

Analýza a prognóza stavebnictví a bytového trhu

Jaro–léto 2026

Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**

S podporou ekonomických analýz

 **ceec**
research

 **KPMG**

**CENTRAL
GROUP**

Aktuální témata

stavebnictví a bytového trhu

1

Je potřeba **zklidnit přehřátý stavební trh a snížit ceny stavebních dodávek**. Stavebnictví se nyní daří, ale kvůli přetíženým kapacitám a slábnoucí konkurenci neudržitelně rostou ceny stavebních dodávek. Investoři raději odkládají nové stavby, než aby toto výrazné navýšení dále promítali do už tak vysokých cen nových bytů

2

Je nutné výrazně **navýšit kapacity stavebnictví**, aby bylo připraveno na předpokládaný budoucí nárůst stavebních zakázek. Ty v horizontu 3-4 let může přinést projednávaná novela stavebního zákona a také nové územní plány Prahy a dalších velkých měst. Nyní chybí téměř vše – pracovníci, suroviny, materiál i technika

3

Loni bylo v ČR vydáno nejméně stavebních povolení za posledních 25 let. Pro zrychlení a zjednodušení povolování je potřeba **co nejrychleji uvést do praxe projednávanou novelu stavebního zákona**. A nejen zákon, ale i prováděcí předpisy a jednotné metodiky, stejně jako vyškolit pracovníky stavebních úřadů. Klíčová bude efektivní digitalizace

4

Je třeba **zmírnit přeregulovanost stavebnictví revizí všech stavebních předpisů**, které neadekvátně komplikují a prodražují výstavbu (denní osvětlení, akustika, tepelná stabilita, schodiště a další). České stavební normy jsou v mnoha případech zbytečně striktnější než ty v Německu a Rakousku. Často se odvoláváme na EU, ale jsme „papežštější než papež“

5

Aby bylo kde stavět, je potřeba **reformovat a zpružnit územní plánování**. A rozšířit v něm pravomoci samospráv s důrazem na bytovou výstavbu a transformaci brownfieldů. Plány musí být jednoznačné a poskytovat investorům jistotu, že podle nich budou moci stavět. Velká města by měla mít pravomoc vydávat své vlastní stavební předpisy

6

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

7

Pro zlepšení dostupnosti bydlení je nutná **masivní výstavba dostupných bytů**. A to jak nájemních, družstevních nebo vlastnických. K tomu může dát zásadní impuls nový, zjednodušený systém DESIGN-BUILD s možností využití typových projektů. Pro veřejnou výstavbu by **dotace měly činit jen 0 % až max. 30 %** ceny podle potřeby regionu

8

Pro metropoli je klíčové **schválení nového územního plánu Prahy**, který nahradí stávající zastaralý územní plán. Velmi potřebná je celoměstská koncepce výstavby a financování nových veřejných škol. Nově zavedený systém příspěvků investorů na infrastrukturu totiž může přinést výrazný efekt jen při spolufinancování s městem



Stavebnictví je úplně přehřáté! Teď mlčíte, co?!
Vy zatracení popírači změny klimatu...

Současná situace na trhu

STAVEBNICTVÍ

- Stavebnictví se loni dařilo a meziročně vzrostlo o 9,3 %. Podílelo se na tom jak pozemní (meziročně + 8,6 %), tak i inženýrské stavebnictví (+10,5 %)
- Kapacity stavebních firem jsou vlivem nastartování dříve odkládaných staveb téměř plně vytížené často i na rok dopředu. To ale vede k přehřátí trhu, zhoršení konkurenčního prostředí a prudkému růstu cen stavebních dodávek. Někteří investoři proto už začínají odkládat zahájení nových projektů
- Hlavní brzdou nové výstavby zůstává nefunkční povolování nových staveb a rigidita územního plánování. Stavební trh ale stále více omezují chybějící pracovníci, suroviny, materiál a technika
- V loňském roce bylo vydáno pouze 62 tisíc stavebních povolení, což je vůbec nejméně za posledních více než 25 let. Došlo přitom k meziročnímu poklesu počtu (-15 %) i hodnoty (-13 %) povolených staveb. Největší meziroční propad zaznamenaly inženýrské stavby
- Největším tahounem stavebnictví zůstává inženýrské stavebnictví, především pak rekordní výstavba dopravních staveb. Ve výstavbě je 203,9 kilometru dálnic a silnic I. třídy
- Loni byl dokončen historicky nejnižší počet kancelářských prostor. S oživením poptávky ale již roste i počet nově zahajovaných projektů. Většina z nich však bude dokončena až po roce 2027
- Poptávka po průmyslových prostorách po mírném útlumu v roce 2024 znovu ožila, především pak v druhém pololetí loňského roku, což se odrazilo v rekordním objemu rozestavěných ploch. Nájemné ale zůstává stabilní
- Investiční trh meziročně vzrostl o téměř 140 % a zaznamenal nejúspěšnější rok v historii. Na téměř 90 % objemu transakcí se podíleli čeští investoři



BYTOVÝ TRH

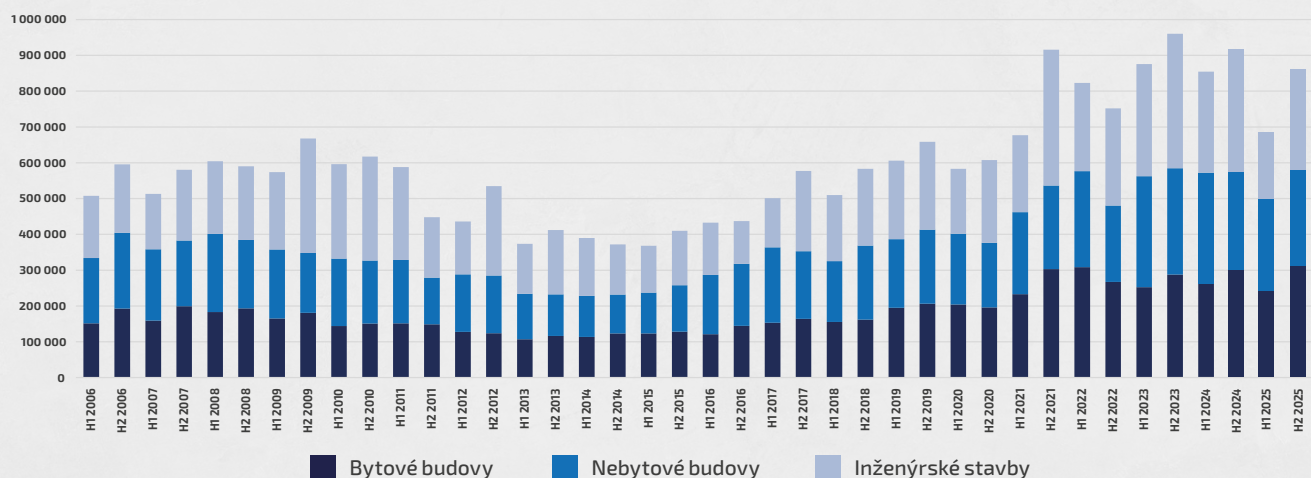
- Poptávka po nových bytech dosahuje rekordních hodnot. V Praze se loni prodalo 7.800 nových bytů (meziročně + 8 %). To je nejvíce za celou dobu, kdy se vedou prodejní statistiky. Rekord padl i v Brně, kde se prodalo 1.400 bytů (+ 8 %)
- Poptávku posiloval postupný pokles sazeb, které se ustálily okolo 4,5 % ročně i zvýšená nejistota na akciových trzích, kvůli které se investoři i běžní lidé ve větší míře obrací k nemovitostem
- Nabídka nových bytů v Praze meziročně klesla o 10 % na 5.150 volných bytů a zůstává hluboko pod potřebami metropole
- Loni bylo v ČR dokončeno 34 tisíc bytů (meziročně + 12 %), což je hodnota 10letého průměru. Zahájeno bylo zhruba 36 tisíc bytů (- 2 %). V Praze hodnota obou ukazatelů klesla (meziročně -18 %, respektive - 10 %)
- Ceny bytů loni pokračovaly v rychlém růstu. Například v Praze nové byty zdražily o 9 % a za posledních deset let již o téměř 180 %. Ještě rychlejší růst zde loni zaznamenaly ceny starších bytů (meziročně + 12 %)
- Nedostatek bytů se projevuje i na nájemním trhu. Průměrné nájemné v metropoli již překročilo hranici 500 Kč/m² za měsíc
- I přes pomalejší pokles úrokových sazeb loni hypoteční trh vzrostl meziročně o 41 % a dosáhl druhý nejlepší výsledek v historii. Kvůli rychlému růstu cen bytů se kupujícími nevyplatí čekat na případný další pokles sazeb

HLAVNÍ ZÁVĚR ANALÝZY:

Stavebnictví i bytový trh nyní zažívají mimořádný boom. Po velkém propadu v letech 2022-23 z důvodu inflační a ekonomické krize, se v letech 2024-25 ve velkém spustilo mnoho odkládaných staveb. A to způsobuje velké přehřátí stavebnictví, nedostatek kapacit a zcela nepřiměřený růst cen stavebních dodávek. Proto někteří developeři již nyní odkládají nové stavby. **Nyní probíhající vlna masivní výstavby bude v příštím roce až dvou končit. Zároveň bylo loni v ČR vydáno nejméně stavebních povolení za čtvrtstoletí.** Proto se dá očekávat již letos zpomalení trhu a pokles cen stavebních dodávek. Počty zahajovaných staveb podle dat ČSÚ již nyní klesají.

Barometr stavebnictví

Potenciální přínos stavebnictví pro ekonomiku (v mil. Kč)



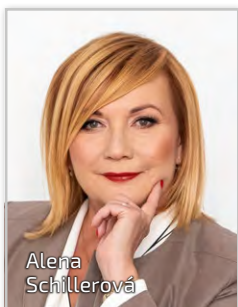
Barometr stavebnictví vyjadřuje potenciální přínos staveb povolených za poslední pololetí pro českou ekonomiku. Vychází z orientačních hodnot stavebních povolení vydávaných Českým statistickým úřadem (ČSÚ) a multiplikátorů stavebnictví a je členěn podle metodiky ČSÚ na segmenty bytové budovy, nebytové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

Sledujte nejvýznamnější konference na stavebním trhu

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



Karel Havlíček



Alena Schillerová



Zuzana Mrázová



Petr Hlaváček



Tomáš Portlík



Dušan Kunovský



Martin Kupka



Lukáš Vlček



Patrik Nacher



Zbyněk Stanjura

Prognóza dalšího vývoje

STAVEBNICTVÍ

- Stavebnictví bude i v příštím pololetí vykazovat silné výsledky. Hrozbou do budoucna je ale pokračující prudký pokles povolování nové výstavby (loni vydáno nejméně stavebních povolení za čtvrtstoletí)
- Vlivem přehřátí stavebního trhu a prudkého růstu cen stavebních dodávek hrozí odložení výstavby řady nových projektů od soukromých i veřejných investorů
- Díky rekordnímu rozpočtu SFDI bude i nadále ve vysokém tempu pokračovat výstavba dopravních staveb. Zahájeno má být 111 km dálnic a silnic I. třídy a výrazné investice směřují i do železniční sítě
- Objem nově dokončených kanceláří bude i nadále velmi nízký a nabídka nových prostor na trhu nedostatečná. To bude vytvářet tlak na další růst nájemného
- Výstavba průmyslových prostor bude pokračovat ve vysokém objemu. Napomáhat tomu bude přesun výroby blíže evropskému trhu a očekávaný rozvoj některých segmentů (například datová centra či vojenský průmysl)
- Investiční aktivita by měla zůstat silná i v následujícím období. Klíčová bude stabilita úrokových sazeb a předvídatelné prostředí
- Před schválením je nový územní plán Prahy, který by měl odblokovat množství rozvojových ploch pro budoucí výstavbu. To by mělo přispět k zastavení prudkého růstu cen stavebních pozemků
- Pro budoucnost stavebnictví bude klíčová finální podoba novely stavebního zákona a digitalizace stavebního řízení



BYTOVÝ TRH

- Poptávka po novém bydlení zůstane vysoká. V Praze se letos očekává prodej v rozmezí 7.000 – 8.000 nových bytů za rok
- U nabídky nových bytů se očekává stagnace či další mírný pokles. Projevovat se bude slabé povolování z minulých let i odklad zahájení některých projektů z důvodu vysokých cen stavebních dodávek
- Vzhledem k přetrvávajícímu nedostatku nabídky lze očekávat další nárůst cen v rozmezí 5–10 % ročně. ČNB nicméně upozorňuje, že ceny mohou růst i výrazněji
- Ruku v ruce s cenami bytů poroste dále i nájemné. V Praze se dá očekávat nárůst o 5-10 % za rok. V souvislosti s rostoucím počtem nájemních projektů institucionálních investorů ale může být nárůst i vyšší
- Kvůli zhoršující se dostupnosti bydlení bude pokračovat trend optimalizace a zmenšování dispozic bytů
- Hypoteční sazby budou spíše stagnovat okolo 4,5 % ročně. Vzhledem k přetrvávající silné poptávce po vlastnickém bydlení se ale bude nadále dařit i hypotečnímu trhu

Iniciativa pro dostupné bydlení

Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) je **odborný think-tank** předních společností a institucí s cílem zlepšit dostupnost bydlení v Česku. Iniciativa přináší konkrétní praktická doporučení, jak situaci zlepšit. A také připravila ucelený **katalog programu „Dostupné byty stavěné systémem DESIGN-BUILD“** pro výstavbu v rámci 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).

CENTRAL
GROUP

ČESKÁ
spořitelna

KPMG

HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE

národní centrum
stavebnictví 4.0

LOXIA
architects engineers

ČSOB

W wienerberger

SAINT-GOBAIN

NOVÝ PROGRAM

Dostupné byty stavěné systémem DESIGN-BUILD



Komplexní katalog systému DESIGN-BUILD pro výstavbu nájemních, družstevních i vlastnických dostupných bytů pro veřejné i soukromé investory po celé ČR je ke stažení na webu iniciativa-bydleni.cz

iniciativa-bydleni.cz info@iniciativa-bydleni.cz
+420 800 100 400 | +420 605 227 221

Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**



CENTRAL
GROUP

Dušan Kunovský

zakladatel a ředitel největšího rezidenčního stavitele CENTRAL GROUP

„27 procent – o tolik se zvedly požadované ceny stavebních dodavatelů v posledních dvou letech! Na to jsme v CENTRAL GROUP museli reagovat odložením zahájení nových staveb o rok, než se nyní zcela přehřáté stavebnictví zklidní. Do konce letošního roku očekáváme snížení cen alespoň o 10 % a pak jsme hned připraveni pustit do výstavby zhruba 2.000 nových bytů.“

KPMG

Pavel Kliment

ekonom a vedoucí partner pro nemovitosti KPMG Česká republika

„Stavební rozvoj je zásadní podmínkou pro zvýšení dostupnosti bydlení. Kromě zjednodušení povolovacích procesů bude klíčová práce na zvýšení objemu a snížení ceny jednotlivých vstupů – tj. stavebních materiálů, energií a pracovní síly. Bez dostupných vstupů nelze tvořit dostupný produkt.“



Spolupráce



Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) při svých pololetních 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, Setkání lídrů developmentu a také sérii odborných konferencí o dostupném bydlení a regionálním rozvoji ve všech krajích ČR.

www.ceec.eu



Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB):

iniciativa-bydleni.cz | e-mail: info@iniciativa-bydleni.cz | +420 800 100 400 | +420 605 227 221

Uzávěrka prospektu 27. 2. 2026. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný orientační a marketingový charakter a právo na změny je vyhrazeno.