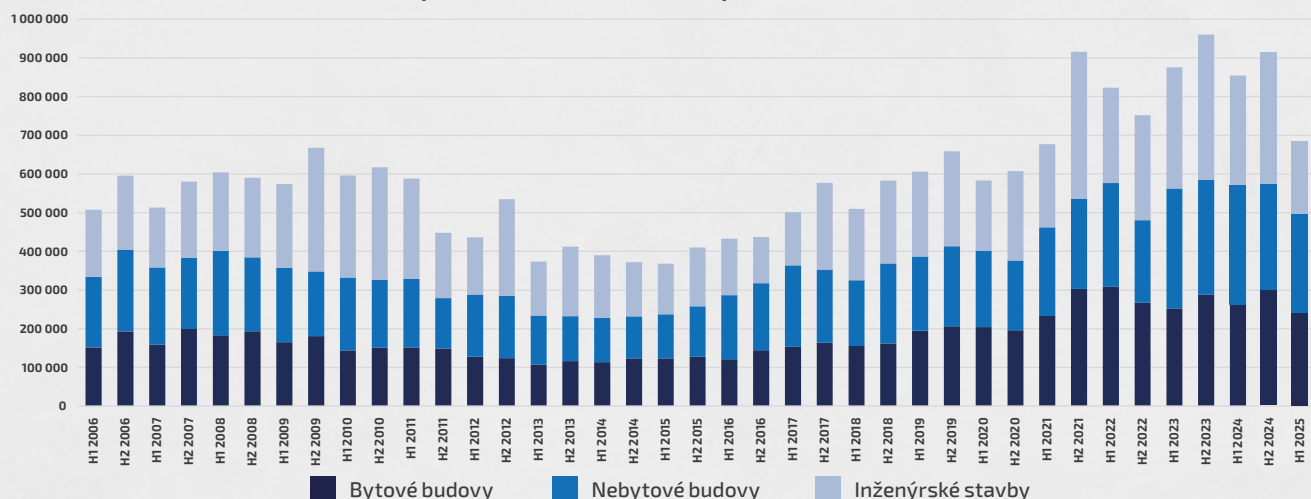
- Poptávka po nových bytech zhruba o polovinu převyšuje dlouhodobý průměr a atakuje rekordní hodnoty z roku 2021
- V prvním pololetí se v Praze prodalo 4.300 bytů (meziročně +23 %), což je druhý nejlepší pololetní výsledek za posledních 15 let. Podobný počet bytů se prodal i v regionech
- Díky klesajícím sazbám hypoték, zlepšující se ekonomické situaci a rostoucímu nájemnému pokračuje návrat odložené poptávky z předchozích let na trh. Zájem o byty výrazně zesiluje i nejistota na akciových trzích
- Nabídka nových bytů i nadále výrazně nedostačuje poptávce. Řada projektů je kvůli rostoucímu zájmu institucionálních investorů transformována na nájemní bydlení a nedostává se proto do běžného prodeje. Například v metropoli již dva roky nabídka ke koupi stagnuje na úrovni okolo 5.500 volných bytů
- V prvním pololetí pokračoval pokles počtu dokončených bytů v ČR (zhruba 17 tisíc bytů, meziročně -3 %). Projevuje se odklad zahajování výstavby projektů v letech 2022 a 2023, který následoval po prudkém růstu cen stavebních dodávek, úrokových sazeb a ochlazení poptávky. Zahájeno bylo zhruba 16 tisíc bytů (meziročně -5 %)
- Kvůli výraznému převisu poptávky nad nabídkou pokračuje rychlý růst cen bytů. V Praze nové byty meziročně zdražily o 9 % na 171 tisíc Kč/m², starší dokonce o 12 % na 143 tisíc Kč/m²
- Vysoká poptávka nadále tlačí ceny nájemného vzhůru. V hlavním městě u novostaveb již dosahuje 480 Kč/m²/měsíc (meziročně +6 %), v projektech nájemního bydlení od institucionálních investorů je ještě o čtvrtinu vyšší (590 Kč/m²/měsíc, meziročně +12 %)
- I přes pomalejší pokles úrokových sazeb hypoték hypoteční trh meziročně vzrostl o 50 %. Kvůli rychle rostoucím cenám bytů se kupujícími nevyplatí čekat na výraznější pokles sazeb

HLAVNÍ ZÁVĚR ANALÝZY:

Stavebnictví a bytovému trhu se nyní výrazně daří. A to hlavně díky nízké srovnávací základně minulých let, kdy došlo k zásadnímu poklesu. Vrací se odložená poptávka, postupně se snižují úroky u úvěrů a hypoték. A výhodou je nyní také možnost využívání stavebních povolení pro projekty z minulých let, které musely být odloženy. Velkým rizikem pro další roky zůstává nefunkční povolování nových staveb, kdy například za 1. pololetí 2025 bylo vydáno nejméně stavebních povolení za čtvrt století. Kvůli nečinnosti státu reálně hrozí, že už brzy nebude co, z čeho a s kým stavět.

Barometr stavebnictví

Potenciální přínos stavebnictví pro ekonomiku (v mil. Kč)



Barometr stavebnictví vyjadřuje potenciální přínos staveb povolených za poslední pololetí pro českou ekonomiku. Vychází z orientačních hodnot stavebních povolení vydávaných Českým statistickým úřadem (ČSÚ) a multiplikátorů stavebnictví a je členěn podle metodiky ČSÚ na segmenty bytové budovy, nebytové budovy a inženýrské stavby. Autorem analýzy jsou společnosti CENTRAL GROUP a KPMG Česká republika.

Sledujte nejvýznamnější konference na stavebním trhu

- **Summit stavebního rozvoje / Summit dostupného bydlení** (více na arch-rozvoj.cz)
- **Setkání lídrů developmentu / Setkání lídrů českého stavebnictví** (více na ceec.eu)



Petr Kulhánek



Karel Havlíček



Zbyněk Stanjura



Klára Dostálová



Lukáš Vlček



Martin Kupka



Petr Hladík



Zdeněk Hřib



Petr Hlaváček



Dušan Kunovský

Prognóza dalšího vývoje

STAVEBNICTVÍ

- Stavebnictví bude dál pokračovat v růstu. Přispívají k tomu klesající úrokové sazby, zkrácená inflace, významný růst poptávky a stabilizace cen stavebních dodávek. Hrozbou do příštích let je ale prudce klesající počet vydávaných stavebních povolení
- Stavebnictví bude nadále taženo především rekordní výstavbou dopravních staveb. Aktuálně je rozestavěno téměř 280 km dálnic a silnic I. třídy a dalších 55 km je v plánu zahájit do konce roku. Rozvoj a modernizace čeká i železniční tratě
- Do konce příštího roku bude dokončen jen velmi nízký objem kancelářských prostor. Trh proto bude čelit jejich nedostatku, což bude tlačit na růst cen nájemného
- Výstavba průmyslových prostor bude v souladu s dlouhodobým průměrem. Před dokončením je přes milion m² ploch, u části z nich ale téměř jistě kvůli slabší poptávce dojde k odložení termínu dokončení
- Vzhledem ke stabilnějším makroekonomickým podmínkám se v druhé polovině roku očekává silná investiční aktivita, a to i od zahraničních investorů. Celkový roční objem transakcí by mohl dosáhnout nejvyšších hodnot od roku 2020
- Největší brzdou stavebnictví bude i nadále pomalé povolování. Velkým otazníkem je jeho vývoj po volbách



BYTOVÝ TRH

- Poptávku po nových bytech bude i nadále podporovat postupný pokles sazeb hypoték, růst nájemného a nejistota na akciových trzích. V hlavním městě by se proto za celý rok mohlo poprvé prodat více než 8.000 nových bytů
- Nabídka nových bytů bude i nadále stagnovat a nebude schopna pokrýt rekordní poptávku. Zásoba dříve povolených projektů se postupně vyčerpává a povolování těch nových i nadále vázne
- Kvůli sílícímu převisu poptávky nad nabídkou ceny bytů i nadále porostou o 5–10 % ročně. ČNB ovšem varuje, že tempo růstu může být i rychlejší
- V reakci na zhoršující se dostupnost bydlení se dá očekávat větší důraz na optimalizaci dispozic a zmenšování velikosti bytů
- Nájemné velmi pravděpodobně poroste podobným tempem, jako ceny bytů (5–10 % ročně). Bude zesilovat výstavbu institucionálního nájemního bydlení v systému BTR (Build-to-rent). Nové projekty vznikají již také v Brně a dalších krajských městech. Většina projektů ale bude dokončena až roce 2026 či později
- Pokles hypotečních sazeb bude i nadále pokračovat, oproti dřívějším předpokladům ale nejspíše pomaleji. I tak by se letos objem nových hypoték mohl pohybovat okolo 300 mld. Kč, což by byla nejvyšší hodnota od roku 2021



Dostupné byty

nájemní, družstevní i vlastnické

pro veřejné i soukromé investory

stavěné systémem **DESIGN-BUILD**

Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) je odborný think-tank předních specializovaných společností a institucí s cílem zlepšit dostupnost bydlení v Česku. Iniciativa přináší konkrétní praktická doporučení, jak situaci zlepšit. A také připravila ucelenou metodiku a katalog pro program "Dostupné byty stavěné systémem DESIGN-BUILD".



HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE



LOXIA
architects engineers



Komplexní metodika systému DESIGN-BUILD a katalog 10 typových projektů bytových domů je ke stažení na webu iniciativa-bydleni.cz



Aktuální prospekt „Jak zlepšit dostupnost bydlení v Česku“ se zahraničními zkušenostmi, fakty a doporučeními je ke stažení na webu iniciativa-bydleni.cz



iniciativa-bydleni.cz



info@iniciativa-bydleni.cz



+420 605 227 221

Iniciativa pro

**dostupné
bydlení**



CENTRAL
GROUP

Dušan Kunovský

zakladatel a ředitel největšího rezidenčního stavitele CENTRAL GROUP

„Jediným klíčem k lepší dostupnosti bydlení je více povolovat a více stavět nové byty. Jinak se neřeší podstata problému. Je potřeba zásadně omezit stavební byrokracii a zavést jednotnou stavební správu pro povolování nové výstavby. To se velmi osvědčilo v případě specializovaného stavebního úřadu (DESÚ), který dokázal tak výrazně „nakopnout“ povolování a výstavbu dopravních staveb.“



Pavel Kliment

ekonom a vedoucí partner pro nemovitosti KPMG Česká republika

„Stavebnictví se dlouhodobě potýká se zdoluhavými a těžko předvídatelnými povolenacími procesy, zvýšenými požadavky norem a standardů v kombinaci s postupným úbytkem lidských i materiálních kapacit. Zároveň je stavební produkce důležitá pro celkový ekonomický výkon. Stavebnictví se nesmí stát další obětí byrokracie a přehnané regulace.“



Spolupráce



Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) při svých pololetních analýzách a summitech úzce spolupracuje s analytickou společností CEEC Research. Ta **vydává řadu odborných analýz trhu** a zároveň spolu s CENTRAL GROUP **organizuje prestižní konference** Setkání lídrů českého stavebnictví a Setkání lídrů developmentu.

www.ceec.eu



Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) je nezávislou iniciativou odborníků z oborů architektury, stavebnictví, ekonomiky a práva. Cílem tohoto think-tanku je podporovat pozitivní stavební rozvoj a zájem o moderní architekturu.

www.arch-rozvoj.cz | e-mail: sar@arch-rozvoj.cz | tel.: +420 605 227 221

Uzávěrka prospektu 15. 9. 2025. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný orientační a marketingový charakter a právo na změny je vyhrazeno.