

# Analýza a prognóza stavebnictví a bytového trhu

Jaro–léto 2025

**SAR** SDRUŽENÍ  
PRO ARCHITEKTURU  
A ROZVOJ

**ceec**   
research

S podporou ekonomických analýz

**KPMG**

**CENTRAL  
GROUP**

# Aktuální témata

## stavebnictví a bytového trhu

1

Problémový **náběh nového stavebního zákona a nepovedená digitalizace** s mnohaletým zpožděním přináší obrovský chaos a zhoršení už tak tristní situace nefunkčního povolování. Je potřeba přijmout skutečně rázná a fungující opatření

2

Je potřeba zmírnit **přeregulovanost stavebnictví**. Ta postupně dále a dále zvyšuje ceny nových staveb, čímž se i bydlení stává stále nedostupnější. České stavební normy jsou v mnoha případech úplně zbytečně striktnější než ty v Německu nebo Rakousku

3

Nutné je **přehodnotit Green Deal**, jinak se stavebnictví stane po automobilovém průmyslu další obětí nepřiměřené přeregulace. Stát by měl vytvořit dlouhodobou surovinovou strategii a také zajistit dostatek pracovníků pro stavebnictví

4

Aby bylo kde stavět, je potřeba zlepšit a **zpružnit proces územního plánování**. Změny zastaralých územních plánů trvají i pro záměry odlehčující a zlepšující území mnoho let a brzdí tak rozvoj zanedbaných brownfieldů, což i zásadně zvyšuje ceny bydlení

5

Výdaje státu na dopravní stavby jsou letos přes 110 miliard a na výstavbu dostupných nájemních bytů jen jednotky miliard Kč. Přitom oba to jsou veřejné zájmy. Výdaje státu na **dotace a zvýhodněné úvěry na dostupné byty** by měly být alespoň 20 miliard ročně

6

Aby systém výstavby dostupných nájemních bytů městy a obcemi mohl fungovat, je potřeba **vybudovat efektivní „baťovskou mašinu“**. A to s využitím zjednodušeného systému DESIGN-BUILD a optimalizovaných typových řešení bytových staveb

7

**Nový Metropolitní plán Prahy** musí přinést výrazný dostatek nových kapacit pro stále rostoucí metropoli. Do doby jeho schválení (předpoklad 2026) je nutné aktivně procesovat další změny stávajícího zastaralého územního plánu, a to zejména na brownfieldech

8

Praze chybí celoměstská **koncepce výstavby a financování nových škol**, proto nedávno zavedený systém příspěvků investorů městu (kontribuce) zatím ne úplně funguje. K penězům investorů totiž chybí více financí na potřebné školy ze strany města



... a když zrušíme obíhání razítek, nesnížíme tím nějak zásadně fyzickou zdatnost populace?

# Současná situace na trhu

## STAVEBNICTVÍ

- Ve druhé polovině roku stavebnictví již začalo mírně ožívat. V posledním čtvrtletí se stavební produkce dokonce vrátila k růstu (meziročně cca o 2,5 %), a to jak v inženýrském, tak i pozemním stavitelství
- Mírné oživení stavebnictví signalizuje i počet (meziročně +9 %) a hodnota (+6 %) nově uzavřených stavebních zakázek za druhé pololetí
- Stavebnictví nadále brzdí především komplikované a zdlouhavé povolování staveb. V souvislosti s novým stavebním zákonem se navíc ještě zhoršila personální nedostatečnost stavebních úřadů
- Během druhého pololetí bylo vydáno pouze 35 tisíc stavebních povolení, což je nejnižší pololetní výsledek za posledních 25 let
- Jednou z hlavních bariér nové výstavby zůstává drahé úvěrové financování. Především sazby hypoték neklesají ani zdaleka takovým tempem, jak se očekávalo
- Stavebnictví je stále z velké části taženo inženýrskými stavbami, především rekordní výstavbou dopravních staveb
- V reakci na klesající poptávku klesl objem nově dokončených průmyslových nemovitostí o polovinu, rozestavěnost ale zůstává vysoká. Míra neobsazenosti nadále rostla a došlo ke stabilizaci nájemného
- Poptávka po kancelářských prostorách roste, jejich výstavba ale zůstává velmi omezená. Objem nově dokončených prostor je jen zhruba poloviční oproti dlouhodobému průměru
- Investiční trh zaznamenal nejvyšší objem transakcí za poslední tři roky. Za většinou investic nadále stojí český kapitál, začínají se ale vracet i zahraniční investoři



## BYTOVÝ TRH

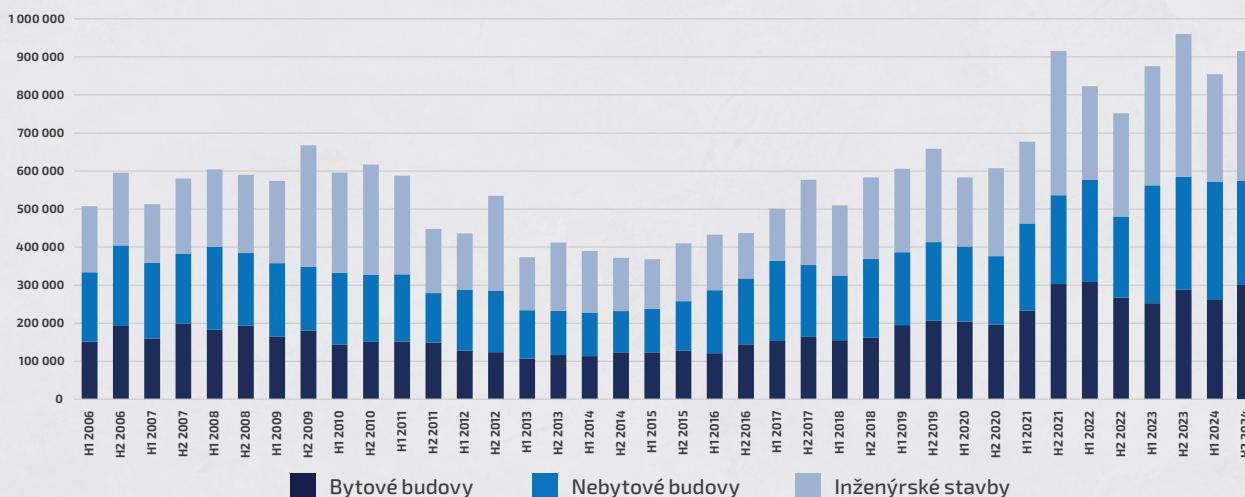
- Poptávka po nových bytech je zhruba o třetinu vyšší než před pandemií COVID-19 a blíží se rekordním hodnotám
- V Praze se loni prodalo okolo 7.200 nových bytů (meziročně +80 %). Šlo o druhé nejvyšší prodeje za více než 15 let. Podobná situace je i v regionech, kde se prodalo meziročně o 60 % bytů více
- Na trh se ve velkém vrací odložená poptávka z předchozích let. Důvodem jsou klesající sazby hypoték, zlepšující se ekonomická situace a prudce rostoucí nájemné
- Do prodeje se dostává odložená nabídka z předchozích let, postupně se ale vyčerpává. Nabídka nových bytů ke koupi vzhledem k vysoké poptávce a transformaci řady projektů na nájemní bydlení výrazněji neroste. Například v Praze dlouhodobě stagnuje mezi 5.500–5.700 byty a zůstává nedostatečná
- V loňském roce bylo v ČR dokončeno jen 30 tisíc bytů, meziročně o 20 % méně a nejméně od roku 2017
- Kvůli výraznému převisu poptávky nad nabídkou ceny bytů rostou rychleji, než se očekávalo. V metropoli nové byty meziročně zdražily o 7 % na 163 tisíc Kč/m<sup>2</sup>, starší byty dokonce o 12 % na 135 tisíc Kč/m<sup>2</sup>
- Výše nájemného kvůli vysoké poptávce nadále roste tempem o cca 10 % ročně. V hlavním městě již přesáhla 470 Kč/m<sup>2</sup> / měsíc. V projektech nájemního bydlení od institucionálních investorů jsou nájem v průměru ještě asi o 15 % vyšší
- I přes pomalejší pokles úrokových sazeb hypoték hypoteční trh meziročně vzrostl o více než 80 %. Kvůli rychle rostoucím cenám bytů se kupujícím nevyplatí čekat na výraznější pokles sazeb

# HLAVNÍ ZÁVĚR ANALÝZY:

V návaznosti na bytový trh se postupně ode dna už odráží i stavebnictví. Situace se po velké nervozitě posledních tří let konsolidovala a ceny se stabilizovaly. Opět se ukázalo, že pozemní stavitelství klesá i roste zhruba s roční setrvačností v návaznosti na vývoj bytového trhu. Hlavním problémem oboru zůstává problémový náběh nového stavebního zákona a nepovedená digitalizace

## Barometr stavebnictví

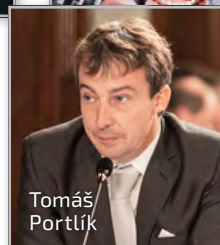
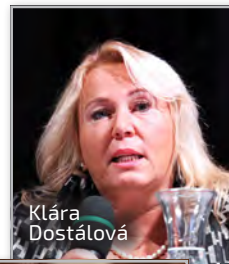
Potenciální přínos stavebnictví pro ekonomiku (v mil. Kč)



**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](http://arch-rozvoj.cz))
- Setkání lídrů developmentu / Setkání lídrů českého stavebnictví (více na [ceec.eu](http://ceec.eu))



# Prognóza dalšího vývoje

## STAVEBNICTVÍ

- Stavebnictví začíná oživovat a mělo by se letos vrátit k růstu. Přispívají k tomu postupně klesající úrokové sazby, stabilizace cen stavebních dodávek, zkrocení inflace a postupný růst poptávky
- Stavebnictví bude i nadále taženo především rekordní výstavbou dopravních staveb. Aktuálně je rozestavěno přes 250 km dálnic a silnic I. třídy, z nichž by v letošním roce mělo být zprovozněno 100 km. Dalších 110 km by mělo být zahájeno. Rozvoj a modernizace čeká i železniční tratě
- Trh s kancelářskými prostory bude čelit prohlubujícimu se nedostatku kvůli několikaletému velmi nízkému objemu nové výstavby. To bude vytvářet tlak na další růst nájemného
- Výstavba průmyslových prostor bude pokračovat ve vysokém tempu. Letos by mělo být dokončeno okolo milionu m<sup>2</sup> prostor. V souvislosti s rozšiřováním dopravní sítě poroste stavební aktivita i v regionech
- Očekává se ještě výraznější oživení investiční aktivity. Dotažena by měla být řada velkých transakcí, které budou taženy převážně domácím kapitálem. Ve větším by se ale mohl začít vracet i zahraniční kapitál
- Největší brzdou stavebnictví bude i nadále pomalé povolování nových staveb. Komplikace bude přinášet i zhoršená personální situace na stavebních úřadech a zatím nevyřešené problémy s portálem stavebníka



## BYTOVÝ TRH

- Poptávka po nových bytech bude s dalším poklesem sazeb hypoték a pokračujícím rychlým růstem nájemného ještě zesilovat. V Praze by se letos mohlo prodat rekordní množství nových bytů
- Nabídka nových bytů bude i nadále stagnovat. Zásoba již dříve povolených projektů se postupně vyčerpává a nové se kvůli nefunkčnímu povolování nových staveb nedaří v dostatečném počtu dostávat na trh. Nabídku bytů k prodeji limituje i rostoucí trh nájemního bydlení
- Výrazně sílí poptávka bude stále narážet na nedostatečnou nabídku a ceny nových bytů proto porostou o 5–10 %. ČNB ve své Zprávě o finanční stabilitě pro následující období počítá s přibližně 6% ročním růstem cen
- Kvůli prudkému růstu poptávky a rychlejšímu růstu cen bytů bude pravděpodobně klesat ochota developerů prodávat své projekty institucionálním investorům se slevou
- Nájemné velmi pravděpodobně i nadále poroste tempem okolo 10 % ročně. Poptávka je stále velmi vysoká a na trh se bude postupně dostávat stále více nájemních bytů od institucionálních pronajímatelů, kde jsou nájemní v průměru výrazně vyšší oproti zbytku trhu
- Hypoteční trh nadále poroste. Úrokové sazby by měly díky boji bank o zákazníka začít klesat o něco rychleji a již letos by se mohly pohybovat v rozmezí 4–4,5 % ročně. Vyčkávání kupujících na nižší sazby se ale nemusí vyplatit s ohledem na očekávaný rychlejší růst cen bytů

# NOVINKA pro města a obce,

ale i pro družstva, podniky a institucionální investory

P  
P  
PRAKTICKÁ METODIKA A KATALOG  
poradenství, přípravy staveb, realizace a financování

## Dostupné nájemní byty pro města a obce

zjednodušeným systémem **DESIGN-BUILD**  
s využitím optimalizovaných typových řešení

Iniciativa pro  
**dostupné  
bydlení**

Jaro-léto 2025

**Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB)** je odborným think-tankem předních specializovaných společností a institucí s cílem zlepšit dostupnost bydlení v ČR. Kromě soukromé výstavby je klíčová masivní výstavba dostupných nájemních bytů ze strany měst a obcí, a to s využitím zjednodušeného systému DESIGN-BUILD a typových řešení staveb. Systém mohou využít veřejní i soukromí investoři po celé ČR. Iniciativa úzce spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), Státním fondem podpory investic (SFPI), Národní rozvojovou bankou (NRB) a Svazem měst a obcí (SMO).

- ✓ **DESIGN-BUILD** je efektivní „baťovský systém“ výstavby dostupných nájemních bytů po celé ČR s možností využití typových řešení – ta jsou optimalizovaná a velmi variabilní
- ✓ **ZDARMA** posouzení záměru a finanční rozvaha s vyhodnocením možnosti financování od INICIATIVY PRO DOSTUPNÉ BYDLENÍ pro projekty po celé ČR



[iniciativa-bydleni.cz](https://iniciativa-bydleni.cz)



[info@iniciativa-bydleni.cz](mailto:info@iniciativa-bydleni.cz)



+420 605 227 221

**CENTRAL  
GROUP**

**ČESKÁ  
spořitelna**

**KPMG**

**HAVEL & PARTNERS**  
ÚSPĚCH SPOJUJE

**národní centrum  
stavebnictví 4.0**

**LOXIA**  
architects engineers



CENTRAL  
GROUP

## Dušan Kunovský

zakladatel a ředitel největšího rezidenčního stavitele CENTRAL GROUP

„Pro zlepšení dostupnosti bydlení je kromě zrychlení povolovacích procesů nutné rozběhnout masivní výstavbu dostupných nájemních bytů ze strany měst a obcí. Těch by podle odborných analýz mělo vznikat alespoň 25 tisíc ročně. K tomu je třeba mít efektivní ‚baťovskou mašinu‘ s využitím systému DESIGN-BUILD a optimalizovaných typových projektů.“

KPMG

## Pavel Kliment

ekonom a vedoucí partner pro nemovitosti KPMG Česká republika

„Pokud chce stát ovlivnit dostupnost bydlení a stavební rozvoj, měl by se soustředit na podporu nabídky. To vyžaduje jasné územní plánování a praktický přístup k povolování s cílem stavět, nikoliv papírovat. Důležitá je i podpora stavebních kapacit, jak materiálových, tak lidských. Bez zlepšení podmínek pro výstavbu se nedá očekávat rozvoj na trhu vlastnického, ani nájemního bydlení.“



## 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](http://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](http://www.arch-rozvoj.cz) | e-mail: [sar@arch-rozvoj.cz](mailto:sar@arch-rozvoj.cz) | tel.: +420 605 227 221

Uzávěrka prospektu 20. 3. 2025. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný orientační a marketingový charakter a právo na změny je vyhrazeno.