

CO BUDE PODLE VÁS V PŘÍŠTÍCH LETECH NEJVÍCE OVLIVŇOVAT CENU BYDLENÍ V ČESKU?

**Petr Studnička**

ekonom, Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze

Cenu bydlení v Česku bude v následujících letech ovlivňovat směrem vzhůru cena stavebních materiálů a stavebních prací včetně nedostatku zaměstnanců, pomalost povolovacího procesu vycházející ze stavebního zákona, výše úrokové míry u hypotečních úvěrů včetně zpřísnujících se pravidel pro jejich poskytování. Do cen se promítne i životní styl generace Y a Z. Ceny budou rychleji růst ve velkých městech a v jejich zázemí s dobrou dopravní dostupností. Byty, které budou situovány v blízkosti linek metra, dálničních tahů či kapacitních železničních tratí, budou dražší. V žádaných lokalitách i přes nepříznivý demografický vývoj nadále nabídka nových bytů neuspokojí poptávku. Regionální rozdíly se budou v tuzemsku prohlubovat. Stagnaci cen zažijí regiony s nižší ekonomickou aktivitou a sociálně vyloučené lokality, které budou trpět nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou. Nadále bude charakteristický trend zvyšování nájemného. Na realitním trhu bude postupně posilovat význam nájemního bydlení na úkor vlastnického.

**Milan Voldřich**

ředitel hypotečních úvěrů Raiffeisenbank

V příštích letech budou cenu bydlení v Česku nejvíce ovlivňovat čtyři faktory: dostupnost financování, tempo výstavby, růst příjmů domácností a demografický vývoj. Z historického pohledu mají velmi silný vliv hypoteční sazby. Jakmile jsou úvěry levnější, roste počet zájemců o koupi a ceny nemovitostí zpravidla zrychlují růst. Naopak vyšší sazby poptávku tlumí.

Stejně důležitá však bude nabídka nového bydlení. Česká republika se dlouhodobě potýká s pomalým povolovacím procesem a nedostatkem bytů ve velkých městech. Pokud se nepodaří výrazně zrychlit výstavbu, bude omezená nabídka nadále tlačit ceny vzhůru.

Významnou roli sehraji také mzdy a migrace obyvatel. Růst příjmů zvyšuje kupní sílu domácností, zatímco koncentrace pracovních příležitostí v Praze, Brně a dalších centrech podporuje poptávku po bydlení. Domnívám se proto, že i když mohou ceny krátkodobě kolísat, dlouhodobým trendem zůstane jejich růst. Největším rizikem pro dostupnost bydlení nebude ani tak nedostatek hypoték, jako spíše nedostatek nových bytů na trhu.

**Marcel Soural**

předseda představenstva společnost Trigema

Cenu bydlení v Česku bude v příštích letech nejvíce určovat nerovnováha mezi poptávkou a schopností trhu rychle vytvářet novou nabídku. Zejména ve velkých městech zůstává zásadním problémem délka povolovacích procesů, složitost přípravy území a omezená dostupnost vhodných pozemků. Pokud se nepodaří výrazně zrychlit povolování a zvýšit předvídatelnost pravidel, bude se nedostatek nových bytů dál promítat do cen. Druhým klíčovým faktorem budou náklady výstavby – ceny práce, materiálů, energií a stále přísnější technické a environmentální požadavky. Významnou roli budou mít také úrokové sazby a dostupnost hypoték, ty ale podle mého názoru více ovlivňují krátkodobou sílu poptávky než dlouhodobou cenovou úroveň. Ta bude rozhodována především tím, zda dokážeme stavět dostatečně rychle, ve správných lokalitách a v objemu odpovídajícím demografickému i ekonomickému vývoji. V Praze a dalších silných centrech proto neočekávám dlouhodobý tlak na pokles cen, pokud nabídka nebude růst podstatně rychleji než dosud.

**Jaroslav Macháč**

Head of Sales PSN_Realitní rozvoj

Ceny bydlení bude v příštích letech ovlivňovat především dlouhodobý nesoulad mezi nabídkou a poptávkou. Ve velkých městech, zejména v Praze a Brně, se stále staví méně bytů, než kolik jich trh potřebuje, a zásadní změnu zatím nepřineslo ani nové stavební řízení. Pokud se nepodaří povolování výrazně zrychlit a vytvořit podmínky pro větší objem nové výstavby, bude omezená nabídka dál vytvářet tlak na růst cen. Na straně poptávky bude důležitý vývoj úrokových sazeb a dostupnost hypoték. Jejich postupné zlevňování už dnes vrací na trh část kupujících, kteří své rozhodnutí v předchozích letech odkládali. Do cen se zároveň promítají náklady na výstavbu – ceny materiálů, práce, energií i stále vyšší požadavky na technické a energetické standardy budov. Významnou roli bude hrát také ekonomická situace domácností a růst mezd. Neočekáváme proto, že by ceny kvalitního bydlení v atraktivních lokalitách v příštích letech výrazně klesaly. Bez podstatného zvýšení nabídky bude spíše pokračovat jejich postupný růst, byť jeho tempo se může v jednotlivých obdobích lišit.



Martin Slaný
ekonom, CEVRO Univerzita
a DRFG IG

Bydlení nejlépe ukazuje, když stát nedělá, co má, a dělá, co nemá. Nedělá, co má: extrémně dlouhé a složité povolení, počet povolených staveb klesl za čtvrtstoletí na polovinu a nabídka zaostává za poptávkou metropolí. Stát nestaví infrastrukturu v místech růstu aglomerací, motivuje obce k rozvoji (chybí reforma RUD) a odkládá důchodovou reformu, takže byt mnohým slouží jako aktivum na penzi. Dělá, co nemá: výstavbu prodražuje regulací. Ceny bytů v Praze rostou násobně více než stavebních prací; ceny netáhnou cihly, ale regulace, pozemky a čas. A to nás čeká ETS 2. Poptávku dál přizívá mzdy, migrace do metropolí a vztah k vlastnickému bydlení. Demografie (stárnutí, jednočlenné domácnosti) a debatované zdanění investičních bytů uvolní cenovou dynamiku i v regionech, hlavně nejslabších. Sazby hypoték zůstanou ve čtyřprocentním pásmu; ceny porostou dál, byť pomaleji. Dotace, regulace nájmu, obecní výstavba či státní developer nic nezmění, jsou to opiáty – tlumí bolest, ale neléčí. Naopak. Systém je regulací prolezlý tak, že je nutné otočit roli státu. Dílčí změna nic nespraví.



Viola Kučerová
hlavní obchodní analytička
Central Group

Ceny bydlení bude nejvíce ovlivňovat to, zda se podaří zvýšit nabídku nových bytů. Ta dlouhodobě nestačí poptávce, což je nejvýraznější ve velkých městech, zejména v Praze. Ceny nových bytů zde za posledních deset let vzrostly o 170 %, z toho o více než 10 % jen za poslední rok. Zlepšení by mohla přinést schválená velká novela stavebního zákona, která má povolení zrychlit a zjednodušit. Klíčové ale bude její skutečné uvedení do praxe a je potřeba počítat s tím, že její efekt se může projevit až s odstupem několika let. V Praze může významně pomoci také nový Metropolitní plán, který může odemknout nové lokality pro výstavbu, zvýšit nabídku stavebních pozemků a tím přispět ke zpomalení prudkého růstu jejich cen. Ani tyto změny ale nepřinesou zlepšení přes noc. Jen v Praze za posledních dvacet let narostl bytový deficit o téměř 100 tisíc bytů a jeho postupné snižování proto bude i při rychlejších povolení trvat řadu let. Do té doby bude tlak na růst cen bydlení přetrvávat.



Pavel Doležal
předseda představenstva
FAMILY ACE

Cenu bydlení bude přirozeně nejvíce ovlivňovat poměr mezi nabídkou a poptávkou v dané lokalitě. V Česku dlouhodobě nestavíme dostatek bytů v místech, kde je o ně největší zájem, a právě nedostatek nabídky vytváří tlak na růst cen. Zásadní proto bude, jak rychle se podaří zjednodušit a zrychlit povolení nové výstavby. Aktuální data ukazují, že se počet zahajovaných bytů v roce 2026 zvyšuje, ale tempo dokončování stále zaostává.

Velkou roli budou mít také úrokové sazby a dostupnost hypoték. Jakmile financování zlevní, vrátí se na trh část odložené poptávky, což může ceny dále podpořit. Nepřekvapivá je i korelace s růstem mezd a deficitem státního rozpočtu. Rostoucí stavební náklady se budou projevovat zejména u nových bytů, naopak u starších bytů mohou ceny i zpomalit, protože s nimi bude spojen budoucí náklad na rekonstrukci.

Do budoucna proto považuji za klíčové vytvořit prostředí, ve kterém bude možné stavět rychleji, předvídatelněji a ve větším objemu. Dostatek kvalitních bytů je podle mě jediná dlouhodobá cesta, jak růst cen bydlení stabilizovat.



Martin Kodeš
výkonný ředitel J&T
REAL ESTATE

Cenu bydlení v příštích letech bude i nadále ovlivňovat zejména dlouhodobý nesoulad mezi poptávkou a nabídkou. V největších městech bude zásadní, jak rychle se podaří připravovat a povolovat nové projekty a zda se nabídka bytů dokáže alespoň přiblížit reálné potřebě trhu. Významnou roli budou dál hrát ceny stavebních prací, materiálů, energií a pozemků, které se přímo promítají do nákladů nové výstavby. Na straně poptávky bude důležitý vývoj úrokových sazeb, dostupnost hypotečního financování a růst příjmů domácností. Stále silněji se bude do ceny propisovat i samotná kvalita lokality a projektu.

Kupující budou více rozlišovat mezi bydlením, které nabízí jen samotný byt, a projekty, které přinášejí kvalitní veřejný prostor, zeleň, služby, dobrou dopravní dostupnost a dlouhodobě fungující prostředí. Právě schopnost vytvářet kvalitní městské čtvrti, nejen jednotlivé domy, bude stále významnějším faktorem, který ovlivní nejen cenu při nákupu, ale i hodnotu nemovitosti v čase.



Ondřej Průcha

CEO společnosti Svoboda & Průcha, přednášející na NEWTON University

Cenu bydlení bude v příštích letech nejvíce ovlivňovat délka povolování a s ní spojený nedostatek nabídky nových bytů. Nový byt u nás vzniká roky a po celou tu dobu leží v pozemku a v přípravě kapitál, cena tohoto kapitálu se nakonec objeví v ceně metru. Zároveň se tím počet nových bytů drží pod tím, co trh potřebuje – a když je bytů málo, každé oživení poptávky se přelije do ceny, ne do počtu dokončených domů.

Právě tady ale vidím naději. Pokud připravovaná reforma povolování skutečně zkrátí lhůty a jednotlivá řízení se sjednotí, dokážeme stejné projekty přivést na trh výrazně dřív. To má dvojí efekt: sníží se náklady na přípravu a zvýší se objem nabízených bytů. Obojí tlačí ceny dolů, a to bez toho, aby kdokoli musel regulovat trh nebo dotovat kupující.

Úrokové sazby a dostupnost hypoték rozhodnou o načasování a hloubce cyklu, nikoli o jeho směru. Ten určí především to, jak rychle se u nás dokáže stavět. Pokud se povolování v příštích letech opravdu zrychlí, bude to pro dostupnost bydlení lepší zpráva než jakákoli podpora poptávky.



Jan Veselý

patron a nositel projektu Edison House

Cenu nových bytů bude ovlivňovat trojice faktorů: Zaprvé délka povolenáckého procesu a nejasnosti stavebního zákona. Toho zneužívají liknaví úředníci nejenom stavebních úřadů, ale i jednotlivých dotčených orgánů. Výsledkem jsou vlekloucí se povolování a nedostatek kvalitních projektů.

Dále rostoucí cena stavebních materiálů dohromady se zvýšenými požadavky na vlastnosti staveb, které tyto materiály dále prodražují. A také cena a nedostupnost „rukou“, které mají stavět, stejně jako zkušených techniků.

Ani jeden z faktorů nebude mít v blízkém budoucnu pozitivní vývoj, takže nás čeká opět pouze růst cen v zajímavých lokalitách. Pokud dojdeme do bodu, kdy cena bytů už bude zcela nad kupní sílu kupujících, nepovede to ke zlevnění. Pouze se bude ještě méně stavět.

A jak byty stavět, aby si držely cenu v čase? Odpovědí je kvalita života, kterou poskytují. A tady nastupují promyšlené chytré technologie, jako je smart domácnost, které se do starých bytů nedají ani dodělat. To bude jeden z faktorů, které začnou v budoucnu podstatně rozevírat cenové nůžky mezi kvalitním a nekvalitním bydlením.



Radovan Hauk

partner poradenské skupiny Moore Czech Republic

Budou to dva klíčové faktory. Rozhodující bude nabídka, tedy kolik bytů se skutečně postaví a dostane na trh. Poptávka po bydlení tu je stále, i při vysokých úrokových sazbách a rostoucích cenách nemovitostí. Pokud nenastanou mimořádné ekonomické okolnosti, může jen krátkodobě zakolísat. Nabídka ale za poptávkou dlouhodobě zaostává, a dokud se výrazně nezvýší počet dokončených bytů, budou ceny dál růst. Klíčové proto bude, zda nový stavební zákon a rychlejší povolování zvednou objem výstavby. V samotných cenách se to může reálně projevit nejdříve v horizontu let 2028 a dále.

Druhým kritickým faktorem jsou ceny vstupů a dostupnost stavebních kapacit. Stavební firmy budou chtít realizovat zisk, a pokud prudce porostou ceny materiálů, stavební chemie nebo energií a zároveň mzdy, promítne se to do konečných cen bytů. Stavebnictví navíc dlouhodobě trápí nedostatek kvalifikovaných lidí, který tlačí mzdové náklady nahoru. A tento tlak v příštích letech nepoleví. Úrokové sazby a dostupnost hypoték budou ovlivňovat spíše tempo a načasování poptávky než samotný směr cen.



Ivan Bubeníček

předseda představenstva AKF

Hodnota nemovitostí dlouhodobě roste a jako člověk s desítkami let zkušeností z vlastní investiční činnosti v oblasti nemovitostí předpokládám, že tento trend bude s případnými krátkodobými poklesy stále pokračovat. Ceny bydlení v Česku budou ovlivňovat především nabídka nemovitostí, úrokové sazby, vývoj mezd, demografie a státní regulace. Nejsilnějším faktorem zůstává zejména ve velkých městech i nedostatečná výstavba. Pokud bude nabídka nových bytů růst pomaleji než poptávka, bude to dál vytvářet tlak na růst cen. Velkou roli mají také hypoteční sazby – jejich pokles zvyšuje dostupnost financování a přivádí na trh více kupujících. Důležitý bude i růst reálných mezd a celková kondice ekonomiky.

Vývoj přitom nebude v celém Česku stejný. Praha a další ekonomicky silná centra mohou díky pracovním příležitostem a migraci růst i v době, kdy bude populace republiky stagnovat. Stále větší význam může mít také kvalita konkrétní nemovitosti. Dobře umístěné a energeticky úsporné byty mohou zdražovat rychleji než průměr. Největší nejistotou zůstávají případné změny daní, regulace hypoték, pronájmů a stavební legislativy.


Robert Špott
jednatel společnosti SYNER

Celá situace je ovlivněna poptávkou a nabídkou, ale z pohledu stavební firmy bude cenu bydlení v příštích letech nejvíce ovlivňovat cena prací i stavebních materiálů, dostupnost kvalifikovaných řemeslníků a rychlost povolování staveb. Významným faktorem budou také rostoucí požadavky na energetickou náročnost budov, technické normy a další regulace, které mohou zvyšovat pořizovací náklady. U stavebníků navíc hraje velkou roli nejistota. Pokud se prodlužuje příprava projektu a povolovací proces, rostou náklady ještě před samotným zahájením výstavby. Problémem je také nedostatek vhodných stavebních pozemků, především ve větších městech a v jejich okolí, kde je poptávka po bydlení nejvyšší. Do ceny se proto nepromítá pouze samotná stavba, ale také cena pozemku, připojení na infrastrukturu, financování a celková délka přípravy projektu. Pokud budou náklady na výstavbu dále růst a zároveň bude složité a časově náročné nové bydlení připravovat, bude se to logicky promítat do konečných cen nemovitostí. Proto vidím jako klíčové především zjednodušení a zrychlení povolovacích procesů, dostupnost pozemků a stabilnější podmínky pro dlouhodobé plánování výstavby.


Peter Bečár
partner Crowdberry a zakládající partner CB Property Investors

Podle mě bude cenu bydlení v Česku v příštích letech nejvíce určovat stát, tedy regulace, daně a rychlost povolovacích procesů. Klíčovým problémem zůstávají délka a nepředvídatelnost povolovacího řízení: roky schvalování zvyšují náklady developerů a ty se promítají do ceny bytů. Novela stavebního zákona od července 2026 slibuje zkrácení lhůt, ale rozhodne až praxe. Ceny nahoru ale táhne i samotný růst nájmu – vyšší dosažitelné nájemné zvyšuje výnos z pronájmu, a proto do rezidenčních portfolií proudí čím dál víc institucionálního kapitálu. Regulace krátkodobých pronájmů typu Airbnb i diskutované zdanění investičních bytů to mají tlumit, zatím ale u obou převládla mírnější varianta, takže efekt bude spíš lokální než plošný. Druhou zásadní kategorií zůstávají náklady financování: sazby hypoték klesly z vrcholných 6 % k současným necelým 5 %, v posledních měsících ale zase mírně rostou – návrat k dvouprocentním sazbám nečekám. Regulace, investiční poptávka a sazby dohromady rozhodnou víc než cokoli jiného.


Jiří Medřický
Finance Director skupiny Redstone

V tuto chvíli se budou potkávat dva hlavní vlivy. Na jedné straně pořád přetrvávající nedostupnost nové bytové výstavby a s tím související rychlost, s jakou dokážeme nové byty skutečně dostat na trh. Dnešní nabídka ani zdaleka neodpovídá poptávce. Zásadní proto bude dokončení změn stavební legislativy, a především jejich racionální uplatnění v praxi. Tento vliv bude stále tlačit ceny nemovitostí nahoru. Druhým vlivem je pomalejší růst ceny nájmu, kdy počet nájemců ochotných platit vyšší nájem je čím dál menší. Tento efekt naopak bude spíše směřovat ke stagnaci cen. Celkově shrnuto, pokud se na našem trhu podaří vytvořit prostředí, ve kterém bude možné stavět rychleji a předvídatelněji, růst cen určitě na nějakou dobu ochladne. Pokud se to nepovede, bude nedostatek bytů přetrvávat a bydlení bude pro stále větší část lidí hůře dostupné.


David Kroupa
vedoucí oddělení interních odhadů, Fio banka

Ceny bydlení nejvíce ovlivňuje základní ekonomický vztah mezi nabídkou a poptávkou. Poptávka je tažena stále se zvyšujícím počtem méně početných domácností i drobnými domácími investory, kteří využívají nemovitosti k uchování hodnoty a spekulují na růst cen nemovitostí i nájemného. Ve velkých městech se projevuje také větší zájem institucionálních investorů o budování portfolií nájemního bydlení.

Nabídka je omezena pomalými povolovacími řízeními a rostoucími náklady na výstavbu. Významnou roli hrají rovněž očekávaný vývoj ekonomiky, úroveň mezd, nezaměstnanost, inflace a cena peněz na finančním trhu. Cena peněz se bude odrážet v úrokových sazbách hypoték pro domácnosti i komerčních úvěrů pro developery.

Stále větší vliv na cenu a prodejnost jednotlivých nemovitostí bude mít jejich technický stav a energetická náročnost, a to také s ohledem na plánovanou legislativní regulaci.

Očekávám přibrzdění růstu oproti minulým obdobím, růst spíše v jednotkách procent. U nemovitostí v horších technických stavech a lokalitách stagnaci.