Analýza a prognóza stavebnictví a bytového trhu

Podzim–zima 2026/2027

Iniciativa pro
dostupné bydlení

SAR SDRUŽENÍ PRO ARCHITEKTURU A ROZVOJ

S podporou ekonomických analýz

KPMG

CENTRAL GROUP

Aktuální témata
stavebnictví a bytového trhu

Velká **novela stavebního zákona byla schválena** Poslaneckou sněmovnou a bude postupně nabývat účinnosti. Zřizuje se státní stavební správa v čele s Úřadem rozvoje území ČR a větší bytové stavby se stávají veřejným zájmem. Nyní je potřeba dotáhnout všechny prováděcí předpisy, jednotné metodiky a důkladně vyškolit pracovníky stavebních úřadů. Klíčová pak bude efektivní digitalizace

Přehřáté a předražené stavebnictví se vrací do normálu. Nejistota na trhu však trvá kvůli napjaté mezinárodní situaci. Je nutné výrazně navýšit kapacity stavebnictví, aby bylo v horizontu 2–3 let připraveno na nárůst stavebních zakázek, které přinese zrychlení a zjednodušení povolování. Do budoucna bude nezbytná industrializace stavebnictví – tedy prefabrikace ve výrobě a robotizace na stavbách

Pro snížení vysokých cen nových staveb je nutné **pokračovat ve změnách nepřiměřeně striktních technických předpisů.** Přeregulovanost je „cesta do pekel dlážděná dobrými úmysly“, kdy hlavním výsledkem jsou drahé stavby a nedostupné bydlení. Nutné je přehodnotit také Green Deal, jinak se stavebnictví stane po evropském automobilovém průmyslu další obětí fatální přeregulace

Je potřeba **zachovat prorozvojový a proinvestiční „drive“ vlády.** Z hlediska veřejných investic je vhodná spolupráce se soukromým sektorem, který je ve většině případů výrazně efektivnější než veřejný sektor. Důležitá je spolupráce státu a Prahy, která plní mnoho celorepublikových funkcí a je motorem české ekonomiky. Proto by jí měl stát pomoci s financováním klíčových infrastrukturních projektů

Nutná je **masivní výstavba dostupných bytů** v lokalitách, kde lidé chtějí žít a pracovat. Bez toho se dostupnost bydlení v Česku nemůže zlepšit. A je jedno, jestli se jedná o vlastnické, nájemní nebo družstevní byty. Nebo jestli jsou soukromé či veřejné. Hlavně, že se postaví a plní svůj účel. Pro veřejné i soukromé investory je vhodné využívat zjednodušený systém DESIGN-BUILD a typové projekty od Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB)

PRAHA

V Praze byl po více než čtvrt století **schválen nový územní plán**. Ten přináší nová pravidla pro rozvoj metropole a otevírá nové lokality pro výstavbu. Tím může zastavit nepřiměřený růst cen stavebních pozemků a pomoci tak zlepšit dostupnost bydlení. Pro naplnění potenciálu územního plánu bude nutné posílit městské kapacity pro přípravu plánovacích smluv a regulačních plánů, na které bude čekat řada rozvojových lokalit

PRAHA

Plánovací smlouvy mezi městem a investory musí být spravedlivě vyvážené a založené na jednotných a dlouhodobě platných pravidlech. Příspěvky investorů (kontribuce) mohou pomoci spolufinancovat potřebnou veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Nesmějí však být vnímány jako náhrada systémových investic města. Praha by měla mít jasnou celoměstskou koncepci, harmonogram výstavby a financování škol a dopravních staveb

PRAHA

Po komunálních volbách bude klíčové, aby **nové vedení Prahy prosazovalo prorozvojovou a proinvestiční politiku**. Jen to přinese metropoli prosperitu. Praha by měla aktivně využívat své rekordní úspory k investicím do veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti (zejména škol). Při plánované výstavbě městských nájemních bytů bude ekonomicky vhodná spolupráce metropole se soukromým sektorem

Spolupráce

ceec research

Při svých analýzách a summitech spolupracuje Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) 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

Současná situace na trhu

STAVEBNICTVÍ

- Stavebnictví i nadále meziročně rostlo o +4,2 %. Dařilo se především pozemnímu stavitelství, které meziročně vzrostlo o 6,4 %. Naproti tomu inženýrské stavitelství zaznamenalo mírný propad (-0,4 %)
- Situace ve stavebnictví se mírně zlepšila. Stavební kapacity ale zůstávají i nadále velmi vytížené a nejistotu vyvolává nestabilní geopolitická situace
- Novou výstavbu nadále brzdí především nefunkční povolování nových staveb a rigidita územního plánování. Stavební trh ale stále více omezují chybějící pracovníci, suroviny, materiál a technika
- Za první pololetí bylo vydáno pouze zhruba 31,5 tisíce stavebních povolení. Tempo povolování tak zůstává téměř stejně nízké jako loni, kdy bylo za celý rok vydáno vůbec nejméně povolení za posledních více než 25 let
- Výstavba dopravní infrastruktury pokračuje v rekordním tempu. Ve výstavbě je aktuálně zhruba 250 km dálnic a silnic I. třídy
- Plocha dokončených kanceláří meziročně výrazně vzrostla, stále ale zůstává zhruba o třetinu pod pětiletým průměrem
- Výstavba průmyslových ploch i poptávka po nich zůstávají vysoké. Stabilní je zatím i nájemné. Neobsazenost prostor ale vzrostla na nejvyšší úroveň od roku 2015
- Investiční aktivita se po rekordním loňském roce vrátila na úroveň kolem pětiletého průměru. Nejvíce investic během prvního pololetí směřovalo do kanceláří. Dominantní roli nadále hraje domácí kapitál
- Praha se po více než 25 letech dočkala schválení nového územního plánu. Ten by měl otevřít řadu lokalit a umožnit mimo jiné výstavbu až 350 tisíc nových bytů
- Poslaneckou sněmovnou prošla velká novela stavebního zákona opírající se mimo jiné o jednotnou státní stavební správu a princip „jeden úřad, jedno řízení, jedno povolení“

BYTOVÝ TRH

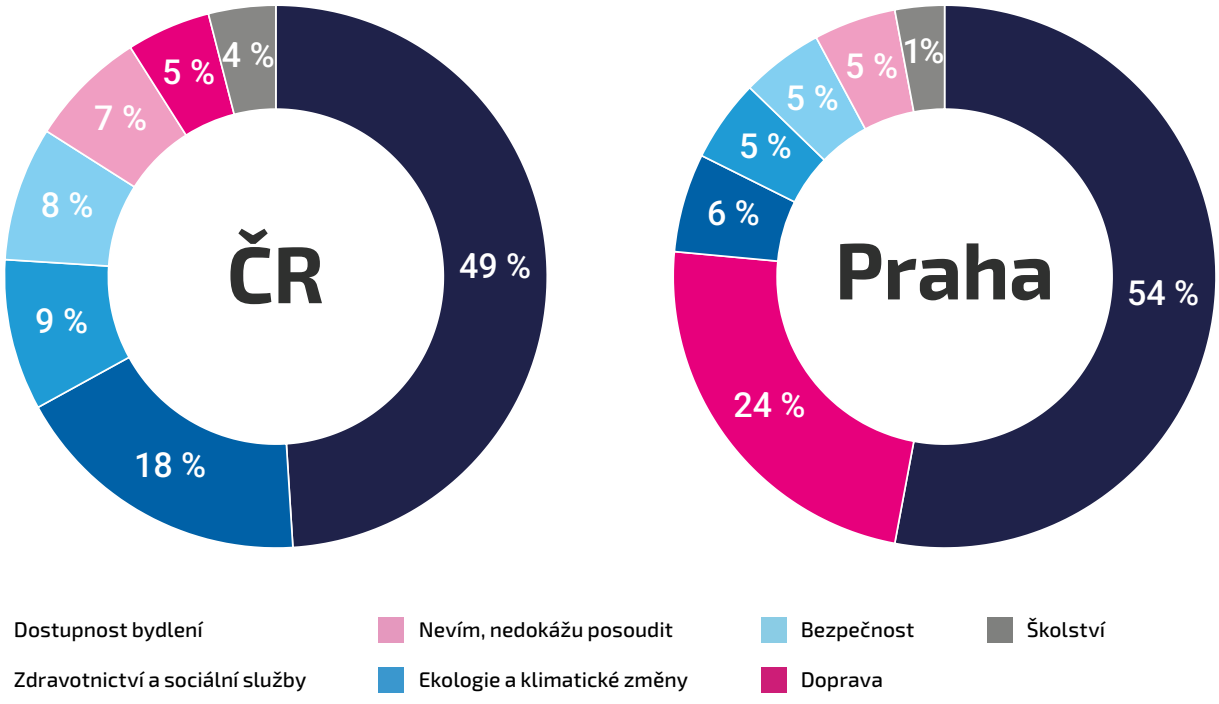
- Poptávka po nových bytech zůstává extrémně silná. V Praze se za první pololetí prodalo zhruba 3.750 bytů, což je třetí nejvyšší pololetní výsledek za dobu vedení prodejních statistik. Velmi vysoký zájem přetrvává i v regionech, kde se prodalo téměř 5,5 tisíce nových bytů
- Zájem o nové bydlení pohání rostoucí příjmy domácností, ale i obava z dalšího růstu cen bytů, zdražování hypoték, rychle zdražující nájemné a vyšší inflace
- Nabídka nových bytů v Praze ke konci prvního pololetí vzrostla na desetileté maximum (6.450 bytů, meziročně +12 %). Roli sehrálo zařazení několika rozsáhlejších projektů a etap na trh. I přesto ale nabídka zůstává hluboko pod potřebami metropole
- Během prvního pololetí bylo v ČR povoleno téměř 23 tisíc bytů (meziročně +40 %). Počet povolených bytů vzrostl ve všech krajích s výjimkou Prahy (-8 %), Karlovarského (-32 %) a Ústeckého kraje (-6 %). Dokončeno bylo přibližně 16 tisíc bytů, -4,5 %
- Ceny bytů pokračovaly v rychlém růstu a překonávaly historická maxima. Například v Praze zdražily meziročně o 10 % a za posledních 10 let o téměř 170 %. Obdobným tempem zde zdražily i starší byty (meziročně +10 %)
- V růstu pokračuje i nájemné. V metropoli již u novostaveb překročilo hranici 500 Kč/m^2/měsíc. V projektech institucionálních investorů činí ještě zhruba o 100 Kč/m^2/měsíc více
- Úrokové sazby hypoték začaly opět mírně růst. Přesto ale počet (+24 %) i objem (+44 %) nových hypoték meziročně výrazně vzrostly

Nejaktuálnější **průzkumy** veřejného mínění

=> Dostupnost bydlení je pro 49 % lidí jednoznačně největším problémem ČR. V Praze dokonce pro 54 % lidí

Problém dostupnosti bydlení dnes ve společnosti zcela dominuje. V celé ČR ji na první místo řadí téměř polovina Čechů, s velkým odstupem následuje zdravotnictví a sociální služby s 18 %. V hlavním městě je situace ještě o něco závažnější. Za největší problém považuje dostupnost bydlení 54 % Pražanů, zatímco dopravu na druhém místě uvedla jen téměř čtvrtina.

OTÁZKA: Jaký je podle vás největší problém České republiky a Prahy?

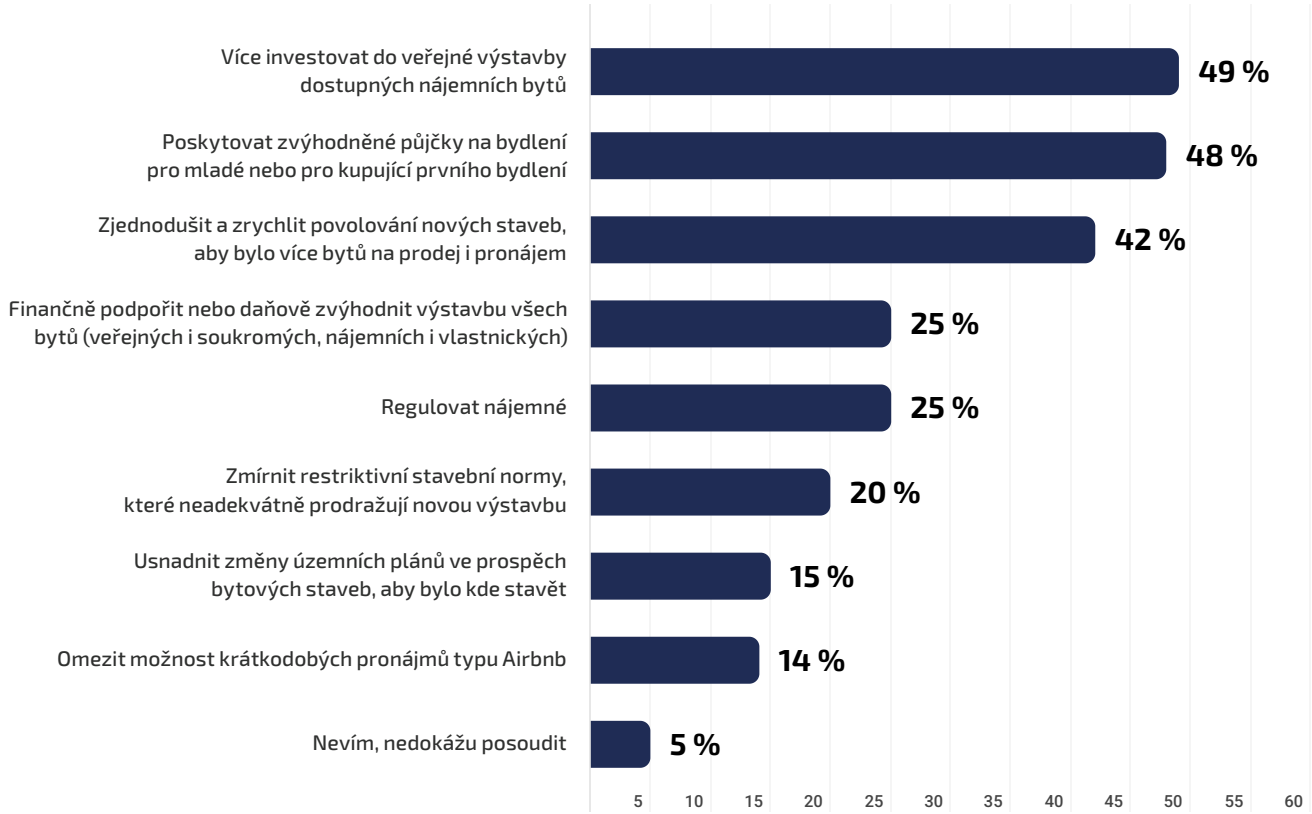


Průzkumu pro ČR se zúčastnilo 1.000 respondentů a pro Prahu 500 respondentů. Zadavatel CENTRAL GROUP / Iniciativa pro dostupné bydlení. Sběr dat byl realizován prostřednictvím agentury Talk Online Panel. Srpen 2026.

=> Pro zlepšení dostupnosti bydlení lidé od státu hlavně očekávají:

- ✓ **více investovat do výstavby a veřejných nájemních bytů**
- ✓ **poskytovat zvýhodněné půjčky pro mladé a první bydlení**
- ✓ **zrychlit a zjednodušit povolování výstavby nových bytů**

OTÁZKA: Jak by měl stát podpořit dostupnost bydlení v ČR?



Průzkumu pro ČR se zúčastnilo 1.000 respondentů. Zadavatel CENTRAL GROUP / Iniciativa pro dostupné bydlení.
Sběr dat byl realizován prostřednictvím agentury Talk Online Panel. Srpen 2026.

Prognóza dalšího vývoje

STAVEBNICTVÍ

- Stavebnictví by mělo i nadále pokračovat v růstu, především díky sílící rezidenční výstavbě a již rozběhnutým velkým infrastrukturním projektům. Tempo růstu ale bude postupně zpomalovat, a to i díky vyšší srovnávací základně. Záležet bude také na vývoji geopolitické situace
- Hrozbu do budoucna představuje velmi nízký počet vydávaných stavebních povolení. Pokud se tempo výrazně nezrychlí, mohou začít brzy docházet již dříve povolené projekty
- Inženýrské stavebnictví, především pak dopravní stavby, bude i ve druhé polovině letošního roku dál těžit z rekordního rozpočtu SFDI pro rok 2026. Jeho další vývoj ale bude výrazně záviset na podobě rozpočtu fondu pro rok 2027
- Nabídka nových kanceláří už letos výrazněji nevzroste. Omezená nabídka a nízká neobsazenost tak mohou dál tlačit na růst nájemného. Výraznější příliv nových kanceláří se očekává až od roku 2027. Značná část rozestavěných ploch je ale již předpronajata
- Vysoký objem dokončované výstavby průmyslových prostor může v některých regionech vést k převisu nabídky a dalšímu růstu neobsazenosti. To může spolu s případným zpomalením ekonomiky zesílit tlak na pokles nájemného
- Investiční aktivita by měla ve druhé polovině roku zůstat vysoká a celoroční objem transakcí se může pohybovat mezi 3 až 3,5 miliardy eur. Hlavním tahounem trhu zůstanou kanceláře a domácí kapitál, postupně by se ale měla zvyšovat i aktivita zahraničních investorů
- Novela stavebního zákona by měla začít platit od 1. 1. 2027. Její případný přínos se ale projeví až s několikaletým odstupem. Velmi bude také záležet na znění prováděcích předpisů
- Nový územní plán hlavního města by mohl otevřít velké množství ploch pro novou výstavbu, což by mohlo přibrzdit prudký růst cen stavebních pozemků. Bude ale záležet na dotažení plánovacích smluv u velkých rozvojových území

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 mírný pokles. Projevovat se bude úbytek zásoby projektů povolených v předchozích letech a postupné vyprodávání nově uvedených projektů
- Kvůli přetrvávajícímu nedostatku nabídky lze očekávat pokračování růstu cen bytů v rozmezí 5–10 % ročně. ČNB ale uzpozorňuje i na rizika která mohou růst cen ještě zrychlit
- Podobným tempem poroste 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
- V souvislosti s nadále zhoršující se dostupností bydlení bude pokračovat trend optimalizace a zmenšování dispozic bytů
- Hypoteční sazby budou pokračovat v mírném růstu k hranici okolo 5 % ročně. Vzhledem k přetrvávající silné poptávce po vlastnickém bydlení ale hypoteční trh s největší pravděpodobností i nadále poroste

Dušan Kunovský
zakladatel a generální ředitel největšího rezidenčního stavitele CENTRAL GROUP

„Přehřáté a předražené stavebnictví se už začíná vracet do přijatelnějšího normálu. Proto teď Central Group spouští výstavbu více než 2.000 nových bytů v 9 projektech v Praze. Stavební kapacity je potřeba v Česku výrazně navyšovat. Už v horizonu 2–3 let totiž nový stavební zákon a nový územní plán Prahy mohou přinést výraznou vlnu nových stavebních zakázek. A větší nabídkou bytů na trhu se budou stabilizovat ceny a dostupnost bydlení se bude zlepšovat."

Pavel Kliment
ekonom a řídící partner KPMG Česká republika

„Pro urychlení stavebního rozvoje bude klíčové vytváření podmínek pro efektivitu nabídkové strany – schopnost zajistit lidské, materiálové i energetické zdroje, implementace nového stavebního zákona i inovace ve stavebních postupech a technologiích."

Iniciativa pro dostupné bydlení

Odborný think-tank předních společností a institucí s cílem zlepšit dostupnost bydlení v ČR

CENTRAL GROUP · KPMG · ČESKÁ spořitelna · HAVEL & PARTNERS ÚSPĚCH SPOJUJE · národní centrum stavebnictví 4.0 · LOXIA architects engineers · ČSOB · wienerberger · SAINT-GOBAIN

NOVÝ PROGRAM

Dostupné byty

stavěné systémem DESIGN-BUILD
s možností typových projektů

Iniciativa pro dostupné bydlení

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

Uzávěrka prospektu 4. 9. 2026. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný orientační a marketingový charakter a právo na změny je vyhrazeno.