

TREND REPORT 2026



OBÁLKA PRO TREND REPORT 2026
Projekt Nuselský pivovar (foto: BoysPlayNice)

PENTA
REAL ESTATE

PARTNEŘI ARTN

EPD
ENGINE PRAGUE DEVELOPMENT



PARTNEŘI TREND REPORTU

Metrostav Development

Sekyra Group

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí děkuje všem partnerům,
kteří podpořili vznik této publikace.

Obsah publikace Trend Report 2026 je založen na odborné diskusi členů Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, jejich vlastních analýzách a prognózách budoucího vývoje. Jedná se o diskusní materiál. Vaše případné náměty a postřehy rádi přivítáme, zasílat nám je můžete na adresu info@artn.cz.

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí děkuje všem odborníkům, kteří se na tvorbě publikace podíleli:

Breen Kamila, Cushman & Wakefield
Bytčánek Martin, A&O Shearman
Černá Lucie, A&O Shearman
Drtina Tomáš, Incomind
Frait Jan, ČNB
Chudoba Zuzana, BTR Consulting
Klapalová Zdenka, Knight Frank
Kovář Ivan, BDO
Krausová Nikol, Institut strategického investování FFÚ VŠE
Lamka Dalibor, Trikaya
Linx Petr, BDO
Melecha Pavel, ČSOB
Midová Barbara, A&O Shearman
Nováková Lenka, ČSOB
Pácal Jiří, Central Europe Holding
Plašil Miroslav, ČNB
Ryška Matouš, Institut strategického investování FFÚ VŠE
Sedláček Jiří, BDO
Sivá Lucie, A&O Shearman
Soural Marcel, Trigema
Stanko Josef, Colliers
Šindelářová Lenka, Knight Frank
Vašek Martin, ČSOB Hypoteční banka a ČSOB Stavební spořitelna

OBSAH

Slovo prezidentky Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí	3
Průzkum ARTN	5
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě	15
Rezidenční trh	23
Kancelářský trh	41
Trh s maloobchodními prostorami	47
Trh logistiky	55
Investice	59
Financování nemovitostí	63
Financování rezidenčních nemovitostí	69
Realitní fondy	77
Legislativa	83
Daně	93

SLOVO PREZIDENTKY ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ

MILÍ PŘÁTELÉ,

byl to krásný rok, kdyby ovšem nebyl svět plný napětí a obav. Pokud však odhlédneme od geopolitické situace, můžeme se společně radovat z mimořádně úspěšného roku 2025. Především se jednalo o rok rekordů.

Jak se dočtete v naší unikátní publikaci Trend Report 2026, zobchodoval se rekordní objem investic v celé historii českého realitního trhu, který dosáhl téměř 4,4 mld. eur.

Výjimečný je také vysoký podíl domácího kapitálu, který prokázal svou sílu i odhodlání aktivně se na českém realitním trhu angažovat. A to nejen u menších transakcí: čeští investoři se úspěšně ucházeli i o ikonické projekty, jako jsou Palladium, Myslbek či Riverside. Co to znamená? Že čeští investoři našemu trhu důvěřují a dokážou se v něm velmi dobře orientovat.

Jedná se jak o fondy investující prostředky českých kvalifikovaných investorů, tak i o fondy pracující se zdroji drobných retailových střadatelů. Tyto fondy slibují stabilní dlouhodobé výnosy, které by měly investory chránit před inflací a při řádné správě dlouhodobě uchovávat hodnotu jejich kapitálu.

Vděční můžeme být také českému developmentu. Ten v rámci svých možností dodává na trh tolik potřebné byty. Jejich ceny rostou, to je důsledek nejen silné poptávky, ale i řady jiných faktorů, které v našem Trend Reportu zmiňujeme. Byty nekupují pouze ti, kteří chtějí bydlet ve vlastním, ale také jednotlivci, kteří se chtějí zajistit do budoucna, a nově i fondy, jež pořízují celé bytové bloky či projekty. Ty následně nabízejí kvalitní nájemní bydlení s řadou doprovodných služeb.

Developeři však nejsou aktivní pouze v rezidenčním segmentu. Rozvíjejí také nové městské čtvrti, což je pro trh skvělá zpráva. Neobsazenost v kancelářském segmentu je velmi nízká a nové kanceláře potřebujeme. Nejen bytový, ale i kancelářský fond v České republice zastarává a bez nové výstavby se neobejdeme.

Daří se rovněž sektoru hospitality. Výkony hotelového segmentu rostou a opět přitahují zájem především českých investorů. Z pohledu zahraničního kapitálu nejvýrazněji zaujala oblast logistiky a průmyslových nemovitostí. O industriální a skladové areály je stabilní zájem a tento segment považují za mimořádně odolný.

A jak bude vypadat letošní rok? Na trhu pozorujeme stále zvýšenou aktivitu. Věřím, že se nám bude společně dařit i nadále. Velký ohlas zaznamenal mimo jiné i náš tradiční dotazník, prostřednictvím kterého vás oslovujeme a zjišťujeme váš pohled na vývoj trhu. Nabízíme tak nezávislý a vyvážený pohled na náš trh.

Událostí roku nebude pouze vydání této publikace, mapující trendy napříč všemi segmenty trhu, a následná tisková konference, ale také listopadový galavečer spojený s udílením cen Best of Realty.

Děkuji našim sponzorům za podporu, autorům za jejich příspěvky, společnosti Incomind za zpracování dotazníku a vám všem za dlouhodobý zájem o činnost ARTN.

Přeji vám mnoho radosti z práce i štěstí v osobním životě.



PhDr. Ing. ZDENKA KLAPALOVÁ, CSc., MRICS
prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí





Nové centrum Prahy



PRŮZKUM ARTN

PRŮZKUM ARTN

Panel realitních expertů ARTN očekává v letech 2026–2027 nejvýraznější posuny zejména v rezidenčním a investičním segmentu.

V očekávání vývoje investic do realitního trhu pro rok 2026 převažuje mírně růstový scénář (nejčastěji růst o 1–10 % oproti roku 2025).

Rezidenční nájemní bydlení vychází jako segment s nejvyšší očekávanou investiční atraktivitou a zároveň jako oblast, kde panel nejčastěji čeká přírůstek nové nabídky.

U dostupnosti bydlení se ukazuje výrazná shoda: bez zásadní změny legislativy a povolovacích procesů se situace v horizontu příštích let nezlepší.

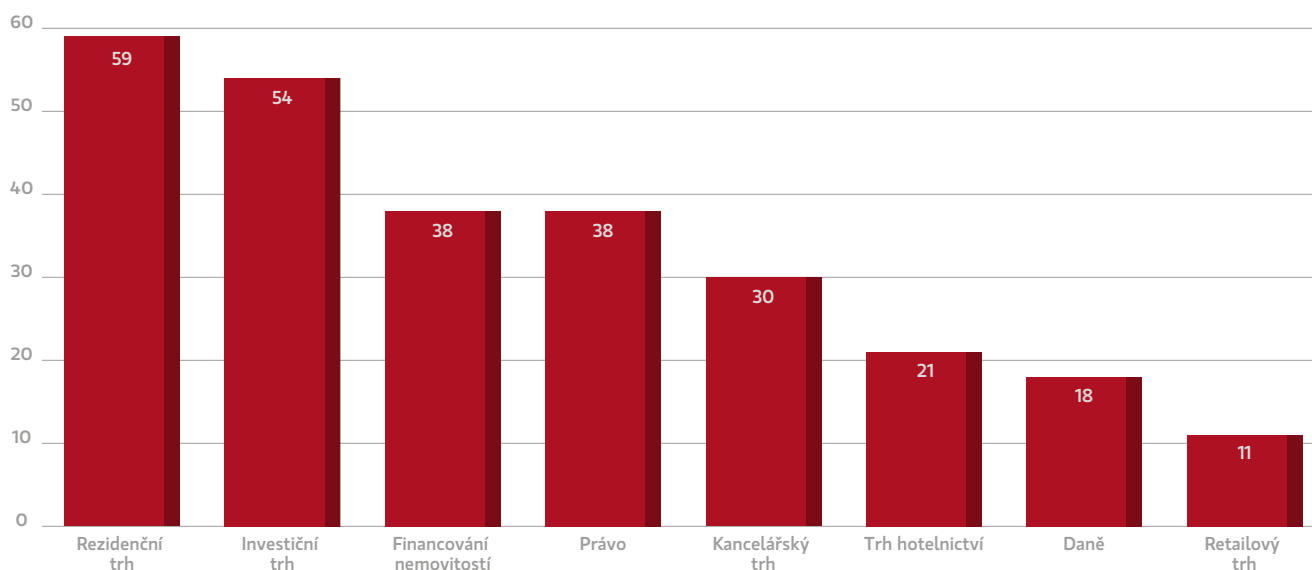
Průzkum ARTN je dlouhodobou součástí TREND REPORTU a přináší pravidelný, srovnatelný pohled realitních expertů na vývoj trhu. Vedle kvantitativních výsledků, které umožňují porovnání v čase, zachycuje i kvalitativní komentáře respondentů k tomu, co považují za klíčové trendy, příležitosti a rizika. Kapitola proto spojuje data z dotazníku s vybranými citacemi a nabízí souhrnný obraz očekávání pro roky 2026–2027 – od investiční aktivity přes vývoj cen a nájmu až po bariéry, které mohou tempo rozvoje trhu ovlivnit.

KAM SE BUDE TRH POSOUVAT

Nejčastěji zmiňovaná témata ukazují jednoduchý obraz: trh bude řešit bydlení, kapitál a schopnost projekty realizovat. Respondenti nejčastěji označují rezidenční a investiční trh jako oblasti, kde čekají největší posuny v letech 2026–2027. Hned za nimi následují financování a právo – tedy oblast, která typicky rozhoduje o tom, jak rychle se záměry promění v reálnou nabídku.



GRAF Očekávané oblasti největších změn v letech 2026–2027



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

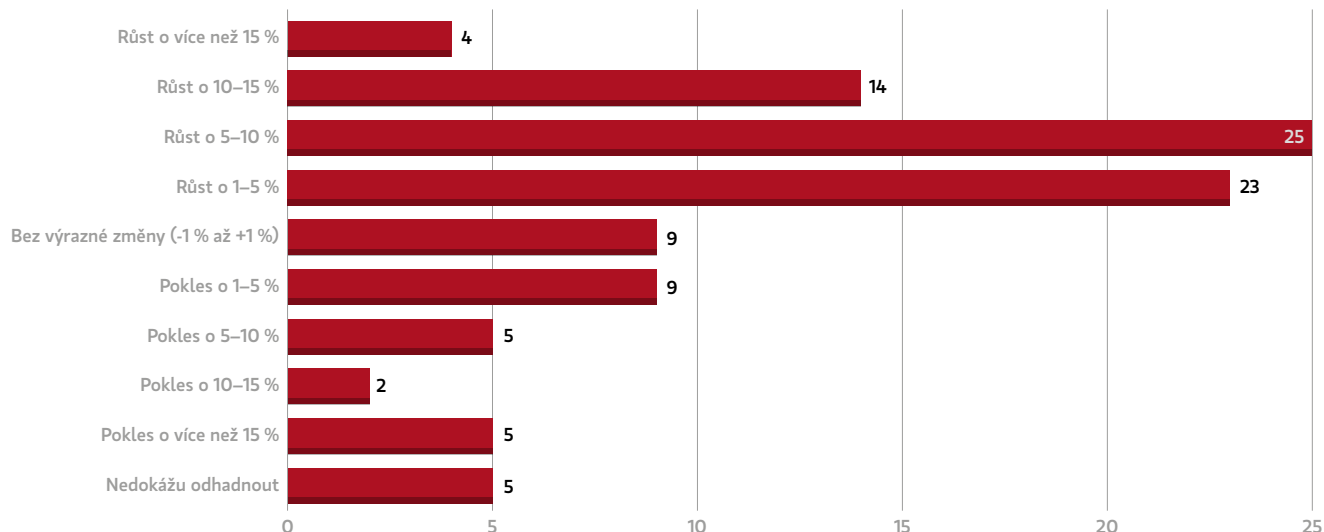
Pozitivní dynamiku vykazoval především rezidenční segment, ve kterém se stále výrazněji profilují projekty built-to-rent. Pokračuje konverze brownfieldů, a to napříč segmenty.

Tomáš Drtina, Incomind

Investiční nálada je spíše postupná než skoková

Očekávání vývoje investic pro rok 2026 se soustřeďuje do mírně růstových scénářů. Jinými slovy: panel častěji pracuje s variantou postupného růstu než s představou výrazného zrychlení, nebo naopak plošného útlumu. Současně odpovědi ukazují rozkročení mezi více scénáři – část trhu připouští i pásma poklesu nebo nejistotu. Z hlediska interpretace je důležité číst tento graf jako „mapu očekávání“: trh se dívá dopředu relativně konstruktivně, ale bez pocitu, že rizika jsou pryč.

GRAF Očekávané investice do realitního trhu v roce 2026



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

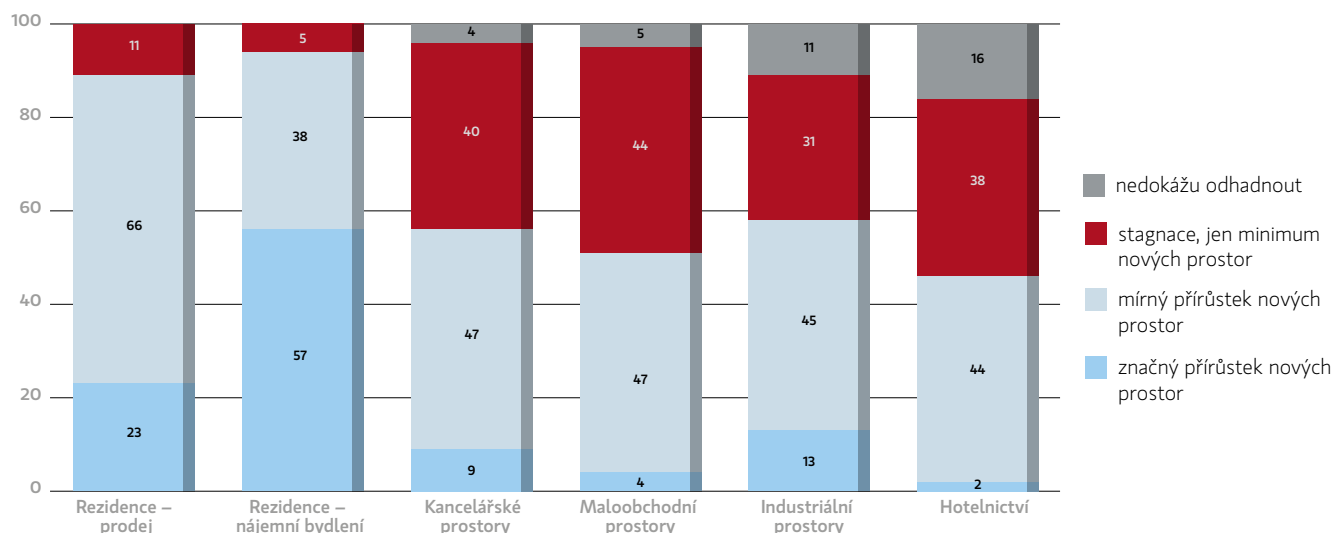
Cenový růst rezidenčních nemovitostí bude pokračovat, ale s možná mírnějším tempem. Hypoteční trh bude formován rozsáhlým refinancováním. Investiční a komerční segmenty zůstanou stabilní s určitou konsolidací. Regionální rozdíly a nabídka nájemních bytů budou klíčové pro vývoj poptávky.

Marcel Soural, Trigema

Kde se očekává nová nabídka

Když se očekávání „přeloží“ do nové výstavby, vychází jako nejvýraznější téma rezidenční nájemní bydlení. Panel zde častěji než u jiných segmentů předpokládá výraznější přírůstek. U rezidenčních projektů pro prodej převažuje spíše mírný nárůst. V komerčních segmentech je výhled opatrnější: u kancelářů a maloobchodu se vedle mírného přírůstku výrazněji objevuje stagnace, zatímco u industriálu se očekávání rozkračuje mezi stabilitou a mírným růstem a zároveň je zde patrná vyšší míra nejistoty. U hotelnictví je nejistota největší, což odpovídá rozdílným strategiím a podmínkám napříč trhem.

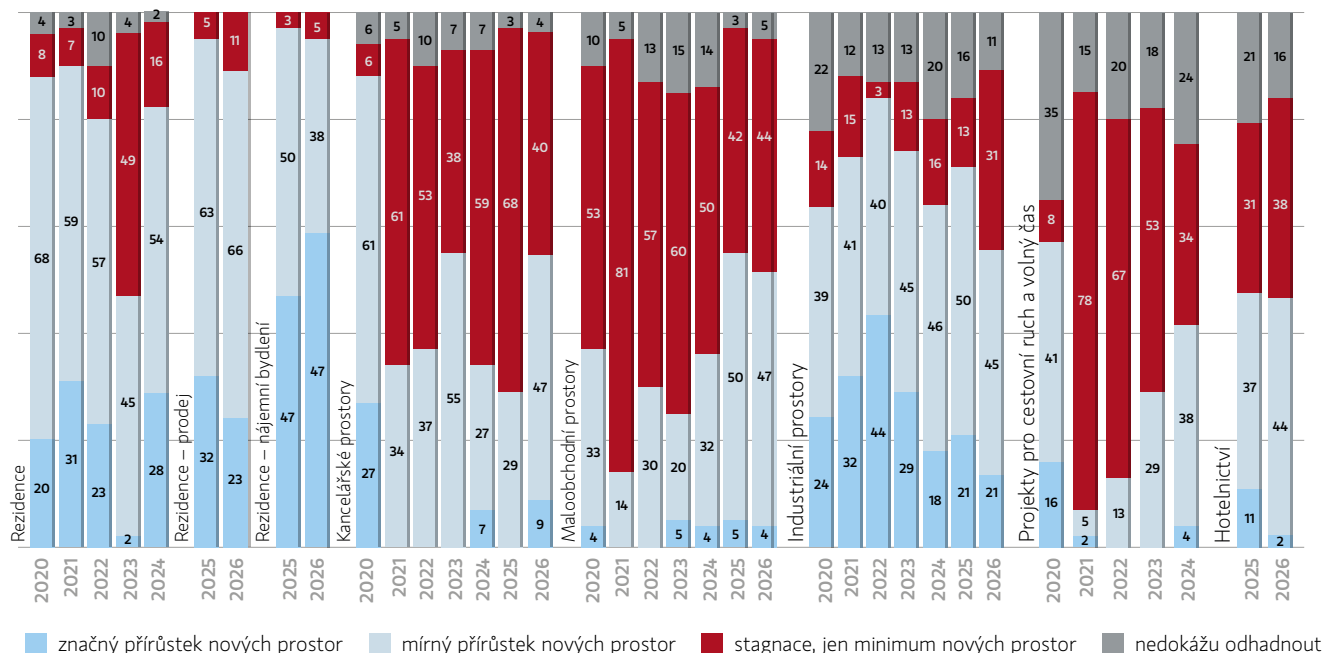
GRAF Předpokládaný rozvoj v sektorech v letech 2026–2027



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN



GRAF Předpokládaný rozvoj v sektorech v čase (2020–2026)



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

Z odpovědí je patrné, že očekávaný vývoj není plošný: mezi segmenty se liší míra optimismu i nejistoty.

Rezidenční trh budou v letech 2026–2027 ovlivňovat zejména klesající úrokové sazby a návrat části odložené poptávky. Nabídka nových bytů však zůstane omezená, zejména ve velkých městech, což bude dál vytvářet tlak na ceny i nájemné. Trh se přitom bude víc diferencovat podle lokality a typu projektu.

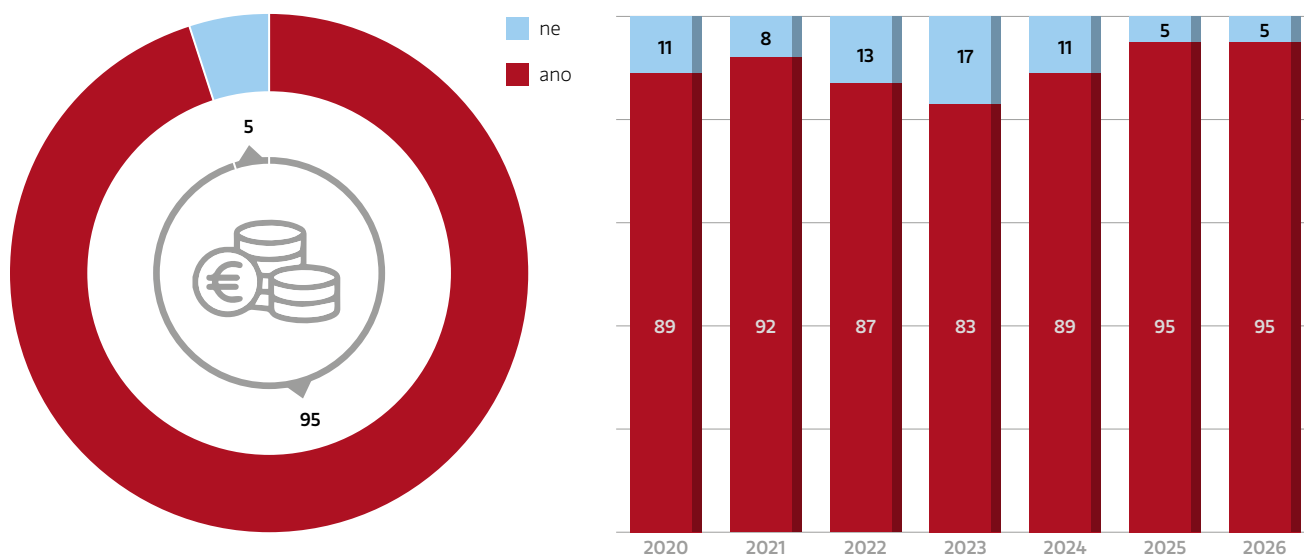
Pavel Šatný, DOORNITE

NEMOVITOSTI ZŮSTÁVAJÍ ATRAKTIVNÍ, ALE TRH JE SELEKTIVNĚJŠÍ

V odpovědích k atraktivitě investičního nákupu nemovitosti zcela dominuje souhlas. Časová řada 2020–2026 zároveň ukazuje, že nemovitosti jako třída aktiv si drží silnou pozici dlouhodobě. Je užitečné spojit tento výsledek s komentáři respondentů. Zatímco graf potvrzuje, že nemovitosti zůstávají pro panel atraktivní investicí, kvalitativní část zároveň naznačuje vyšší selektivitu: investoři budou výrazněji zvažovat kvalitu aktiva a lokalitu, stabilitu výnosu a celkový rizikový profil – včetně regulatorních a provozních nároků, které mohou ovlivnit dlouhodobou výkonnost investice.



GRAF Považujete nákup nemovitosti pro investiční účely za stále atraktivní? (ano/ne)

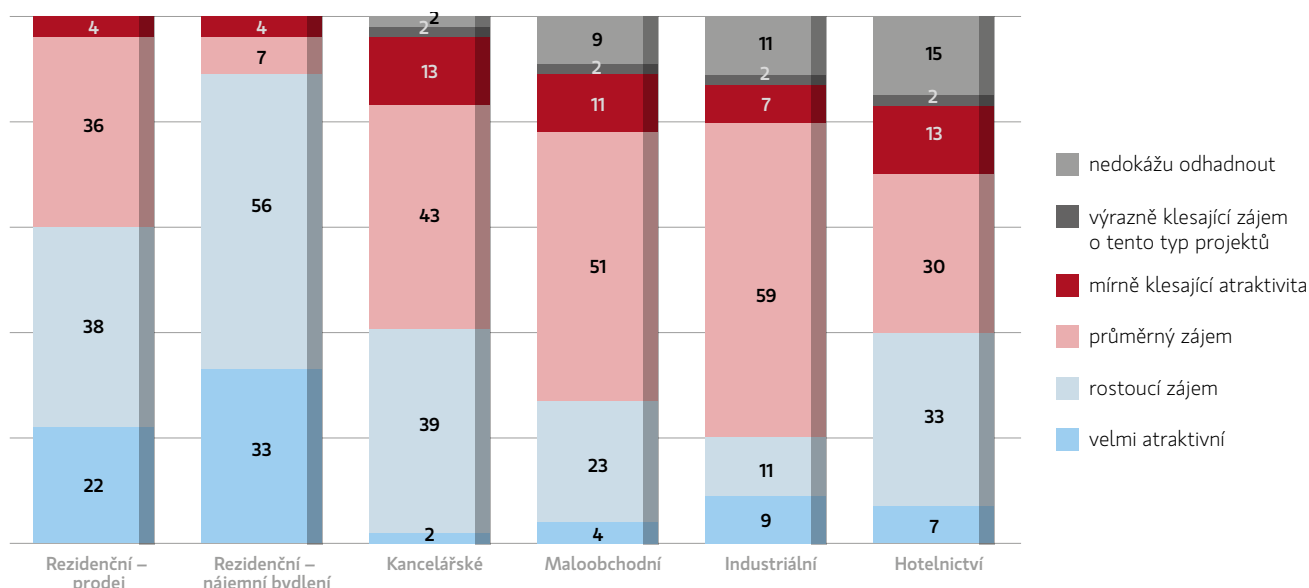


ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

Kam bude směřovat zájem investorů

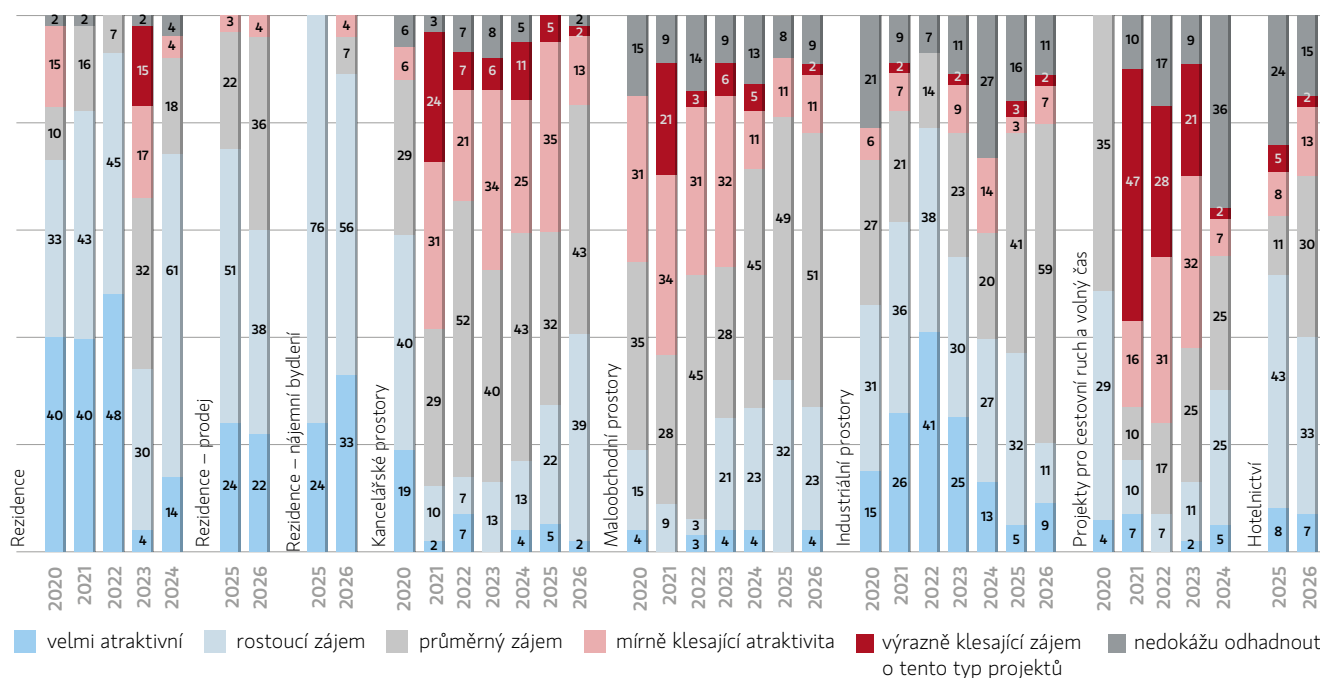
Při pohledu na jednotlivé typy nemovitostí vychází jako nejvýraznější „jádro“ očekávané atraktivity rezidenční nájemní bydlení. Vysoko se umísťuje i rezidenční segment určený k prodeji. U kancelářů a maloobchodu převažuje průměrný zájem, u industriálu také. U hotelnictví jsou odpovědi výrazněji rozptýlené a častěji se objevuje nejistota.

GRAF Atraktivita nákupu nemovitosti pro investiční účely podle sektorů – očekávání pro roky 2026–2027



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

GRAF Atraktivita nemovitostí pro investory (2020–2026)



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

Český nemovitostní trh se v roce 2025 stabilizoval díky poklesu úrokových sazeb a rostoucí poptávce po nájemním bydlení, zatímco nabídka nových projektů zůstala omezená. Pokračuje oživení investiční aktivity, tažené domácím kapitálem a zájmem o prémiové kancelářské, logistické a retailové nemovitosti.

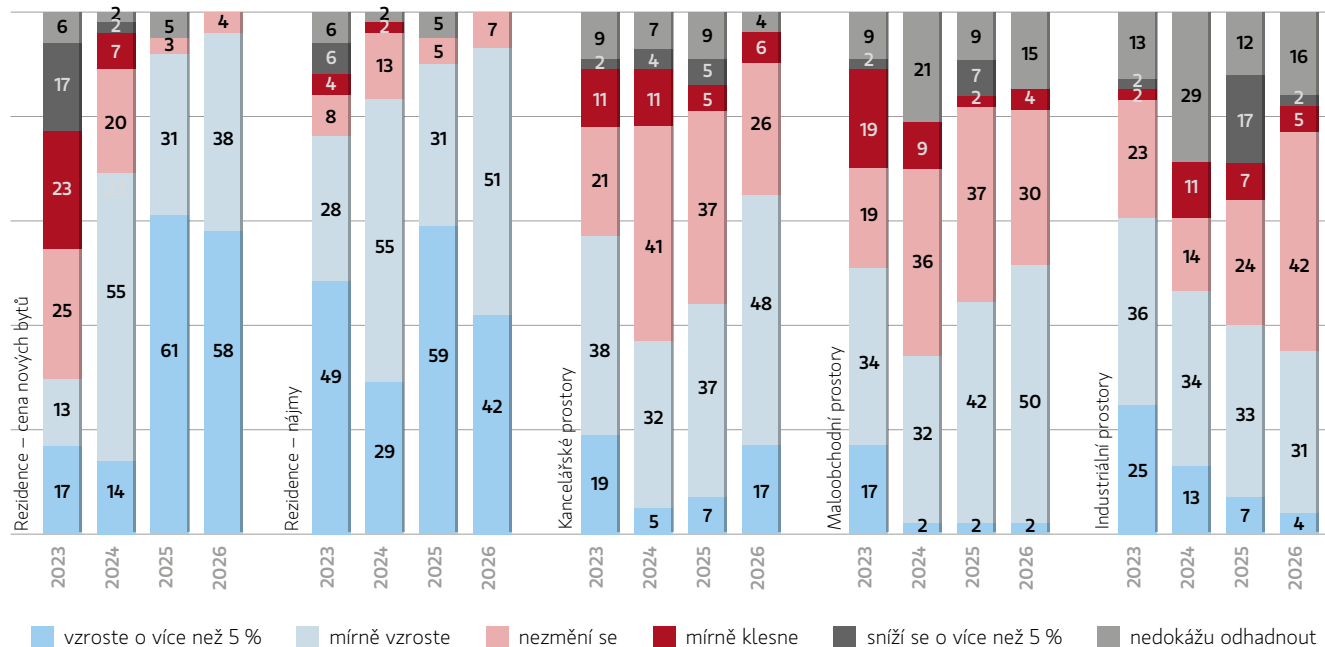
Marie Baláčová, Cushman & Wakefield

Ceny a nájemné: rozdílná dynamika napříč segmenty

Očekávání pro rok 2026 ukazují růstové tendence zejména v rezidenčním segmentu – jak u cen nových bytů, tak u rezidenčních nájemů. U kancelářského a maloobchodního nájemného se nejčastěji objevuje mírný růst, zatímco u industriálu se častěji prosazuje stabilita. Výsledek je konzistentní s celkovou logikou průzkumu: rezidence zůstává bodem, kde se setkává silná poptávka, omezená nabídka a posun části domácností směrem k nájmu.



GRAF Předpokládaný vývoj cen a nájemného (vývoj 2023–2026)



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

Dostupnost bydlení zůstává slabá, což bude i v letech 2026–2027 tlačit domácnosti do nájmu a podporovat institucionální nájemní segment (BTR). Přísnější pravidla pro investiční hypotéky od 1. 4. 2026 (LTV max 70 %, DTI 7) mohou ochladit část investorské poptávky u menších bytů (Praha/Brno), ale jádrovou poptávku domácností neomezí. Očekávaná vlna refinancování hypoték a mírný tlak na sazby může vyvolat krátkodobou větší nabídku bytů na prodej v tzv. second handu.

Jiří Sedláček, BDO Audit

Dostupnost bydlení a financování: co rozhodne o tempu

U dostupnosti bydlení je patrná výrazná shoda: bez změny legislativy a povolovacích procesů se podle většiny respondentů situace v příštích letech nezlepší. Tyto výsledky do sebe zapadají: panel očekává růst cen i nájemů a současně upozorňuje, že bez změn v povolování a legislativě se nová nabídka nebude rozvíjet rychleji.

U dostupnosti bankovního financování naopak převažuje scénář stability oproti roku 2025, doplněný částí odpovědí očekávajících mírné zlepšení. Jinými slovy: panel neočekává dramatický zlom v dostupnosti financování, ale spíše pokračování současného nastavení.

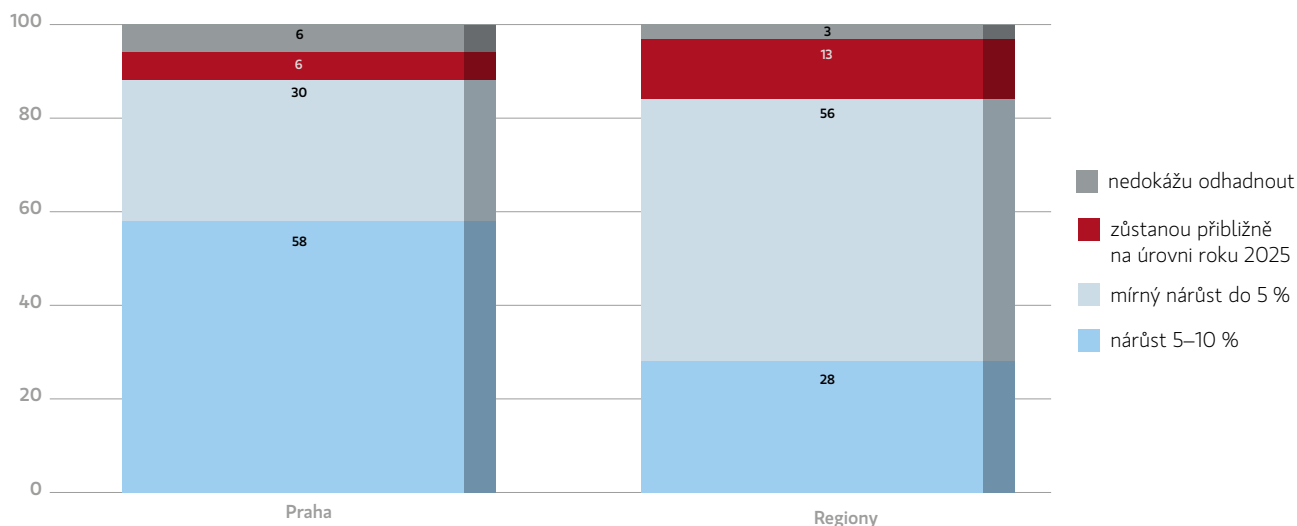
Složitě schvalovací procesy. Přílišná byrokracie a neochota úředníků vzdát se majestátu svého razítka. NIMBY.

Tomáš Drtina, Incomind

Kdo bude investovat: převaha domácího kapitálu

Očekávání struktury investic do komerčních nemovitostí v ČR ukazuje převahu domácího kapitálu i pro roky 2026–2027. V návaznosti na investiční náladu to podporuje interpretaci, že případné oživení aktivity bude i nadále do značné míry taženo domácími investory, přičemž zahraniční kapitál bude spíše doplňovat tržní likviditu.

GRAF Předpokládaný podíl objemu investic do komerčních nemovitostí v ČR (2026–2027)



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

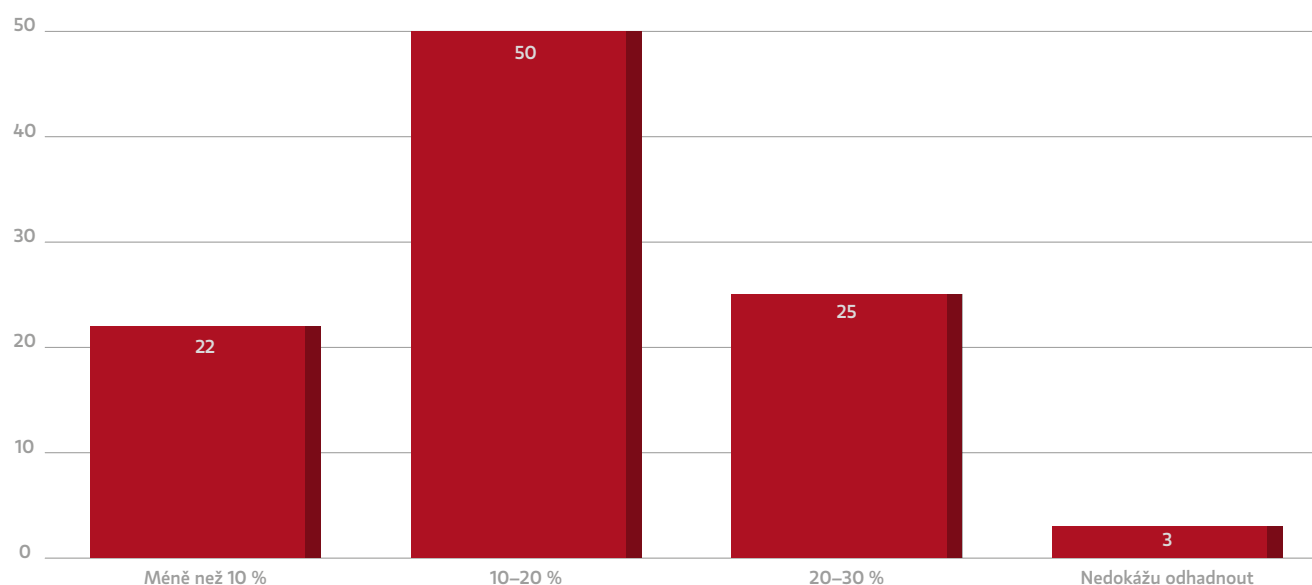
Český kapitál bude i nadále aktivně vyhledávat investiční příležitosti. To se projeví mimo jiné zájmem o pozemky a developerské projekty, zejména v rezidenčním segmentu, a také vysokou aktivitou realitních fondů na českém i středoevropském trhu.

Zdenka Klapalová, Knight Frank

Rezidence – Praha, regiony a institucionální nájem

Rezidenční část průzkumu ukazuje odlišný výhled pro Prahu a regiony. V Praze panel častěji očekává růst cen nových bytů o 5–10 %, zatímco v regionech nejčastěji předpokládá mírný nárůst do 5 %. Zároveň respondenti očekávají růst podílu institucionálního nájemního bydlení u nově zahajovaných projektů; nejčastěji uvádějí pásmo 10–20 %.

GRAF Jaký podíl nově zahajovaných rezidenčních projektů v ČR bude v letech 2026–2027 podle vás směřovat převážně do institucionálního nájemního bydlení?



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

V letech 2026–2027 bude rezidenční trh pokračovat v růstu, ale jiného charakteru než před rokem 2022 – půjde o trh selektivní, strukturně napjatý a výrazně diferencovaný. Cenově lze očekávat další růst, zejména u novostaveb a kvalitních projektů v dobrých lokalitách, a to především kvůli chronickému nedostatku nové nabídky, drahé výstavbě a pomalému povolování. Růst nebude skokový, ale stabilní a dlouhodobý, spíše tažený strukturálním deficitem bytů než spekulací. Poptávkově se trh rozdělí: část domácností zůstane mimo vlastnické bydlení kvůli dostupnosti financování, což výrazně posílí nájemní segment a institucionální nájemní bydlení. Vlastnické bydlení se bude více orientovat na bonitní klientelu, menší dispozice a projekty s přidanou hodnotou (lokalita, služby, energetika).

Marcel Soral, Trigema

PŘEKÁŽKY BRÁNÍCI ROZVOJI: DLOUHODOBĚ KONZISTENTNÍ SIGNÁL Z TRHU

Kvalitativní část průzkumu v sekci „Překážky“ dlouhodobě potvrzuje stejný rámec: napříč různými rolemi na trhu se opakují především institucionální a kapacitní limity – pomalé povolování, regulační nejistota, nepřipravená infrastruktura a nedostatek kapacit ve stavebnictví.

Rychlejšímu rozvoji českého nemovitostního trhu brání v letech 2026–2027 především strukturální a institucionální bariéry, nikoli nedostatek kapitálu či poptávky. Tyto překážky jsou dlouhodobé, kumulují se a v následujících letech budou působit ještě silněji.

- 1) Extrémně pomalé a nepředvídatelné povolování staveb. Největší brzda trhu. I po formálním zavedení nového stavebního zákona zůstává proces roztříštěný, personálně poddimenzovaný a právně nejistý. Dlouhé lhůty, odvolání a soudní spory dramaticky zvyšují náklady, snižují nabídku a znemožňují pružnou reakci trhu na poptávku.
- 2) Regulace bez odpovědnosti za důsledky. Kombinace územních plánů, památkové ochrany, ESG požadavků a místních regulativů často nebere v potaz ekonomickou realitu projektů. Výsledkem je méně realizovatelných projektů, vyšší ceny a tlak na kvalitu jen u kapitálově silných hráčů.
- 3) Nedostatečná veřejná infrastruktura a koordinace státu. Stát a obce často nepřipravují území (dopravně, technicky, administrativně) v tempu, které by odpovídalo růstu měst. Rozvoj se tak přesouvá do okrajových lokalit, což zvyšuje náklady na bydlení i provoz měst.
- 4) Daňová a investiční nejistota. Časté debaty o sektorových daních, změnách v DPH, dani z nemovitosti či regulaci nájemného zvyšují rizikovou přírůžku investorů. Kapitál je dostupný, ale opatrnější a dražší – zejména pro menší a střední projekty.
- 5) Nedostatek kapacit ve stavebnictví. Trvalý nedostatek pracovní síly, tlak na mzdy a volatilita cen materiálů prodlužují realizace a snižují flexibilitu nabídky. To se v kombinaci s povolovacími procesy stává systémovým problémem.

Marcel Soural, Trigema

Výhledový kritický nedostatek technických profesí ve všech stupních přípravy a realizace.

Pavel Čermák, Grinity

ZÁVĚR

Z průzkumu ARTN je zřejmé, že se dlouhodobé těžiště trhu nemění. V popředí zůstávají rezidenční a investiční témata, ale zároveň i podmínky, které rozhodují o tom, zda se projekty podaří posunout do realizace, především financování a právo. Nemovitosti zůstávají pro panel atraktivní investiční třídou, zároveň však respondenti popisují trh jako selektivnější. Větší váhu bude mít kvalita aktiva, lokalita a celkový rizikový profil investice.

V rezidenčním segmentu se znovu potvrzuje největší napětí mezi poptávkou a nabídkou. Očekávání vývoje cen i nájmu zůstávají růstová a výrazněji se potvrzuje role nájemního bydlení, včetně institucionálního segmentu. Výsledky tak podporují dlouhodobý posun části poptávky směrem k nájmu, na který trh reaguje investičně i na úrovni nové nabídky. Z odpovědí je zároveň patrné, že vývoj nebude plošný: panel vnímá rozdíly mezi Prahou a regiony a očekává další diferenciaci podle lokality a typu projektu.

V části „Překážky“ se dlouhodobě opakuje stejný závěr: hlavní limity nejsou na straně kapitálu či poptávky, ale v institucionálním nastavení a kapacitách – zejména v pomalém a nepředvídatelném povolování, v regulační nejistotě, v infrastruktuře a ve stavebnictví. Právě tento kontext vysvětluje, proč se v odpovědích opakovaně vrací téma dostupnosti bydlení a proč se očekávané změny týkají nejen jednotlivých segmentů, ale i prostředí, které určuje tempo vývoje celého trhu.

METODIKA PRŮZKUMU

Výzkum pro TREND REPORT 2026 zpracovala společnost INCOMIND formou online dotazníku na panelu realitních expertů ARTN. Dotazník byl sestaven ARTN ve spolupráci s INCOMIND. Sběr dat proběhl v lednu 2026. Celkem se výzkumu zúčastnilo téměř osm desítek respondentů, pro výzkum bylo možné využít odpovědi 59 respondentů. Část výstupů je doplněna časovou řadou, která umožňuje srovnání očekávání v delším horizontu.

VYBRANÉ KOMENTÁŘE Z PRŮZKUMU ARTN

Letošní dotazníkové šetření přineslo vedle kvantitativních výsledků také výraznou kvalitativní rovinu. Řada respondentů doplnila odpovědi konkrétními postřehy z praxe, zpřesnila očekávání pro roky 2026–2027 a pojmenovala klíčové bariéry i příležitosti napříč segmenty. Tyto komentáře neslouží jako samostatný „výsledek průzkumu“, ale jako doplňkový kontext k datům: ukazují, jak jednotliví aktéři trhu interpretují stejné signály, kde se shodují a kde se naopak liší v míře nejistoty či v odhadu dopadů. Proto vybíráme část odpovědí v plném znění a uvádíme je na samostatné stránce.

Klíčovou událostí letošního roku je očekávané schválení Metropolitního plánu Prahy, které by mělo zvýšit předvídatelnost územního rozvoje a z dlouhodobého pohledu ovlivnit, jak rychle bude možné do města přivádět novou výstavbu. Současně budou důležité plánované úpravy stavebního zákona a souvisejících procesů povolování; jejich pozitivní efekt se však do reálné nabídky promítne se zpožděním, optimisticky až v letech 2029–2030. V letech 2026–2027 proto dál očekávám pokračující tlak na růst cen tažený strukturálně omezenou nabídkou, přičemž dílčí nejistotou pro mě zůstává vývoj investiční části poptávky, zejména u drobných investorů.

Adam Hanžl, JRD

Rezidenční trh budou v letech 2026–2027 ovlivňovat zejména klesající úrokové sazby a návrat části odložené poptávky. Nabídka nových bytů však zůstane omezená, zejména ve velkých městech, což bude dál vytvářet tlak na ceny i nájemné. Trh se přitom bude víc diferencovat podle lokality a typu projektu.

Lucie Slámová, Colliers

Porostou ceny nemovitostí a v návaznosti na to také ceny nájmu. Přesto zůstane poptávka velmi vysoká. Růst cen se přelije také do regionů i do míst vzdálenějších od centra. I přes určité mírné omezení tzv. investičních hypoték bude zájem investorů růst. Na trh razantněji vstoupí také české penzijní fondy.

Filip Sušanka, Ekospol

Zejména výrazné oživení rezidenčního nemovitostního trhu bude provázené růstem koncových cen, souvisejícím růstem stavebních nákladů a aktuálně (konec 2025) i nedostatkem kapacit stavebních firem pro plánované rezidenční projekty. Obecně je na trhu pozitivní přístup investorů u kvalitních nemovitostních projektů (např. kvalitní retailové nemovitosti), což se projevuje vyšším množstvím uzavíraných transakcí a nižším požadovaným yieldem ze strany kupujících.

Pavel Berger, UDI Group

Bohužel počty transakcí se výrazně nezlepšily, což je zásadní. V ČR je velmi malá nabídka starších bytů a rodinných domů, majitele mění po desítkách let. Druhý problém je slabá výstavba bytových domů. Ceny neočekávám, že by rostly, nájemní mírně s inflací. Potřebujeme změny také v legislativě, tady čekám lepší stavební zákon.

Jiří Pácal, Central Europe Holding

Naplno se obnaží největší problém českého realitního trhu, a to limitované kapacity stavebního sektoru. Ceny stavebních prací sníží vnitřní výnosové procento developerských projektů a budou významně ovlivňovat ochotu developmentu začínat s projekty. Hypoteční trh od druhé čtvrtletí 2026 zpomalí především díky limitu DTI, ale nijak to neovlivní nákupy bytových jednotek ze strany institucionálních investorů. U komerčních nemovitostí v subsegmentu retail parků dojde k saturaci trhu a expanze do sídel s méně než 3 000 obyvateli přestane dávat smysl. Bezprecedentní expanzi zažije segment domů s pečovatelskou službou a speciálními službami pro seniory.

Pavel Krchňák, Oberbank AG

Očekávám pokračující růst, kdy postupně začnou docházet zdroje, ať už stavební kapacity, tak akviziční projekty k dispozici ke koupi. Doufám, že obrát směrem dolů nepříjde ještě v roce 2027, ale až později. Nevyhnutelně však směřujeme k obratu k další fázi ekonomického cyklu.

Jan Sierociński-Vaněk, UBM Development Czechia

Hypotéky zůstávají drahé, ale trh si na to už zvykl. Mírný, ale setrvalý růst cen nemovitostí, vzestup nájemního bydlení a hledání levnějších alternativ pořízení vlastního bydlení.

Kateřina Kafoňková, Trikaya

Očekávám, že nemovitostní fondy budou v letech 2026–2027 pokračovat ve stabilním růstu, protože většina z nich v posledních letech dlouhodobě překonává inflaci a přináší investorům výnosy typicky kolem 5–8 % ročně, díky čemuž si udržují pověst konzervativního a předvídatelného investičního nástroje. Současně se dále posílí role fondů s kvalitním fundamentem. Zároveň však očekávám pokračující problémy fondů se slabým základem, zejména těch, které mají nízkou kvalitu portfolia, vysoké LTV či investiční strategii závislou na krátkodobém, drahém financování. Předpokládám, že v letech 2026–2027 může v Česku dojít i ke kolapsu některého z větších fondů, které stojí na modelu korporátních dluhopisů od retailu.

Tomáš Kren, Wolf Theiss

V dalších letech očekáváme podobný trend, jak tomu bylo v letech 2024–2025. V segmentu kanceláří budeme svědky dokončení několika významných projektů, i když největší boom se očekává v letech po roce 2027. Na trhu průmyslových nemovitostí bude nadále docházet k selekci developmentu, kdy poptávka nájemců bude směřovat do zavedených regionů, jako je okolí Prahy, Brna a Ostravska. Co se týká investic do nemovitostí, tak zřejmě takového objemu, jako tomu bylo v roce 2025, se v dalších dvou letech již nedočkáme, přesto očekávám, že zejména čeští investoři budou nadále aktivní a budou své nákupy směřovat rovněž za hranice, nejen v rámci CEE, ale i na západní trhy.

Kamila Breen, Cushman & Wakefield

Na českém investičním trhu se v posledním období objevila řada atraktivních aktiv, která zde dříve nebyla a která výrazně rozšířila nabídku pro kupující. Silná poptávka přirozeně přitáhla i část zahraničních vlastníků, kteří se rozhodli nemovitosti uvést na trh, a transakční aktivita tak akcelerovala. Dominantní roli sehrál domácí kapitál, protože lokální investoři trhu rozumějí, mají zde zázemí a umějí se o aktiva dlouhodobě postarat. Trh zůstane aktivní i v dalším období, ale klíčovým rizikem do budoucna je nedostatek nové výstavby.

Zdenka Klapalová, Knight Frank

Mírný nárůst cen i nájemného, postupná stagnace u špatných lokalit. Státní zásah formou úpravy daní u investičních nemovitostí, zlepšení fungování stavebních úřadů a tlak na vyšší regulaci financování nemovitostí.

Pavel Finger, CRIF – Czech Credit Bureau

DEVELOPMENT
S VÝJIMEČNOU
ARCHITEKTUROU
A DŮRAZEM
NA DESIGN



MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ



prof. Dr. Ing. Jan Frait | viceguvernér ČNB

Vystudoval Ekonomickou fakultu Vysoké školy báňské v Ostravě. Zde absolvoval v roce 1995 také doktorské studium a v roce 2002 byl jmenován profesorem této univerzity v oboru ekonomie. V roce 2000 byl poprvé jmenován členem bankovní rady ČNB. Po ukončení tohoto mandátu budoval od roku 2007 v ČNB útvar zodpovídající za analýzy finanční stability a vytváření makrobezpečnostní politiky. Od července 2022 zastává v rámci druhého funkčního období pozici člena bankovní rady ČNB, od února 2023 je viceguvernérem ČNB. V současnosti zodpovídá za obezřetnostní dohled nad finančním trhem a Českou republiku reprezentuje v konzultační skupině Basilejského výboru pro bankovní dohled.



Ing. Miroslav Plašil, Ph.D. | ředitel odboru makrobezpečnostních analýz ČNB

Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Ekonometrie a operační výzkum a obor Statistika. Do České národní banky nastoupil v roce 2005 na pozici experta statistiky, kde pracoval mimo jiné na zavádění a rozvoji statistiky čtvrtletních finančních účtů v ČNB. Od roku 2011 působí v centrální bance jako analytik. V letech 2015–2017 byl poradcem člena bankovní rady. V roce 2018 byl pověřen řízením referátu reálné ekonomiky a od roku 2023 působí ve funkci ředitele odboru makrobezpečnostních analýz.

MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2025 oproti předchozím letům výrazně nezměnil a podobně jako v předchozích letech přidal relativně slabých 3,3 %. V podstatě stejný růst odhaduje fond i pro roky 2026 a 2027, přičemž pomalý ekonomický růst (1,8 a 1,7 %) vykážou zejména vyspělé země, do nichž řadí fond i Českou republiku.

HDP v ČR v roce 2025 zrychlil svou dynamiku. Ta podle lednového odhadu Českého statistického úřadu (ČSÚ) dosáhla 2,5 %. ČNB ve své lednové prognóze počítá s tím, že ekonomika v následujících dvou letech ještě zrychlí. V roce 2026 i 2027 by HDP měl vzrůst o 2,9 %. Letos se na zrychleném růstu bude podílet zejména silná domácí spotřeba podpořená rychlým růstem mezd.

Dynamika stavu bankovních úvěrů soukromému sektoru v ČR se druhý rok po sobě významně zvýšila. Objem skutečně nových hypotečních úvěrů za celý rok 2025 vzrostl o polovinu. ČNB očekává, že aktivita na hypotečním trhu v roce 2026 dále zesílí, byť již pomalejším tempem. Roční objem skutečně nových hypotečních úvěrů by se letos měl pohybovat v rozmezí 360 až 370 mld. Kč.

Ceny obytných nemovitostí v roce 2025 dále dynamicky rostly a jejich růst překonal předpoklady ČNB i očekávání většiny trhu. S lednovou prognózou uveřejněnou ve Zprávě o měnové politice – zima 2026 je konzistentní pokračování 10% růstu na přelomu let 2025 a 2026 a jeho následné zvolnění k hodnotám okolo 6 % ke konci roku 2026, které budou stále implikovat předbíhání tempa růstu příjmů domácností.

EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Začátkem roku zavládla v globální ekonomice nervozita v souvislosti s uvalováním cel na různé země ze strany Spojených států. Postupně se situace uklidnila, když bylo dosaženo několika obchodních dohod. I když dynamika globální ekonomiky zůstala utlumená, nerealizovaly se černé scénáře z první poloviny roku. Nicméně ani letos se neočekává výrazné zrychlení globálního růstu. Tabulka 1 zachycuje průměry z lednového reprezentativního přehledu odhadů světových analytiků (tzv. Consensus Forecast) pro loňský rok a jejich prognózy pro roky 2026 a 2027¹.

TABULKA 1 Vývoj a výhledy světové ekonomické aktivity (meziroční tempa růstu reálného HDP v %)

	CZ	EA	SK	DE	UK	PL	EE	RU	US	LA	AP	CN
2025	2,5	1,4	0,8	0,2	1,4	3,4	2,3	0,9	2,2	2,2	4,1	4,9
2026	2,4	1,1	1,4	1,1	1,0	3,6	2,4	0,8	2,4	2,1	3,8	4,6
2027	2,6	1,4	2,0	1,5	1,3	3,1	2,4	1,3	2,0	2,2	3,7	4,4

Pozn.: CZ – Česká republika, EA – eurozóna, SK – Slovensko, DE – Německo, PL – Polsko, EE – 27 zemí střední a východní Evropy vč. členských zemí EU, RU – Rusko, US – USA, LA – 18 zemí Latinské Ameriky s výjimkou Venezuely, AP – 16 zemí asijského a pacifického regionu včetně Japonska, CN – Čína.

ZDROJ: CONSENSUS FORECASTS, LEDEN 2026

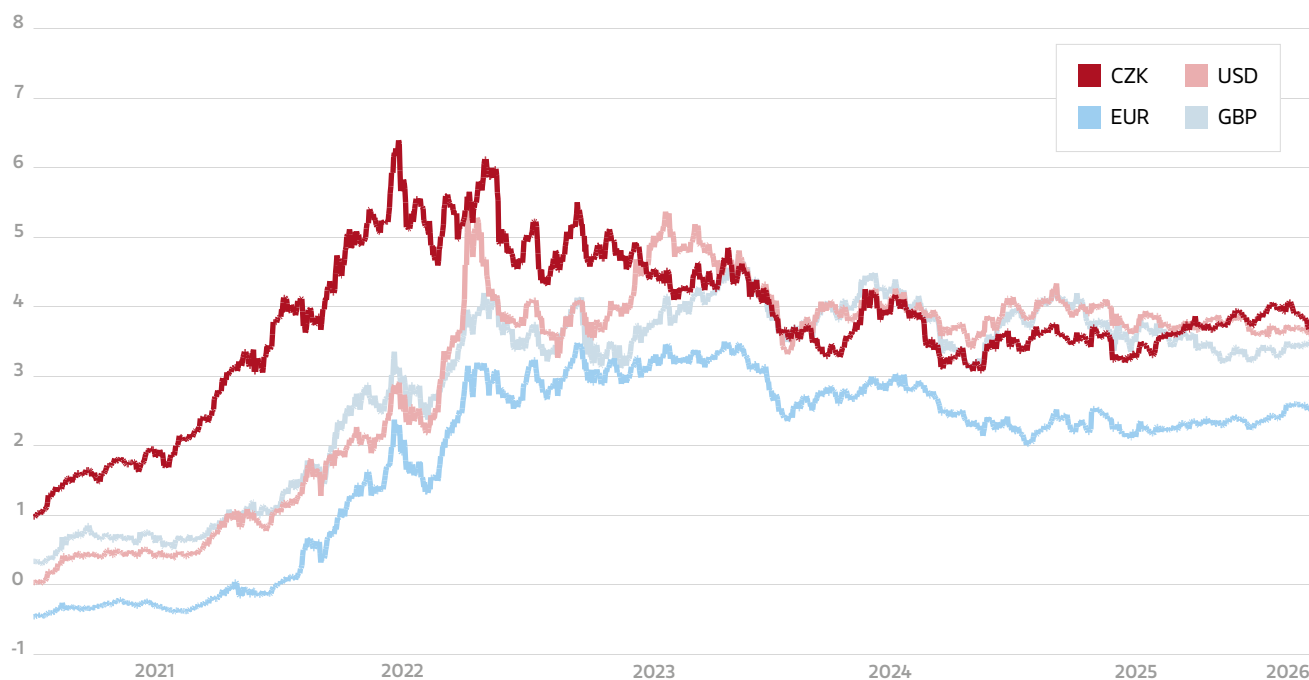
Loňský rok byl obdobím dezinflace v převážné části globální ekonomiky. To dovolilo některým velkým centrálním bankám (ECB, BoE) snížit sazby. V některých zemích (zejména pak v USA) inflace neklesala dostatečně rychle, aby se sazby mohly vrátit na nižší úroveň. Uvolňování měnové politiky tam tak bylo pozvolnější a celý jeho cyklus ještě není u konce. Pokles sazeb

¹ Consensus Forecasts: pravidelná měsíční publikace společnosti Consensus Economics shrnující předpovědi stovek prominentních ekonomů a analytických týmů ohledně budoucího vývoje.

centrálních bank nebo minimálně jeho očekávání se projevily snížením dlouhodobějších úrokových sazeb (Graf 1), které jsou v převážné většině zemí významné pro financování transakcí na trhu nemovitostí.

Ceny energetických komodit se postupně snižují a dostávají se na úroveň, které jsme mohli zaznamenat před ruskou agresí na Ukrajině. Ceny dalších komodit spíše rostou a odrážejí tak geopolitické obavy trhů, nicméně jejich cena výrazně nevybočuje z rozmezí, ve kterém se pohybují od roku 2023. Oslabení dolaru spolu s přebytkem nabídky ropy na světových trzích by minimálně ze začátku roku mělo dále tlumit globální inflaci. I do letošního roku však svět vstupuje s velkou nejistotou geopolitického vývoje.

GRAF 1 Vývoj swapových sazeb ve vybraných ekonomikách (5Y, v %)

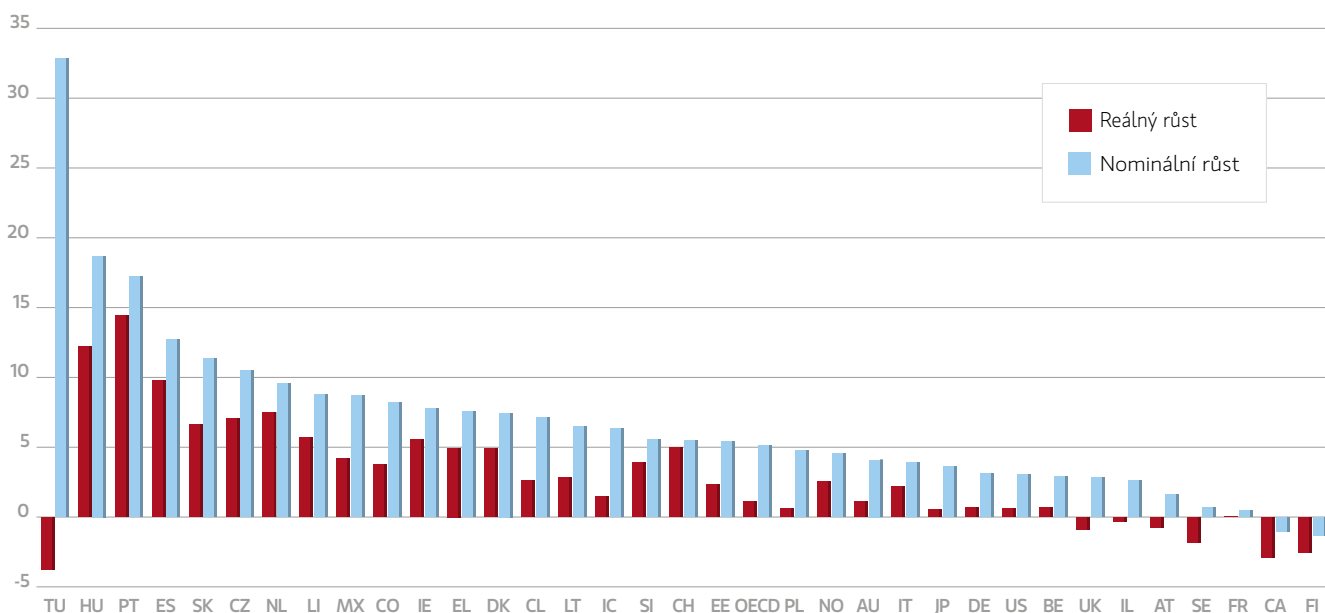


ZDROJ: BLOOMBERG

VÝVOJ NA TRZÍCH NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ

Snížení úrokových sazeb, větší robustnost ekonomického růstu a zvýšení reálné mzdy vyústily ve většině zemí ve vysoký růst cen obytných nemovitostí (Graf 2). Ten je zřetelný i po zohlednění inflace, která ve většině zemí zpomalila. Pokračoval tak trend, který začal v roce 2024. Na poli rezidenčních nemovitostí již pozorujeme pouze malý počet zemí, kde ceny klesají, v reálném vyjádření (po očištění o inflaci) jde doslova o výjimky. Vyšší růst jsme znovu pozorovali v nových zemích EU. Ceny aktiv (včetně

GRAF 2 Meziroční nárůst cen bydlení ve vybraných zemích dle OECD (údaje k 30. 6. 2025)



ZDROJ: OECD

nemovitostí) se dostávají do hledáčku regulačních orgánů, které se obávají vzniku nerovnováh na těchto trzích. Vývoj na trhu komerčních nemovitostí je v jednotlivých zemích odlišný. Do velké míry záleží na geografické lokaci a sektoru.

DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

Hlavním motorem růstu domácí ekonomiky se stala spotřeba domácností. Tě se daří zejména díky rychle se zvyšujícím mzdám. Přes pokračující problémy v průmyslu vidíme, že jeho přidaná hodnota výrazně neklesá. Vzhledem k tomu, že i tento rok by měl pokračovat poměrně silný mzdový růst, domácí ekonomika si udrží velmi slušnou dynamiku. Pomoci by mělo i mírné oživení hlavních českých obchodních partnerů. Navíc evropské ekonomiky (včetně té domácí) budou podpořeny vyššími vládními výdaji. Inflation by díky levnějším energiím měla zůstat utlumená.

TABULKA 2 Lednová prognóza ČNB (v %)

	HDP	Inflace	3M PRIBOR	Kurz	Mzdy	Nezaměstnanost	Běžný účet (saldo)
2025	2,6	2,5	3,6	24,7	7,1	2,9	0,9
2026	2,9	1,6	3,6	24,4	6,1	3,0	0,9
2027	2,9	2,1	4,0	24,5	5,0	2,9	1,0

Pozn.: HDP – reálný hrubý domácí produkt (meziroční růst v %); Inflace – růst spotřebitelských cen (v %, průměr); 3M PRIBOR – 3měsíční sazba peněžního trhu (v %, průměr); Kurz – měnový kurz CZK/EUR, průměr; Mzdy – průměrná nominální mzda (meziroční růst v %, průměr); Nezaměstnanost – obecná míra nezaměstnanosti (ILO, v %, průměr); Běžný účet – podíl salda běžného účtu platební bilance na HDP (v %).

ZDROJ: ZPRÁVA O MĚNOVÉ POLITICE – ZIMA 2026, ČNB

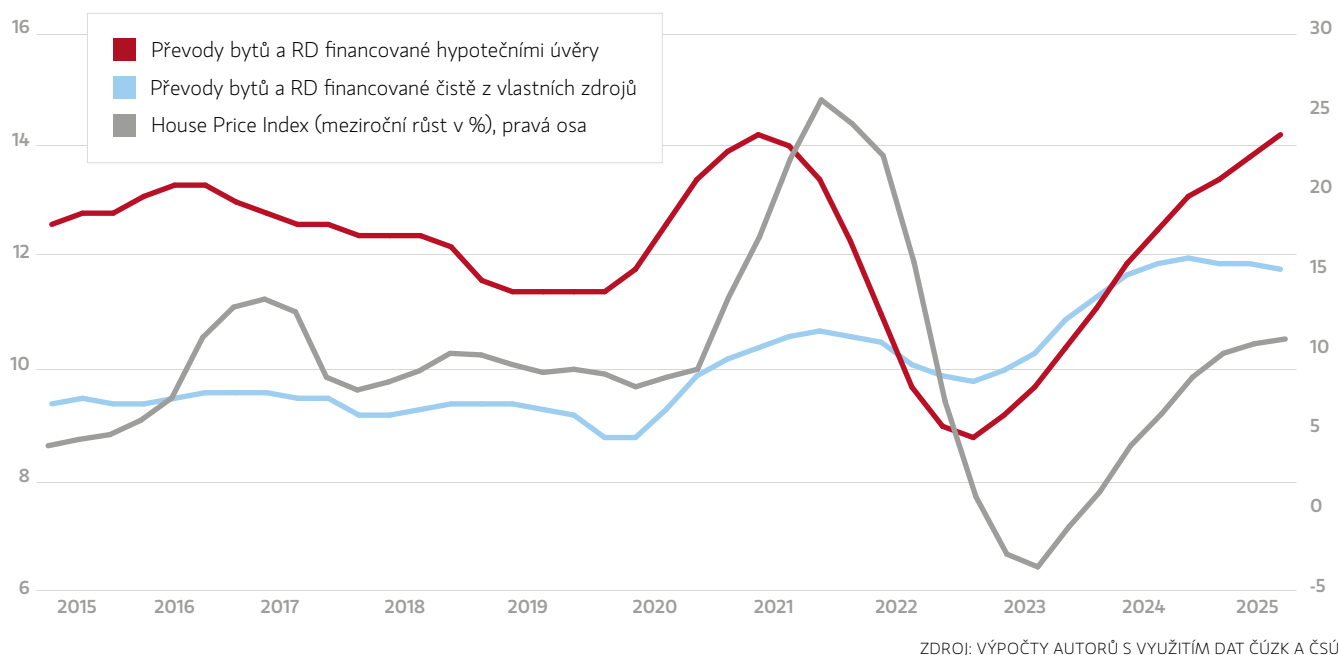
Bankovní rada ČNB ponechala na svém jednání v únoru 2026 svou hlavní měnově politickou úrokovou sazbu na 3,5 %. Měnová politika se v tuto chvíli nachází v komfortní pozici, kdy ekonomika roste, inflace je nízká a úrokové sazby jsou na běžných úrovních.

VÝVOJ ÚVĚŘŮ NA BYDLENÍ V ČR

Hypoteční trh v roce 2025 pokračoval v dynamickém růstu. Celkový objem skutečně nových hypotečních úvěrů poskytnutých domácími bankami dosáhl 320 mld. Kč, což představuje zhruba 50% meziroční nárůst. Identické tempo růstu bylo možné pozorovat rovněž u bankovních úvěrů na bydlení, jejichž objem za rok 2025 činil 361 mld. Kč. Do vysokých objemů nově poskytnutých úvěrů se promítala silící transakční aktivita na realitním trhu (Graf 3), zvyšující se podíl bydlení pořizovaného na dluh i nárůst průměrné výše hypotečních úvěrů na pozadí svižně rostoucích cen obytných nemovitostí. Počty nově poskytnutých hypotečních úvěrů překonaly v podmínkách robustního růstu příjmů domácností a stále ještě mírně klesajících dlouhodobých úrokových sazeb své dlouhodobé průměry. Kromě hypotečních úvěrů nově poskytnutých do ekonomiky vzrostl v roce 2025 rovněž objem refinancovaných úvěrů (nárůst o necelých 70 %) a částečně i objem nových ujednání odrážejících především refixace smluv s kratší fixací, které byly sjednány v nedávném období vysokých úrokových sazeb.

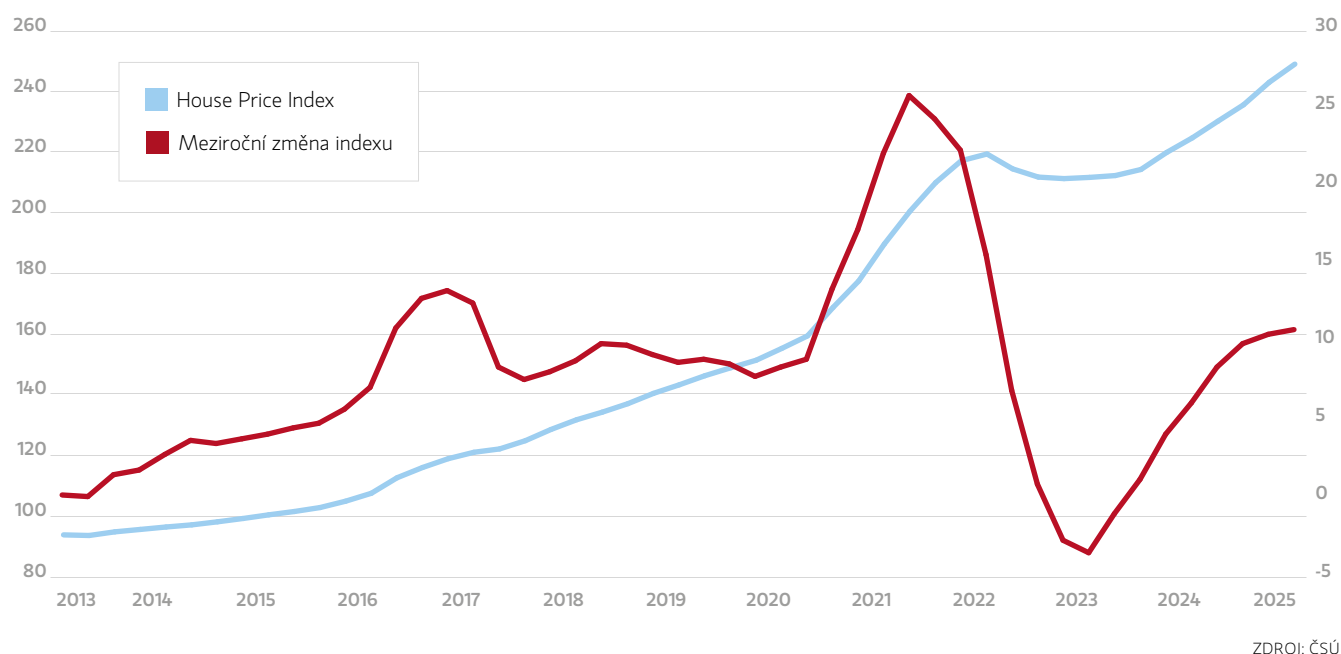
Zvýšená aktivita na hypotečním trhu nebyla doprovázena všeobecným rozvolňováním úvěrových standardů či plošným nárůstem rizik pro finanční systém. Přestože podíl nově poskytnutých úvěrů s vyššími hodnotami ukazatele DTI (podíl výše dluhu k čistým příjmům), DSTI (podíl dluhové služby na čistých příjmech žadatele) i LTV (poměr velikosti dluhu a hodnoty zástavy) dále mírně vzrostl, ze střednědobého pohledu šlo jen o poměrně malé změny. Úvěry s vyššími hodnotami ukazatelů DSTI a DTI pak byly čerpány převážně vysokopříjmovými domácnostmi, které obecně disponují vyššími finančními rezervami a vykazují nižší citlivost vůči případným výpadkům příjmů či nárůstu úrokových sazeb. Celkový objem úvěrů s rizikovými hodnotami u všech uvedených ukazatelů současně pak zůstal nízký, což přispívalo k udržování celkové míry selhání u hypotečního portfolia poblíž historických minim.

Navzdory tomuto vývoji docházelo ve vybraných segmentech hypotečního trhu v průběhu roku 2025 k dílčímu zvýšení rizik. Ta byla spojena zejména s růstem podílu úvěrů, které sloužily k pořízení nemovitosti pro investiční účely. Tyto úvěry s sebou zpravidla nesou vyšší riziko z důvodu potenciálně nižší motivace žadatelů splácet a zesilování cyklického chování trhu. To vede k vyšší rozkolísanosti cen nemovitostí a tím i hodnoty zástav u celého hypotečního portfolia. Bankovní rada se proto v listopadu 2025 rozhodla doporučit poskytovatelům úvěrů uplatňovat od dubna 2026 u investičních nemovitostí obezřetnější pravidla (hodnoty ukazatelů LTV a DTI by neměly u žádného z těchto úvěrů překročit výši 70 %, resp. 7). ČNB nepředpokládá, že by toto doporučení významně ovlivnilo celkové objemy poskytnutých úvěrů v roce 2026 ani že by mělo bezprostřední dopad na dynamiku cen obytných nemovitostí. Smyslem tohoto kroku je omezit rizika v oblastech jejich pozvolného růstu a bránit jejich další eskalaci.

GRAF 3 Počet transakcí s byty a rodinnými domy vs ceny obytných nemovitostí (v tisících transakcí – vyhlazeno; pravá osa: růst cen v % meziročně)

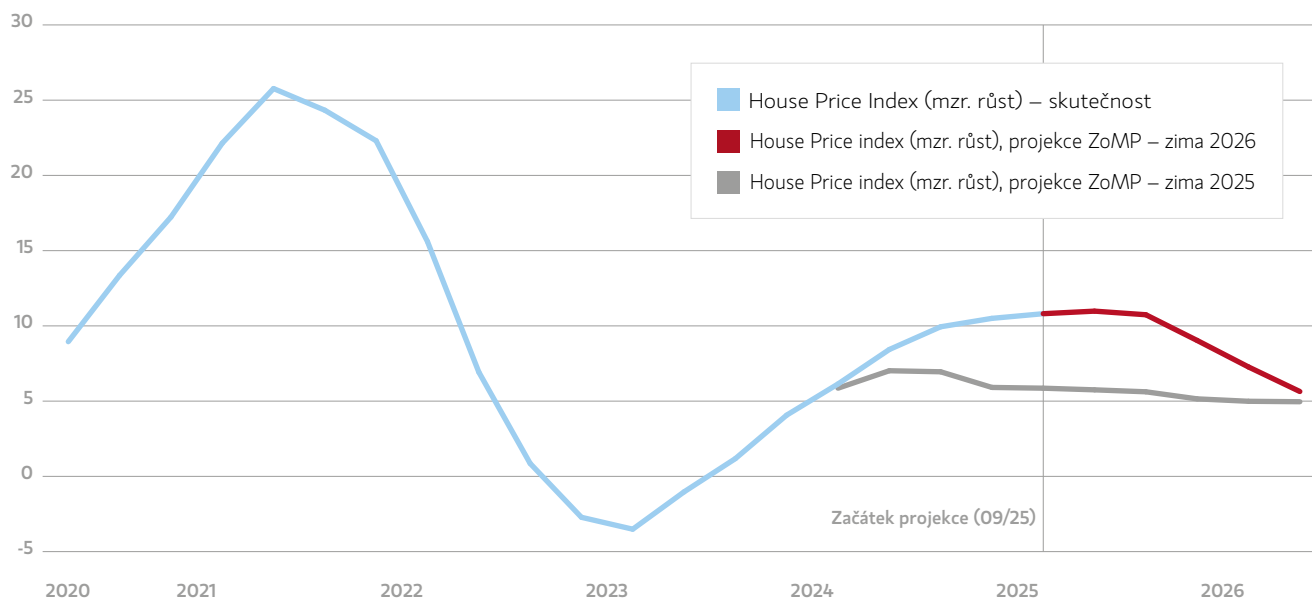
TRH OBYTNÝCH NEMOVITOSTÍ V ČR A JEHO CENOVÝ VÝHLED

Silící transakční aktivita při pokračujících omezeních na straně nabídky bydlení vytvářela tlak na rychlý růst cen obytných nemovitostí (Graf 4). Podle dat HPI (House Price Index) se jejich meziroční růst v průběhu roku 2025 pohyboval okolo 10 %. Za tím stál především růst cen bytů, který výrazně převýšil dynamiku cen rodinných domů a pozemků. Pozorovaný vývoj překonal předpoklady ČNB z konce roku 2024 (Graf 5) i očekávání většiny trhu, což mimo jiné odráželo rychlejší než očekávaný růst nominálních příjmů domácností, který přispíval k nárůstu spotřebitelsko-investičního optimismu a motivoval domácnosti s vysokými příjmy k četnějšímu vstupu na nemovitostní trh.

GRAF 4 Realizované ceny obytných nemovitostí (2015 = 100; pravá osa: meziroční růst v %)



GRAF 5 Scénář vývoje cen obytných nemovitostí (meziroční růst v %)



ZDROJ: ČNB, ČSÚ

ČNB očekává, že tempo růstu cen bude v průběhu roku 2026 zvolňovat, nadále však zůstane dosti vysoké a bude předbíhat dynamiku příjmů domácností (Graf 5). S prognózou uveřejněnou ve Zprávě o měnové politice – zima 2026 je konzistentní setrvávání cenové dynamiky poblíž 10 % na počátku roku 2026 a její pozvolné snižování k hodnotám okolo 6 % na jeho konci. Prognóza odráží pokračující svižnou dynamiku příjmů domácností a přetrvávající optimistická očekávání ohledně dalšího růstu v prostředí nedostatečné nabídky bydlení v oblastech s vysokou poptávkou. Potenciál pro realizaci krajně rizikových scénářů spojených s významnou cenovou korekcí pak ČNB hodnotí jako nadále velmi nízký.

Vedle samotného cenového vývoje ČNB ve zprávách o finanční stabilitě pravidelně publikuje také další analýzy a ukazatele zaměřené na trh obytných nemovitostí. K nim patří rovněž míra nesouladu mezi pozorovanými průměrnými tržními cenami bytů a cenami bezpečně dosažitelnými pro mediánovou domácnost při dluhovém financování. Míra nesouladu v průběhu roku 2025 setrvávala na zvýšených úrovních kolem 60 %, což nadále poukazuje na značně zhoršenou dostupnost bydlení pro významnou část domácností, které by na něj dosáhly jen při podstupování zvýšených úvěrových rizik. Do budoucna tak může riziko představovat scénář spojený s rozvolňováním úvěrových standardů, které by vlivem dlouhodobého vyloučení z trhu motivovalo zranitelnější domácnosti ke vstupu na trh i za cenu možného předlužení.

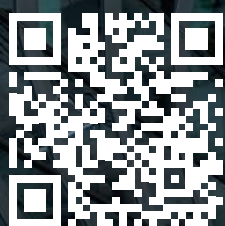
Vývoj těchto rizik ČNB pravidelně analyzuje v rámci celkového hodnocení situace na trhu a v případě potřeby na ně může reagovat pomocí svých nástrojů. Detailní vyhodnocení situace na trhu nemovitostí a hypotečních úvěrů bude společně s aktualizovaným výhledem cenového vývoje obytných nemovitostí prezentováno po jarním jednání bankovní rady o otázkách finanční stability, které proběhne začátkem června 2026.



ČESKÁ 
spořitelna

V čem je síla vašeho kraje?

Také váš region přispívá
k prosperitě Česka. Podívejte se
na jeho ekonomickou analýzu,
možná vám pomůže objevit nové
podnikatelské příležitosti.



Vyberte si kraj

LIHOVAR

*Spirit of
Smíchov*



POSLEDNÍ VÁRKA BYTŮ U ŘEKY



LIHOVAR.CZ

trigema

REZIDENČNÍ TRH



Mgr. Jiří Pácal | Central Europe Holding a. s. | člen správní rady ARTN

Jiří Pácal vystudoval Přírodovědeckou fakultu UK. Od roku 1991 se začal věnovat oblasti nemovitostních obchodů, investic, správy a pronájmů, fungování bytového trhu, konzultační a výukové činnosti. Zabývá se převážně bytovou problematikou, dlouhodobým monitorováním realitního trhu, konzultační a poradenskou činností, správou a provozem nemovitostí. Od roku 1996 působí jako ředitel a člen představenstva Central Europe Holding a. s. se zaměřením na vlastní investice a jejich rozvoj, od roku 2004 je statutárním členem Centra Paraple o. p. s.



Ing. Marcel Soural | předseda představenstva a generální ředitel, Trigema | člen správní rady ARTN

Vystudoval Stavební fakultu ČVUT v Praze a po praxi v stavebních firmách v Německu a Česku spoluzaložil v roce 1994 stavební společnost Trigema, kterou později převzal jako jediný vlastník a v níž zároveň zastává roli předsedy představenstva. Investiční skupina Trigema se stala jedním z významných českých developerů a správců nemovitostí, s aktivitami i v oblasti leisure. Je členem České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Zároveň působí v dozorčí radě Centra Paraple a v roce 2024 rozšířil své filantropické aktivity založením Nadačního fondu Trigema.



Ing. Dalibor Lamka | předseda představenstva a výkonný ředitel, Trikaya

Působil řadu let ve Švýcarsku, kde začínal v bankovní sféře a od roku 1989 byl partnerem ve firmách se specializací na investiční projekty ve střední a východní Evropě. Po návratu do České republiky založil v roce 2010 developerskou skupinu Trikaya zaměřující se na Jihomoravský region. Ve své profesní praxi se dlouhodobě věnuje rezidenčnímu developmentu a investicím do městských projektů s důrazem na kvalitu prostředí, efektivní využití území a dlouhodobou udržitelnost. Soustavně se zajímá o problematiku dostupného bydlení, stejně jako o moderní architekturu a urbanismus a jejich roli při kultivaci měst.



Ing. Zuzana Chudoba, MBA | zakladatelka a majitelka BTR Group

Zuzana se v realitní branži pohybuje od roku 2003. Specializuje se na komplexní služby v oblasti nájemního bydlení. Se svou společností BTR Group poskytuje analýzy trhu, realizuje akvizice a připravuje nájemní developerské projekty. Zajišťuje také pronájem a správu nájemních bytových domů i kompletní zařízení bytů na klíč. Zuzana je viceprezidentkou Asociace nájemního bydlení a aktivně se angažuje ve skupině Female Leaders in Real Estate.

REZIDENČNÍ TRH

Rezidenční trh v roce 2025 zrychlil na straně poptávky, zejména v hlavních centrech, přičemž přetrvávaly bariéry na straně nabídky.

Praha (nové byty) vykázala rekordní objem prodeje a pokračující růst cen; hlavním vysvětlením je kombinace demografie a rigidní nabídky.

Sekundární trh v Praze a regionech se potýká s výrazně omezenou nabídkou; cenové rozdíly mezi novými a staršími byty se zmenšují a „vlečný efekt“ Prahy se promítá do regionů.

Brno patřilo k nejsilnějším rokům poslední dekády (prodeje, ceny, aktivita); trh je strukturálně napjatý a nájemní bydlení posiluje.

BTR v Praze se v roce 2025 dále etablovalo: nízká neobsazenost, optimalizace dispozic a prémiové nájemné odpovídající produktu; segment se stává strukturální součástí trhu.

Bytové prostředí v České republice se v posledních letech stabilizovalo ve všech svých segmentech. Navzdory často se objevujícím zprávám o přehřátém trhu, nedostupném bydlení a nefunkční výstavbě zatím v našem bytovém prostředí nevznikají zásadní problémy. Trh si poradil i příchodem velkého množství osob ze zahraničí, které zde našly dočasný a někdy i trvalý domov.

Velmi dobře fungují bytová družstva, i když co do počtu postupně na svém významu ztrácejí. Společenství vlastníků se již naučila společně hospodařit se společnými prostory a pečovat o ně; pomocnou ruku jim podala legislativní změna, která umožňuje provádět nejen správu, ale i vedení SVJ profesionální osobou. Bytová výstavba s výjimkou Prahy a Brna postačuje k pokrytí potřeb; nájemní i prodejní ceny zaznamenaly růst přibližně odpovídající inflaci a růstu příjmů domácností.

Charakteristika bytového trhu:

- Bytový fond tvoří hlavně nemovitosti vlastněné fyzickými osobami; vlastnictví je i díky bytům ve vlastnictví a bytovém společenství značně roztržité. Největší podíl má nejoblíbenější forma bydlení – rodinné domy.
- Nájemní bydlení prochází renesancí jak z hlediska zájmu o bydlení, tak u investorů. Stále více se staví bytové domy určené k pronájmu; zájem provozovat nájemní byty mají velcí privátní investoři, fondy i církve. Bohužel zájem státu a obcí o nájemní byty velký není.
- Nárůst cen bytových nemovitostí v posledních letech lze vysvětlit dlouhodobě nízkou nabídkou, ale také vývojem inflace a růstem příjmů domácností.
- Stavební řízení u nás stále trvá neúměrně dlouho, zvláště pak v hlavním městě, kde je zájem největší. Špatná situace je nejen u nově stavěných domů, ale i u tolik potřebných rekonstrukcí. Jen těžko si lze představit splnění limitů nově přijímaných norem na úspory energií.
- Bytový trh je značně volatilní, s malým počtem transakcí. Dle našeho šetření změny rodinný dům i byt vlastníka v průměru za 55 let.
- Od 1. 7. 2025 vstoupila v platnost novela zákona o DPH¹, která pro některé případy zavádí povinnost účtovat při prodeji starší bytové nemovitosti DPH, obdobně nově i u stavebních pozemků.
- Na majitele bytových nemovitostí v následujících letech budou dopadat opatření v rámci balíčku norem Fit for 55, která povedou ke snižování emisí a spotřeby energií. Problém je, že řada z těchto opatření bude velmi obtížně proveditelná.
- V platnost vstoupil zákon na podporu bydlení z dílny předchozí vlády. Je pravděpodobné, že současná koalice platnost omezí, přinese změny nebo zákon zruší zcela.²

Počty prodaných bytů v Praze celkem a ve vybraných katastrálních územích v posledních letech ukazuje následující tabulka. Počty vycházejí z dat ČÚŽK zakoupených a zpracovaných společností Central Europe Holding a. s. (CEH). Vzhledem k tomu, že je v hlavním městě zhruba 553 tis. jednotek zapsaných v KN, jsou počty prodeje velmi nízké. Pokud nezapočteme nové byty, hloubka trhu u stávajícího fondu činí cca 1,4 %. Majitele tedy byt změnil za více než 50 let, což vysvětluje vyšší ceny i nedostatek nabídky. Důvody lze hledat v důvěře v bezpečnou investici do nemovitosti, důvěře v růst cen a nedůvěře ve vývoj ekonomiky. Pro české občany je vlastnictví bytu zajištěním proti inflaci a zabezpečením na stáří. Vlastnictví nemovitosti se předává mezi generacemi a k prodeji dochází jen výjimečně.

¹ Novela zákona o DPH účinná od 1. 7. 2025 zkracuje časový test pro osvobození od daně při prodeji nemovitosti z 5 let na 23 měsíců od kolaudace. Podrobný výklad změn naleznete v kapitole Legislativa na str. 83–84.

² Účinnost zákona č. 175/2025 Sb., o podpoře bydlení, byla koncem roku 2025 novou vládou odložena z důvodu revize rozpočtových nákladů a přípravy pozměňovacích návrhů.

TABULKA Počet bytů se zapsanou kupní cenou v KN (Praha)

2014	13 503	2020	14 275
2015	15 531	2021	17 031
2016	17 660	2022	12 782
2017	17 355	2023	12 291
2018	16 138	2024	14 884
2019	14 925	2025	14 999

ZDROJ: CEH A. S.

TABULKA Transakce s bytovými domy v centrální části Prahy (2017–2025)

KÚ	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Žižkov	818	1117	641	842	1084	519	695	724	841
Vinohrady	471	494	370	374	522	356	378	448	426
Vršovice	377	384	261	306	435	372	432	401	460
Nové Město	362	326	215	191	273	273	341	222	159
Staré Město	90	68	56	77	72	49	43	49	86
Smíchov	475	1096	567	340	519	352	354	399	403
Holešovice	429	626	767	337	728	572	507	538	568
Karlín	186	365	492	229	369	329	210	434	163
Libeň	401	441	485	465	535	534	385	447	456
Vysočany	721	686	395	533	249	459	532	411	213
Nusle	628	460	209	248	392	359	257	282	375

ZDROJ: CEH A. S.

Z tabulek je patrné, jak mělký trh v Praze je. V regionech je situace ještě horší. Malý počet transakcí na trhu s bydlením může způsobovat výraznější cenové posuny, než by tomu bylo na trhu výrazně živějším. Konzervativní přístup k vlastnictví nemovitosti je u nás tradiční a nelze v následujících letech předpokládat jeho změnu.

Nízké počty transakcí vedou k vyšší volatilitě; ceny těžko hledají ustálenou rovinu a odpovídají více schopnosti uzavřít obchod než cenám obvyklým. Je také vhodné připomenout, že existuje velký rozdíl mezi cenami bytů i výši nájemného zjišťovanými z internetu a na základě sběru skutečných dat z uzavřených smluv či cenových údajů z KN. Dokumentuje to následující tabulka cen všech uzavřených transakcí s byty v historickém centru Prahy v roce 2025. Data jsou zpracována ze všech realizovaných obchodů. Rozpětí cen je značné; průměrné ceny však nejsou zdaleka tak vysoké, jak se obecně předpokládá.

TABULKA Prodané byty v historickém centru Prahy

Katastrální území Praha	Josefov	Staré Město	Malá Strana
Počet prodaných bytů	13	86	55
Rozpětí cen tis. Kč/m²	197–483 000 Kč/m²	128–505 000 Kč/m²	121–477 000 Kč/m²
Ø cena/m² 2025	323 400 Kč/m²	205 700 Kč/m²	207 900 Kč/m²
Ø cena/m² 2024	252 000 Kč/m²	184 000 Kč/m²	174 000 Kč/m²

ZDROJ: CEH A. S.

Tabulka dokumentuje velký cenový rozptyl při malém počtu transakcí. Z toho vyplývá i velké zkreslení, ke kterému při cenových reportech dochází. Při porovnání s daty z roku 2024 je patrný nárůst cen bytů mezi dvěma posledními roky.

TRH V PRAZE S BYTOVÝMI DOMY

Tradiční způsob investování na bytovém trhu představují investice do bytových domů. Nelze souhlasit se zprávami z poslední doby, že se jedná o nový trend. Jak výstavba, tak držba bytového domu patří k tradičním investicím. Do roku 1995 se bytové domy stavěly pouze k následnému pronájmu a je velmi prospěšné, že se k tomu nová výstavba vrací. Tato část realitních obchodů zde funguje již od počátku restitucí v první polovině devadesátých let minulého století. Počty transakcí během roku jsou zhruba okolo stovky domů, větší část probíhá formou asset deal. Jedná se o oblíbenou formu investice. Při dlouhodobém držení vlastnictví je však obtížnější nalézt financování a hodí se spíše pro uložení volného kapitálu. Správa nemovitosti také vyžaduje zkušenost a dobrou orientaci v legislativě. Důležitý je osobní přístup k výběru nájemců i komunikaci s nimi. Výhodou oproti investicím do jednotlivých bytů je však sjednocené vlastnictví, jednoduché rozhodovací procesy při nakládání s nemovitostí, větší diverzifikace rizik spojených s výpadky nájemného i vyšší stabilita ceny než u bytů. Nová výstavba nájemních bytů přináší

do tohoto segmentu výrazně vyšší kvalitu bydlení a představuje zajímavou formu rozšíření portfolia pro investiční skupiny nebo např. penzijní fondy. Pro pronájmy nových bytů s dodatečnými službami a ve vysoké kvalitě by bylo vhodné nalézt jiný termín než užívání označení institucionální bydlení. Tento termín již desítky let existuje a zahrnuje zpravidla neziskové bydlení ve vlastnictví státu, obcí, neziskových organizací či škol pro potřebné.

TABULKA Přehled o počtu realizovaných prodejů a cenách v Praze zpracovala Central Europe Holding a. s. (CEH) (bez obchodů přes obchodní podíly) v letech 2022–2025

KÚ v Praze	počet 2022	Ø cena Kč/m ²	počet 2023	Ø cena Kč/m ²	počet 2024	Ø cena Kč/m ²	počet 2025	Ø cena Kč/m ²
Nové Město	6	98 000	5	99 800	3	99 300	12	107 000
Žižkov	3	79 000	11	88 300	8	105 800	14	119 000
Vinohrady	0	121 000	8	113 200	10	96 400	13	129 000
Smíchov	0	0	2	103 000	2	75 000	8	167 000
Nusle	7	86 000	6	82 500	6	146 300	2	144 000
Libeň	4	94 000	6	83 400	2	81 800	2	86 000
Holešovice	0	0	3	114 300	1	111 800	5	220 000
Staré Město	3	171 000	0	0	0	0	1	177 000
M. Strana	4	147 000	1	76 000	2	116 000	2	238 000
Vršovice	1	82 000	2	102 500	4	101 300	6	175 000
Karlín	0	0	1	107 000	1	79 400	1	75 000
Košáře	0	0	5	87 600	3	87 600	1	63 000
Bubeneč	0	0	1	86 000	1	131 100	0	0
Strašnice	0	0	1	130 000	0	0	2	106 000
Vyšehrad	1	78 000	0	0	0	0	1	113 000
Josefov	0	0	0	0	0	0	0	0
Dejvice	0	0	2	270 000	2	108 400	2	106 000
Celkem	29		54		45		72	

ZDROJ: CEH A. S.

TRADIČNÍ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Zájem o nájemní bydlení roste jak ze strany investorů, tak těch, kteří hledají domov, místo k bydlení. Nájemní bydlení představuje velmi důležitou součást bytového trhu a jeho vyšší podíl na bytovém fondu představuje vyšší pojistku pro cenové výkyvy. Vyšší zájem lze pozorovat hlavně u mladší generace, pro kterou představuje flexibilnější a levnější možnost bydlení. K růstu nájemného, který je skloňován ve všech médiích, je nezbytné uvést, že pronajímatel může nájemné zvyšovat během nájemního vztahu jen tak, jak mu dovolí smlouva a občanský zákoník. Musí se tedy jednat o zvyšování u nově uzavřených smluv. Rozumný pronajímatel však nezvýší nájem nad hranici, která je pro nájemce odpovídající. U pronajímatelů je zásadní racionální přístup ke stanovení nájmu; zvýšení nájmu nad hladinu odpovídajícího nájemného by vedlo k častým změnám u osobě nájemce a nárůstu nákladů. Na základě našich zkušeností a šetření mezi pronajímateli a správci můžeme konstatovat, že nájem rostou v současné době s růstem příjmů domácností a nejedná se o desítky procent ročně, jak je často uváděno. Nájem se zvyšují, ale růsty doposud nepředstavují větší riziko. Z dat vyplývá meziroční růst nájemného o cca 5 %.

Omezená nabídka a rostoucí ceny povedou k navýšení nájmu a zájmu o nájemní bydlení. Výrazněji se odliší atraktivní lokality od těch méně žádaných. Developeři budou více řešit efektivitu projektů a financování, protože marže zůstávají pod tlakem nákladů.

Michal Nosek, Fair Oaks Management

Tabulky přináší obvyklé nájemné starších bytů ve vybraných městech a městských částech Prahy.

TABULKA Výše průměrného nájemného u nově uzavřených pronájmů starších bytů ve vybraných částech Prahy v Kč/m²/měsíc dle šetření mezi majiteli a správci bytových domů

Praha 1	490	Praha 8	395	Brno	355	Pardubice	285
Praha 2	470	Praha 9	370	Střed. kraj	315	Poděbrady	285
Praha 3	420	Praha 10	410	Olomouc	255	Plzeň	285
Praha 4	375	Praha-Zličín	375	Kladno	285	České Buděj.	255
Praha 5	410	Praha 15	345	Hr. Králové	275	Liberec	240
Praha 6	430	Praha 14	355	Ml. Boleslav	335	Ústí n. L.	205
Praha 7	415	Praha 18	340	Zlín	295	Ostrava	215

ZDROJ: CEH A. S.

PROBLÉMY BYTOVÉHO TRHU

Mělký trh

Preferujeme vlastnické bydlení a řadíme se v jeho podílu k nejvyšším v Evropě. Vlastnictví nemovitosti nalezneme u 4/5 domácností. Zároveň však vlastnictví držíme a k prodeji míří jen zlomek nemovitostí, což zvyšuje ceny.

Stavební řízení

Česká republika nemá zásadní nedostatek bytového fondu, přesto je zapotřebí výrazně zrychlit stavební řízení u rekonstrukcí zanedbaného bytového fondu i u nové výstavby. Máme jeden z nejstarších bytových fondů v Evropě. I když máme již několik let záporný přirozený přírůstek, počty obyvatel mírně rostou migrací ze zahraničí, což vyvolává okamžitou potřebu bydlet. Také roste počet jednočlenných domácností, hlavně ve velkých městech.

Zajímavé zjištění přinesla studie „IDEA Studie 04/2023 – Bydlení“ při CERGE-EI, která hodnotí možný dopad na snížení cen bytů až od roční výstavby 100 tis. jednotek. Nová bytová výstavba je důležitá pro obnovu zastaralého fondu a potřebu zvyšování počtu bytů s růstem počtu domácností. Výraznější vliv na snížení ceny bydlení však nejspíše nepřinese.

Data

Údaje o výši sjednaného nájemného nejsou systematicky sledovány. Zprávy tedy často zavádějícím způsobem vycházejí pouze z internetových sledování. Většina nájemních smluv (až 80 %) je sjednána mimo realitní weby, mimo realitní kanceláře. To potvrzuje nejen šetření CEH a. s., ale i zpráva pro MMR od agentury Median. Relevantní data tak lze získat jen přímo od pronajímatelů, případně od firem vykonávajících správu bytového fondu.

Údaje o cenách prodaných nemovitostí lze za úplatu objednat u ČÚZK. Jen velmi málo subjektů, které v médiích reportují o cenových pohybech, však tato data vlastní. Jejich obstarání je nákladné a seriózní zpracování je náročné.

Dostupnost bydlení a ceny

Obecně přijatým hodnocením našeho bytového trhu je jeho nedostupnost kvůli vysokým cenám bytů i nájemného. Dokládá se nejčastěji indexy Price to Income Ratio a Rent to Income Ratio. Dle našeho názoru není správné u těchto indexů vycházet z průměrné výše platu na osobu. Vhodnější pro mezinárodní srovnání je počítat indexy z mediánu disponibilních příjmů domácností. Takto provedené srovnání nás zařadí do středu evropských států, nikoli na konec.

Růst cen bytových nemovitostí je tažen hlavně inflací, kterou se zpožděním cca 6–9 měsíců ceny bydlení kopírují. Je dobré si uvědomit, že kumulovaná inflace mezi lety 2017–2025 činí 49,5 %; rostly i příjmy domácností. Tedy nelze zcela souhlasit s tvrzeními o přehřátém cenovém vývoji.

Legislativa, soudní spory

U bytového práva je záměrně ochrana na straně nájemců. Bohužel toho využívají převážně ti, kteří své povinnosti porušují. U dobře fungujících nájemních vztahů je vzájemná domluva zájmem obou stran. V případě porušování povinností ze strany nájemce může vlastník sice zrychleně nájem vypovědět a požadovat uvolnění bytu, realizaci však může provést pouze na základě rozhodnutí soudu. Bytovému trhu by velmi prospělo zrychlené řízení, např. prostřednictvím bytových senátů; většinou jde o rozsouzení bez potřeby složitého dokazování. Větší zastání, kterého by se dostalo pronajímatelům, by přivedlo na trh tu část bydlení, kterou vlastníci z obav ze zdoluhavého řešení sporů raději nepronajímají.

Snižování emisí a energetické náročnosti budov

Postupné zavádění nových zákonných opatření a norem Fit for 55 přinese řadu problémů pro majitele bytových objektů, včetně SVJ. Opatření budou finančně náročná a často obtížně technicky proveditelná, zvláště u obydlených starších budov nebo památkových objektů. Nereálné je např. využívání tepelných čerpadel v rámci vytápění bytových domů v souvislé zástavbě. Paradoxem bude, že náklady ponese majitel objektu, ale úspory budou využívat nájemci. Návržnost takových investic bude sporná, případně dlouhodobá.

Role státu a obcí

Stát a obce by měly vytvořit podmínky pro dobré fungování bytového fondu zlepšením rychlosti stavebního řízení a fungování územního plánování. Obdobně je třeba urychlit rozhodování sporů na bytovém trhu a zvýšit tak důvěru v dodržování podmínek nájmu a fungování SVJ. Stát a obce musí vytvořit systém pomoci v rámci sociálního bydlení pro osoby kompetentní k bydlení, avšak bez objektivní možnosti uplatnit se na volném bytovém trhu. Obce ani stát nemají suplovat developerskou činnost ani přistupovat k bydlení z pohledu zisku, ale sociální potřeby. Případné zásahy do fungování trhu násilnými regulacemi, daňovými tresty apod. by měly zcela vymizet z úvah, jak do bytového trhu zasahovat.

PRODEJE BYTŮ V PRAZE

Rok 2025 přinesl na pražském i celorepublikovém realitním trhu zřetelné oživení aktivity.

V prostředí stabilizace inflace, růstu reálných mezd a pokračující migrace se poptávka po bydlení zvýšila i bez výrazného poklesu úrokových sazeb. V Praze se tento vývoj projevil rekordním objemem 7 800 prodaných nových bytů a průměrnou prodejní cenou atakující 175 000 Kč/m².

Vývoj zároveň naznačuje, že část poptávky se kvůli omezené dostupnosti vlastnického bydlení přesouvá do nájemního segmentu.

- Inflace stabilizována na 2,1 %, růst reálných mezd o 4,6 % podpořil koupěschopnost.
- Praha absorbuje ročně cca 10 000 nových obyvatel (včetně migrace ze zahraničí).
- Počet jednočlenných domácností roste; do roku 2050 bude v Praze minimálně o 300 000 lidí více.
- Návrat spotřebitelské důvěry: index překonal v prosinci 2025 hodnotu 110 bodů.

Česká ekonomika v roce 2025 vytvořila ideální podhoubí pro realitní expanzi. Klesající inflace a předvídatelná politika ČNB vrátily lidem odvahu se zadlužit. Klíčovým faktorem však není jen ekonomika, ale neúprosná demografie.

Demografický vývoj České republiky a zejména jejího hlavního města je hlavním, byť často přehlíženým hybatelem cenové eskalace. Zatímco některé regiony mohou čelit stagnaci, Praha a Brno fungují jako obří magnety. Jen do konce roku 2024 zajistila migrace v hlavním městě přírůstek 8 000 osob, přičemž rok 2025 tento trend ještě posílil. Tento příliv obyvatel nevytváří pouze poptávku po „nějakém“ bydlení, ale dramaticky mění strukturu kupujících, kde roste podíl expatů a vysokopříjmových skupin.

Zásadním společenským jevem je atomizace domácností. Model „Singles“ znamená, že stejný počet obyvatel dnes potřebuje o 20–30 % více bytových jednotek než před třiceti lety. To vysvětluje, proč malé dispozice 1 + kk a 2 + kk tvoří tři čtvrtiny trhu. Zatímco Praha plánuje budoucnost pro dalšího půl milionu lidí, stavební produkce stagnuje. Každý rok se tak prohlubuje deficit, který dnes dosahuje kritické hranice 100 000 jednotek.

Tato demografická realita je neoblomná. Nemovitost v Praze přestala být v roce 2025 pouhým místem k životu; stala se nejvyhledávanějším aktivem střední Evropy. Stabilita příjmů a návrat optimismu způsobily, že i přes vysoké nominální ceny lidé byty kupují s vědomím, že jejich hodnota v čase díky nedostatku metráže v centrech jen poroste.

Reálná přítomnost: Odhaduje se, že se v Praze denně pohybuje 1,6 až 1,8 milionu lidí, započítáme-li dojíždějící a neregistrované rezidenty. Tento příliv lidí nevytváří pouze poptávku po metrech čtverečních, ale dramaticky mění sociální složení kupujících. Stále častěji se setkáváme s domácnostmi ze zahraničí, které mají vyšší koupěschopnost a odlišné nároky na standard bydlení.

Růst táhne především stěhování ze zahraničí (Ukrajina, Slovensko, Vietnam). Status dočasné ochrany pro uprchlíky z Ukrajiny si v Praze prodloužilo přibližně 90 % osob. Podíl cizinců v Praze je nejvyšší v ČR a tvoří zhruba 25–30 % reálné přítomné obyvatelstva.

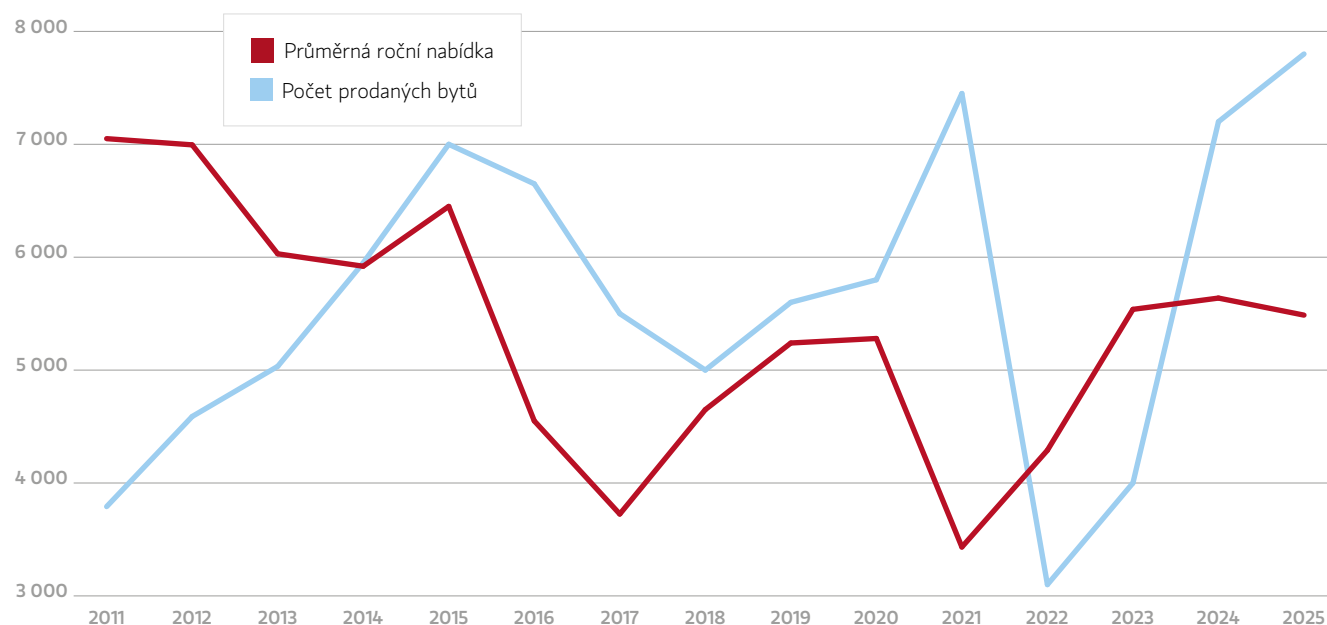
Zatímco Praha láká mladé z regionů, vysoké ceny bydlení vytlačují stávající rezidenty do Středočeského kraje.

Důsledkem je vznik „vysychajícího rybníka“. Každý rok, kdy se nepostaví dostatečné množství bytů, se deficit kumuluje. Zájemci o bydlení v roce 2025 tak nejsou jen mladé rodiny, ale rostoucí masa investorů a nově příchozích, kteří v nemovitosti vidí jedinou bezpečnou pojistku proti inflaci v regionu, jehož atraktivita v rámci střední Evropy neustále roste. Tato demografická realita tvoří neoblomný základní kámen, o který se třetí jakékoli pokusy o administrativní regulaci cen.

Mechanismus nabídky a poptávky: od rovnováhy k propasti

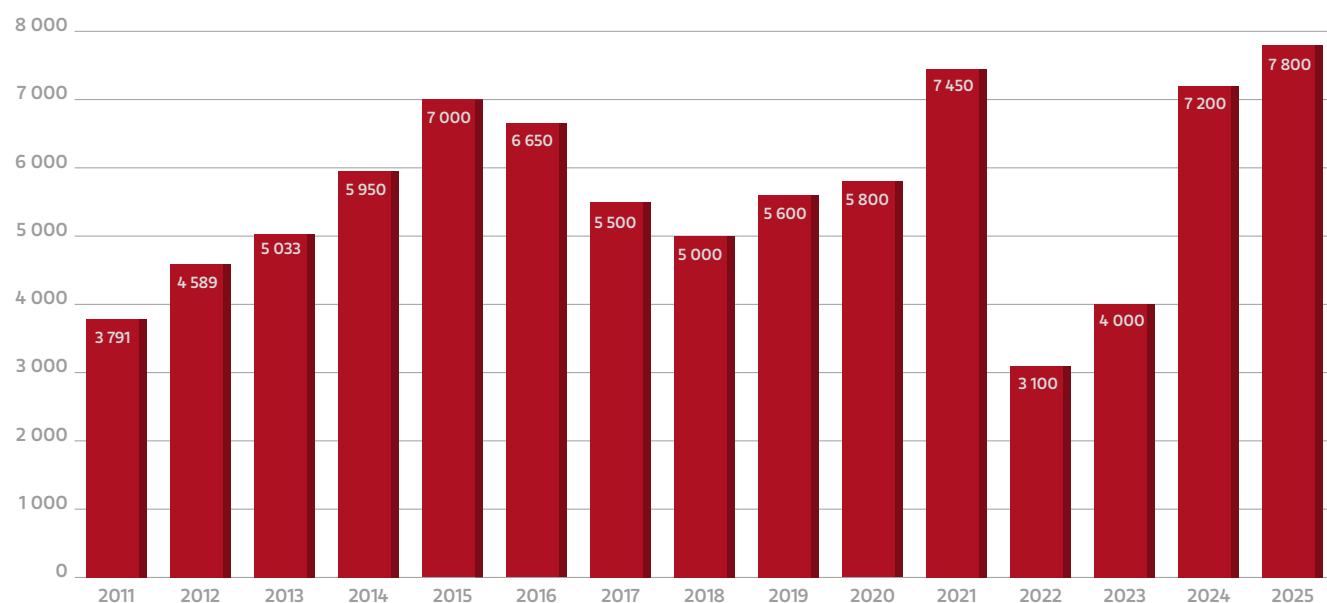
- Historická rovnováha (rok 2014): Nabídka i poptávka na úrovni 6 000 bytů ročně, cena 61 000 Kč/m².
- Období 2015–2023: Osm let trvající stav, kdy poptávka soustavně převyšovala doplňování nabídky.
- Aktuální deficit (rok 2025): V Praze chybí téměř 100 000 bytových jednotek.
- Potřeba výstavby: Pro stabilizaci trhu je nutné povolit a postavit minimálně 10 000 bytů ročně; realita roku 2025 je hluboko pod tímto číslem.

Při pohledu na historickou osu českého realitního trhu je klíčovým milníkem rok 2014. Tehdy trh naposledy zažil stav blízky ideální rovnováze – doznávaly efekty finanční krize, průměrná roční nabídka i poptávka se pohybovaly kolem 6 000 nových bytů a metr čtvereční stál zlomek dnešní ceny.

GRAF Vývoj průměrné roční nabídky nových bytů v Praze a celkové roční poptávky po nich (2011–2025)


ZDROJ: TRIGEMA A. S.

Od tohoto momentu však nastal osudový zlom. Následujících osm let se neslo ve znamení soustavného převisu poptávky nad nabídkou, což vytvořilo cenovou spirálu, která v roce 2025 dosáhla svého prozatímního vrcholu.

GRAF Vývoj počtu prodaných nových bytů v Praze (2011–2025)


ZDROJ: TRIGEMA (2011–2013); TRIGEMA, SKANSKA RESIDENTIAL, EKOSPOL (2014–2015); TRIGEMA, SKANSKA RESIDENTIAL, CENTRAL GROUP (2015–2025)

Tržní mechanismus v Praze je dnes silně paralyzován administrativními bariérami. Pomalé povoloovací procesy a odklady digitalizace stavebního řízení způsobily, že nabídka novostaveb reaguje na poptávku s obrovským zpožděním, nebo nereaguje vůbec. V roce 2025 jsme byli svědky situace, kdy se trh po krátkém „zamrznutí“ v letech 2022 a 2023 opět aktivoval, ale zásoba volných bytů se začala vyčerpávat rekordním tempem.

Současná zásoba dostupných bytů by při zachování stávající poptávky vystačila pouze do podzimu 2026.

Rigidita nabídky je tak vysoká, že ani oživení prodeje v roce 2024 a 2025 (nárůst o 80 % meziročně) nepovzbudilo vznik dostatečného množství nových projektů. Výsledkem je trh, kde i starší, kvalitativně horší byty cenově „vlečou“ za novostavbami, a celková dostupnost bydlení pro střední třídu se stává minulostí.

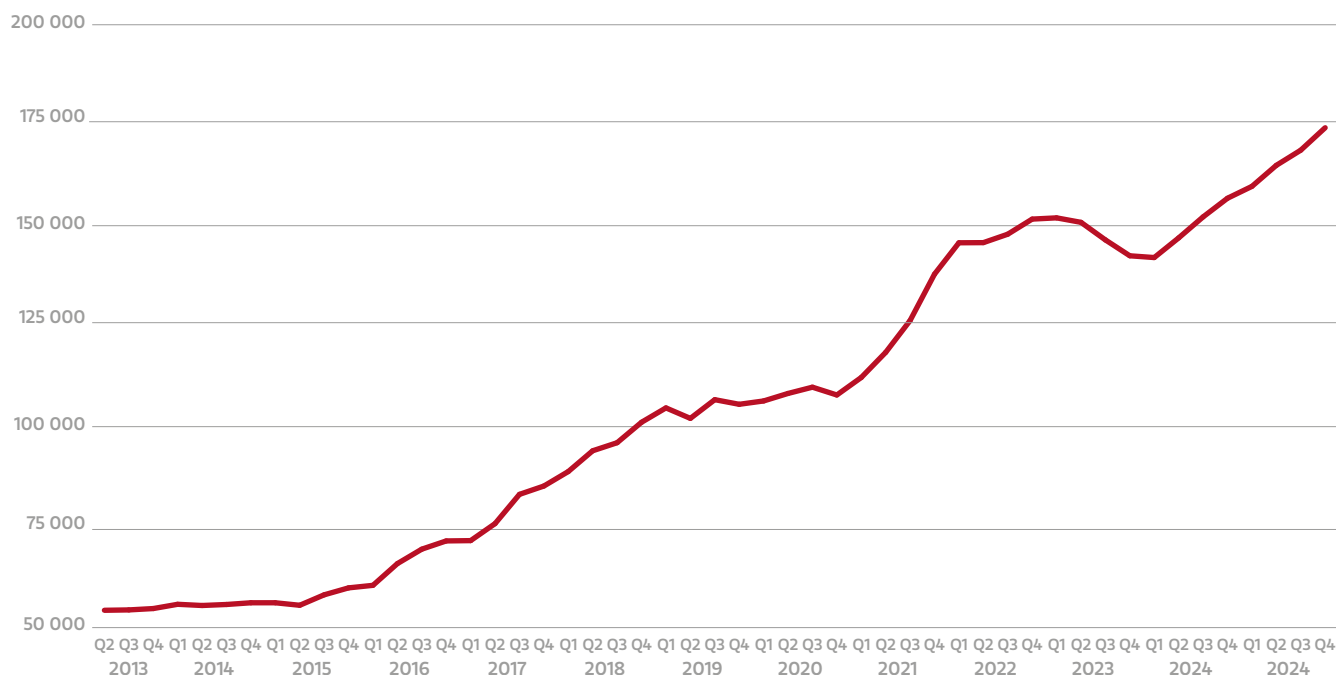
Dostupnost bydlení 2025: analýza kupní síly a cílových skupin

- Průměrná měsíční splátka hypotéky dosáhla 24 062 Kč.
- Nutný čistý měsíční příjem pro zdravý rozpočet u vlastnictví: nad 100 000 Kč.
- Finanční zátěž hypotéky je o 7 000 až 8 000 Kč vyšší než průměrné měsíční nájemné.
- Limit LTV zůstává na 80 %, což vyžaduje miliony korun z vlastních zdrojů.

Dostupnost vlastního bydlení v roce 2025 dosáhla bodu, kdy se metropole definitivně oddělila od finančních možností průměrně vydělávajících domácností. Zatímco mzdy rostly tempem kolem 7 %, ceny nemovitostí utíkaly dvouciferně. Pro cílovou skupinu mladých rodin s průměrnými příjmy se vlastnictví stalo matematicky nedosažitelným, neboť splátka úvěru na průměrný pražský byt (cca 10,3 mil. Kč) při současných sazbách 4,49 % představuje drtivou většinu disponibilního důchodu.



GRAF Vývoj průměrné ceny za m² nových bytů v Praze (2013–2025)



ZDROJ: TRIGEMA (2011–2013); TRIGEMA, SKANSKA RESIDENTIAL, EKOSPOL (2014–2015); TRIGEMA, SKANSKA RESIDENTIAL, CENTRAL GROUP (2015–2025)

Hlavní okruhy segmentace vyhovujících skupin pro vlastnictví jsou například vysokopříjmoví specialisté (IT, finance, management, lékaři): jediný segment, jehož mzdy (často nad 100 tis. Kč hrubého) a bonusy umožňují splnit limity pro úvěr a zároveň udržet náklady na bydlení pod 40 % čistého příjmu.

Dalším velkým okruhem jsou investoři s vlastní jistinou: bonitní domácnosti využívající vysokou míru úspor (18,4 %) k nákupu bez nutnosti plného financování úvěrem, čímž se vyhýbají pasti vysokých splátek.

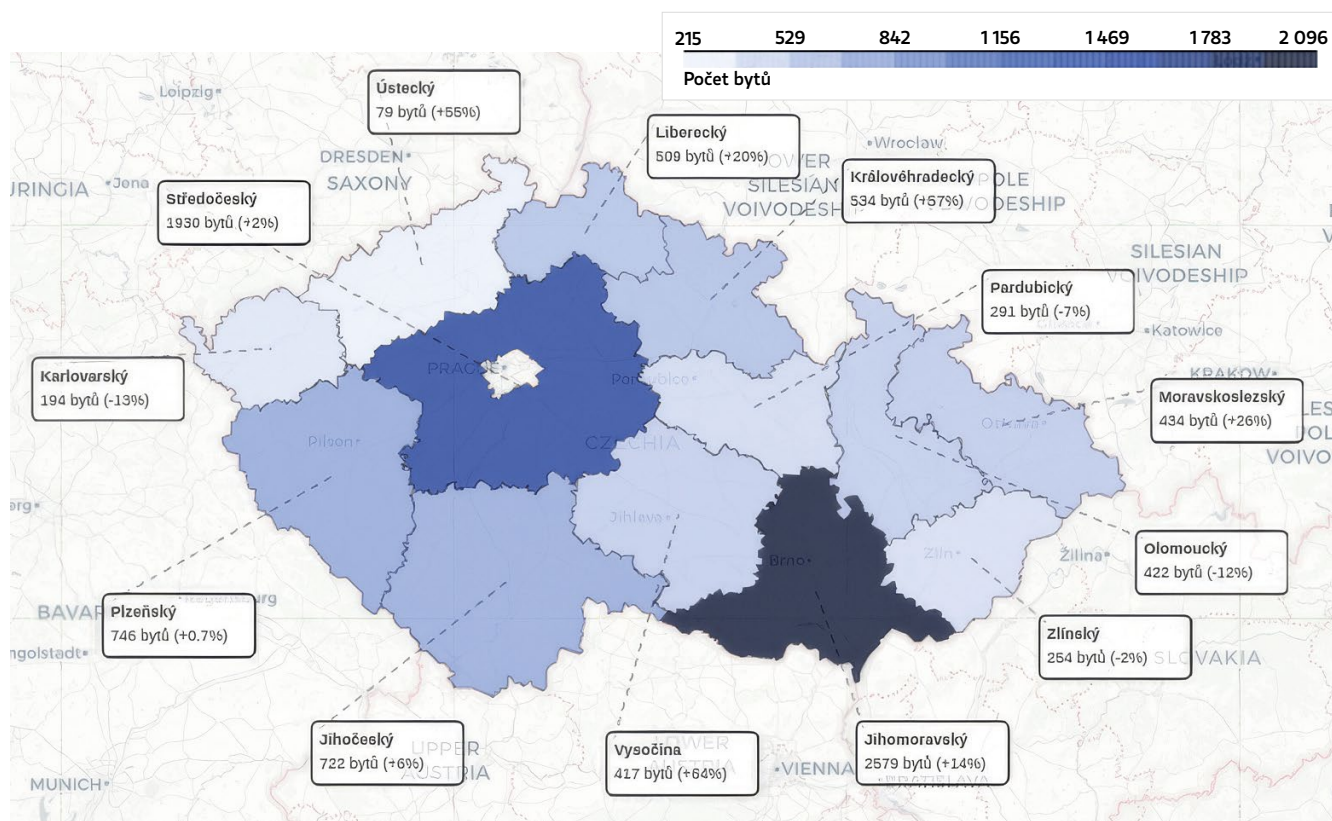
Pro zbytek populace, včetně střední třídy v sektoru služeb nebo veřejné správy, se jedinou ekonomicky racionální volbou stalo nájemní bydlení. I přes nárůst nájmu o 6,8 % zůstává měsíční úspora oproti splátce hypotéky tak výrazná, že nájem přestal být vnímán jako provizorium a stal se novou celoživotní normou pro mnoho obyvatel.

Primární trh 2025: cenová eskalace a dominance Prahy 9

- Průměrná prodejní cena novostaveb v Praze: 174 375 Kč/m² (+11,2 % meziročně).
- Nové projekty vstupují na trh s prémiovou cenou 189 095 Kč/m².
- Praha 9 ovládá 26 % trhu díky transformaci brownfieldů.
- Prodejní podíl malých dispozic (1 + kk a 2 + kk) tvoří stabilně 75 % všech prodejů.

Primární trh s novostavbami se v roce 2025 stal hlavním motorem zdražování. Nově zahajované projekty vstupují do prodeje s cenovkami, které o desítky tisíc korun převyšují tržní průměr, což je dáno vysokým podílem prémiových lokalit a rostoucími náklady na stavební dodávky.

MAPA Prodeje nových bytů v regionech ČR za celý rok 2025



Pozn: v závorkách meziroční procentuální změna nabídky.

ZDROJ: TRIGEMA

V metropoli se prakticky vytratily levnější segmenty (nabídka ukrývá pouze 7 % bytů pod 140 tis. Kč/m²); horní prémiové segmenty (nad 180 tis. Kč/m²) tvoří již více než třetinu celkových prodejů. Developeři navíc v reakci na silnou poptávku zcela zrušili marketingové bonusy a slevové akce, které byly běžné v předchozích dvou letech.

Z geografického pohledu zůstává absolutním vítězem Praha 9. Tato městská část, postavená na základech bývalých továren v okolí metra B, nabízí relativně nejdostupnější bydlení (v průměru 165 348 Kč/m²).

Klíčovým trendem je také pokračující zmenšování bytů. Zatímco v roce 2016 byla průměrná výměra nabízeného bytu 84 m², v roce 2025 klesla na 63 m². To odpovídá ztrátě jedné celé místnosti. Developeři touto cestou „optimalizují“ ceny tak, aby byly byty v absolutních číslech stále prodejné. Právě byty 2 + kk se staly standardem pro singles, mladé páry i seniory, přičemž jejich podíl na trhu dosahuje 44 %. Tato úspora prostoru je však vykoupena vysokou jednotkovou cenou za metr čtvereční, která je u malých dispozic paradoxně nejvyšší.

Prodeje starších bytů v Praze a regionech

- Nabídka secondhandových bytů v Praze klesla o 22 % na cca 3 300 jednotek.
- Průměrná nabídková cena starších bytů: 155 579 Kč/m² (+9,8 % meziročně).
- Brněnský vzestup: nabídková cena novostaveb v Brně překonala 145 000 Kč/m².
- Regionální trh: prodeje v krajích vzrostly meziročně o 10 % (9111 prodaných bytů), táhne je Středočeský a Jihomoravský kraj.

Sekundární trh v roce 2025 čelí kritickému nedostatku nabídky. Od konce roku 2022 poklesla zásoba volných starších bytů v Praze o drastických 45 %, což je přímým důsledkem oživení hypotečního trhu. Lidé, kteří nemohou dosáhnout na drahé novostavby, se masivně vrhli na starší bytový fond, čímž vyčerpali jeho zásoby.

Rozdíl mezi cenou nového a staršího bytu se tak neustále zmenšuje a v závěru roku 2025 činil necelých 13 %. Kupující jsou nuceni akceptovat ceny, které byly ještě před rokem vyhrazeny pouze pro luxusní projekty.

Regionální realitní trhy kopírují pražskou dynamiku s nečekanou intenzitou. Absolutním lídrem je Brno, které se v cenách začíná Praze nebezpečně přibližovat. Nabídková cena novostaveb v moravské metropoli vzrostla o téměř 10 % a v prémiových čtvrtích již s hlavním městem drží krok.

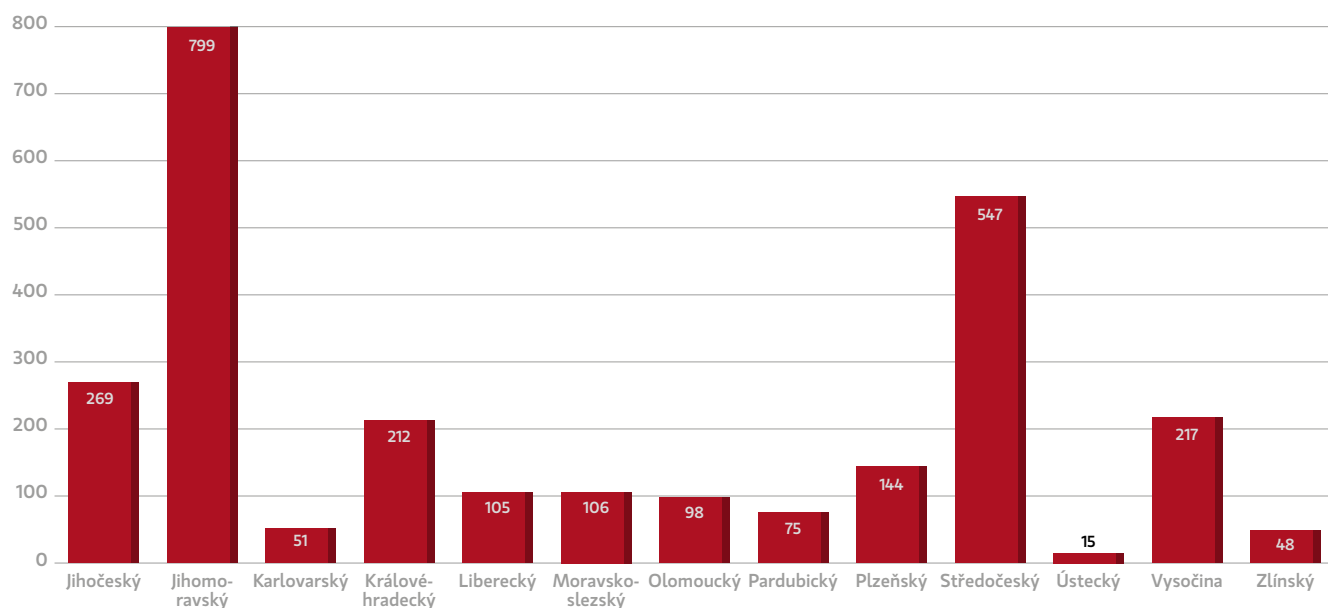
Středočeský kraj pak těží z odlivu poptávky z Prahy – lidé v rámci úspor volí bydlení v dobré dojezdové vzdálenosti, což vyvolává cenový tlak v městech jako Kladno, Beroun nebo Benešov. Kraje Jihomoravský a Středočeský dnes tvoří polovinu celého regionálního trhu v Česku.

Cenový vývoj v regionech je sice o něco stabilnější, ale „vlečný efekt“ primárního pražského trhu je neúprosný. Primární trh za sebou táhne trh sekundární i nájemní s mírným zpožděním jednoho až dvou kvartálů. Celorepubliková prodejní průměrná cena narostla v průběhu roku 2025 o 9 %. Ve Středočeském kraji doznal růst prodejních cen 12 %. Největší nárůst cen jsme pak zaznamenali na Liberecku, kde prodejní ceny vzrostly o 18 %. Nicméně je nutné dodat, že zde je trhu 6krát menší než v kraji Středočeském. Třetím největším regionem je kraj Plzeňský, kde se prodeje vyšplhaly na 750 bytů, v ostatních regionech se pak prodeje pohybovaly pod hranicí 550 prodaných bytů.

Rozdíly mezi bohatými krajskými městy a zbytkem republiky se v roce 2025 dále prohloubily, což potvrzuje trend koncentrace kapitálu i obyvatel do několika málo klíčových oblastí s rozvinutou infrastrukturou.



GRAF Prodeje nových bytů v regionech ČR ve 4Q 2025



ZDROJ: FLAT ZONE

PRODEJE BYTŮ V BRNĚ

Rok 2025 patřil v Brně k nejsilnějším za poslední dekádu: prodalo se 1 405 nových bytů, nejvíce od roku 2016.

Ceny dál rostly: průměrná nabídková cena ve čtvrtém kvartálu 2025 překročila 14 500 Kč/m² (+11 % v meziročním srovnání). Za celý rok 2025 činila průměrná nabídková cena 14 100 Kč/m² a průměrná prodejní cena 132 400 Kč/m².

Poptávku táhly menší dispozice: 1 + kk a 2 + kk tvořily 79 % všech prodejů (1 + kk 558, 2 + kk 547).

Nabídka byla v průběhu roku relativně nízká a proměnlivá: zásoba dostupných nových bytů se pohybovala přibližně mezi 1 000–1 600 jednotkami, konec roku uzavřela na 1 507 bytech.

Nájemní trh v Brně zůstává silný a cenově diferencovaný podle lokality: v prosinci 2025 byl průměrný nájem 1 + kk 15 500 Kč, 2 + kk 20 500 Kč, 3 + kk 26 800 Kč, 4 + kk a více 34 000 Kč.

Vysoké prodeje v Brně i při růstu cen

Rok 2025 se v Brně zařadil mezi nejúspěšnější roky na trhu s novými byty. Podle dat společnosti Trikaya, která brněnský primární trh dlouhodobě sleduje a od roku 2013 vydává pravidelné kvartální analýzy, se v průběhu roku prodalo 1 405 nových bytů. Jde o nejvyšší roční objem prodejů za posledních téměř deset let a zároveň o výsledek, který překonal i velmi silný rok 2024 s 1 298 prodanými novostavbami.

GRAF Prodeje nových bytů v Brně (2016–2025)


ZDROJ: TRIKAYA

Ani závěr roku nepřinesl výraznější ochlazení, i když samotný čtvrtý kvartál 2025 skončil na hodnotě 322 prodaných bytů (meziročně o 83 méně). Celková roční bilance ale potvrzuje, že Brno nadále těží z pozice silného regionálního centra a že odložená poptávka, která se na trh vrátila po slabších letech 2022 a 2023, se udržela i v prostředí stále se zvyšujících cen.

Prodejní tempo v průběhu roku kopírovalo sezonní chování kupujících. Nejsilnější vlna přišla hned na začátku roku – únor 2025 byl rekordním měsícem s 186 prodanými byty. Naopak srpen přinesl tradiční letní útlum s 78 prodanými jednotkami.

Nabídka bytů zůstává napjatá

Objem nabídky zůstává klíčovým faktorem vývoje brněnského trhu. V průběhu roku 2025 se počet dostupných nových bytů v nabídce pohyboval v relativně úzkém pásmu, přibližně mezi 1 063 jednotkami a 1 619 jednotkami. Rok začal na 1 231 bytech v lednu, v letních měsících zásoba narostla až na srpnových 1 609 a prosinec uzavřel na 1 507 jednotkách.

Tento vývoj naznačuje, že nabídka sice v průběhu roku místy posilovala, ale z pohledu velikosti Brna a dlouhodobé poptávky zůstává trh strukturně napjatý. V praxi to znamená, že i při dobrých prodejích nedochází k „přesycení“ trhu a cenový tlak má tendenci přetrvávat.

Nová cenová maxima a stabilní růst v průběhu roku

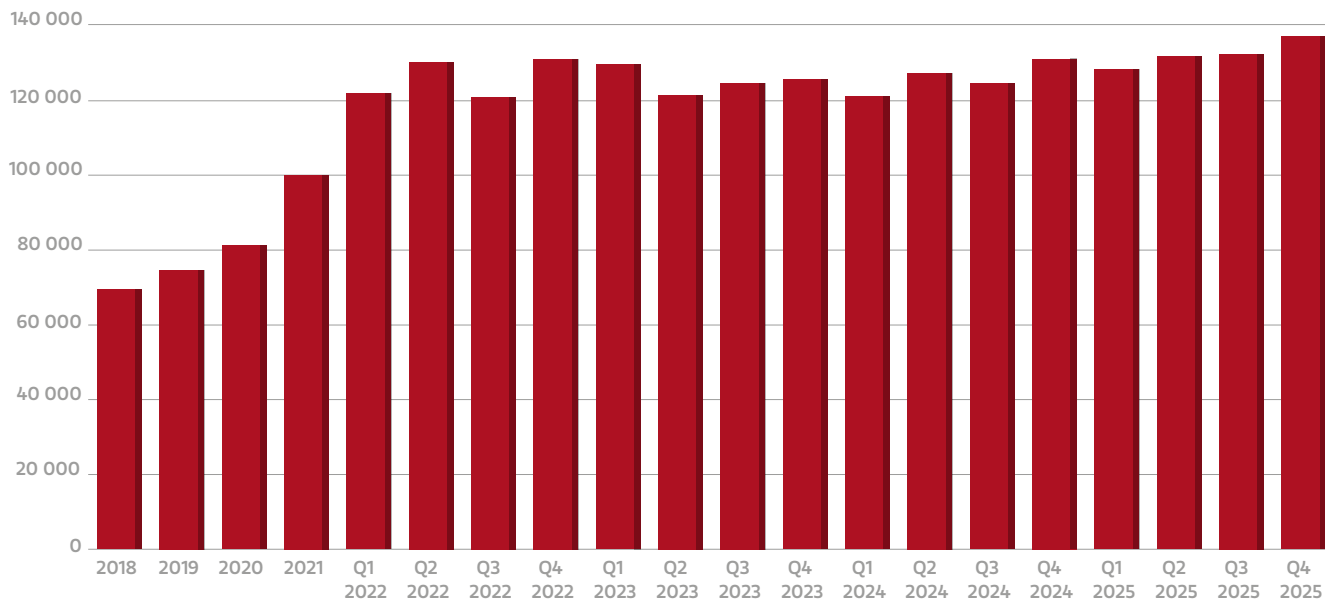
Vedle silných prodejů byl rok 2025 ve znamení dalšího růstu cen. Průměrná nabídková cena nových bytů v posledním čtvrtletí 2025 v Brně překročila 145 tis. Kč/m², což představovalo meziroční nárůst o 11 %.

Nedostatek bytů v kombinaci s rostoucími náklady a postupným snižováním úrokových sazeb bude dál tlačit na růst cen. Trh bude selektivnější a bude více záležet na lokalitě a kvalitě projektu.

Borek Simandl, Credits Real Estate

Za celý rok 2025 dosáhla průměrná roční nabídková cena 141 000 Kč/m² a průměrná roční prodejní cena 132 400 Kč/m². V rámci roku byla cenová dynamika mimořádně stabilní: průměrná nabídková cena se z 133 600 Kč/m² v lednu postupně dostala až na 145 700 Kč/m² v prosinci, tedy o více než 12 tis. Kč/m² výše. Kupující, kteří s rozhodnutím vyčkávali, tak v závěru roku platili za srovnatelný byt o stovky tisíc korun více.

Růst cen za metr čtvereční se stále výrazněji promítá do celkové pořizovací ceny. Ve čtvrtém kvartálu 2025 dosáhla průměrná nabídková cena jedné bytové jednotky 8,86 mil. Kč. Do této hodnoty se vedle samotného zdražování promítá i struktura poptávky: trh táhnou menší byty, které mají sice nižší výměru, ale často vyšší cenu za m² než větší dispozice.

GRAF Průměrná prodejní cena za m²

ZDROJ: TRIKAYA

Struktura prodejů podle dispozic

Rok 2025 potvrdil dlouhodobý trend posunu poptávky směrem k menším bytům. Dispozice 1 + kk a 2 + kk dohromady tvořily 1 105 prodejů, což představuje 79 % všech prodaných nových bytů v Brně.

- 1 + kk: průměrná výměra 37 m², prodáno 558 jednotek, průměrná prodejní cena 135 800 Kč/m²
- 2 + kk: průměrná výměra 55 m², prodáno 547 jednotek, průměrná prodejní cena 130 900 Kč/m²
- 3 + kk: průměrná výměra 83 m², prodáno 258 jednotek, průměrná prodejní cena 125 400 Kč/m²
- 4 + kk a více: průměrná výměra 108 m², prodáno 51 jednotek, průměrná prodejní cena 129 800 Kč/m²

Z dat je patrné, že nejvyšší ceny za m² dosahují malé byty (zejména 1 + kk), což odpovídá realitě trhu. Při omezené absolutní dostupnosti rozhoduje pro mnoho kupujících především celková cena bytu a měsíční zatížení, nikoli maximální obytná plocha.

Prodeje dle brněnských lokalit

V závěru roku 2025 se poptávka nejvýrazněji koncentrovala do městské části Trnitá, která byla tahounem trhu s 65 prodanými byty. Silnou poptávku vykazaly také Bosonohy s 49 prodanými byty. Stabilně vysoký zájem byl patrný i v tradičních městských čtvrtích, jako jsou Staré Brno, Židenice a Husovice, kde se shodně prodalo přibližně okolo 30 jednotek.

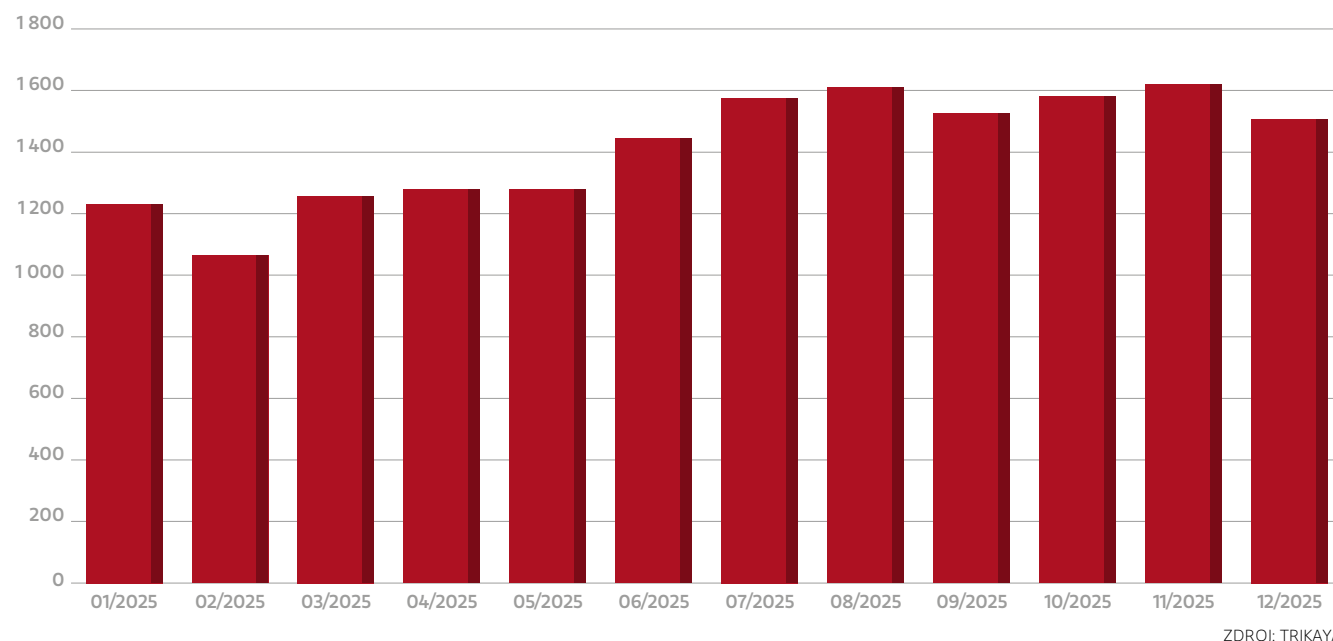
Na konci roku 2025 bylo na brněnském realitním trhu evidováno 46 aktivních projektů. Mezi neúspěšnější patřila Nová Zbrojovka, kde se během roku prodalo více než 100 bytů, a šlo tak o neúspěšnější projekt celého trhu. Silný zájem kupujících zaznamenaly i další projekty, například Pekárenský dvůr, Allrisk Meridiem, Urban Park, Polyfunkční dům Dornia nebo Čtvrť Pod Hády.

Nájemní trh v Brně

V Brně je zároveň patrné posilování role nájemního bydlení, zejména u domácností, pro které se vlastnické bydlení stává hůře dosažitelné. V prosinci 2025 dosahovaly průměrné nájemné následujících hodnot dle dispozic:

- 1 + kk: průměr 15 500 Kč, medián 15 000 Kč, průměrná výměra 34 m²
- 2 + kk: průměr 20 500 Kč, medián 20 000 Kč, průměrná výměra 55 m²
- 3 + kk: průměr 26 800 Kč, medián 25 000 Kč, průměrná výměra 83 m²
- 4 + kk a více: průměr 34 000 Kč, medián 30 800 Kč, průměrná výměra 115 m²

Z hlediska nájemného za metr čtvereční se projevují výrazné rozdíly dle lokality. Mezi nejdražší městské části patří Brno-Bosonohy (511 Kč/m²), Brno-jih (488 Kč/m²) či Brno-Komín (468 Kč/m²); naopak nižší hodnoty vykazují okrajové části jako Brno-Ivanovice (250 Kč/m²), Brno-Žebětín (236 Kč/m²) nebo Brno-Jehnice (329 Kč/m²). Tato diferenciací v praxi odráží kombinaci faktorů – dopravní dostupnost, vybavenost a především to, zdali se jedná o lokalitu s vyšší koncentrací nových projektů nebo malometrážních bytů.

GRAF Počet volných nových bytů


Například u městské části Brno-Bosonohy, která jako jediná přesáhla cenu 500 Kč za m², stojí za vyšší průměrnou cenou skutečnost, že v nabídce se zde nachází jen malé množství nájemních bytů, které většinou tvoří jednotky 1 + kk s nejvyšší cenou za m².

Sekundární trh v Brně

Secondhandový trh v Brně funguje jako propojený systém s trhem novostaveb. V období zrychlení prodeje nových bytů obvykle roste i aktivita u starších bytů.

Rok 2025 byl i pro sekundární trh s byty rokem „procitnutí“. Po stagnaci v roce 2023 a opatrném rozjezdu v roce 2024 se objemy transakcí výrazně zvýšily.

Zatímco novostavby v Brně atakovaly hranici 145 000 Kč/m², starší byty s cenou okolo 108 000 Kč/m² se staly hlavní alternativou pro ty, kteří nebyli ochotni akceptovat.

Průměrná doba, po kterou byl byt v Brně v inzerci, klesla v roce 2025 na 75 dní, oproti roku 2024, kdy to bylo více než 100 dní. U malých bytů s dispozicemi 1 + kk a 2 + kk v dobrém stavu se obchody často uzavíraly do 30 dnů.

Jedním z motorů sekundárního trhu byly také domácnosti, které už nechtěly čekat na další pokles úrokových sazeb. Zatímco trh s novostavbami byl tažen především investičními nákupy, u starších bytů bylo výraznější zastoupení rodin řešících vlastní bydlení.

Největší výzvy brněnského trhu

V Brně se v posledních letech ukazuje, že samotná poptávka ani ekonomické podmínky nejsou hlavní „brzdou“ trhu – klíčové je, co se děje na straně povolování a regulace. Nový územní plán Brna je z pohledu seriálních developerů krok správným směrem a obecně je vnímán jako více prorezidenční. Jeho přínos se ale v praxi může projevit jen tehdy, pokud bude navázán na stabilní a předvídatelné procesy. Schválení územního plánu totiž přišlo v období, kdy ještě nedoznely zmatky spojené s novým stavebním zákonem, a zároveň se v Brně překrývaly se specifickou organizační změnou – zrušením stavebních úřadů městských částí a vznikem centrálního stavebního úřadu. Výsledkem byla pro řadu projektů komplikovaná situace, kdy se povolování prodlužovalo a v průběhu řízení se měnila pravidla hry. To snižuje ochotu investovat do přípravy a zvyšuje nákladovost projektů, která se nakonec promítá do cen bydlení.

Pokud má Brno skutečně zpomalit suburbanizaci, tedy odliv obyvatel do pásu 30–40 km kolem města, a udržet dostupnost bydlení, potřebuje kombinaci několika kroků: zrychlit a zprůhlednit povolování, stabilizovat fungování centrálního stavebního úřadu kapacitně i procesně a zároveň držet konzistentní pravidla, aby se projekty nemusely „překreslovat“ uprostřed přípravy. Z hlediska městské politiky bydlení se jako perspektivní jeví také spolupráce města a developerů na městských pozemcích a rozvoj alternativních forem financování a vlastnictví, například družstevního bydlení. Bez aktivnější role samosprávy, podpory

státu a funkčního bankovního financování ale zůstane hlavní cesta notoricky známá – stavět více a povolovat rychleji – zatím nedosaženým cílem.

Výhled brněnského trhu pro rok 2026

Do roku 2026 vstoupil brněnský rezidenční trh s tím, že éra levných hypoték se nevrátí. Očekávatelnější je stabilizace sazeb kolem 5 % nebo případné mírné zvýšení. Přesto se v roce 2025 ukázalo, že hypoteční trh už není hlavní brzdou – domácnosti se přizpůsobily „novému normálu“ a větší roli hraje očekávání budoucího cenového vývoje.

Při přetrvávající omezené nabídce a bariérách povolování výstavby je pravděpodobné, že trh zůstane spíše na straně prodávajících. V takovém prostředí kupující typicky nevyčkávají na pokles cen, protože ten se nejeví jako pravděpodobný; naopak se snaží předběhnout další růst, který může být rychlejší než potenciální úspora z drobné změny úrokové sazby.

BTR TRH

Strukturální součást trhu

Rok 2025 lze v Praze označit za období potvrzení institucionálního nájemního bydlení jako plnohodnotné a stabilní součásti rezidenčního trhu. Segment Build to Rent (BTR), který byl ještě nedávno vnímán jako vznikající investiční alternativa, se během roku 2025 posunul do fáze provozní zralosti. Tento vývoj se projevil jak na straně poptávky, tak v chování investorů i tržních ukazatelích.

Hlavním fundamentem růstu zůstává dlouhodobě omezená dostupnost vlastnického bydlení. Přestože v průběhu roku 2025 došlo k částečné stabilizaci úrokových sazeb hypoték, rozdíl mezi náklady na pořízení vlastního bydlení a úrovní nájemného zůstává významný. Nájemní bydlení tak nadále představuje nejen přechodné řešení, ale pro rostoucí část domácností i dlouhodobou volbu.

Mírně poroste nabídka, ale porostou i ceny. Hodně závisí na daňové politice státu, ale i na substituci s nájemním bydlením.

Michal Ševera, B3 OC

Velikost BTR segmentu v Praze

V rámci pražského trhu evidujeme na konci roku 2025 přibližně 15 000 bytových jednotek v segmentu Build to Rent v různých fázích životního cyklu. Z toho je v provozu přibližně 3 220 bytů ve 22 projektech, více než pětina celkového objemu. Necelá pětina bytů se nachází ve výstavbě a přibližně 60 % je ve fázi příprav.

Z geografického hlediska zůstává klíčovou lokalitou Praha 9, v níž se soustřeďuje nejvyšší počet bytových jednotek v provozu i ve výstavbě. Z pohledu počtu projektů je však situace odlišná – nejvíce provozovaných projektů se nachází na Praze 5, zatímco nejvyšší aktivita ve výstavbě je patrná shodně na Praze 4 a 5.

Rekordně nízká neobsazenost

Nejvýraznějším tržním signálem roku 2025 je historicky nejnižší míra neobsazenosti. Ve druhém pololetí roku klesla celková neobsazenost v pražských BTR projektech na pouhých 2 %, přičemž i nově spuštěné projekty dosahují velmi rychlé absorpce. K tomuto vývoji přispěl však také nízký objem nově dokončených BTR projektů, kdy v roce 2025 vstoupily na trh pouze nízké stovky bytových jednotek. Návrat k úrovni okolo tisíce nových bytů ročně se očekává v roce 2027.

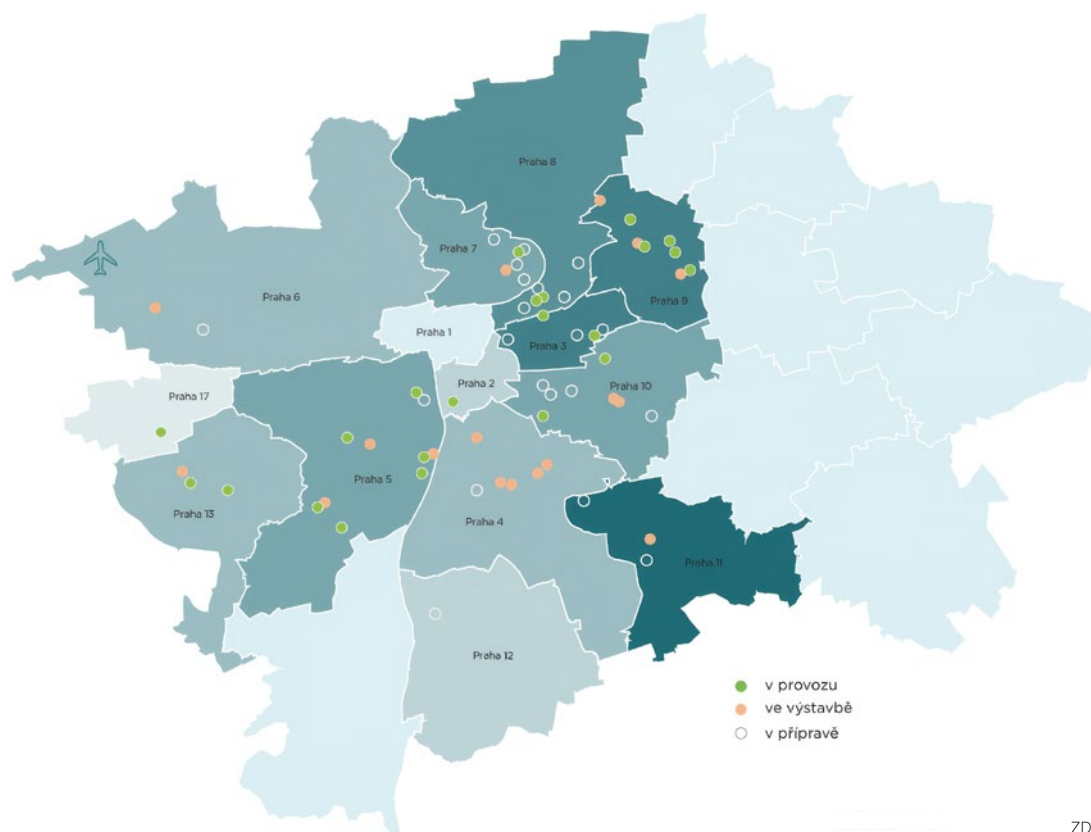
Optimalizované BTR jednotky

Rok 2025 potvrdil dlouhodobý trend zásadní změny struktury bytových dispozic. Dispozice 1 + kk a 2 + kk dnes tvoří celých 80 % bytového fondu v pražských BTR projektech, přičemž u projektů spuštěných ve druhém pololetí roku jejich podíl dosáhl až 95 %.

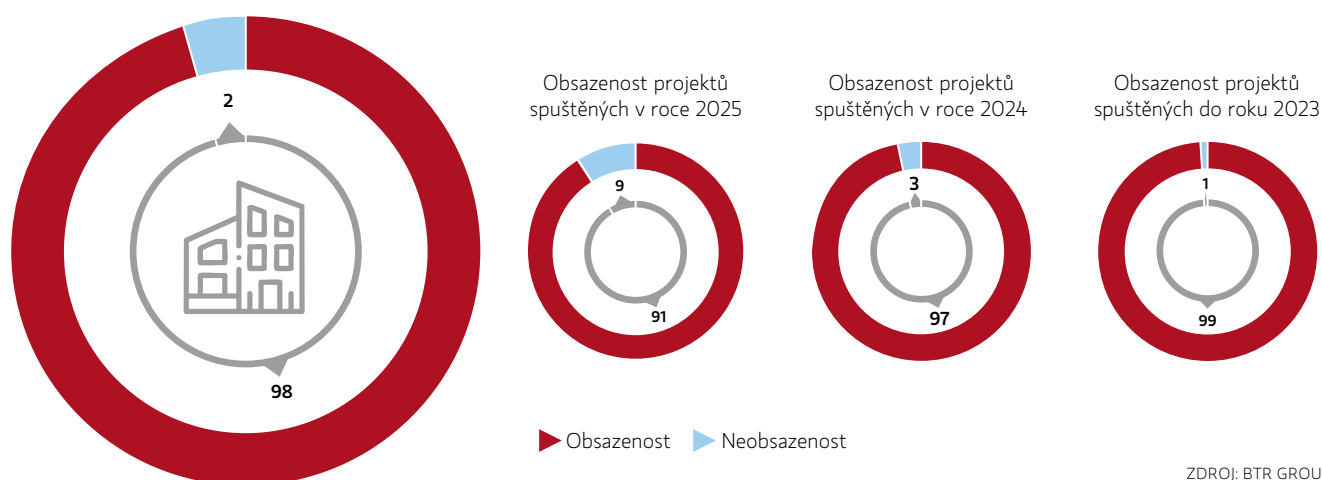
S tím souvisí i pokles průměrné velikosti bytů. Zatímco celkový průměr v segmentu BTR činí 49 m², nově otevřené projekty v druhém pololetí 2025 vstupovaly na trh s byty o průměrné velikosti pouhých 36 m². Ve srovnání s novými byty určenými k prodeji, jejichž průměrná velikost se pohybovala okolo 66 m², vznikl historicky největší rozdíl mezi oběma segmenty.

Nejde však o prosté zmenšování bytů, ale o cílenou optimalizaci dispozic, která reflektuje poptávku mladých jednotlivců a párů a současně umožňuje udržet ekonomickou dostupnost nájemního bydlení.

SCHÉMA



GRAF Celková obsazenost BTR projektů



Nájemné: potvrzení prémiového postavení

V druhé polovině roku 2025 dosahovalo skutečné nájemné v pražských BTR projektech v průměru 26 882 Kč, resp. 551 Kč/m². V přepočtu na metr čtvereční bylo realizované nájemné přibližně o čtvrtinu vyšší než nájemné nabízené na realitních portálech, zatímco v absolutní výši se obě hodnoty pohybovaly na velmi podobných úrovních.

Nabídkové nájemné se ve druhém pololetí roku 2025 pohybovalo v průměru na úrovni 31 094 Kč, resp. 572 Kč/m². V porovnání s nabídkou na realitních portálech bylo nabídkové nájemné v BTR projektech téměř o 30 % vyšší v přepočtu na metr čtvereční a zhruba o pětinu vyšší v absolutních hodnotách.

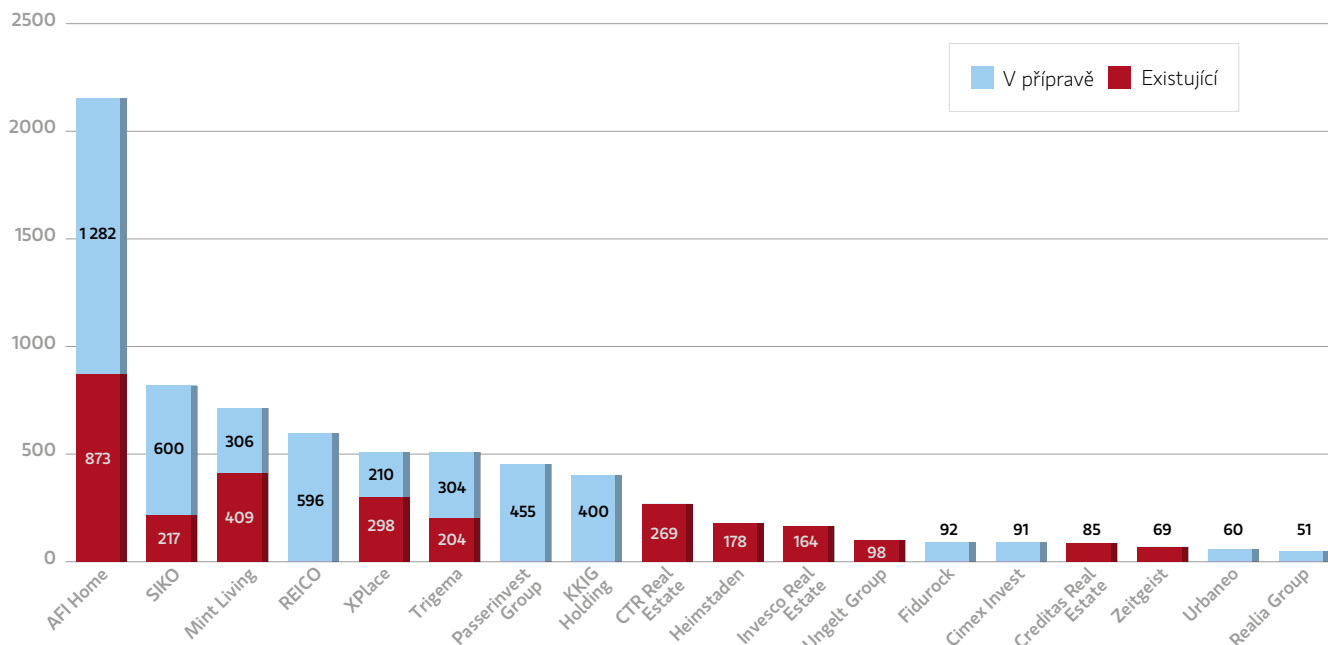
Cenová prémie BTR projektů vůči zbytku trhu vychází z jejich produktového a provozního standardu. Vyšší úroveň nájemného odráží zejména moderní technické řešení budov, energetickou efektivitu s nižšími provozními náklady, částečné či plné vybavení bytů, profesionální správu a vyšší míru jistoty a stability nájemního vztahu.

Investoři a transakční aktivita

Největším hráčem v pražském segmentu Build to Rent zůstává společnost AFI Home s 2 155 jednotkami v provozu či přípravě, následovaná společnostmi SIKO a Mint Living. Významný posun zaznamenala investiční společnost REICO, která v roce 2025 realizovala dvě akvizice – Stodůlky Residential (219 bytů) a Kaskády Barrandov (207 bytů). AFI Home loni uskutečnila akvizici projektu Port 7, zahrnující pozemek pro budoucí výstavbu 152 nájemních bytů. Na trh zároveň vstoupili noví investoři a developéři, včetně společností KKIG Holding, Ungelt Group, Urbaneo či Realia Group, což potvrzuje rostoucí atraktivitu segmentu i mimo tradiční institucionální hráče.



GRAF Největší investoři v pražském BTR segmentu



Poznámka grafu: Z přehledu jsme vyčlenili projekty dostupného nájemního bydlení, které nově uvádíme v samostatné kategorii.

ZDROJ: BTR GROUP

BTR jako stabilizační prvek trhu bydlení

Rok 2025 ukázal, že institucionální nájemní bydlení hraje konkrétní roli při zvyšování dostupnosti bydlení v Praze. Prostřednictvím optimalizace velikosti bytů, vysokého podílu dispozic 1 + kk a 2 + kk a jejich vybavenosti přináší BTR projekty na trh zejména startovací bydlení pro mladé domácnosti, které je v pražském bytovém fondu dlouhodobě nedostatkové.

Současně institucionální investoři přispívají ke stabilitě a kvalitě nájemního bydlení díky profesionální správě, systematické údržbě a dlouhodobému investičnímu horizontu. Segment Build to Rent se tak postupně stává strukturální součástí pražského rezidenčního trhu.



EPD

ENGINE PRAGUE DEVELOPMENT

NEW ENERGY
IN DEVELOPMENT

Váš **partner** v komerčních realitách.

Komplexní služby
pro majitele nemovitostí,
investory, developery
či nájemce.

- Investice do nemovitostí
- Strategická řešení pro nájemce kanceláří
- Industriální nemovitosti
- Projektový management
- Správa nemovitostí
- Oceňování nemovitostí
- Průzkumy a analýzy trhu



KANCELÁŘSKÝ TRH



Lenka Šindelářová, MSc. | Knight Frank

Lenka Šindelářová má dlouholeté zkušenosti z oblasti nemovitostí. Zaměřuje se na průzkum a analýzy trhu s nemovitostmi, strategické realitní poradenství, zkušenosti získala také poradenstvím při akvizicích a prodeji nemovitostí. Vystudovala nejprve Karlovu univerzitu a poté University College of Estate Management, obor Nemovitosti. Dlouhodobě působila na pozici Head of Research & Consultancy v mezinárodních poradenských realitních společnostech DTZ nebo BNP Paribas Real Estate a dále také ve 108 AGENCY v týmu Capital Markets, kde se zabývala investičním poradenstvím při prodeji a akvizicích nemovitostí. Disponuje dlouholetými zkušenostmi z oblasti realitního poradenství pro významné mezinárodní i lokální klienty.

KANCELÁŘSKÝ TRH

Trh pražských kanceláří se vyvíjí v prostředí omezené nové výstavby, což při stabilní poptávce zvyšuje tlak na kvalitní produkt v nejžádanějších lokalitách.

Poptávka zůstává tažená zejména nájemci, kteří hledají efektivní, flexibilní a dobře dopravně dostupné prostory; roste význam kvalitního pracovního prostředí a technického standardu budov.

Neobsazenost se drží na relativně nízkých úrovních, přičemž rozdíly mezi lokalitami a kvalitou budov se dál prohlubují ve prospěch nejatraktivnějších projektů.

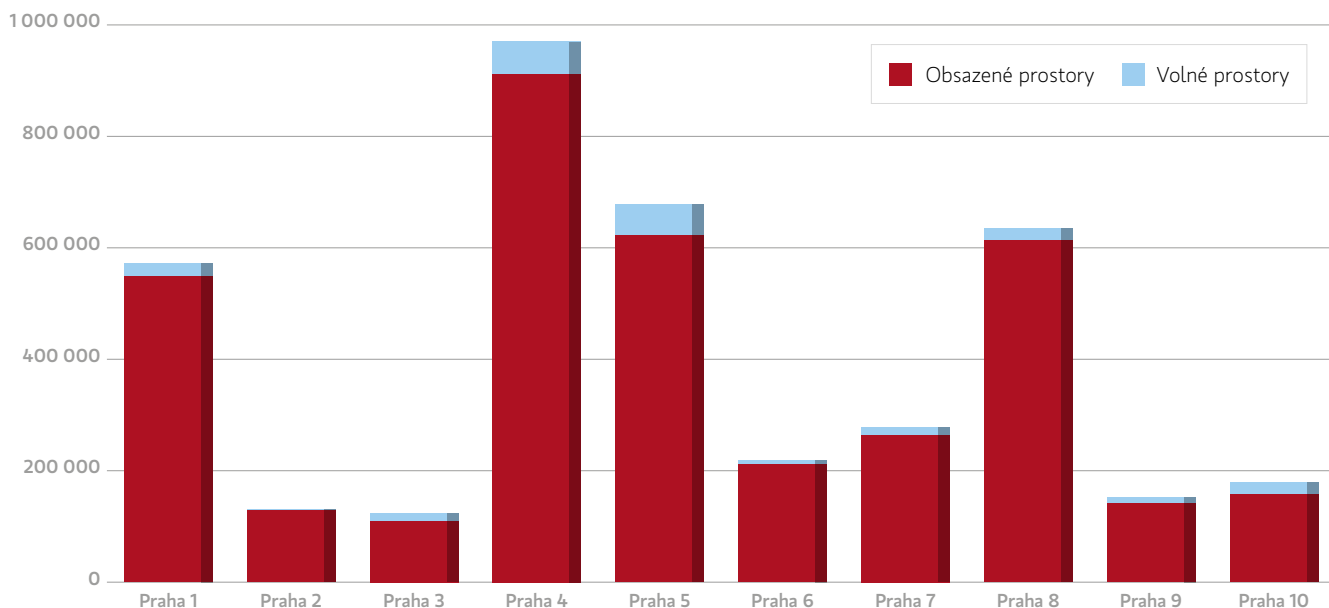
Nejvyšší dosahované nájemné by dle očekávání mělo v tomto roce dále růst především v širším centru.

ANALÝZA NABÍDKY

V Praze evidujeme 3,94 milionu m² moderních kanceláří. Za celý rok 2025 bylo dokončeno pouhých 26 600 m² nových prostor, což představuje historicky nejnižší přírůstek nabídky. Ve srovnání s rokem 2024 jde o pokles o 64 %.



GRAF Kancelářské prostory v jednotlivých městských částech (m²)



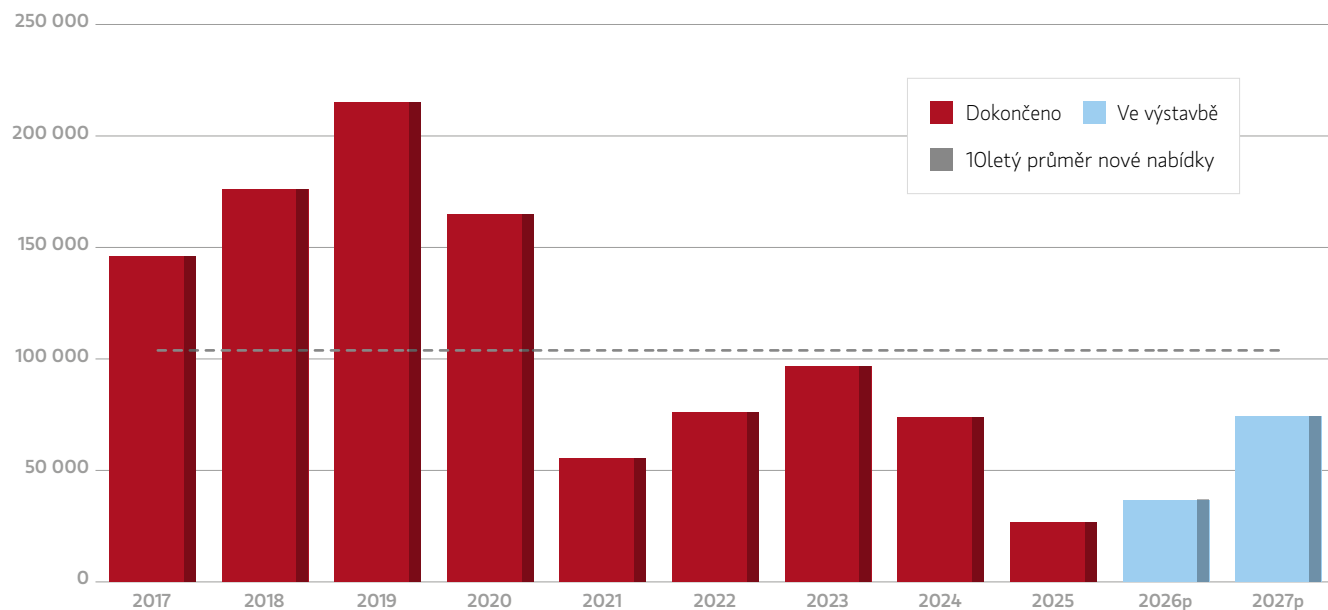
ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

Budovy třídy A představují 74 % všech moderních kancelářských prostor a více než pětina připadá na nejkvalitnější prostory s hodnocením AAA.

Současná výstavba kancelářských budov se soustředí především do několika již etablovaných kancelářských lokalit. Praha 1 a širší centrum města patří k velmi atraktivním lokalitám, avšak historická zástavba a omezený prostor pro novou výstavbu výrazně brání většímu rozvoji moderních kancelářských ploch. V této části města se nachází přibližně 15 % všech moderních kanceláří. Největší koncentrace moderních kancelářských budov je v Praze 4 (25 %), následuje Praha 5 (17 %) a Praha 8 (16 %).

Řada společností se snaží stabilizovat pracovní týmy a omezovat práci z domova tam, kde se neukazuje jako dostatečně efektivní. Moderní kanceláře na tento trend reagují zejména důrazem na dobrou dopravní dostupnost, inspirativní prostředí a flexibilitu. Vzhledem k tomu, jak omezená je v současnosti nová výstavba, je na trhu takových příležitostí nedostatek.

Zdenka Klapalová, Knight Frank

GRAF Dokončené prostory a nová výstavba (m²)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

V roce 2025 byly na trh dodány následující projekty: V 1. čtvrtletí byla dokončena první fáze E Factory v Praze 9 s 8 700 m² kancelářské plochy. Ve 2. čtvrtletí následovaly dvě rekonstrukce na Praze 1 – NR7 (4 450 m²) a VN 62 (2 100 m²). Ve 4. čtvrtletí pak byly dokončeny PernerKarlín v Praze 8 (9 300 m²) a rekonstrukce Panorama Airport Building v Praze 6 (2 000 m²).

Po covidu byly kanceláře přehlíženy assetem, změna však nastala, jelikož se plně projevíly nové způsoby práce v hybridním režimu. To má za následek větší poptávku po moderních prostorech s nižší energetickou náročností, které odpovídají novým požadavkům práce. Trend je, že firmy se přesouvají do menších prostor, kde dokážou ušetřit, ale je to za cenu vyššího nájemného.

Matyáš Hájek, Cushman & Wakefield

Na konci 4. čtvrtletí 2025 se v Praze nacházelo ve výstavbě celkem 263 300 m². Významnou část tvoří kancelářské plochy v rámci projektu Smíchov City (119 200 m²), jehož součástí je také kampus České spořitelny (75 000 m²) a centrála společnosti ČEZ s plánovaným dokončením v roce 2028. Ke konci roku bylo z celkového objemu výstavby k pronájmu k dispozici pouze 36 %, zbylých 64 % ploch bylo již obsazeno. Ve 4. čtvrtletí byla zahájena výstavba dvou nových projektů. Společnost Passerinvest Group začala stavět budovu Orion (19 300 m²) v Praze 4 a společnost Mount Capital zahájila rekonstrukci v rámci druhé fáze projektu E Factory (5 200 m²) v Praze 9. Nejvíce prostor ve výstavbě se nachází v Praze 5 (46 %), následované Prahou 4 (30 %) a Prahou 8 (16 %).

V roce 2026 by mělo být dodáno na trh jen asi 36 700 m² kanceláří, nová nabídka tedy bude nadále velmi omezená. Dokončena bude rekonstrukce budovy Danube House v Praze 8, dále projekt Isola v Praze 4 a dvě menší budovy v Praze 9 a v Praze 7.

Kromě probíhající výstavby je plánováno dalších téměř 500 tisíc m² kancelářských ploch. Spolu s projekty již ve výstavbě to představuje přibližně 15 % současného kancelářského fondu v Praze. Je však pravděpodobné, že některé plánované projekty projdou změnami, nemusí být realizovány, případně mohou být konvertovány na byty.

ANALÝZA POPTÁVKY

V Praze bylo v roce 2025 pronajato celkem 573 200 m² kancelářských ploch. Jedná se o meziroční pokles o 10 % oproti rekordnímu roku 2024. I přes tento pokles však celková poptávka včetně přejednání nájemních smluv a podnájmu překročila pětiletý průměr o 8 %.

Stále platí, že expanzi poptávky limituje především nedostatek dostupných prostor.

Renegociace představovaly 45 % z celkové realizované poptávky. Nové pronájmy a expanze tvořily 38 %, předpronájmy 16 % a podnájmy zbylá 2 %.

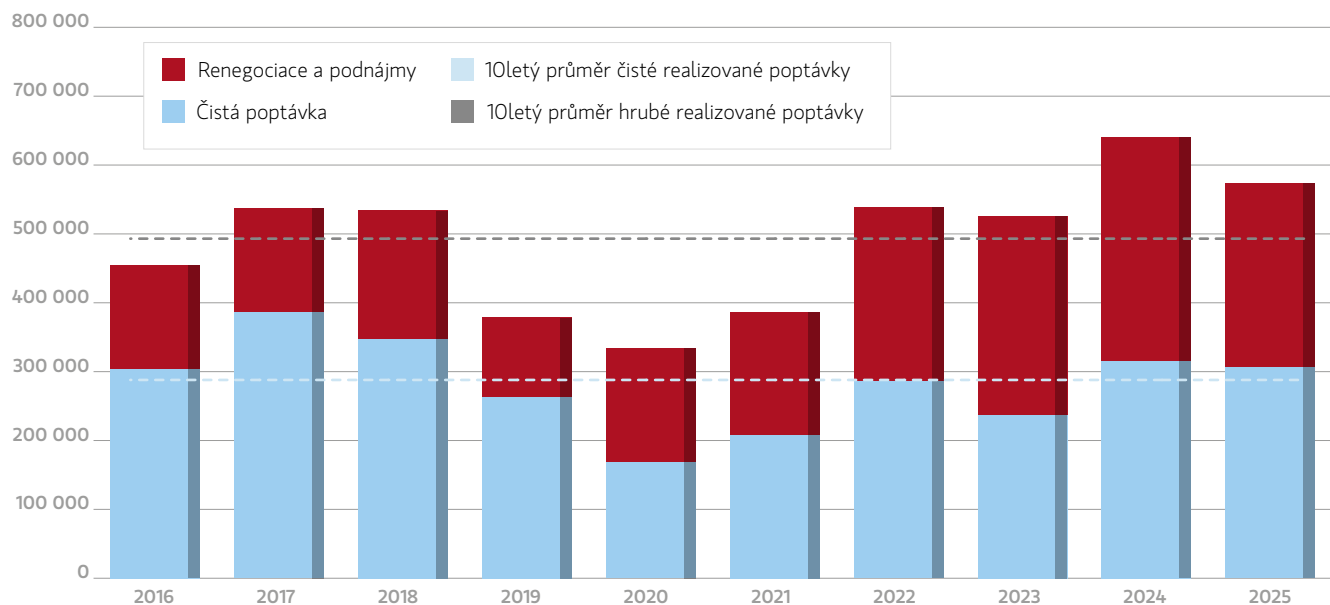
Čistá poptávka dosáhla 307 100 m², tedy o 3 % méně než v roce 2024, ale o 13 % více než pětiletý průměr.

Až 30 % z čisté realizované poptávky tvořily akvizice do vlastnictví, především se jednalo o projekty, které jsou stavěny na míru. Část poptávky se přesouvá z nájemního do vlastnického modelu, zejména u velkých korporací.

V roce 2025 bylo nejvíce nových pronájmů realizováno v Praze 5 (28 %), následně v Praze 4 (22 %) a Praze 8 (19 %). V rámci roční čisté poptávky dominovaly společnosti ze sektoru financí (20 %), následované energetikou (15 %) a technologickými a IT společnostmi (14 %).



GRAF Realizovaná poptávka (m²)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

Ve druhém čtvrtletí uskutečnila společnost ČEZ nejvýznamnější transakci roku, a to nákup prostor v komplexu Smíchov City v Praze 5 o celkové výměře přes 44 000 m². Ve třetím čtvrtletí přejednala společnost SAP nájemní smlouvu v budově Metronom (27 900 m²), rovněž v Praze 5. Největší transakcí ve čtvrtém čtvrtletí bylo přejednání nájemní smlouvy společnosti Siemens v projektu City West (21 900 m²) v Praze 5. Významnou transakcí byla také akvizice budoucího sídla společnosti Credits v komplexu Rohan City v Praze 8 s výměrou přes 16 800 m². Tyto prostory firma získá do vlastnictví po dokončení projektu. Transakce byla zaznamenána ve druhém čtvrtletí.

NEOBSAZENOST KANCELÁŘŮ

Míra neobsazenosti kancelářských prostor se ve čtvrtém čtvrtletí 2025 oproti předchozímu čtvrtletí snížila o 52 bazických bodů na 5,9 %. V meziročním srovnání to představuje pokles o 134 bazických bodů. Jedná se o nejnižší neobsazenost od začátku roku 2020. Historicky se neobsazenost pohybovala nejnižší lehce nad 4 % v roce 2019. Naopak nejvýše se nacházela v roce 2015, a to nad 15 %.

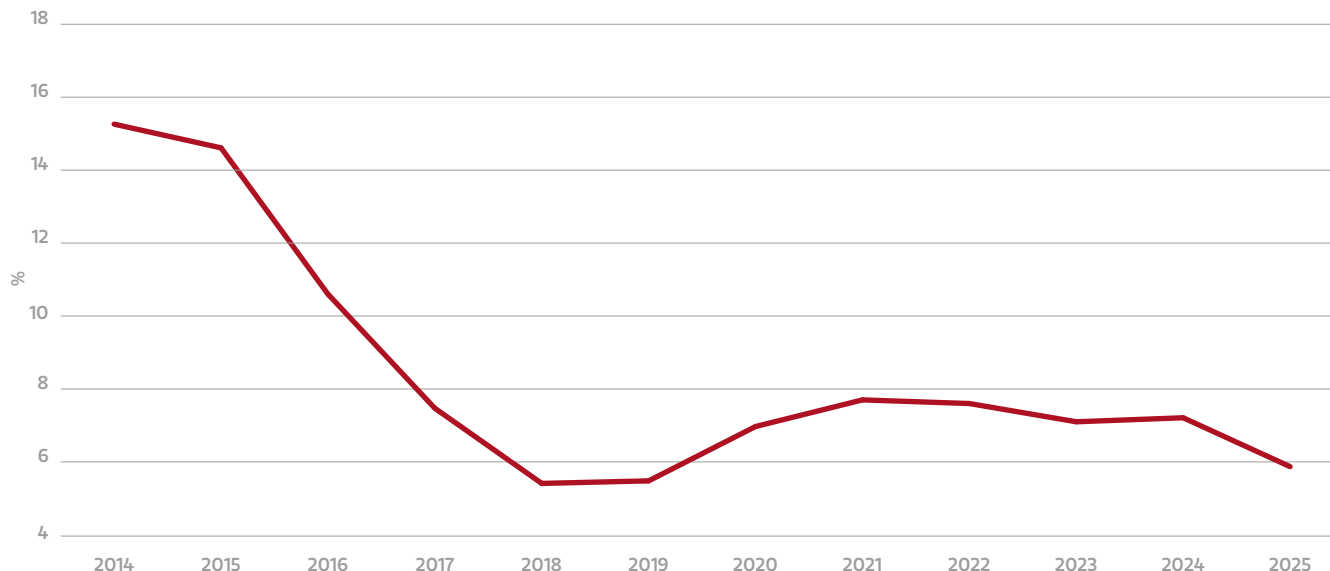
Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 10 (12,2 %) a Praze 3 (10,6 %). Naopak nejnižší míra neobsazenosti zůstala v Praze 2 (1,8 %) a v Praze 8 (3,3 %). Meziročně poklesla míra neobsazenosti nejvíce v Praze 3 a v Praze 7, a to o více než 8 procentních bodů, respektive o 6 procentních bodů.

Kancelářský trh v nadcházejících letech bude formovat především kvalitativní rozdíl mezi moderními budovami a starším fondem. Nájemci budou dále preferovat energeticky úsporné a dobře dostupné budovy, zatímco starší objekty bez investic mohou čelit vyšší neobsazenosti. Zároveň poroste tlak na flexibilitu a doplňkové služby v budovách.

Jiří Sedláček, BDO Audit



GRAF Míra neobsazenosti (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

Čistá absorpce odráží změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. V roce 2025 byla zaznamenána kladná absorpce ve výši 75 000 m², což znamená, že obsazenost kanceláří v Praze vzrostla.

NÁJEMNÉ A POBÍDKY

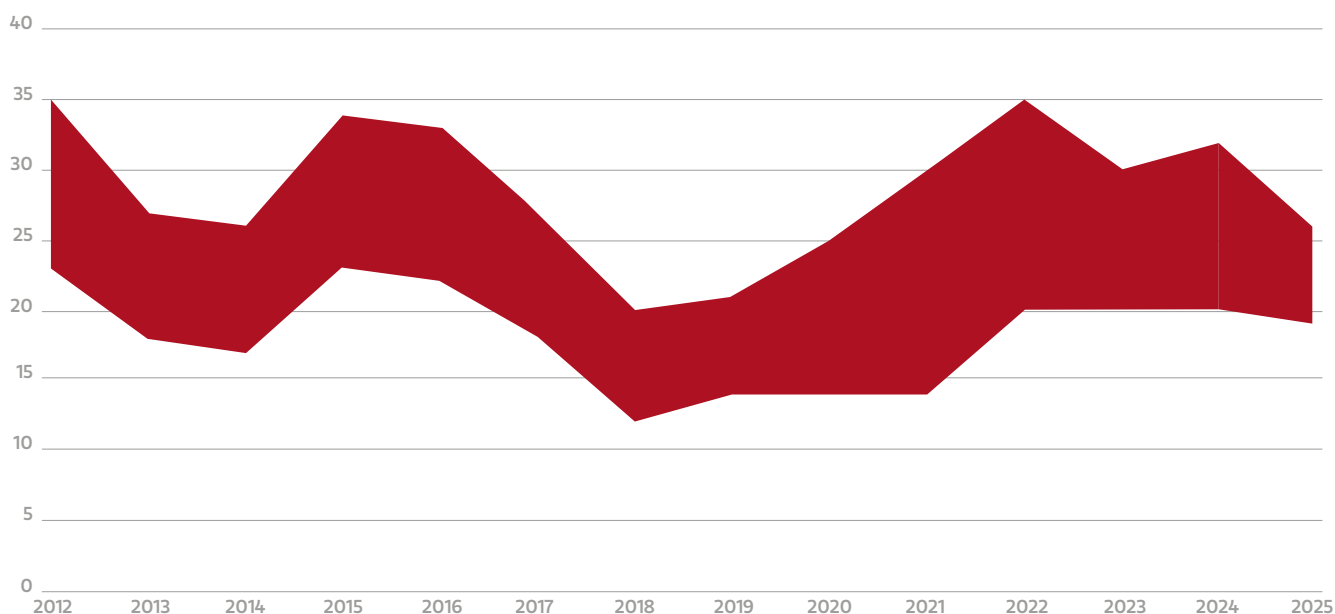
Nejvyšší dosahované nájemné na konci roku 2025 činilo 29,00–30,00 EUR/m²/měsíc v centru města. U trofejních nemovitostí však evidujeme hodnoty výrazně převyšující tržní úroveň, tedy nad 30,00 EUR/m²/měsíc. Nejvyšší dosahované nájemné meziročně vzrostlo o 1,7 % a za posledních pět let dokonce o 25 %.

Ve vnitřním městě byl zaznamenán výraznější nárůst, a to o 5 % meziročně, na úroveň 19,50–20,50 EUR/m²/měsíc. Naopak v okrajových částech Prahy zůstalo nájemné stabilní v rozmezí 15,50–16,50 EUR/m²/měsíc.

Servisní poplatky v moderních kancelářských budovách se aktuálně pohybují v rozmezí 4,00–5,50 EUR/m²/měsíc. Při nájemném na úrovni 19,50 EUR/m² tak představují přibližně 20–28 % celkových nákladů.

Náklady na vybavení kanceláří se pohybují mezi 1 200–1 300 EUR/m², což znamená meziroční nárůst zhruba o 8 %. Pronajímatelé standardně poskytují nájemcům pobídky ve formě nájemních prázdnin a příspěvků na vybavení prostor. U novostaveb a prvotřídních kanceláří třídy A se při sjednání pětiletých nájemních smluv pohybují nájemní prázdniny obvykle na úrovni 5–7 měsíců, což odpovídá i loňským hodnotám. Příspěvky na vybavení pak u prostor třídy A dosahují 150–200 EUR/m².

GRAF Podíl pobídek (%)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

Vzhledem k růstu nájemného se podíl pobídek snížil na přibližně 19–26 %. Standard, který pronajímatel obvykle poskytuje, zahrnuje technologie, kompletní vybavení toalet, zvýšené podlahy, snížené stropy a základní open-plan řešení; v některých případech je součástí i koberec. Náklady na vybavení, které musí uhradit nájemce, jsou proto vysoké. I z tohoto důvodu řada nájemců upřednostňuje přejednání stávajících nájemních smluv před relokací, která je spojena s podstatně vyššími výdaji.

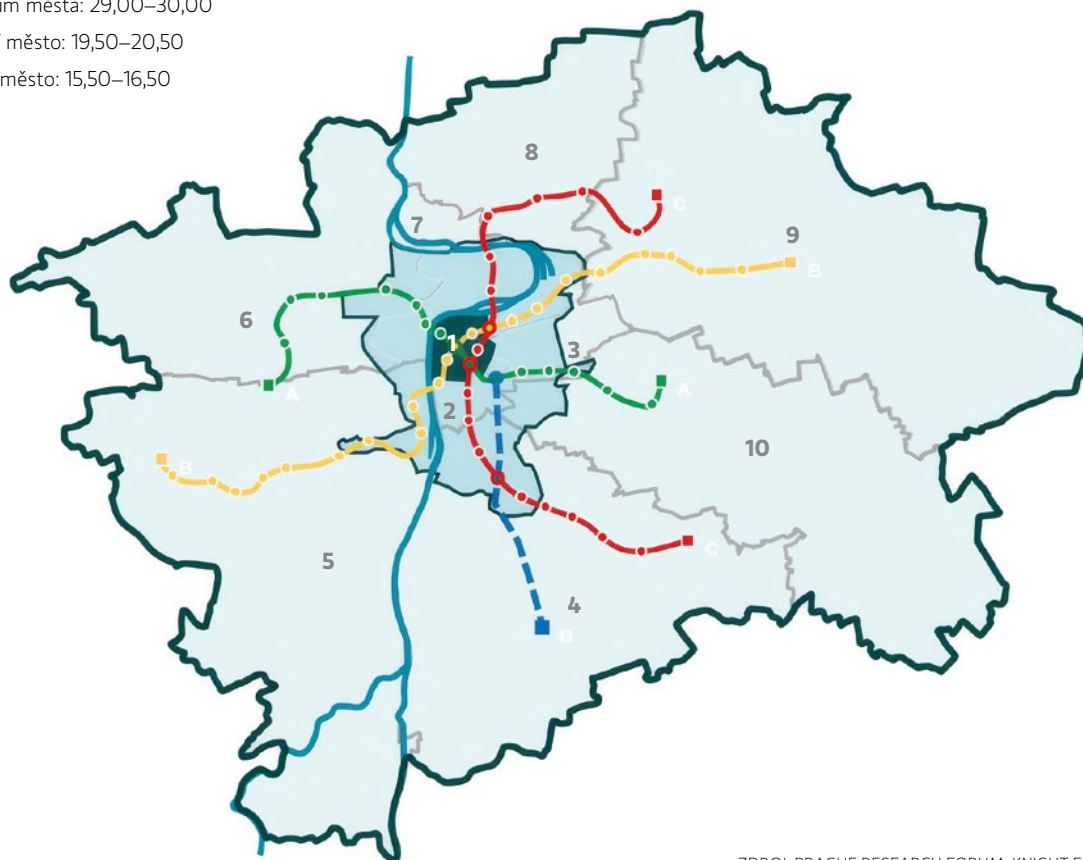
VÝHLED

I v tomto roce očekáváme jen minimální novou nabídku kancelářských prostor, což povede k dalšímu poklesu míry neobsazenosti. V následujících letech bude sice na trh dodáno více kancelářských ploch, avšak značná část z nich je již předem obsazena. Nízká nová nabídka otevírá prostor především pro rekonstrukce a modernizace stávajících objektů.

Poptávka byla v loňském roce silná, i když meziročně mírně poklesla ve srovnání s rekordním rokem 2024. Také letos by měla zůstat stabilní, přičemž hlavním limitujícím faktorem zůstává nedostatek vhodných dostupných prostor. Nájemci s většími prostorovými požadavky musí zahájit jednání minimálně dva roky před plánovanou relokací.

SCHÉMA Nejvyšší dosahované nájemné v Praze (EUR /m²/měsíc)

- Centrum města: 29,00–30,00
- Vnitřní město: 19,50–20,50
- Vnější město: 15,50–16,50



ZDROJ: PRAGUE RESEARCH FORUM, KNIGHT FRANK RESEARCH

Vysoké náklady na stěhování a omezená nabídka vhodných prostor způsobují, že nájemci často preferují přejednání stávajících nájemních smluv před relokací – a stejný trend bude pokračovat i letos. Relokace se stává strategickým rozhodnutím, nikoli běžným cyklickým krokem.

U kanceláří čekám největší posun v poptávce po nízkoemisních budovách. Současně očekávám pokračování trendu snižování plochy kanceláří na zaměstnance.

Jiří Brůžek, KALISTE GROUP

Nájemné by mělo v průběhu roku dále růst, zejména ve vnitřním městě. Tlak na jeho navyšování pramení především z vyšších stavebních nákladů u projektů ve výstavbě i u projektů plánovaných.

S ohledem na nízkou novou nabídku, klesající neobsazenost a tlak na růst nájemného lze stávající kancelářský trh v Praze považovat za trh pronajímatelů.

TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORAMI



Ing. Kamila Breen | Cushman & Wakefield

Kamila Breen působí jako vedoucí oddělení výzkumu trhu a analýz pro Českou republiku ve společnosti Cushman & Wakefield. V realitním sektoru má více než dvacetileté profesní zkušenosti. Svou kariéru zahájila jako analytička ve společnosti Siemens Real Estate v Mnichově, následně působila v mezinárodních poradenských společnostech BNP Paribas Real Estate a JLL. Dlouhodobě se specializuje na strategické analýzy komerčního realitního trhu a pravidelně se podílí na přípravě odborných tržních reportů a komentářů k vývoji realitního trhu. Je absolventkou Vysoké školy ekonomické v Praze, kde vystudovala obor Hospodářská politika a veřejné finance.



Dr. Tomáš Drtina | Managing Partner, Incomind | viceprezident správní rady ARTN

Je držitelem doktorského titulu v oboru ekonomické a regionální geografie na UK. V roce 1991 spoluzakládal agenturu pro marketingový výzkum společnosti Incoma. Poté, co dlouhá léta působil jako ředitel Incoma GfK, se v roce 2015 stal generálním ředitelem GfK pro Česko a Slovensko. V prosinci 2019 spoluzaložil a od té doby řídí výzkumnou a poradenskou společnost INCOMIND. Je viceprezidentem správní rady ARTN, předsedou odborné poroty Best of Realty, členem Brand Council Superbrands CZ & SK a stojí v čele Research Committee Asociace nákupních center ČR.

TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORAMI

Vývoj spotřebitelské poptávky byl pozitivní, maloobchodní tržby v roce 2025 vykázaly mírný nárůst.

Nové plochy přibývají především zásluhou segmentu retail parků, těžiště investic celkově spíše než do expanze směřuje do modernizace a zvyšování kvality obchodních prostor.

Pokračuje stále intenzivnější sbližování a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu.

Zapojení digitalizace, datové analytiky a nových technologií umožňuje přesněji anticipovat chování zákazníků i zefektivnit řadu procesů.

CELKOVÝ VÝVOJ MALOOBCHODNÍHO TRHU

Maloobchodní trh se v roce 2025 vyvíjel stabilně. Podle předběžných výstupů vzrostly maloobchodní tržby v Česku meziročně přibližně o 3 % (mírně nad úrovní inflace). Nárůst se projevil zejména v segmentu drogerie a kosmetiky a internetového prodeje, naopak nižší dynamika byla patrná u prodeje potravin.

Spotřebitelská poptávka nevykazovala výraznější výkyvy. Česko je svou úrovní kupní síly na obyvatele (dle dat NIQ) na 23. místě evropského žebříčku, 22 % pod průměrem EU. Regionální rozdíly v úrovni kupní síly zůstávají zřetelné (Praha 132 % českého průměru vs. Karlovarský region 89 %, některá sídla i pod 70 %), nicméně nůžky jsou rozevřeny méně než v řadě dalších evropských zemí.

Výzkumy nákupních zvyklostí (NIQ, Incomind, Skála a Šulc) potvrzují posun k racionálnějšímu nakupování a konzumaci. Část domácností v posledních letech omezila objemy nákupů, část je racionalizovala (vyšší podíl nákupů ve slevě, méně impulsních nákupů, pokles nákupů „zbytných“ položek, aktivní porovnávání nabídek, posilování privátních značek, nákup levnějších alternativ aj.). Slevy nehrají v žádné jiné evropské zemi tak významnou roli jako v Česku (v rychloobrátkovém zboží se na prodejích dle NIQ podílejí téměř ze dvou třetin). Zřetelná je i tendence k menším, častějším nákupům, s nimiž souvisí menší nákupní koše, a také snaha cestovat za nákupy méně a využívat prodejny v nejbližším okolí. Důraz zůstává na pohodlnost nákupu – ať již ve smyslu jednoduchosti a bezproblémovosti, nebo nákupního zážitku. S každým rokem roste míra využívání mobilních aplikací řetězců a význam věrnostních programů; tento faktor u řady zákazníků ovlivňuje výběr nákupního místa a průměrný Čech aktuálně využívá téměř dvě desítky věrnostních programů. V segmentu e-commerce postupně přibývá lidí, kteří mají některý z e-shopů jako své preferované nákupní místo potravin.

Desítky největších obchodních řetězců v Česku kontroluje trh v objemu přibližně 500 miliard Kč. Na nejvyšších dvou příčkách jsou řetězce vlastněné německou skupinou Schwarz: Lidl a Kaufland (s tržbami na úrovni 90 mld. Kč, resp. 80 mld. Kč). Na dalších místech figurují Albert, Geco a v posledních dvou letech zřetelně rostoucí Penny Market. Hranici 50 mld. Kč se blíží Tesco a Alza.cz. Klíčovými místy prodeje nepotravinářských kategorií zboží zůstávají sortimentní specialisté (Datart/HP Tronic, IKEA a Hornbach) a obchodní centra, kterým je věnována samostatná pasáž této kapitoly. Diverzita trhu tak zůstává vysoká.

Domácnostem rostou příjmy, snižují svou předchozí opatrnost a jsou ochotny více utrácet.

Pavel Berger, UDI Group

E-COMMERCE, OMNICHANNEL A LOGISTIKA „POSLEDNÍ MÍLE“

E-commerce se na maloobchodních tržbách podílí přibližně jednou šestinou. Česká e-commerce i v roce 2025 mírně rostla a překročila úroveň 200 miliard Kč; výš byla pouze v nestandardní „covidové“ sezóně 2021. Do této bilance však nejsou započítány prodeje online tržišť ze třetích zemí, zejména z Asie. Právě e-shopy jako Temu a Shein (v nichž nakupuje již třetina Čechů) jsou tradičními obchodníky i Asociací pro elektronickou komerci (APEK) popisovány jako příklad konkurence, která je vnímána jako neférová a problematická z hlediska pravidel a kontrol. V řadě evropských zemí jsou již podnikány kroky k jejich vyšší kontrole, Česko k nim ovšem zatím nepatří.

Koncentrace trhu e-commerce je vysoká: pouhé 1 % z přibližně 49 tisíc e-shopů fungujících v Česku ovládá více než 90 % trhu. Na trhu se etablovaly mezinárodní internetová tržiště (z těch významných lze zmínit Allegro, Kaufland či Trendyol). Konkurence v tomto segmentu se dále vyostřuje a odborníci predikují pokračující konsolidaci, která dopadne zejména na menší e-shopy.

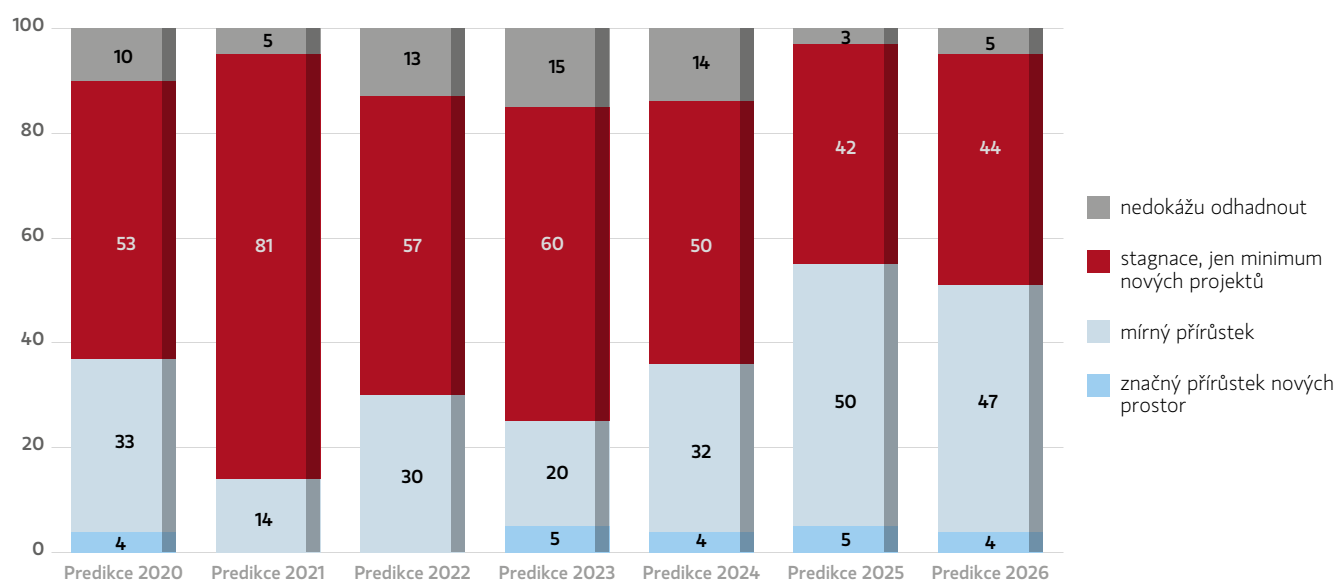
Trendem je expanze českých online obchodníků na zahraniční trhy, včetně západní Evropy i vzdálenějších regionů. Nejrozsáhlejší investici tímto směrem uskutečnila Rohlík Group, a to vedle kvalitnějšího pokrytí území v Česku a rozvoje nových služeb a profitových linií (např. retail media). Z postupné digitalizace retailu těží i rychle rostoucí logistické společnosti. Fenomémem doby je intenzivní snaha e-retailu i logistických firem o posilování odběrových míst: vedle otevírání vlastních výdejních míst a showroomů jde o spolupráci s velkými řetězci i menšími provozovateli obchodu a služeb a o budování výdejních boxů.

Internet se stal přirozenou součástí nákupního rozhodování a trend omnichannelu je na vzestupu napříč kategoriemi zboží. Většina velkých „kamenných“ obchodníků tento posun reflektuje: investují do rozvoje online aktivit a platform a i díky tomu dokázala v loňském roce posílit. Propojování tradičního obchodu a online retailu je patrné již několik let; oba světy se navzájem obohacují a hranice mezi nimi se dále stírá.

Hlavní vlnu expanze tradičního retailu má Česko již za sebou. V odpovědích expertního panelu ARTN je nicméně meziročně patrné posilování optimismu v predikci nárůstu retailových ploch: zatímco nárůst nových ploch v nejbližším období očekávala před třemi lety pouze čtvrtina oslovených, v posledních dvou letech tento názor zastává více než polovina respondentů. Nové prodejny nadále vznikají, ovšem pomalejším tempem. Odborníci pozitivně hodnotí především rozvoj retail parků; jejich atraktivitu posiluje i častá přítomnost diskontních nájemců, což je v období složitější ekonomické situace pro část zákazníků vítané. Právě prodejny orientované na nižší cenové hladiny navyšovaly v roce 2025 své obchodní plochy nejvýrazněji.

Obchodníci více než dříve sledují ekonomiku jednotlivých prodejen a v některých případech optimalizují síť. Investice do rozvoje prodejní sítě neklesají, ve stále větší míře však směřují do modernizace stávajících obchodů. Maloobchodní síť v Česku tak prochází postupnou proměnou, podpořenou i rozvojem hybridních formátů prodejen.

GRAF Jaký očekáváte nárůst nových retailových ploch v následujících dvou letech?



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

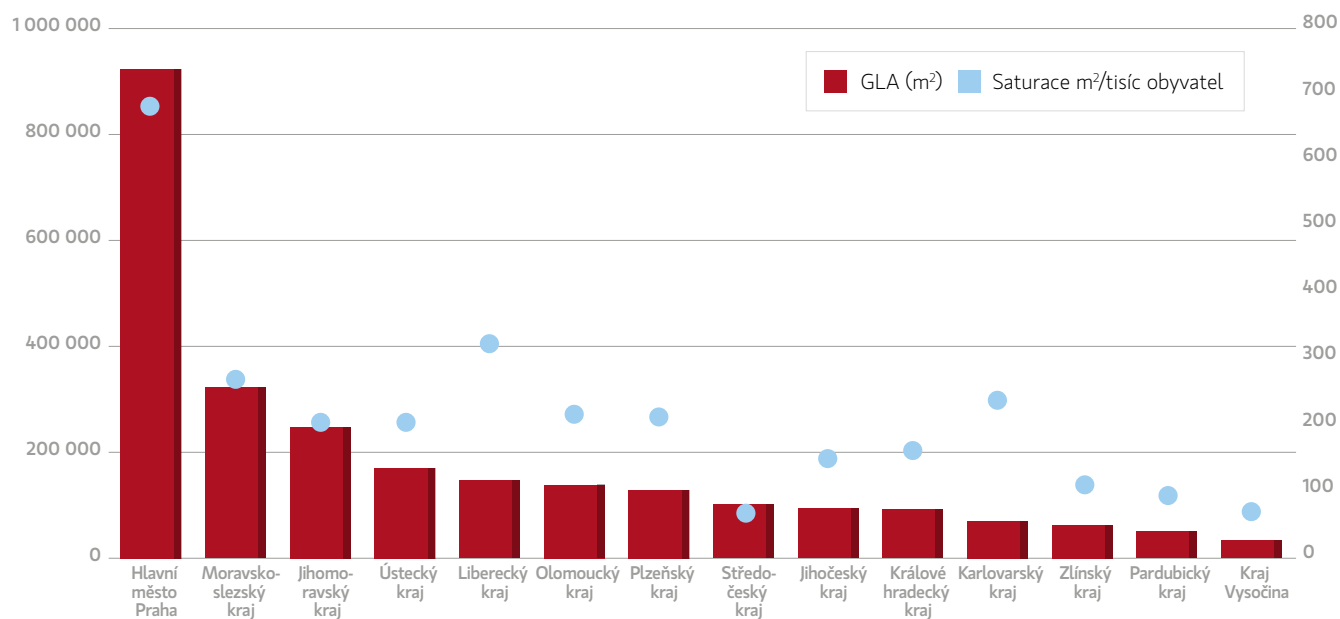
OBCHODNÍ CENTRA V ČESKÉ REPUBLICE

Celková pronajímatelná plocha nákupních center, maloobchodních parků a outletů v České republice přesáhla na konci roku 2025 hranici 4,05 milionu m². Největší podíl tradičně připadá na obchodní centra (moderní maloobchodní komplexy s GLA větší než 5 000 m², řízené jedním vlastníkem nebo správcem, který využívá centralizovanou správu nájemců, společný marketing a jednotná provozní pravidla), která společně zaujmají přibližně 2,58 milionu m². Retail parky (retailová centra s prodejní plochou větší než 1 500 m² a minimálně třemi obchodními jednotkami) nabízejí celkem 1,38 milionu m². Nabídku doplňují outletová centra s dalšími 89 tisíci m². Dle výše uvedené definice se ke konci roku 2025 v Česku nacházelo 119 obchodních center, 300 retail parků a čtyři outletová centra. Regionálně zůstává největším trhem Praha, kde se koncentruje přibližně 1,1 milionu m² moderních maloobchodních ploch; následují Moravskoslezský kraj s GLA 485 tisíc m² a Jihomoravský kraj s přibližně 383 tisíci m².

Saturace obchodních center je ve většině lokalit České republiky již relativně vysoká. Nejvyšší saturace obchodních center v přepočtu na 1 000 obyvatel je dlouhodobě v Praze (677 m² na 1 000 obyvatel), následované Libereckým krajem (327 m² na 1 000 obyvatel). Na úrovni měst patří mezi nejsaturovanější lokality Teplice (1 514 m² na 1 000 obyvatel) a Olomouc (1 113 m² na 1 000 obyvatel).



GRAF Celková nabídka a saturace obchodními centry



ZDROJ: CUSHMAN & WAKEFIELD

V roce 2025 bylo dokončeno 130 800 m² maloobchodních ploch, z toho drtivou většinu (63 %) tvořily retail parky. Rekonstruováno nebo rozšířeno bylo 48 400 m² prodejních ploch v rámci obchodních center (zejména rozšíření centra Varyáda v Karlových Varech a Westfield Černý Most v Praze) a 82 400 m² v rámci retail parků (nejvíce za posledních 15 let), přičemž největším z nich byl Retail Park Kozomín. Data potvrzují, že hlavním zdrojem růstu nabídky jsou retail parky, zatímco výstavba nových obchodních center zůstává minimální.

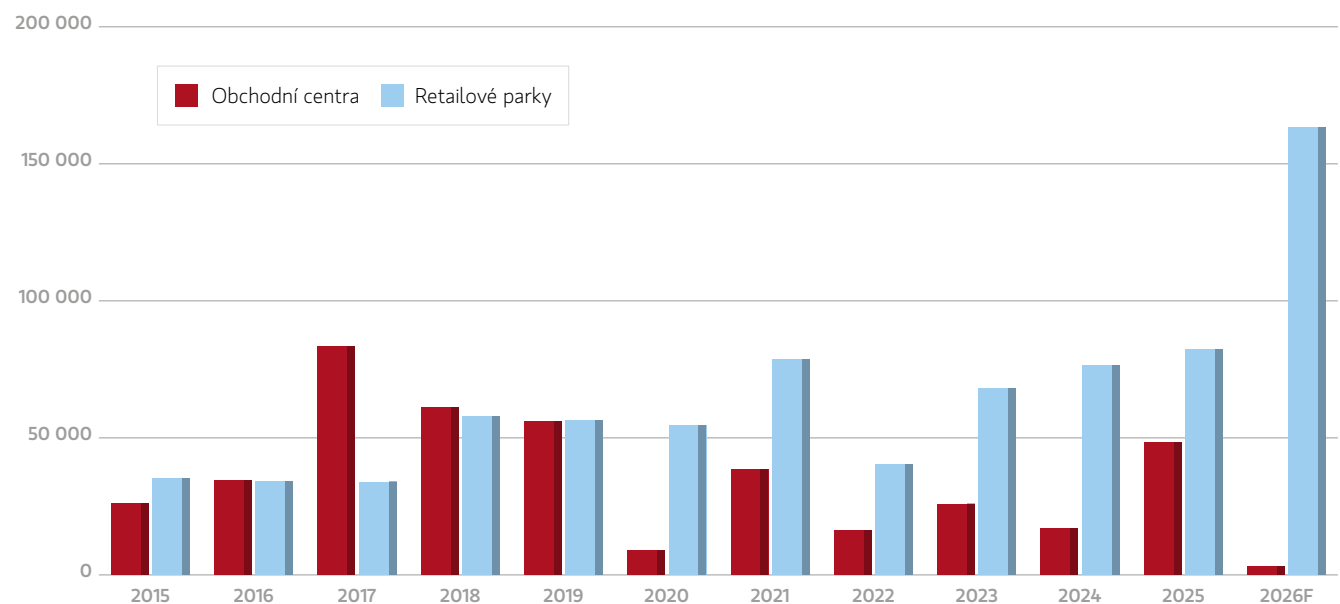
Výstavba v segmentu obchodních center má zůstat na nízké úrovni i v nejbližších letech. V roce 2026 má být dokončeno pouze rozšíření obchodního centra Galerie Teplice o přibližně 3 000 m². V roce 2027 by na trh nemělo přibýt žádné nové obchodní centrum. Až v roce 2028 se předpokládá dokončení významnějších projektů, například komplexu Dornych v Brně s prodejní plochou 30 800 m² a Galerie Pernerka v Pardubicích o rozsahu 30 000 m². V delším horizontu lze očekávat další projekty obchodních center jak v centrech měst (Savarin v Praze, Ameside v Plzni), tak například v lokalitách některých pražských nádraží.

Retail bude dále těžit z trendu retail parků a rekonstrukcí existujících center. Očekává se stabilní růst nájmu posílený spotřebitelskou poptávkou.

Jiří Sedláček, BDO Audit



GRAF Nová nabídka maloobchodních ploch v obchodních centrech a retail parcích (GLA v m²)



ZDROJ: CUSHMAN & WAKEFIELD

TABULKA Největší obchodní centra v České republice (dle prodejní plochy)

Obchodní centrum	Město	Celkem GLA centra v m ² *	Vlastník
Westfield Chodov	Praha	102 200	Unibail-Rodamco-Westfield
Westfield Černý Most	Praha	92 500	URW/ Upvest/ RSJ Investments
Olympia Brno	Brno	87 200	Deutsche EuroShop AG
OC Letňany	Praha	78 600	CBRE Investment Management
Avion Shopping Park Ostrava	Ostrava	65 900	Ikea Group

ZDROJ: CUSHMAN & WAKEFIELD

Mezi největší vlastníky obchodních center v České republice se dlouhodobě řadí skupina CPI, která si díky rozsáhlému portfoliu udržuje stabilní pozici lídra trhu. V posledních letech však dochází k postupným změnám ve vlastnické struktuře; mezi pěti největšími vlastníky se vedle skupin Unibail-Rodamco-Westfield a CBRE Investment Management nově zařadily také společnosti Redstone Real Estate a REICO.

Bude docházet k postupné saturaci segmentu retail parků. Pro expanzní manažery nájemců nebude dávat smysl expandovat do sídel s méně než 3 000 obyvatel.

Pavel Krchňák, Oberbank AG

V případě retail parků, typicky situovaných v menších či středně velkých městech nebo na okraji aglomerací, zůstává dynamika výstavby vysoká. V roce 2026 by mělo na trh přijít 38 nových retail parků s celkovou plochou přes 160 000 m². Součástí většiny retail parků je hypermarket či supermarket doplněný dalšími jednotkami. Obchodníci oceňují nižší náklady na provoz a správu retail parků oproti velkým nákupním centrům; pro zákazníky je výhodou rychlý nákup a blízkost bydliště, což podporuje vznik regionálních projektů v menších městech.

Mezi největší vlastníky retail parků v Česku se dlouhodobě řadí zejména Saller Group a InterCora; velmi aktivně v tomto segmentu posiluje také skupina CPI.

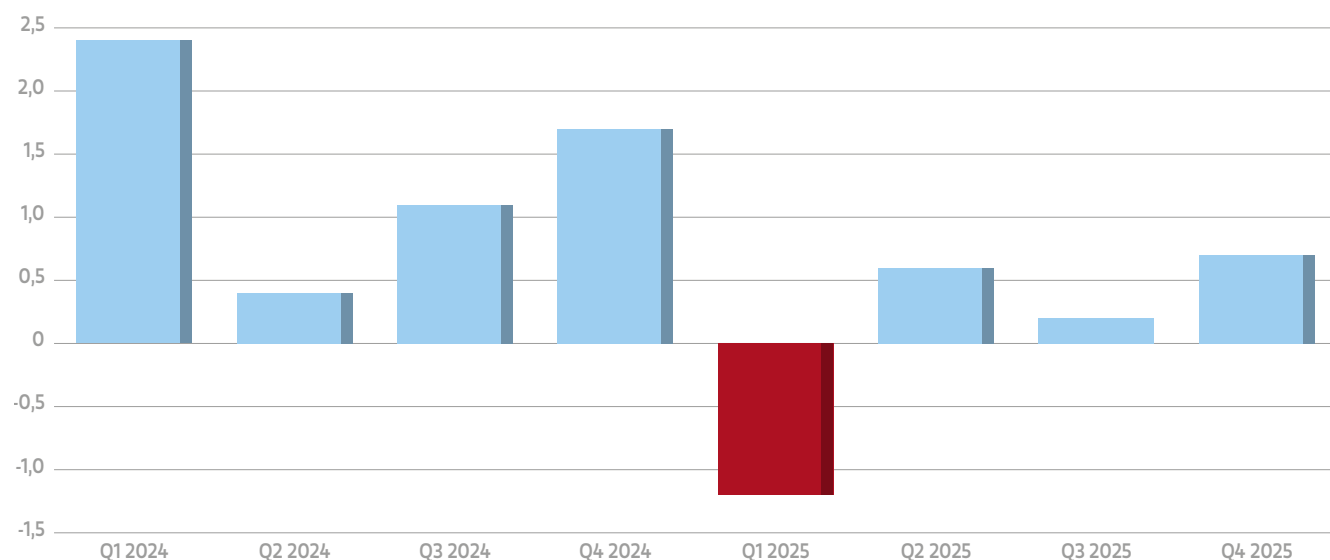
TABULKA Největší retail parky v České republice (dle prodejní plochy)

Název retail parku	Město	Celková GLA v m ²	Vlastník
S1 Center Přerov	Přerov	24 700	Saller Group
RP Tesco Hradec Králové	Hradec Králové	24 700	Tesco Stores ČR
Aventin Shopping Jihlava	Jihlava	23 700	ZDR Investments
S1 Center Chomutov	Chomutov	21 400	Saller Group
Avion Shopping Park Ostrava	Ostrava	18 400	Ikea Group

ZDROJ: CUSHMAN & WAKEFIELD

Po výrazném propadu návštěvnosti způsobeném „covidovými“ restrikcemi se návštěvnost obchodních center stabilizovala, ale nevrátila se na původní úroveň: v roce 2025 byla i přes drobný meziroční nárůst (+0,1 %) stále o 6 % pod úroveň roku 2019. Způsob návštěvy center se nicméně mění. Zákazníci do nich míří cíleněji a s jasným nákupním záměrem; obrat center tak roste rychleji než samotná návštěvnost. Hodnoty obratu center na metr čtvereční meziročně vzrostly podle panelu ANC ČR o více než 3 %.

GRAF Index meziročního vývoje návštěvnosti obchodních center (Footfall Index)



ZDROJ: FOOTFALL INDEX, ASOCIACE NÁKUPNÍCH CENTER ČR

Nájemci mají o přítomnost v obchodních centrech zájem, což se promítlo do pozitivního vývoje obsazenosti. Míra neobsazenosti kulminovala v červnu (4,3 %) a ve druhém pololetí postupně klesala až na prosincových 2,8 %; ve velkých centrech dosáhla v prosinci pouhých 1,5 %. Dlouhodobě dochází k obohacení nájemního mixu. V roce 2025 vstoupilo na český trh přibližně 40 nových značek, převážně z oblasti gastronomie, vybavení domácnosti, módy a péče o krásu.

NÁJEMNÉ

Během roku 2025 došlo k poměrně výraznému růstu nájemného. Ve 4. čtvrtletí 2025 dosáhly všechny segmenty rekordních hodnot. Oproti předchozímu roku vzrostlo prime nájemné high-street o +6,8 %, u nákupních center o +12,7 % a u retail parků o +10,3 %.

Praha si nadále udržuje pozici nejdražšího trhu. High-street obchody v centru Prahy (Pařížská ulice) dosahují 235 EUR/m²/měsíc, což je více než trojnásobek oproti nejlepším lokacím mimo Prahu; například v Brně se nejvyšší nájemné na náměstí Svobody pohybovalo na konci roku ve výši 75 EUR/m²/měsíc. U nákupních center je prime nájemné v Praze nejvyšší v centru města, kde se pohybuje na úrovni 160 EUR/m²/měsíc. Retail parkům přísluší nejnižší nájem (Praha 16 EUR/m²/měsíc, nižší hladiny v méně exponovaných regionech).

INVESTICE A MALOOBCHODNÍ SEKTOR

Rok 2025 přinesl historický rekord na českém trhu komerčních nemovitostí. Celkový investiční objem dosáhl přibližně 4,4 miliardy EUR (přes 100 miliard Kč), což představuje meziroční nárůst o více než 150 %. Zejména 4. čtvrtletí 2025 bylo mimořádné: transakce dosáhly 1,8 mld. EUR, což je nejvíce v jediném kvartálu vůbec.

Retailový segment se na tomto objemu podílel zhruba 28 %. To znamená pokles podílu oproti předchozím dvěma rokům, nicméně růst v absolutní hodnotě investic do retailu (na cca 1,2 miliardy EUR).

Rok 2025 se zapsal do historie trhu maloobchodních nemovitostí několika významnými transakcemi, zejména v segmentu velkých nákupních center v Praze. Největším obchodem roku byl prodej obchodního centra Palladium, které Union Investment po deseti letech držení prodal českému fondu REICO za rekordní sumu. Transakce byla zároveň největší transakcí samostatné nemovitosti v historii ČR a největší transakcí realizovanou českým investorem. Ve 4. čtvrtletí 2025 Palladium výrazně ovlivnilo investiční statistiky a potvrdilo, že špičková obchodní centra jsou pro investory atraktivní.

Další významné retailové akvizice proběhly již v první polovině roku 2025. Olomoucký investor a developer Redstone prostřednictvím fondu Max Realitní získal OC Atrium Flora v Praze 3 a pasáž Myslbek na hlavní nákupní třídě v Praze 1. Kromě velkých pražských obchodních center se realizovaly obchody i v regionech: český fond ZDR Investments rozšířil portfolio akvizicí Aventin Shopping Center v Jihlavě a na konci roku 2025 koupil další retail park Aventin Shopping Znojmo.

TABULKA Největší retailové investiční transakce v roce 2025

Název budovy	Sektor	Lokalita	Kupující	Prodávající	Přibližná cena transakce (mil. EUR)
Palladium	Mixed-use	Praha 1	Reico	Union Investment	nad 700
Atrium Flora	Mixed-use	Praha 3	Redstone	G City Europe	200–210
Myslbek	Mixed-use	Praha 1	Redstone	G City Europe	140–150
OD Máj	Retail	Praha 1	Atris	Amadeus Real	důvěrné
Aventin Shopping Jihlava	Retail	Jihlava	ZDR Investments	Aventin	60–70

ZDROJ: CUSHMAN & WAKEFIELD

Investiční trh v roce 2025 ovládli čeští investoři. Z pohledu investic do maloobchodního sektoru čeští investoři tvořili 98 % celkového objemu transakcí.

Prime yieldy (požadované prvotřídní výnosy) u nejkvalitnějších retailových objektů zůstaly po celý rok téměř neměnné, což signalizuje obnovenou důvěru investorů. Na konci roku 2025 činily prime yieldy přibližně 5,75 % u prémiových obchodních center a 5,4 % u pražských prémiových retail parků. High-street retail (luxusní obchody v centru) si drží nejnižší yield 4,25 %.

Retailový sektor se po předchozích otřesech stabilizoval a stal se opět lákavým cílem. Investoři ocenili výhodné ceny, silnou výkonnost center a skutečnost, že zákazníci se do obchodních center vrací. Výnosy zůstaly stabilní, což odpovídá vyšší důvěře v další vývoj sektoru. Pokud budou ekonomické podmínky příznivé, lze očekávat, že zájem o retailové nemovitosti nepoleví ani v roce 2026.

VÝHLED MALOOBCHODNÍHO TRHU NA NEJBLIŽŠÍ OBDOBÍ

V příštím období bude český maloobchod nadále procházet postupnou, ale zřetelnou transformací, kterou bude určovat kombinace stabilizované spotřebitelské poptávky, pokračujícího růstu retail parků, modernizace existujících center a dalšího sbližování online a offline prodeje. Lze očekávat, že retail parky budou dále posilovat svou pozici díky jednoduchosti, dostupnosti a schopnosti rychle reagovat na změny poptávky, zatímco obchodní centra se zaměří na prohlubování zážitkových prvků a diverzifikaci služeb. Střednědobě se tak rozevře prostor pro hlubší specializaci jednotlivých formátů: retail parky budou stát na efektivitě a každodenní potřebě, zatímco modernizovaná centra budou těžit z kombinace retailu, gastronomie, zábavy a komunitních funkcí. Atraktivita jednotlivých lokalit a schopnost správně nastavit nájemní mix budou hrát větší roli než dříve. Efektivní marketingové strategie, včetně využití sociálních médií a digitálního marketingu, budou (vedle pozitivní zákaznické zkušenosti) důležité pro podporu návštěvnosti.

Napříč trhem poroste důraz na bezproblémovou logistiku poslední míle (pick up zóny, mikro fulfilment) a bezpečnost provozu.

Marie Baláčová, Cushman & Wakefield

Ve velkých městech bude klíčovým trendem propojení retailu s městskou logistickou infrastrukturou. Na významu nabude využívání městských mikrohubů, konsolidované zásobování i bezemisní doručování na poslední míli. Rostoucí role digitalizace a datové analytiky zároveň posílí tlak na rychlost doručení, transparentnost a hladký nákupní proces napříč prodejními kanály. Vzhledem k narůstající regulaci a širším dopadům ESG požadavků bude pro obchodníky i vlastníky center zásadní hledat rovnováhu mezi provozní efektivitou, udržitelnými investicemi a schopností udržet cenovou dostupnost. Trh se bude postupně polarizovat; úspěšní

hráči budou ti, kteří dokážou propojit relevantní nabídku, kvalitní zákaznickou zkušenost a schopnost flexibilně reagovat na ekonomické i společenské změny. Centra budou intenzivně hledat cesty k lepšímu poznání svých zákazníků, jejich udržení i získávání nových.



trigema fund

Invest
to make
a difference

trigemafund.cz

Developing
Independence

trigema



TRH LOGISTIKY



Josef Stanko, MBA | Market Research & Consultancy, Colliers

Josef je v Colliers zodpovědný za oddělení Market Research. Má na starosti přípravu analýz a reportů ze všech hlavních nemovitostních sektorů jak pro Českou republiku, tak ve spolupráci s ostatními státy v regionu CEE a EMEA. Mimo tradiční průzkum trhu se věnuje poradenství a datové analytice. V roce 2023 dokončil MBA kurz zaměřený na real estate, oceňování a development. V komerčních nemovitostech má více než 12 let zkušeností – před příchodem do Colliers pracoval jako letting manager obchodních center Tesco nebo obchodního domu Kotva pro jeho tehdejšího vlastníka PSN. Pro tohoto pražského developera také pronajímal sklady, kanceláře a retailové prostory a dále se několik let věnoval práci v projekčních ateliérech.

TRH LOGISTIKY

Trh překonal 13 milionů m² moderních průmyslových ploch a meziročně dále rostl.

Objem výstavby zůstává vysoký a pipeline přesahuje 5 milionů m² (projekty ve výstavbě i v povolování).

Neobsazenost se ve 4. čtvrtletí 2025 zvýšila na 4,9 %, zároveň je významná část výstavby realizována spekulativně.

Poptávka za rok 2025 dosáhla třetího nejlepšího historického výsledku; struktura se ve druhé polovině roku posunula směrem k výrobním společnostem.

Po třetím čtvrtletí roku 2025, které přineslo výjimečné výsledky na průmyslovém trhu v České republice, pokračoval tento trend i ve čtvrtém čtvrtletí. Díky silnému závěru roku se roční poptávka umístila na třetím místě v historickém žebříčku. Současně objem rozestavěných budov zůstal na rekordní úrovni a množství prostor se stavebním povolením a v různých fázích schvalovacího procesu se i nadále drží nad průměrem let před rokem 2024, což svědčí o důvěře developerů v budoucnost českého trhu.

Zatímco objem investic do průmyslových nemovitostí ke konci roku poklesl, v celkovém objemu zůstaly za rok 2025 nedílnou součástí kapitálových toků. S podílem 18 % na ročním objemu investic, což odpovídá hodnotě přes 800 milionů EUR, se zároveň jedná o vyšší objem investic do tohoto sektoru než v posledních třech letech dohromady.

OBJEM VÝSTAVBY A NABÍDKA

Objem výstavby zůstává stabilní a celková moderní průmyslová plocha vzrostla nad 13 milionů m². Nová nabídka činila 229 000 m², čímž se celková plocha dokončených projektů za celý rok zvýšila na 813 500 m². Celková plocha dosáhla téměř 13,3 milionu m², což představuje meziroční nárůst o 7,7 %.

Míra dokončení však neodráží velké množství ploch ve výstavbě, které budou k dispozici v blízké budoucnosti a které nyní činí více než 1,6 milionu m². Tento objem zůstal stabilní ve srovnání s minulým čtvrtletím, kdy bylo dosaženo absolutního rekordu, a meziročně vzrostl o 20 %.

Většina výstavby se soustřeďuje v Karlovarském kraji (21,3 %), následuje Praha a Středočeský kraj (19,2 %) a Ústecký kraj (18,6 %). Tento vysoký objem v Karlovarském kraji, který je jinak sekundární lokalitou, byl způsoben probíhající výstavbou jediného velkého (>200 000 m²) projektu automatizovaného skladu v Chebu. Tento sklad byl předán v únoru 2026, což v příštím čtvrtletí znormalizuje statistiky.

Kromě prostor ve výstavbě existuje také značné množství projektů v různých fázích schvalování. Téměř 2,8 milionu m² je povoleno a připraveno k zahájení výstavby a dalších 2,5 milionu m² potenciálních projektů čeká na územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Celkový objem potenciálních projektů, přibližně 5,3 milionu m², je meziročně nižší o 7,6 % a klesl z rekordní výše 5,7 milionu m² ve 4. čtvrtletí 2024.

Trh průmyslových a logistických areálů v letech 2026–2027 bude ovlivňovat několik klíčových faktorů. Především se očekává stabilizace poptávky po logistických plochách, a to zejména díky konsolidaci e-commerce a přechodu k efektivnějším dodavatelským řetězcům. Důraz bude kladen na kvalitu a udržitelnost – ESG kritéria budou stále více ovlivňovat výběr lokalit, technické parametry budov a dostupnost financování. Zároveň lze očekávat růst nájemného v prémiových lokalitách, kde bude nabídka omezená.

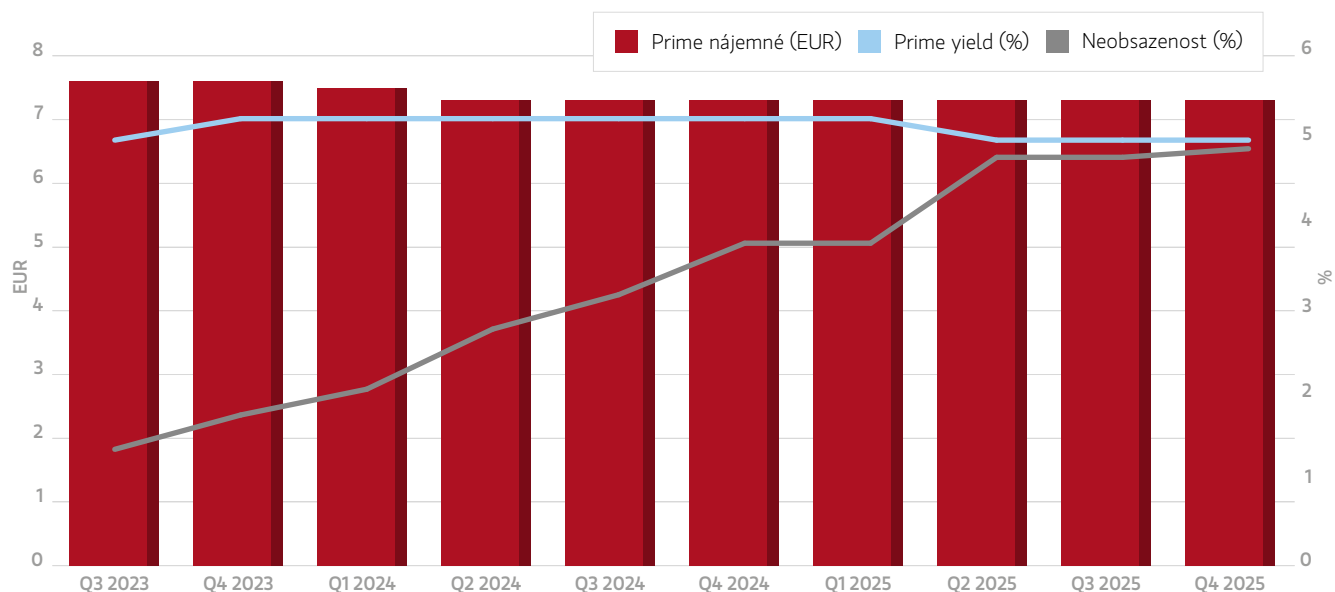
Jiří Sedláček, BDO Audit

NEOBSAZENOST

Míra neobsazenosti vzrostla téměř na 5 %. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2025 dosáhla 4,9 %, což představuje téměř 655 400 m² a meziroční nárůst o 118 bazických bodů. Ve srovnání s ostatními zeměmi střední a východní Evropy je nárůst neobsazenosti relativně pomalý.

Na českém trhu je navíc k dispozici ještě více volných ploch, protože více než 41 % budov ve výstavbě je stavěno spekulativně, bez nájemce, což představuje 679 000 m² moderních průmyslových ploch. Většina spekulativní výstavby se nachází v Praze a ve Středočeském kraji (230 200 m²), následuje Ústecký kraj (166 800 m²) a Jihomoravský kraj (84 100 m²). Je však třeba

GRAF Vývoj hlavních ukazatelů trhu logistiky a průmyslových nemovitostí



ZDROJ: INDUSTRIAL RESEARCH FORUM, COLLIERS

poznamenat, že spekulativní výstavba klesla na nejnižší úroveň od druhého čtvrtletí 2023, kdy se poprvé vrátila na předpandemickou úroveň přesahující 40 %.

POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka překonala výsledky posledních dvou let a zaznamenala třetí nejlepší výsledek v historii. Z pohledu uzavírání obchodů byl rok 2025 jako jízda na horské dráze: od utlumené první poloviny, kdy většinu poptávky tvořily renegociace, po velmi silnou druhou polovinu, kdy čistá poptávka prudce vzrostla a celkově posunula roční hrubou poptávku na tříleté maximum.

Hrubý objem transakcí ve čtvrtém čtvrtletí roku 2025 byl meziročně o 47 % vyšší a dosáhl téměř 642 000 m², z čehož 58 % tvořila čistá realizovaná poptávka. Hrubá realizovaná poptávka ve čtvrtém čtvrtletí roku 2025 byla nejvyšší od druhého čtvrtletí roku 2022 a čtvrtá nejvyšší od začátku pandemie.

Pokud po pandemických letech došlo v nějakém segmentu ke skutečné normalizaci, bude to právě trh průmyslových a logistických areálů. Už během roku 2025 jsme mohli sledovat ochlazení zájmu v některých méně atraktivních regionech. Zájem bude nadále především o moderní, energeticky efektivní a inovativní areály ve strategických lokalitách. A především o takové haly a areály, které budou budovány na míru konkrétním nájemcům.

Zdenka Klapalová, Knight Frank

Celoroční hrubá realizovaná poptávka v roce 2025 dosáhla téměř 2,1 milionu m², což je o 6,9 % více než pětiletý průměr a třetí nejvyšší roční výsledek v historii. Čistý přírůstek ve výši 1,23 milionu m², což představuje 58 % poptávky, je téměř stejný jako pětiletý průměr.

V první polovině roku dominovaly poptávce renegociace velkých logistických a dopravních společností, zatímco ve druhé polovině roku se celoroční skladba nájemců posunula směrem k výrobním společnostem, které představovaly 46 %, především z automobilového a FMCG sektoru. Logistika a doprava představovaly 29 %, různí distributoři 18 % a nezveřejněné a ostatní společnosti 11 % hrubého objemu pronájmů.

Ve srovnání s předchozími dvěma lety jsou tyto výsledky trhu výjimečné. Domníváme se však, že český trh teprve nabírá na síle a svůj plný potenciál ještě nenaplnil. Pokud jde o poptávku,

v budoucnu můžeme očekávat změnu, která by mohla vést k výraznějšímu růstu. Trh za posledních šest let vzrostl o 4 miliony m² (od prvního čtvrtletí 2020 vzrostl český trh moderních průmyslových nemovitostí o 54 %), nicméně hrubá i čistá realizovaná poptávka se nadále pohybuje kolem dlouhodobých objemů 1,5–2 miliony m² a 0,9–1,2 milionu m². Tento trend je patrný od roku 2014, s výjimkou výkyvů v letech 2021 a 2022. To naznačuje, že bude nutné podpořit další růst poptávky, aby trh udržel krok s výstavbou.

NÁJEMNÉ A POBÍDKY

Nejvyšší dosažitelné nájemné je stabilní na úrovni 7,00–7,50 EUR/m²/měsíc již šesté čtvrtletí v řadě. Nájemné za mezaninové kancelářské prostory se pohybuje mezi 9,50 a 12,50 EUR/m²/měsíc. Poplatky za služby se obvykle pohybují kolem 0,75 až 1,00 EUR/m²/měsíc.

Nejvyšší dosažitelné nájemné se již šest čtvrtletí drží na stejné úrovni. Stále častěji však pozorujeme silnější vyjednávací pozici nájemců, což se projevuje ve štedřejších pobídkách nabízených pronajímateli ve všech regionech. V regionech, které v posledních letech zaznamenaly větší rozvoj (například Moravskoslezský kraj), zároveň dochází k pozvolné korekci nájemného směrem dolů, a to kvůli mírnému přebytku nabídky.

SCHÉMA Hlavní průmyslové a logistické lokality (EUR/měsíc/m²)



ZDROJ: INDUSTRIAL RESEARCH FORUM, COLLIERS

TABULKA Míra neobsazenosti (v %) a aktuální výše nájemného (EUR/měsíc/m²)

Lokalita	Neobsazenost	Nájemné	Lokalita	Neobsazenost	Nájemné
Brno	1,6	5,80–6,40	Plzeň	8,3	5,00–6,20
Hradec Králové	11,3	5,25–6,00	Praha + Středočeský kraj	2,6	6,80–7,40
Karlovy Vary	6,0	5,30–5,50	Jižní Čechy	0,0	5,50–5,90
Liberec	1,3	5,80–6,40	Ústí nad Labem	4,1	5,20–5,80
Olomouc	6,2	5,40–5,80	Vysočina	0,0	5,50–5,90
Ostrava	14,0	5,30–5,60	Zlín	0,0	5,20–5,50
Pardubice	2,6	5,25–6,00			

ZDROJ: INDUSTRIAL RESEARCH FORUM, COLLIERS

VÝHLED

Český průmyslový trh zaznamenal ve druhé polovině roku 2025 výrazné oživení. Po slabších letech 2023 a 2024 jde o změnu trendu, která v kombinaci se zlepšující se ekonomikou naznačuje pozitivnější vyhlídky do dalšího období. Otázkou zůstává, jaké budou hlavní tahouny další fáze růstu.

Trh v průběhu let neustále rostl a proměňoval se. Od roku 2015 vzrostly moderní skladové prostory průmyslového trhu o 133 % a pětiletý průměr čistého přírůstku vzrostl za stejné období o 71 %. Změnila se také funkce trhu. Český průmyslový sektor se vyvinul od modelu levné, kvalifikované pracovní síly závislé na Německu v 90. letech a na počátku 21. století přes diverzifikaci a zrání výrobní základny kolem roku 2010 až po pandemický boom e-commerce, který vrcholil na počátku 20. let 21. století. V současnosti je trh součástí širšího regionálního trendu nearshoringu, tedy poptávky firem po prostorách v Evropském společném trhu nebo v jeho blízkosti, což se může projevat i zvýšeným zájmem firem z Asie a Tichomoří. Další významný trend pro český průmyslový trh zatím není jednoznačný; v Evropě se však začínají rýsovat některé směry, například poptávka po datových centrech nebo posilování obranně-průmyslových kapacit.

Bude nárůst rozdílu v kvalitě asset, ale i dosahovaných efektivních příjmů z nich. Bude přibývat specializovaných projektů a krátkodobých nájmu.

Vít Svoboda, Raiffeisen investiční společnost



INVESTICE



Lenka Šindelářová, MSc. | Knight Frank

Lenka Šindelářová má dlouholeté zkušenosti z oblasti nemovitostí. Zaměřuje se na průzkum a analýzy trhu s nemovitostmi, strategické realitní poradenství, zkušenosti získala také poradenstvím při akvizicích a prodeji nemovitostí. Vystudovala nejprve Karlovu univerzitu a poté University College of Estate Management, obor Nemovitosti. Dlouhodobě působila na pozici Head of Research & Consultancy v mezinárodních poradenských realitních společnostech DTZ nebo BNP Paribas Real Estate a dále také ve 108 AGENCY v týmu Capital Markets, kde se zabývala investičním poradenstvím při prodejkách a akvizicích nemovitostí. Disponuje dlouholetými zkušenostmi z oblasti realitního poradenství pro významné mezinárodní i lokální klienty.

INVESTICE

Rok 2025 přinesl rekordní investiční aktivitu; objem transakcí se vymykal dosavadním letům a výrazně překonal předchozí maxima.

Investiční trh táhl především domácí kapitál, který dominoval jak v celoročním výsledku, tak v závěru roku.

Struktura investic byla diverzifikovaná: největší podíl připadl multifunkčním nemovitostem, následovaly kanceláře a průmyslové/logistické objekty.

Výnosové míry u špičkových aktiv v roce 2025 mírně klesaly; pro rok 2026 text předpokládá nižší objemy investic a pokračující roli domácích investorů.

Poslední čtvrtletí roku 2025 bylo stejně jako celý rok rekordní. Realizovaly se investice za více než 1,8 miliardy eur, což je o 139 % více než ve stejném období před rokem.

Objem investic do nemovitostí byl v roce 2025 nejvyšším v historii, a to s velkým náskokem. Blížil se 4,4 miliardy eur, meziročně vzrostl o 137 %. Dosud byly nejvyšší objemy investic realizovány v letech 2016 a 2017, kdy se zobchodovaly investice v hodnotě celkem 3,9 a 3,6 miliard eur.

Výsledek roku 2025 je dán souběhem několika faktorů, zejména silnou pozicí českého kapitálu, který stál za drtivou většinou i těch největších transakcí, a zároveň zvýšenou nabídkou investičních produktů v uplynulém roce.

Největší podíl na objemu investic měly za celý rok multifunkční nemovitosti (26 %) včetně velkých komplexů jako Palladium, Atrium Flora a Myslbek. Následovaly kanceláře (24 %) a sklady (18 %).

Čeští investoři realizovali 86 % realitních investic v roce 2025. V posledním čtvrtletí to bylo až 96 %.

Největší investicí tohoto roku byl dlouho očekávaný prodej Palladia v centru Prahy, které na ploše více než 60 000 m² kombinuje nákupní a administrativní centrum. Novým majitelem se na konci roku 2025 stal investiční fond REICO.

Druhou největší transakcí byla akvizice portfolia moderních skladových prostor společnosti Contera. Blackstone, největší alternativní správce aktiv na světě, převzal od TPG Real Estate do vlastnictví deset logistických parků v České republice a na Slovensku. Kromě toho se Blackstone zavázal odkoupit část podílu přímo od společnosti Contera.

Významná aktivita investorů byla zaznamenána také v případě hotelů. Majitele změnil největší hotel v České republice. Hilton Prague s celkem 791 pokoji a 7 500 m² kongresových prostor získala skupina PPF Real Estate. PPF Real Estate také převzala pražský hotel Four Seasons. Na základě dříve uzavřené dohody s PPF Real Estate získal menšinový podíl v hotelu Four Seasons Prague investor Tomáš Otruba. Minoritním spoluvlastníkem v tomto projektu se stává i investor Michal Strnad, majitel společnosti Czechoslovak Group (CSG).

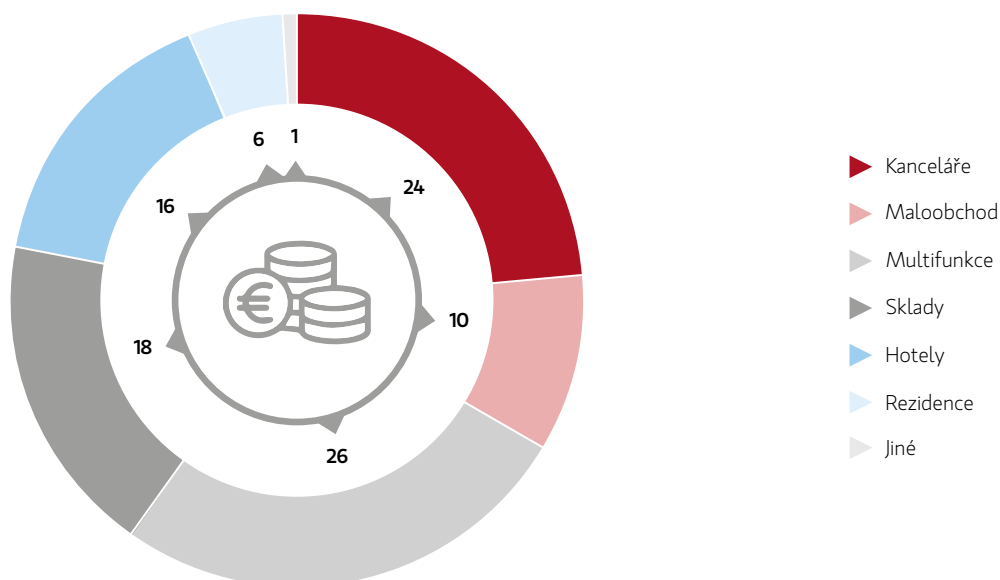
Redstone koupil na začátku roku 2025 do svého Max fondu nákupní a administrativní centra Atrium Flora v Praze 3 a Myslbek v Praze 1.

Mezi nejvýznamnější kancelářské transakce ve čtvrtém čtvrtletí patřila akvizice Kavčí Hory Office Parku v Praze 4 fondem Conseq Realitní, dále převod budovy Harfa Business Centrum B v Praze 9 do vlastnictví Finanční správy a nákup komplexu tří budov České spořitelny v Praze 4 společnostmi Penta Real Estate a MAT Corporation (DBK). Největším mimopražským realitním obchodem byl prodej Campus Science Parku v Brně, jehož novým majitelem se stal SPM Invest.

České realitní fondy v minulém roce sehrály významnou roli na nemovitostním kapitálovém trhu v České republice. Vedle toho se však objevují i transakce mimo území ČR, nejčastěji v Polsku. Síla českého kapitálu tak nadále roste. Nasvědčuje tomu i skutečnost, že transakční výnosy (yieldy) v České republice jsou nižší než v řadě evropských zemí, což snižuje atraktivitu trhu pro část zahraničních investorů. Obliba investic domácích investorů „do cihly“ přitom podporuje další růst českých realitních fondů. Důvěru v tento investiční produkt posiluje i to, že české realitní fondy až na ojedinělé výjimky bez větších problémů překonaly období covidu a následné rozkolísání inflace i úrokových sazeb v minulých letech.

David Mazáček, Institut strategického investování při VŠE

GRAF Objem investic dle sektoru v roce 2025 (%)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

Pro domácí kapitál už dnes velikost transakce nepředstavuje překážku. Zatímco dříve dominovali čeští investoři především u obchodů menšího objemu, nyní to již neplatí. I o tak rozsáhlé transakce, jako byl prodej obchodního centra Palladium nebo aktuálně probíhající kancelářská transakce Riverside, se ucházelo více českých zájemců.

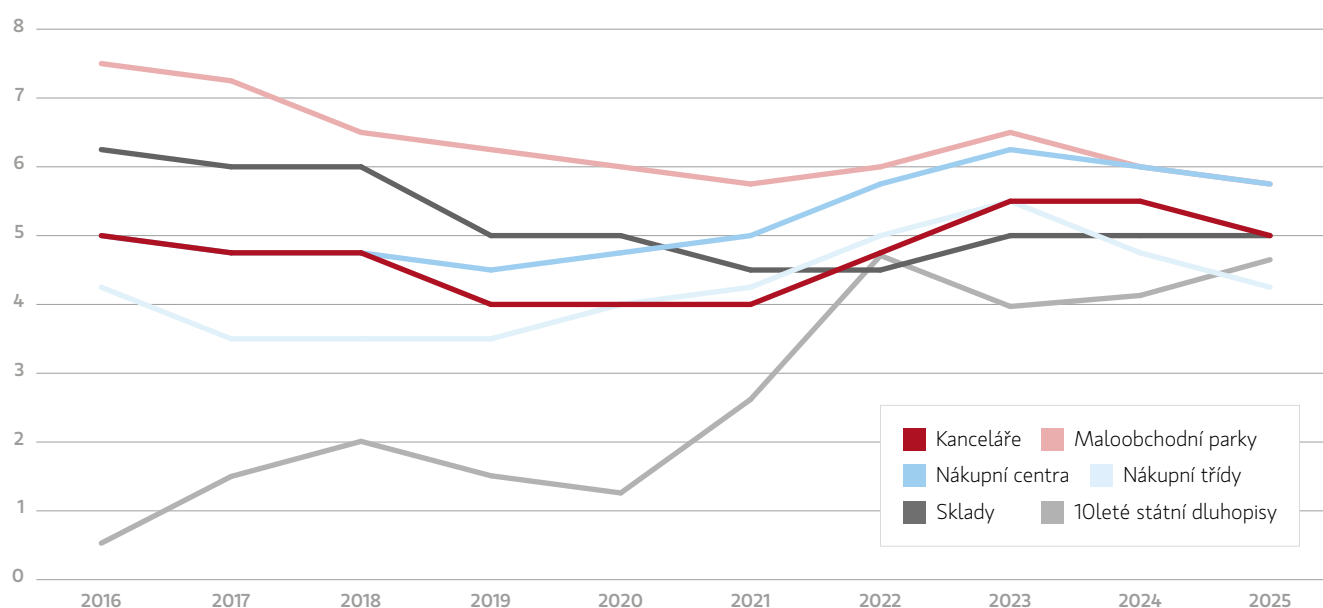
Zdenka Klapalová, Knight Frank

Jen ve čtvrtém čtvrtletí se dokončilo 36 transakcí, za celý rok to bylo 99, což představuje významný nárůst oproti loňskému roku. Z toho devět transakcí bylo nad 100 milionů eur, což je výrazně více než v předchozích letech, v roce 2024 to byly čtyři transakce. Až třináct investic se pohybovalo v rozmezí od 51 do 100 mil. eur. Dvacet osm transakcí spadalo do kategorie 21–50 mil. eur. Čtyři transakce se pohybovaly od 10 do 20 mil. eur a dvanáct transakcí mělo hodnotu do deseti milionů eur.

VÝNOSOVÉ MÍRY

Výnosové míry se v průběhu 4. čtvrtletí 2025 mírně snížily pro špičkové nemovitosti na nákupních třídách a dosahují 4,25 %. V průběhu roku jsme zaznamenali také kompresi výnosových měř prvotřídních kanceláří o půl procentního bodu na aktuálních 5 %, podobný pokles zaznamenaly meziročně také výše uvedené nemovitosti na nákupních třídách. O čtvrt procentního bodu klesly yieldy nákupních center a retail parků, a to na 5,75 %. Výnosové míry prémiových skladových prostor zůstaly meziročně stabilní na 5 %. V tomto roce neočekáváme výraznější výkyvy.

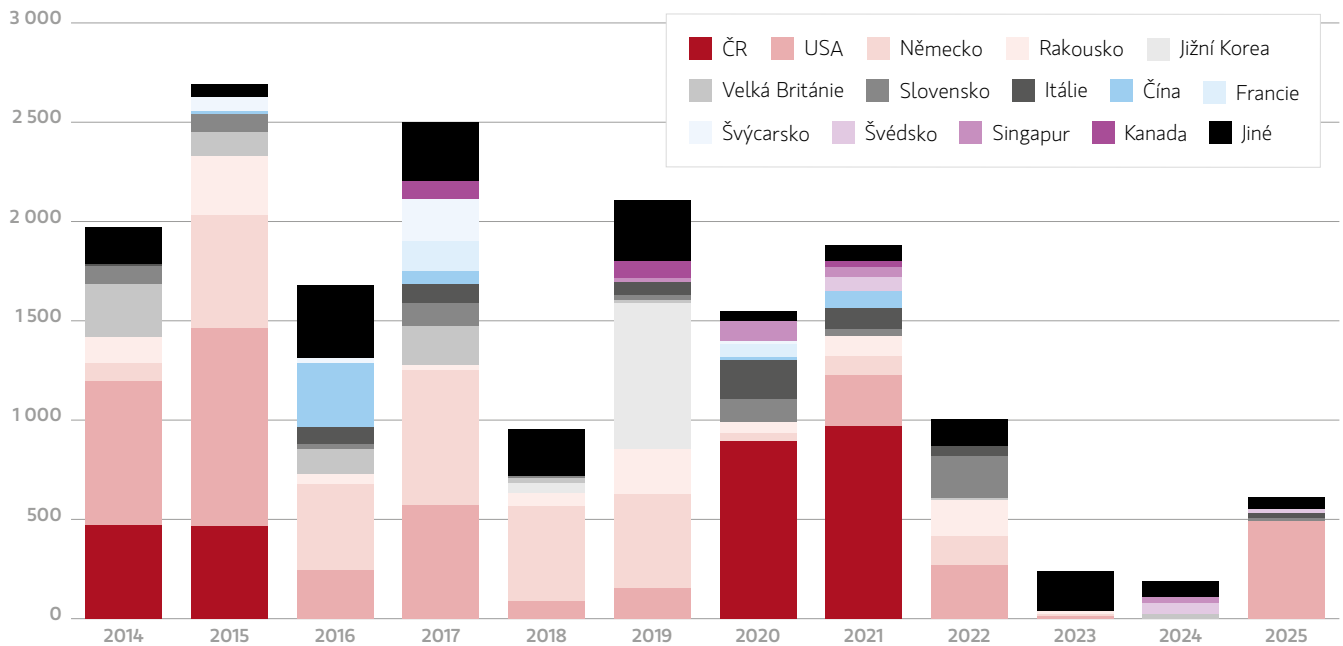
GRAF Vývoj výnosových měř (%)



ZDROJ: KNIGHT FRANK



GRAF Objem realitních investic dle zdroje kapitálu (mil. EUR)



ZDROJ: KNIGHT FRANK

VÝHLED

Ve srovnání s vysokým objemem v předchozím roce by měly být investice v roce 2026 nižší, převažovat by měly investice do kancelářských nemovitostí.

Pozitivní očekávání investorů by měla přetrvávat i v letošním roce. Čeští investoři realizují transakce nejen v České republice, ale také v sousedních zemích, zejména v Polsku, dále na Slovensku, v Rakousku, Německu, Slovinsku, Chorvatsku a také ve Velké Británii, což jasně potvrzuje sílu českého kapitálu. Češi dlouhodobě preferují investice do nemovitostí a to stojí za významnými přílivy kapitálu do českých nemovitostních fondů a ani v letošním roce by tomu nemělo být jinak.

Čeští kupující měli v roce 2025 podíl na celkovém objemu transakcí v Polsku 24 %, což odpovídá 1,05 mld. eur. Česko tak bylo v roce 2025 největším zdrojem kapitálu v Polsku; na druhém místě byl domácí polský kapitál s 18 % a na třetím místě USA se 17 %. V Polsku dosahoval za rok 2025 objem investic 4,49 miliard eur, což je jen o cca 100 milionů eur více než v České republice, přičemž polský trh je násobně větší než ten český.

Domácí investoři jsou a budou hlavním motorem investičního trhu. Investiční apetit potvrzuje i pokles výnosových měr, což dokazuje, že kvalitní nemovitosti zůstávají prioritou navzdory stabilním úrokovým sazbám.

Domácí kapitál dnes na trhu jednoznačně dominuje. Otázkou zůstává, kdy a zda se na český trh vrátí zahraniční investoři. Ti zatím využívají silné domácí poptávky a spíše z trhu odcházejí. Pokud však část českých investorů, zejména těch privátních, bude své akvizice držet dlouhodobě, může nabídka realitních investic na trhu postupně slábnout. A to i v kontextu velmi nízké stavební aktivity.

Zdenka Klapalová, Knight Frank



FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ



Ing. Pavel Malecha | ředitel útvaru Financování nemovitostí v ČSOB

Pavel Malecha má více než 25 let zkušeností v oblasti korporátního bankovníctví, na komerční nemovitosti se zaměřuje od roku 2012. Vystudoval obor Finance na Vysoké škole ekonomické v Praze a v ČSOB pracuje s dvouletou přestávkou od roku 1998. Pavel a jeho tým je zodpovědný za financování všech typů komerčních nemovitostí, včetně průmyslových a skladových nemovitostí, kanceláří, obchodních center a rezidenčních nemovitostí.



Ing. Lenka Nováková | ředitelka útvaru Primární emise, ČSOB

Lenka se na své pozici věnuje nejenom společnostem, které chtějí vydat dluhopisy či si zajistit financování formou směnečného programu, ale i vydávání investičních certifikátů, strukturovaných dluhopisů ČSOB a HZL ČSOB Hypoteční banky. Za více než 20 let působení v korporátním bankovníctví měla možnost se věnovat strukturovanému financování společností z oblasti především Real Estate, stavebnictví a Automotive, a podílet se tak na celé řadě významných transakcí. V roce 2016 aranžovala refinancování celého česko-slovenského portfolia P3 Logistic Parks, dále se v roce 2019 podílela na refinancování celého portfolia CTP ve výši 1,9 miliardy EUR a v roce 2021 na emisi zelených dluhopisů CTP ve výši 1 miliardy EUR. V roce 2023 dovedla ČSOB jako první finanční instituci v ČR k úspěšnému vydání emise zelených dluhopisů pro retailové klienty v ČR.

FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Komerční nemovitosti dlouhodobě dominují firemnímu úvěrování v ČR.

Růst objemu úvěrů do sektoru pokračoval i v roce 2025.

Podmínky bankovního financování zůstávají stabilní.

Stabilizace sazeb znamenala návrat k „normálu“ na primárních trzích.

Investoři do dluhopisů hledají rozdíl mezi kvalitními a slabšími emitenty a kladou důraz na refinanční riziko.

Na primárních trzích zůstávají bydlení a logistika relativně silnými segmenty.

BANKOVNÍ ÚVĚRY

Bankovní financování v loňském roce příznivě ovlivnila zejména stabilizace korunových i eurových úrokových sazeb a celkově dobrá situace ve všech segmentech českého realitního trhu. Podmínky financování zůstaly stabilní. Komerční nemovitosti představují dlouhodobě největšího příjemce úvěrů v sektoru nefinančních podniků. Jejich podíl přesahuje jednu třetinu všech úvěrů poskytnutých nefinančním podnikům českými bankami.

Objem nově poskytnutých úvěrů zajištěných komerční nemovitostí dosáhl v prvním pololetí 2025 téměř 37 mld. Kč, což znamenalo nárůst o 33 % oproti prvnímu pololetí 2024. Financování nové výstavby se na nových úvěrech podílelo 70 % a bylo primárně tažené bytovými projekty.

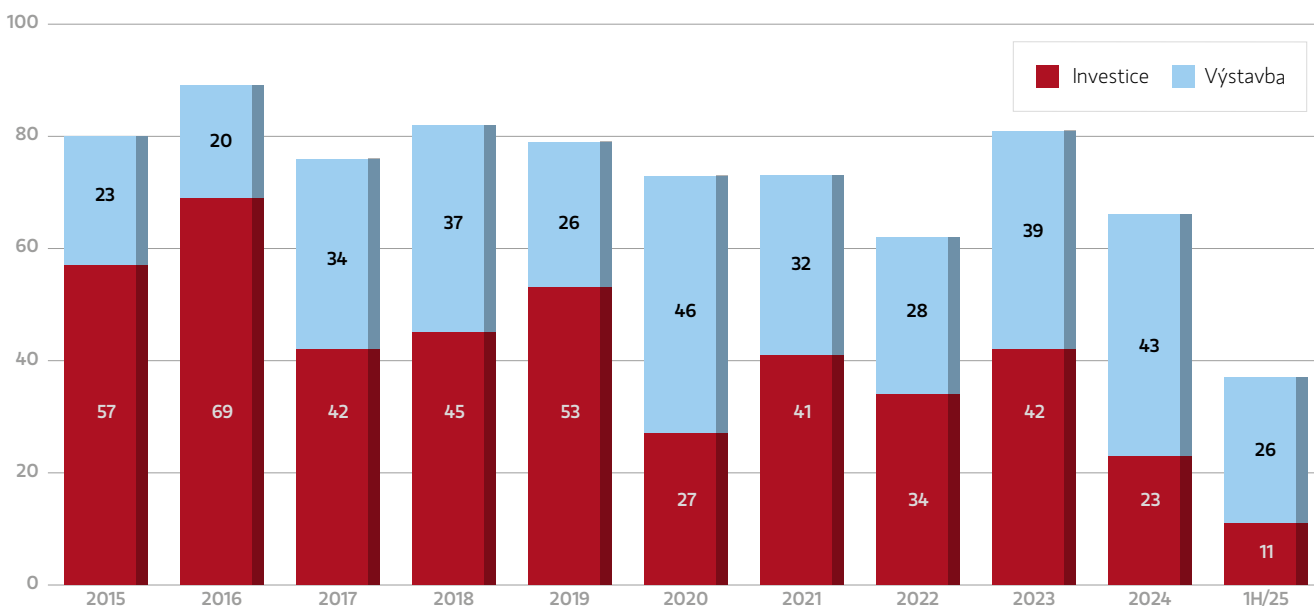
Objem nových úvěrů na investice byl s ohledem na uskutečněné investiční transakce na trhu relativně nízký. Důvodem je převaha tuzemských nemovitostních fondů mezi kupujícími a jejich způsob financování v podstatné míře z prostředků investorů a v menší míře z bankovních úvěrů. Navíc největší zahraniční investice z počátku roku byla financovaná mimo český bankovní sektor.

Myslím, že banky budou rozvažovat další růst oproti rostoucím rizikům. Očekávám rozlišení agresivity nabídek jednotlivých bank ohledně financování nemovitostí. Velká 4 bude pokračovat v aktuálním nastavení, nebo zpřísní. Zbytek bank bude ve financování nemovitostí vidět prostor k získání tržního podílu. Doufám ve vstup většího objemu institucionálního kapitálu i mimo industriál a velká města.

Michal Nosek,
Fair Oaks Management



GRAF Objem nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí (mld. Kč)

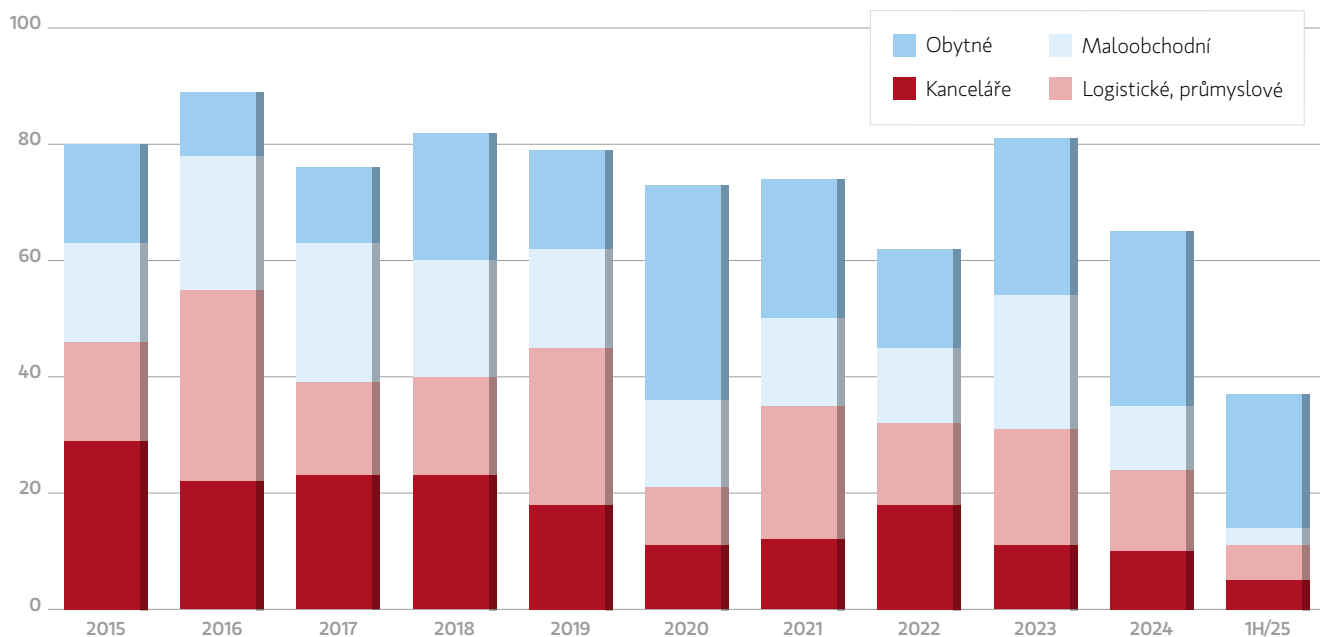


ZDROJ: ČNB ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ – PODZIM 2025

Z pohledu jednotlivých sektorů nejvíce nových úvěrů v posledních letech směřuje do obytných nemovitostí: v souhrnu od roku 2023 se jedná o 44 %. Financování logistických/průmyslových nemovitostí se na nových bankovních úvěrech ve stejném období podílelo 22 %, maloobchod 20 % a kanceláře 14 %.

V dalším období je možné očekávat relativní zvýšení podílu maloobchodu a kanceláří, především v souvislosti s uzavřenými investičními transakcemi ve druhé polovině roku 2025 a očekávanými transakcemi v roce 2026. Díky pokračující solidní poptávce a růstu cen i nadále očekáváme vysoké objemy nových úvěrů na výstavbu bytových projektů.

GRAF Objem nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí (mld. Kč)



ZDROJ: ČNB ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ – PODZIM 2025

PODMÍNKY FINANCOVÁNÍ

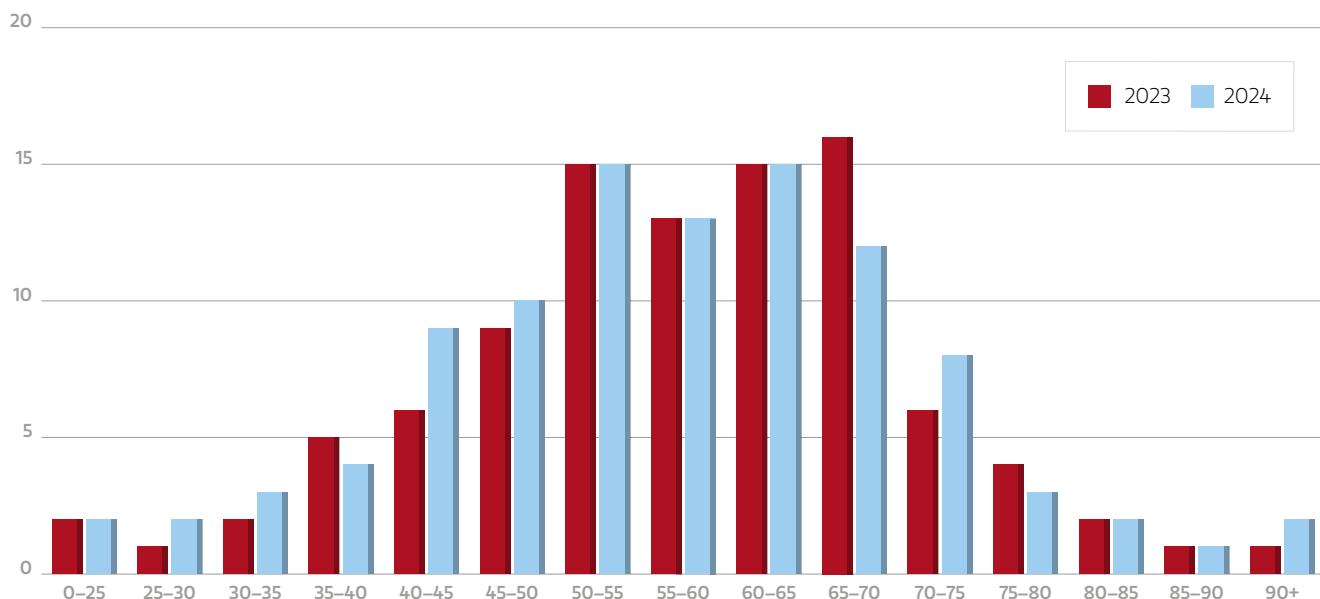
Bude pokračovat akcent na udržitelnost. Pokud nebude projekt udržitelný, nebude pro banky možnost je financovat. Do hry budou čím dál více vstupovat alternativní hráči typu private investment etc., kteří nejsou tak regulováni jako banky.

Lenka Kostrounová, ČSOB

Velmi dobrá kvalita úvěrových portfolií českých bank, pokles úrokových sazeb a stabilní vývoj ve všech segmentech českého realitního trhu jsou hlavní faktory, které se odrážejí ve stabilních podmínkách financování ze strany českých bank.

Tento vývoj je patrný i na ukazateli LTV (loan-to-value ratio: poměr výše úvěru a hodnoty zajištění), který je relativně stabilní a u celkového stavu úvěrů se nejčastěji pohybuje v intervalu 50–70 %. V roce 2024 došlo u LTV pouze k mírnému růstu v kategorii 70–75 %, a sice v souvislosti s novými úvěry na bytovou výstavbu.

GRAF Rozdělení LTV u stavu úvěrů určených k financování komerčních nemovitostí (v % z počtu úvěrů ke konci uvedených roků)

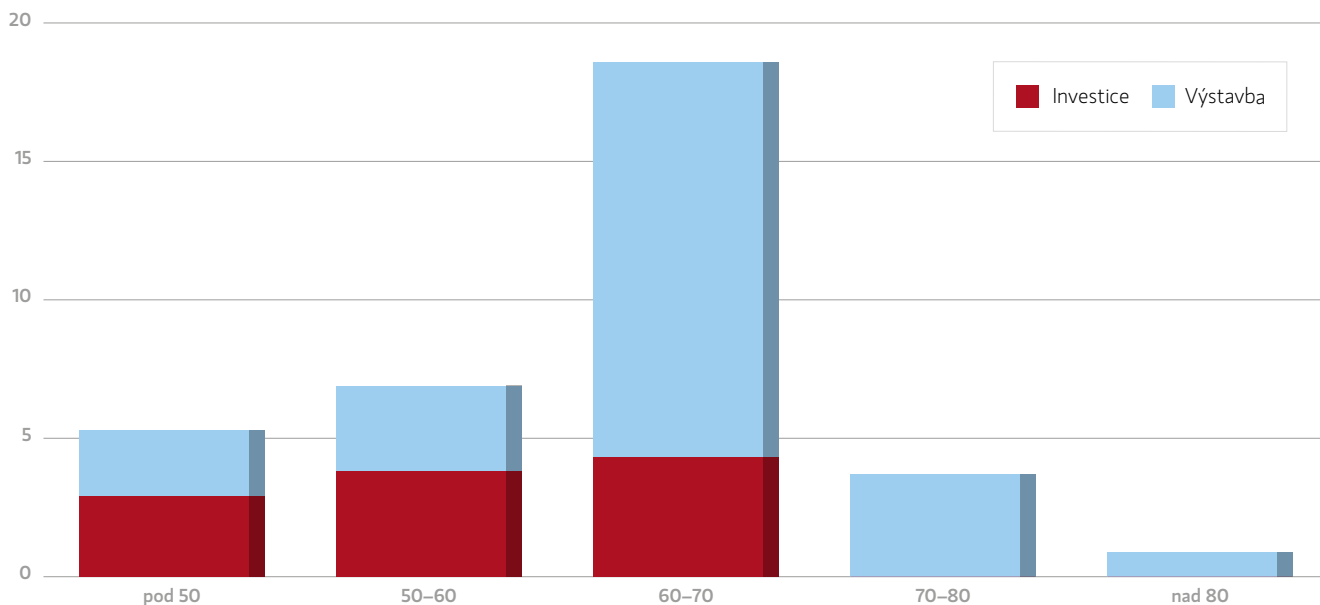


ZDROJ: ČNB ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ – PODZIM 2025

Hodnota LTV u nových úvěrů se i v prvním pololetí 2025 nejčastěji pohybovala do 70 %. Zatímco u investic se nové úvěry s LTV nad 70 % prakticky nevyskytovaly, u financování výstavby tvořily 18 % z nově poskytnutých úvěrů.



GRAF Rozdělení nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí podle LTV v prvním pololetí 2025 (mld. Kč)

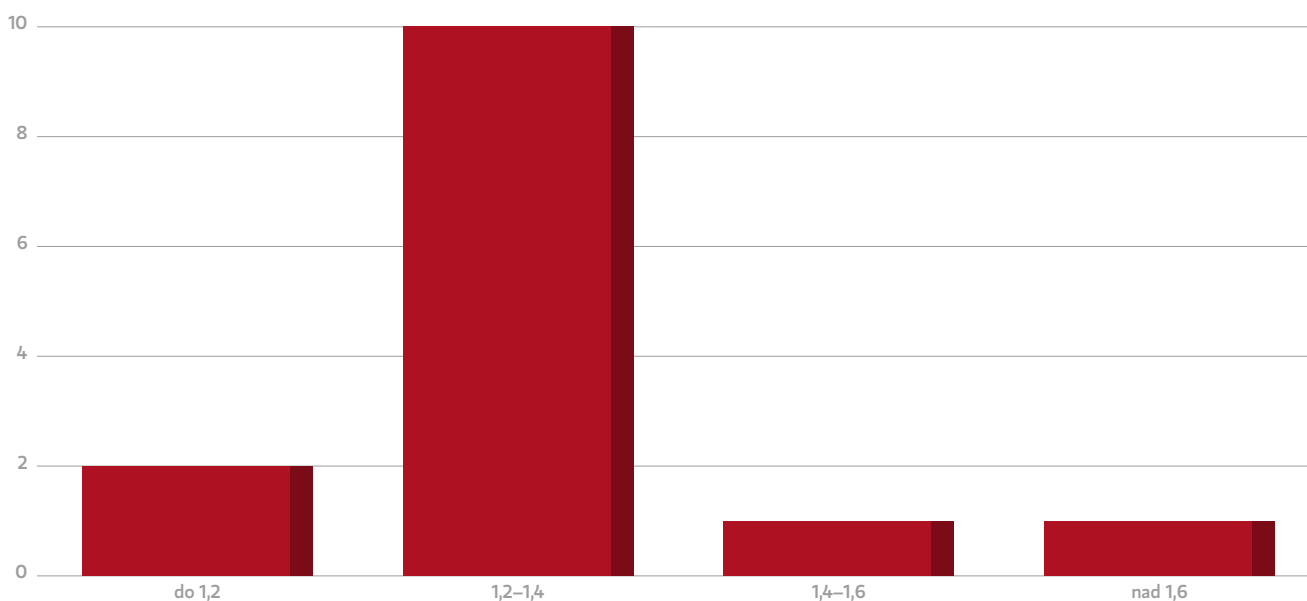


ZDROJ: ČNB ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ – PODZIM 2025

Relativně stabilní a přiměřeně obezřetné zůstávají i požadavky bank na rezervu v krytí dluhové služby z cash flow financované nemovitosti. Ukazatel DSCR (debt service coverage ratio) se u nových úvěrů na investice v prvním pololetí 2025 pohyboval nejčastěji v intervalu 1,2–1,4.



GRAF Rozdělení nových úvěrů na investice zajištěných komerční nemovitostí podle DSCR v prvním pololetí 2025 (mld. Kč)



ZDROJ: ČNB ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ – PODZIM 2025

České banky pokračují v aktivním financování komerčních nemovitostí, avšak i nadále postupují disciplinovaně. Financování je dostupné pro dobře strukturované, kvalitně pronajaté a energeticky úsporné nemovitosti a také pro developerské projekty podložené realistickými předpoklady pronájmu a dostatečnými rezervami pro nepříznivý vývoj trhu. Transakce jsou i nadále podrobovány důkladnému hodnocení z hlediska obchodních plánů, schopnosti obsluhy dluhu a zajištění úrokového rizika. Požadavky související s udržitelností a technickou kvalitou jsou dnes standardní součástí hodnocení úvěrového rizika.

Pavel Kliment, KPMG Česká republika

DLUHOPISOVÝ TRH

Rok 2025 přinesl českému trhu s dluhopisy víc klidu a předvídatelnosti. Inflace slábla a po cyklech agresivního zvyšování sazeb v předchozích letech jsme byli v roce 2025 svědky jejich postupného snižování ze strany České národní banky, což vytvořilo relativně stabilní prostředí pro stát i firmy, které si tak mohly půjčovat jistěji a za srozumitelnějších podmínek, a zároveň to

vytvořilo atraktivní prostředí pro investory. Investoři byli ale stále opatrnější a pečlivěji vybírali, komu peníze svěří – více důvěřovali známým a stabilním emitentům a férově oceněnému riziku.

Primární trh zůstal aktivní, protože firmy nadále usilovaly o refinancování staršího a dražšího dluhu. Kreditní spready přitom zůstaly relativně úzké, což odráželo odolnou domácí ekonomiku. Počet nových emisí rostl a největší úspěch zaznamenaly ty, u nichž emitenti transparentně popsali využití získaných prostředků; zvýšený zájem byl také o „zelené“ a další udržitelné projekty. Obchodování se více soustředilo do několika hlavních dluhopisů, což přispělo k lepší likviditě na nákupní i prodejní straně. Celkově tak trh dále dozrál a do roku 2026 vstupuje s rozumným, ale skutečným optimismem.

Eurobondový trh v roce 2025 působil oproti českému o krok „dospěleji“ a svižněji. Díky větší základně investorů a vyšší likviditě se okna pro nové emise otevírala častěji a knihy se plnily rychleji, hlavně u silných, dobře známých jmen.

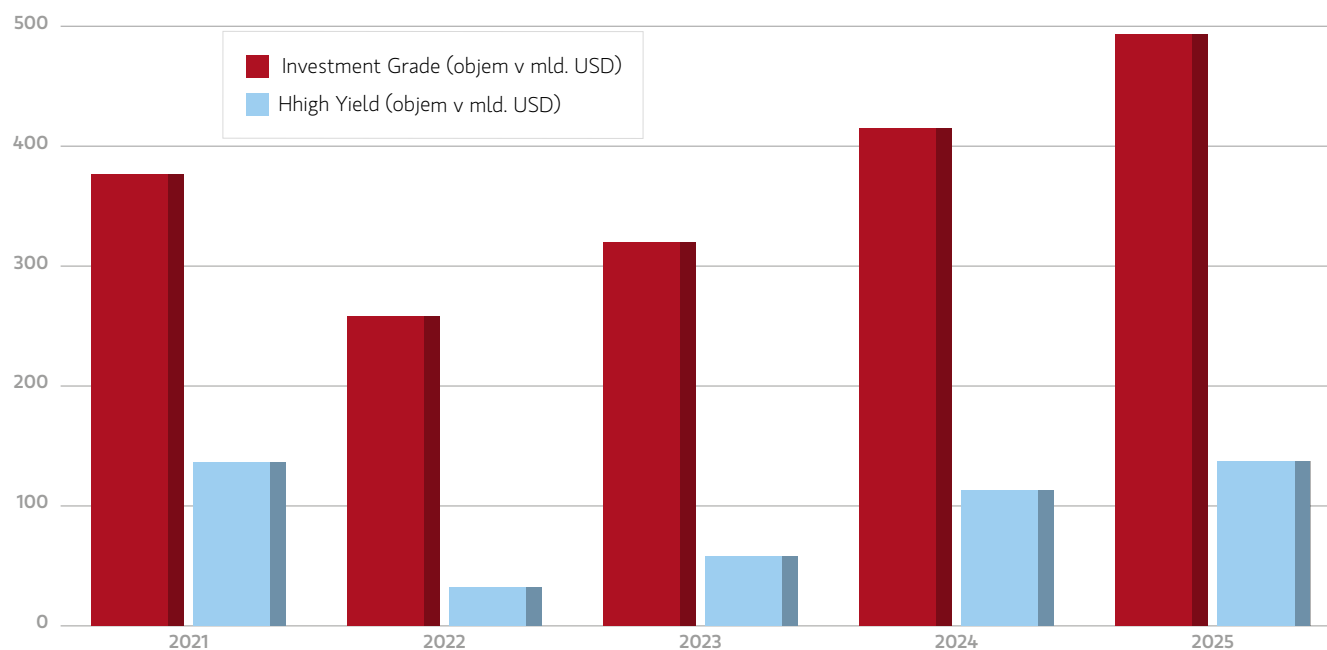
Na trh budou nadále vstupovat nové investiční subjekty, často fungující ve fondových strukturách, které umožňují rychlejší akumulaci kapitálu, sdílení rizik a přístup k větším projektům. Fondové uspořádání zvyšuje transparentnost správy majetku a nabízí efektivnější daňové a governance nastavení.

Jiří Sedláček, BDO Audit

Jak v eurozóně slábla inflace a sazby postupně klesaly, kupující byli ochotnější půjčovat na delší dobu – především firmám s vyšším ratingem; u rizikovějších emisí zůstala opatrnost a pečlivé prověřování. „Zelené“ a další udržitelné dluhopisy měly stabilně nadprůměrný zájem, pokud byl příběh použití peněz jasný.

Pro české emitenty eurobondy nabízely větší hloubku a diverzifikaci investorů, zatímco korunový trh dále poskytoval domácí kotvu a solidní poptávku u známých jmen. Celkově: eurobondy se po uklidnění inflace nadechly dřív a silněji; český trh se zklidnil také, ale s větším důrazem na kvalitu a „domácí“ jistotu.

GRAF EUR korporátní primární trh – objemy podle let a segmentů (USD mld.)



Zdrojová metodika: Dealogic (přes ICMA) – kvartální tabulky Euro-Denominated Corporate IG Volume a Euro-Denominated High Yield Volume. Jde o USD ekvivalent objemu korporátních bondů denominovaných v EUR (primární trh). Loans nejsou zahrnuty.

ZDROJ: ICMA

KRÁTKÝ KOMENTÁŘ K TRENDU (2021–2025 YTD)

IG (Investment Grade): po „úzkém“ roce 2022 (vyšší sazby, spready) vidíme oživení v roce 2023 a silný nárůst v roce 2024; 2025 YTD (Q1–Q3) je už objemově velmi vysoko a signalizuje další silný rok.

HY (High yield): po minimu v roce 2022 přišlo postupné oživení (2023), v roce 2024 už dvojnásobek proti 2023 a 2025 YTD naznačuje další výrazné navyšování (rekordní jaro/léto 2025).

REAL ESTATE (EVROPA & CEE)

Real estate sektor během posledních měsíců postupně stabilizoval svou pozici. Pozorujeme zlepšení likvidity, návrat investiční aktivity a také stabilizace valuací, které těží z prostředí nižších či klesajících úrokových sazeb. Kapitálové trhy sice zůstávají selektivní, především pokud jde o kvalitu rozvah a reálný náklad dluhu, nicméně pro solidní projekty se financování opět otevírá. Nájemné mírně roste zejména v segmentech se strukturálním nedostatkem nabídky – tedy v rezidenčním bydlení, PBSA a logistice. Kancelářský trh dále čelí tlaku a investoři rozlišují především podle lokality, kvality budov a obsazenosti. Do roku 2026 tak sektor vstupuje s opatrnou normalizací a zároveň větší diferenciací mezi jednotlivými subsektory i regiony.

Po dubnovém „tarifním šoku“ se trh s novými dluhopisy na čas ochladil. Nejvíce to pocítily firmy s horším ratingem (tedy vyšším rizikem). Investoři více řešili, jestli budou firmy schopné včas splatit nebo refinancovat své dluhy, protože se blíží období, kdy bude splatných hodně dluhopisů najednou. Z hlediska nemovitostí zůstávají relativně odolné logistické areály, retail a bydlení. Naopak kanceláře jsou u investorů stále spíše selektivní téma (investoři si velmi pečlivě vybírají, do kterých projektů půjdou).

ČESKÝ DLUHOPISOVÝ TRH

Trh je stabilní, ale segmentovaný (finance & real estate, energie, průmysl). Dominují korunové emise se splatností 3–7 let a fixní kupony ~5,5–8,0 %. EUR trh využívají top-tier emitenti pro diverzifikaci a delší duraci. Retailový segment je selektivnější, s důrazem na zajištění a kovenanty.

R/E segment na domácím trhu reprezentují emise dvou developerů – Accolade v objemu téměř 4,5 mld. Kč (6,937 % / 2030 a 6,875 %/2031) a emise společnosti Trigema v objemu 1,5 mld. Kč (7,3 % / 2030). Podobné transakce ukazují, že investoři jsou stále ochotni akceptovat střednědobé emise kvalitních jmen, pokud nabízejí přiměřený kupon a srozumitelný rizikový profil.

=== TABULKA Přehled hlavních emitentů (výběr 2025)

Emitent	Objem emise	Splatnost	Kupon
CZECHOSLOVAK GROUP	10 000 000 000	10.06.2030	5,75
Colt CZ	6 000 000 000	07.11.2031	6,10
Emma Finance CZ	2 500 000 000	10.07.2030	6,00
Accolade	2 500 000 000	02.04.2031	6,875
KKCG Real Estate Financing, a. s.	2 000 000 000	23.12.2030	6,50
Accolade	1 875 000 000	02.04.2030	6,937
Regiojet	1 750 000 000	23.10.2030	7,15
Direct Financing	1 600 000 000	24.06.2029	6,65
HB Reavis Finance III	1 500 000 000	09.01.2030	7,00
Europacity Berlín Finco s. r. o.	1 500 000 000	11.07.2030	Zero (issue 72,14)
Akeso Funding	1 500 000 000	11.07.2030	6,70
Trigema	1 500 000 000	23.10.2030	7,30
Dr. Max	1 250 000 000	03.11.2030	6,20
DOCK Investments, s. r. o.	1 150 000 000	31.10.2030	6,85
Auctor Finance CZ, s. r. o.	1 000 000 000	15.07.2030	6,50
TV Nova	1 000 000 000	31.10.2029	5,40
HB Reavis Finance III	421 910 000	21.11.2030	7,00

Zeleně označené jsou emise Green bondů.

ZDROJ: VLASTNÍ PŘEHLED

ESG ASPEKTY

V roce 2025 pomáhal formát ESG rozšiřovat okruh investorů – hlavně těch, kteří mají speciální ESG požadavky. V praxi to často vedlo k tomu, že u firemních dluhopisů s vyšším ratingem (IG) byl konečný spread užší než původně indikované rozpětí. Platilo to hlavně u emisí s atraktivním příběhem, jako je dekarbonizace, energetická úspornost nebo projekty spadající do taxonomie EU.

Tento trend by měl pokračovat i v roce 2026, zejména v sektorech energetiky, infrastruktury a rezidenčního/living segmentu.

ZÁVĚR

Rok 2025 znamenal návrat k normálu jak na českém trhu, tak na trhu eurobondů. Úrokové sazby se ustálily na úrovních, které odpovídají inflačním cílům. Firmy tak mohly znovu a bez větších problémů vydávat nové dluhopisy. Po jarním období zvýšené volatility se investoři vrátili ke strategiím zaměřeným na pravidelný výnos (tzv. carry strategie). Pro rok 2026 očekáváme, že krátkodobé sazby zůstanou stabilní. Investoři budou výnos hledat hlavně u rizikovějších dluhopisů, ale velmi selektivně. V nemovitostech bude dál pokračovat rozdělení trhu: bydlení a logistika by měly mít lepší vývoj, zatímco kanceláře zůstanou investičně atraktivní jen u opravdu kvalitních projektů. Firmy se silnou finanční pozicí a jasnou ESG strategií by měly mít v roce 2026 dobré podmínky pro refinancování. Investoři naopak mohou vydělat díky postupnému poklesu výnosů v čase (tzv. roll-down efekt) a pečlivému výběru kvalitních emitentů.



FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



Ing. Martin Vašek | výkonný ředitel útvaru Úvěry pro bydlení skupiny ČSOB, předseda představenstva a generální ředitel ČSOB Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny

Martin Vašek je od roku 2022 výkonným ředitelem útvaru Úvěry pro bydlení skupiny ČSOB a předsedou představenstva a generálním ředitelem ČSOB Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny. Ve skupině ČSOB působí přes 20 let. Do ČSOB nastoupil v roce 2005 na pozici ředitele útvaru Podpora finančních trhů, kde byl zodpovědný za zpracování a vypořádání obchodů uzavřených na finančních a kapitálových trzích. Po čtyřletém působení v ČSOB přestoupil do Hypoteční banky, kde zastával pozici finančního ředitele a zároveň byl členem představenstva zodpovědným za finanční oblast. V únoru 2013 se vrátil do ČSOB, aby vedl útvar Zpracování operací a nákup, poté útvar Produkty a integrace a následně působil jako výkonný ředitel Retailové pobočkové sítě. V roce 2019 se stal generálním ředitelem ČSOB Penzijní spořitelny a KBC Asset Management, pobočky ČSOB. Zároveň zastával pozici výkonného ředitele za oblast investičních produktů ve skupině ČSOB. Martin Vašek vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Finance, vedlejší obor Ekonomika průmyslového podniku. Úspěšně absolvoval vzdělávací program pro výkonný management INSEAD ve francouzském Fontainebleau.

FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Hypoteční trh v roce 2025 výrazně ožil: rostl počet i objem nových hypoték a rostla také průměrná výše úvěru.

Úrokové sazby u nových hypoték v první polovině roku klesaly, ve druhé části roku se spíše stabilizovaly; domácnosti proto častěji volily kratší fixace.

Vyšší průměrná výše hypotéky a stále relativně vysoké sazby držely měsíční splátky na zvýšené úrovni, což nadále ovlivňuje dostupnost vlastnického bydlení.

Makroekonomické prostředí a kroky ČNB zůstávají klíčovým rámcem pro vývoj financování; závěr roku současně naznačil pokračování růstového trendu i v roce 2026.

Trh financování bydlení loni zažil druhý nejlepší rok v historii po mimořádném covidovém roce 2021. K vysoké aktivitě zájemců o hypotéky i úvěry ze stavebního spoření nejvíce přispělo snižování úrokových sazeb, růstový trend na trhu nemovitostí a odložená poptávka domácností z let pandemie a vysoké inflace. Důležitými faktory byly také růst české ekonomiky a reálných mezd při nízké nezaměstnanosti.

České banky a stavební spořitelny poskytly v roce 2025 podle našich výpočtů úvěry na bydlení za celkových 445 miliard Kč, což vysoce překonalo původní očekávání. Meziročně tak trh financování bydlení posílil téměř o polovinu. Byl to druhý nejlepší výsledek za uplynulé tři dekády, na němž měly stěžejní podíl hypotéky s loňským celkovým objemem 382 miliard Kč. Zbýlých 63 miliard Kč připadlo na úvěry ze stavebního spoření.

Průměrná realizovaná sazba nových hypoték v roce 2025 postupně klesala až na prosincových 4,49 %. V prosinci o rok dříve byla podle ukazatele České bankovní asociace ČBA Hypomonitor průměrná sazba 4,8 %.

Ceny všech kategorií nemovitostí sledované naším indikátorem ČSOB Index bydlení pokračovaly v růstu na nová maxima. V meziročním porovnání nejrychleji stoupaly ceny bytů a vzhledem k převisu poptávky nad nabídkou se změna trendu nedá očekávat. Hitem se v roce 2025 staly malometrážní byty.

Vývoj hypotečních sazeb v roce 2025 úzce souvisel s makroekonomickým prostředím a nastavením měnové politiky. Klíčovým rámcem byly kroky ČNB a vývoj inflace. Bankovní rada České národní banky v první části roku 2025 pokračovala ve snižování sazeb, když ve dvou krocích snížila základní úrokovou sazbu z výchozích 4 % až na 3,5 % v květnu. Poté uvolňování měnové politiky pozastavila a ponechala sazby beze změny.

ROK 2025 BYL PRO HYPOTÉKY MIMOŘÁDNÝ

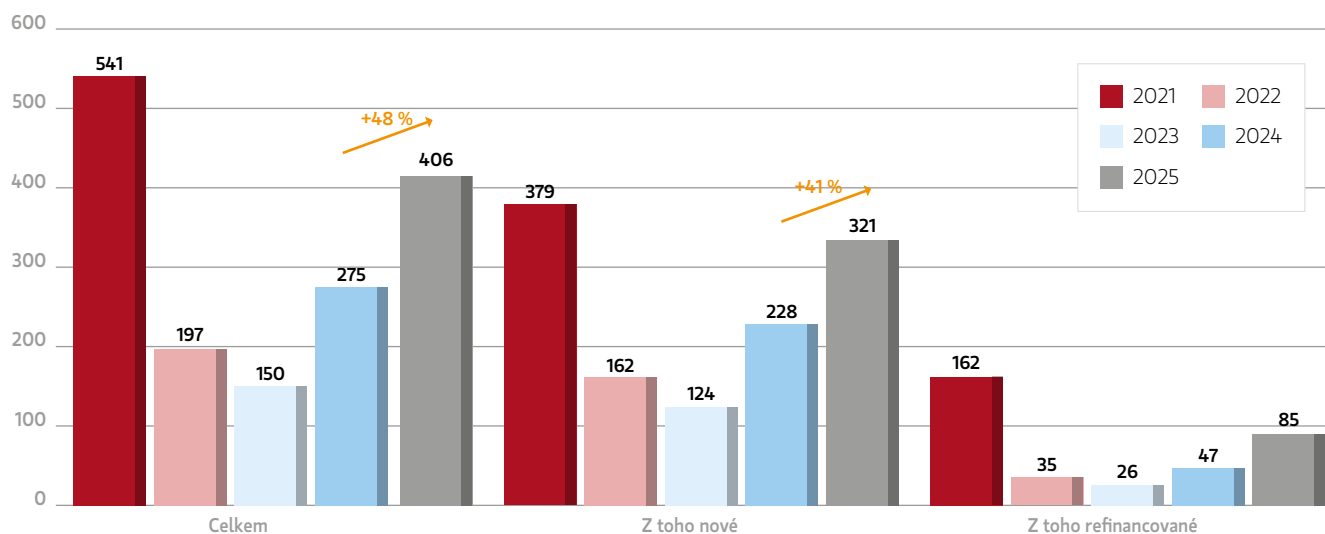
Následující část pracuje s metodikou ČBA Hypomonitor a rozlišuje nové hypotéky a celkový trh včetně refinancování; proto se některé souhrnné objemy mohou lišit od úvodních agregací.

- České banky a stavební spořitelny poskytly podle dat České bankovní asociace (ČBA Hypomonitor) v roce 2025 nové hypoteční úvěry v objemu 321 miliard Kč, což byl meziroční nárůst o 41 %, a zároveň se jednalo o objemově druhý nejsilnější rok po roce 2021. Spolu s refinancovanými úvěry za 85 miliard Kč dosáhl celkový objem hypotečního trhu 406 miliard Kč, což byl další výrazný růst oproti 275 miliardám v roce 2024.
- Počet nových hypoték v roce 2025 vzrostl meziročně o necelou čtvrtinu na 76 tisíc. Průměrná výše hypotéky se zvýšila o 15 % na 4,21 milionu Kč, v závěru roku už přitom průměrná výše hypotéky dosahovala 4,5 milionu Kč. Dynamika trhu za poslední měsíce naznačuje další růst i v roce 2026. Podle ČBA lze očekávat růst objemu nových hypoték na úroveň 375 miliard Kč, jejich počet by se mohl pohybovat okolo 80 tisíc.
- Průměrné úrokové sazby hypoték pro domácnosti v roce 2025 setrvaly v sestupném trendu započatém v roce 2023. Ještě

v prosinci 2024 byly průměrné sazby 4,8 %, aby o rok později byly už jen 4,49 %. Nové hypotéky se v roce 2025 financovaly průměrnou úrokovou sazbou 4,58 %, což bylo o více než půl procentního bodu méně než v roce 2024. Průměrná měsíční výše hypoteční splátky v roce 2025 dosáhla necelých 22,8 tisíce Kč, což je o 8,6 % více než v roce 2024, a mírně překonala pravděpodobně více než sedmiprocentní loňský nárůst průměrné nominální mzdy.

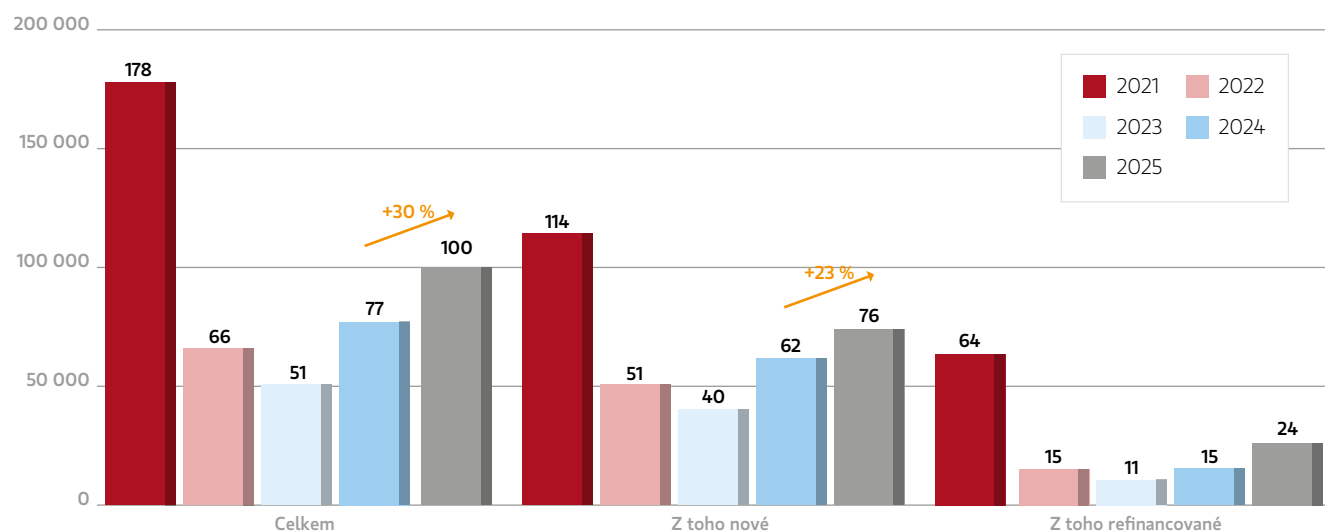
EKONOMIKA ZRYCHLILA RŮST

GRAF Objem poskytnutých hypoték v letech 2021–2025 v mld. Kč



ZDROJ: ČBA HYPOMONITOR

GRAF Počet poskytnutých hypoték v letech 2021–2025 v tisících



ZDROJ: ČBA HYPOMONITOR

Česká ekonomika v roce 2025 zrychlila růst na 2,5 %, což bylo znatelně silnější tempo po předloňském vzestupu o 1,3 %. Meziroční oživení podle Českého statistického úřadu (ČSÚ) nejvíce podpořily výdaje na konečnou spotřebu domácností a zahraniční poptávka. Nezaměstnanost v Česku pokračovala v mírném nárůstu na prosincových 4,8 %, což bylo meziročně více o 0,7 procentního bodu.

Inflace se loni stabilizovala

Inflace v číslech:

- V celém roce 2025 navázala inflace podle ČSÚ na stabilitu z předchozího roku a většinu měsíců se pohybovala mezi dvěma a třemi procenty, kdy nejvyšší byla v červnu (2,9 %) a nejnižší v dubnu (1,8 %). Zpomalení meziročního cenového růstu potravin a nealkoholických nápojů bylo téměř zcela vykompenzováno zrychlením cenového růstu v oddíle bydlení.
- Průměrná inflace v roce 2025 byla 2,5 %, když v předminulém roce činila 2,4 %. Ceny zboží úhrnem v roce 2025 vzrostly o 1,1 % a ceny služeb o 4,7 %.
- V prosinci 2025 vzrostly náklady vlastnického bydlení (imputované nájemné) meziročně o pět procent zejména v důsledku růstu cen nových nemovitostí. Domácnostem se dále meziročně zvýšily ceny vodného o 4,2 %, stočného o 3,7 % a tepla a teplé vody o 1,6 %. Naopak meziročně klesly ceny zemního plynu o 6,7 %, elektřiny o 5,1 % a tuhých paliv o 2,4 %.

ČNB LETOS OČEKÁVÁ NIŽŠÍ INFLACI

Česká národní banka očekává v roce 2026 zpomalení inflace z loňských 2,5 % na v průměru 1,6 %, v příštím roce by pak inflace měla vzrůst na 2,1 %. Letošní přechodný pokles inflace pod dvouprocentní inflační cíl odráží především dopad převedení poplatku za obnovitelné zdroje energie na státní rozpočet. Podle ČNB je třeba držet relativně přísnou měnovou politiku oproti minulosti. K růstu množství peněz v ekonomice přispívá zrychlující se dynamika úvěrů, zvýšeným tempem rostou mzdy a proinflačně působí stále zvýšený růst cen služeb a nemovitostí.

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK LONI KLESALY

Úrokové sazby nově poskytnutých hypotečních úvěrů v první polovině roku 2025 pokračovaly v poklesu, aby se ve druhé části stabilizovaly. Zatímco ještě v lednu 2025 byly průměrné sazby nových hypoték 4,78 %, v polovině roku klesly na 4,56 % a v prosinci uzavřely rok na hodnotě 4,49 %. Na trhu nadále převažují kratší fixace hypoték do tří let, protože domácnosti předpokládají spíše postupný pokles úrokových sazeb. Tříleté a kratší fixace stejně jako loni volilo asi 95 % klientů. Dříve převažovaly fixace na delší dobu, a to pětileté, sedmileté i víceleté. Ještě do roku 2022 mělo devět z deseti klientů fixaci na pět a více let.

Sen o levných hypotékách se už takřka vytratil. Zájemci o nákup bytů pro potřebu vlastního bydlení i coby investice si již zvykli na nový normál. Otázkou tak již tolik není, kdy koupit, ale spíše co, kde a zdali na to vůbec mám prostředky. Část poptávky po bydlení se tak přesměruje do nájemního segmentu a část poptávky po investicích zase do jiných instrumentů.

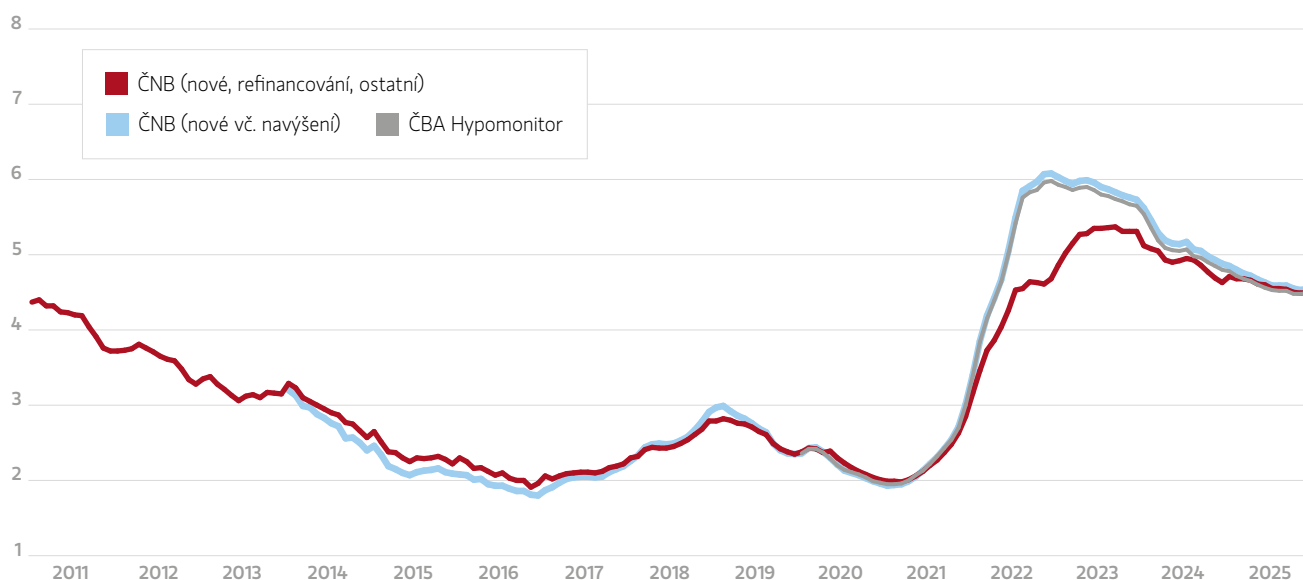
Tashi Erml, Ewing

CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ LÁMALY REKORDY

Na trhu s bydlením v roce 2025 rostly všechny kategorie rezidenčních nemovitostí, které



GRAF Vývoj průměrné úrokové sazby nových hypotečních úvěrů (2011–2025)



ZDROJ: ČBA HYPOMONITOR

navíc přepisovaly historická maxima. I pro letošní rok se dá očekávat růst, i když v mírnějším tempu. Vývoj cen nemovitostí v jednotlivých čtvrtletích roku 2025 podrobně popisuje ČSOB Index bydlení:

V prvním kvartále zrychlily tempo růstu všechny typy nemovitostí. Ceny bytů mezičtvrtletně vyrostly o 3,7 %, ceny domů o 2,5 % a ceny pozemků o 2 %. Největší převis poptávky nad nabídkou byl u bytů, kde bylo po dlouhé době dvouciferné meziroční tempo růstu cen. Na historická maxima se vyšplhaly jak cihlové, tak panelové byty. Růst celého trhu táhly malometrážní byty, přičemž největší poptávka byla po bytech do velikosti 45 m², které si kupující často pořizují i jako investici. Novým trendem se v Praze a Brně začaly stávat mikrobyty, tedy menší byty s výměrou od 16 m², které vznikají často jako součást novostaveb nebo přestavbou bývalých hotelů a ubytoven.

Průměrná prodejní doba bytů se mírně prodloužila a pohybovala se okolo čtyř měsíců. Nejvyšší mezikvartální růst cen bytů zaznamenaly kraje Moravskoslezský (o 6,3 %), Karlovarský (o 6 %) a Olomoucký (o 4,7 %). Na trhu s rodinnými domy objem poptávky proti minulému čtvrtletí mírně vzrostl. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Růst stavebních nákladů se stabilizoval. Kupci měli zájem i o starší domy ve špatném technickém stavu díky možnosti získat dotaci na rekonstrukci a modernizaci na úspornější objekt. Na trhu s pozemky pokračoval převis poptávky nad nabídkou, kterou dlouhodobě brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšoval se i zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst.

Druhý kvartál navázal na trendy z prvních třech měsíců roku 2025. Ceny bytů mezičtvrtletně stouply o 3,5 %, ceny domů o 2,3 % a ceny pozemků o 1,6 %. Nadprůměrný růst cen bytů táhly malometrážní byty, tedy ateliéry, studia nebo ubytovací jednotky, a byty kategorie 2 + kk. Investiční byty tvořily v průměru už 40 % trhu, ale u mikrobytů dosahoval podíl investičních nákupů až tři čtvrtiny z celkových prodejů. Naopak velkometrážní byty kupovaly domácnosti nadále jen pro vlastní potřebu. Největší dynamika růstu zůstala v Olomouckém a Moravskoslezském kraji, kde mezikvartální růst převyšoval pět procent. V Čechách se této hranici nejvíce blížily Karlovarský a Ústecký kraj.

Pražské nabídkové ceny již atakovaly hranici 200 tisíc Kč za m² a v Brně se ceny blížily ke 140 tisícům Kč za m². Na nové maximum se posunuly i ceny rodinných domů. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Poptávku posilovala i skutečnost, že ceny stavebních nákladů zůstaly stabilní. Rekordní cenové hladiny byly i na trhu s pozemky, kde negativní roli hrály hlavně zastaralé územní plány a omezené kapacity stávajících inženýrských sítí. Kupující se tak zajímali i o místa dále od měst nebo pozemky, které nejsou připojené na veřejné sítě, protože s pomocí moderních technologií, jako jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy, je možné se bez sítí obejít.

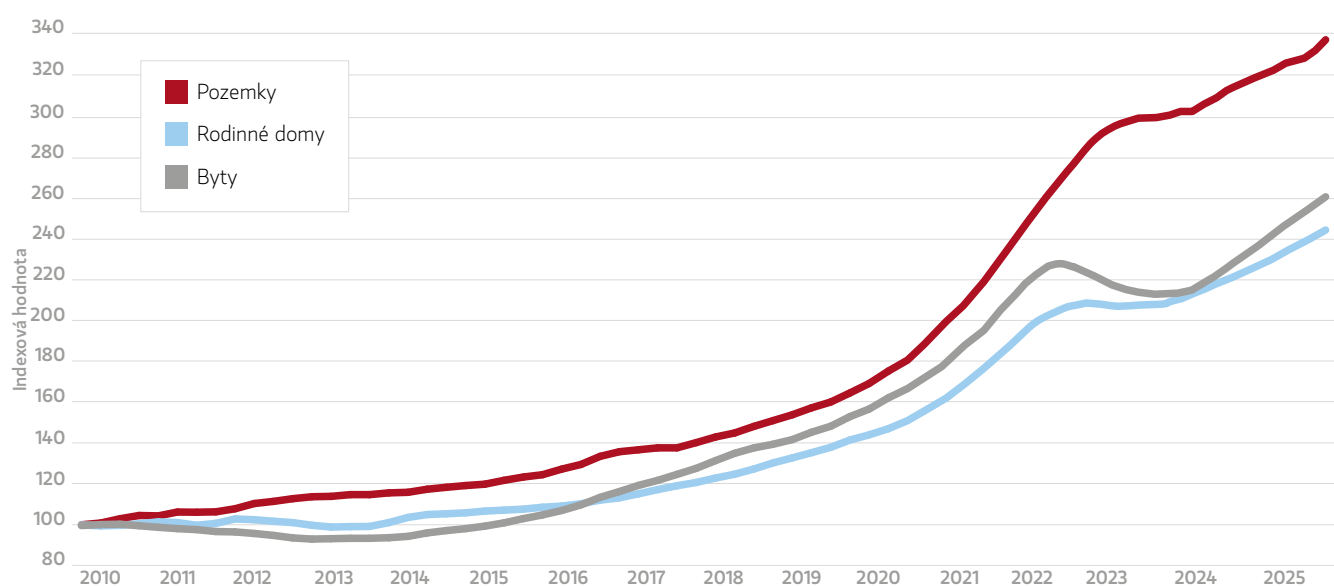
Ve třetím kvartále se ceny bytů mezičtvrtletně zvedly o 3,2 %, ceny domů o 2,2 % a ceny pozemků o 1 %. Růst opět táhly zejména malometrážní byty, tedy ateliéry, studia a ubytovací jednotky, které si lidé stále více kupovali kvůli jejich cenové dostupnosti. Pozornost kupujících se přesouvala i do krajských měst v dojezdové vzdálenosti od hlavního města, jako je třeba Ústí nad Labem. Druhý nejsilnější cenový růst u bytů měly kategorie 3 + 1 a 3 + kk, kde převažovali zájemci o vlastní rodinné bydlení. Průměrná prodejní doba bytů se velmi mírně prodloužila na zhruba čtyři a půl měsíce.

Z regionálního pohledu byl nejsilnější mezičtvrtletní cenový růst zaznamenán v Moravskoslezském kraji, a to 5 %. Nejvíce rodinných domů se stavělo ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Ceny stavebních materiálů zůstaly poměrně stabilní. Oslaboval zájem o starší domy ve špatném technickém stavu, což bylo způsobeno pozastavením některých dotačních programů určených na podporu totálních rekonstrukcí domů. Trh s pozemky se dlouhodobě potýká s nedostatečnou nabídkou a ani ve třetím čtvrtletí se nic nezměnilo. Kupující se tak i nadále zajímali i o místa dále od měst nebo pozemky, které nejsou připojené na veřejné sítě.

Čtvrtý kvartál uzavřel celoroční statistiku následovně: ceny bytů v něm mezičtvrtletně narostly o 2,7 %, ceny domů o 2,2 % a ceny pozemků o 2,5 %. V případě bytů se mezikvartální tempo růstu cen zpomalilo na nejnižší úroveň za posledních dvanáct měsíců. Nejvyšší mezičtvrtletní dynamiku měly ceny bytů v Karlovarském a Jihočeském kraji (přes čtyři procenta) a ve Středočeském kraji (3,4 %). Rychleji mezikvartálně ceny rostly panelových bytů (o 3,6 %) než cihlových bytů (o 2,6 %). Nejžádanější bytovými kategoriemi zůstaly mikrobyty, tedy ateliéry, studia a ubytovací jednotky, a byty velikosti 2 + 1 a 2 + kk. Nejnižší růst měly tradičně velkometrážní byty, u nichž je omezený okruh zájemců díky tomu, že v absolutní ceně jsou nejdražší.

U rodinných domů poptávka mírně poklesla, hlavně u výstavby nových objektů, kde byl cítit slabší zájem kupujících u stavebních materiálů kvůli jejich vysokým cenám. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pokračoval nižší zájem o starší objekty v horším technickém stavu, což byla reakce na pozastavení dotačních programů. Mezikvartální růst cen pozemků se

GRAF ČSOB Index Bydlení – ceny bytů, rodinných domů a pozemků v letech 2010–2025



ZDROJ: ČSOB INDEX BYDLENÍ (DŘÍVE HB INDEX)



zrychlil na nejvyšší hodnotu za poslední bezmála tři roky. I ve čtvrtém čtvrtletí platilo to, co v minulých sledovaných obdobích – nabídka na trhu s pozemky zaostávala za jejich poptávkou. Zájem kupců se tak přesouval dál od větších sídel, a to i na místa bez veřejné infrastruktury, kterou lze nahrazovat novými technologiemi, jakými jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy.

V roce 2025 tak všechny kategorie nemovitostí vyrostly na nová maxima a v porovnání s rokem 2024 ceny bytů, domů i pozemků zrychlily růst. V meziročním srovnání stouply v roce 2025 ceny bytů o 13,6 %, ceny domů o 9,5 % a ceny pozemků o 7,2 %. Pro srovnání v roce 2024 narostly ceny bytů o sedm procent, ceny domů o 6,4 % a ceny pozemků o 4,8 %. Ještě v roce 2023 byl vývoj nemovitostí nejednotný – byty meziročně zlevnily, naopak domy nepatrně zdražily a pozemky šly výrazně vzhůru.

ČNB STANOVILO ÚVĚROVÝ UKAZATEL PRO INVESTIČNÍ NEMOVITOSTI

Bankovní rada České národní banky vyhodnotila rizika spojená s poskytováním hypoték na investiční nemovitosti a bankám nově doporučila uplatňovat u klientů od 1. dubna 2026 tyto limity: ukazatel LTV 70 % a DTI 7. Podle zpětné analýzy ČNB by se toto nové opatření dotklo zhruba 7,5 % nových hypoték ve třetím čtvrtletí 2025. Rozhodnutí podle vyjádření ČNB posiluje dlouhodobou stabilitu bankovního sektoru a omezuje možné budoucí riziko systémového rozsahu úvěrových ztrát. Nastavení úvěrových ukazatelů pro žadatele o hypotéky ČNB loni nezměnila. Horní hranice úvěrového ukazatele LTV tak zůstala na 80 % (pro osoby mladší 36 let pak na 90 %) a horní hranice ukazatelů DSTI a DTI byly nadále deaktivované.

PRŮMĚRNÁ HYPOTÉKA VZROSTLA O 16 %

Průměrná výše nové hypotéky byla v prosinci 2025 podle ČBA Hypomonitoru 4,49 milionu korun, což bylo o přibližně 16 % více než 3,86 milionu korun před rokem. Meziroční pokles hypotečních sazeb o zhruba 0,6 procentního bodu vůči jejich průměrné výši 5,07 % v roce 2024 přinesl pro průměrnou velikost hypotéky snížení měsíční splátky o necelých 1 500 korun. Ve srovnání s průměrnou hypoteční sazbou 5,81 % v roce 2023 dosáhla pak úspora necelých 3 500 korun na splátce.

Současná průměrná výše hypotéky je o 22 % vyšší než v roce 2024, což přispívá k navýšení měsíční splátky o 4,4 tisíce korun. Splátka hypotéky ve výši jednoho milionu korun s 30letou splatností se se současnými úrokovými sazbami pohybuje okolo 5,1 tisíce korun. Scénáře vývoje měsíční splátky pro různé délky splatnosti hypotéky znázorňuje tabulka níže:

Investice do úsporného bydlení akcelerují

TABULKA Měsíční splátka průměrné hypotéky v závislosti na délce splatnosti a úrokové sazbě

Průměrná velikost nové hypotéky v Kč		4 490 660					
Průměrná úroková sazba v %		2,0	3,0	4,0	4,80	5,0	6,0
		Měsíční splátka					
Splatnost hypotéky v letech	15	28 900	31 010	33 220	34 340	35 510	37 890
	20	22 720	24 910	27 210	28 390	29 640	32 170
	25	19 030	21 300	23 700	24 940	26 250	28 930
	26,8	18 080	20 360	22 810	24 060	25 400	28 130
	30	16 600	18 930	21 440	22 730	24 110	26 920

ZDROJ: ČBA HYPOMONITOR

V ČSOB Hypoteční bance byly v roce 2025 čtyři z deseti hypoték využity na úsporné bydlení. Podle účelu měly největší podíl hypotéky na nákup nemovitosti (56 %), výstavbu (30 %) a refinancování (11 %). Objem nově uzavřených hypoték na úsporné bydlení se loni meziročně zvýšil o 81 %. Průměrná výše hypotéky na úsporné bydlení loni vzrostla na 5,8 milionu korun oproti pěti milionům korun v roce 2024. ČSOB Hypoteční banka zájemce o energeticky úsporné bydlení zvýhodňuje nižší sazbou hypotéky a slevami na pojištění a zhotovení průkazu energetické náročnosti budovy.

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ POROSTE I V ROCE 2026

V roce 2026 lze očekávat pokračující zájem českých domácností o financování vlastního

Nájemní bydlení, zejména pak dostupné nájemní bydlení bude dlouhodobý trend a potřeba.

Jana Domanová,
AFI EUROPE Czech Republic

bydlení, který naváže na silný rok 2025. Preference směrem k vlastnictví nemovitosti zůstávají stabilní a dlouhodobě se promítají do investičního chování domácností. Tržní prostředí tento trend dále podporuje kombinací faktorů, zejména postupným poklesem úrokových sazeb, solidním růstem reálných mezd a oživením ekonomiky.

V české ekonomice by měl pokračovat solidní růst HDP i reálných mezd, zatímco inflace i nezaměstnanost by se měly udržet na nízkých úrovních. Ceny nemovitostí sice porostou, pravděpodobně však mírnějším tempem; odhadovaná dynamika je na úrovni 5 až 8 %, ani to by ale podle výhledu nemělo poptávku zásadně ochladit. Celkový objem hypoték a úvěrů ze stavebního spoření by podle predikcí mohl vystoupat až k 502 miliardám korun, což by znamenalo meziroční nárůst kolem 13 %.

Pokud se aktuální výhled naplní, trh letos dosáhne dalšího milníku: celkový objem financování bydlení by měl podruhé v historii překročit hranici půl bilionu korun. Tento výsledek by potvrzoval přetrvávající zájem domácností o vlastní bydlení a schopnost finančního sektoru na tuto poptávku reagovat.

Investice do nemovitostí vyžadují zkušenosti

Propojujeme znalosti, data a technologie, abychom
vaše podnikání v oblasti nemovitostí přizpůsobili
neustálým změnám.

kpmg.cz





REALITNÍ FONDY



Matouš Ryška, MSc. | Institut strategického investování FFÚ VŠE

Matouš Ryška je od roku 2019 zodpovědný za projekt Top realitní fondy, které zpracovává Institut strategického investování ve spolupráci s Hospodářskými novinami. Mimo to se zaměřuje na sektorové analýzy nemovitostního trhu a vyhodnocování výkonnosti fondů.



Bc. Nikol Krausová | Institut strategického investování FFÚ VŠE

Nikol Krausová působí jako analytik v Institutu strategického investování při Vysoké škole ekonomické. Je zodpovědná za zpracování a vyhodnocování dat z trhu realitních fondů a jejich následnou interpretaci.

REALITNÍ FONDY

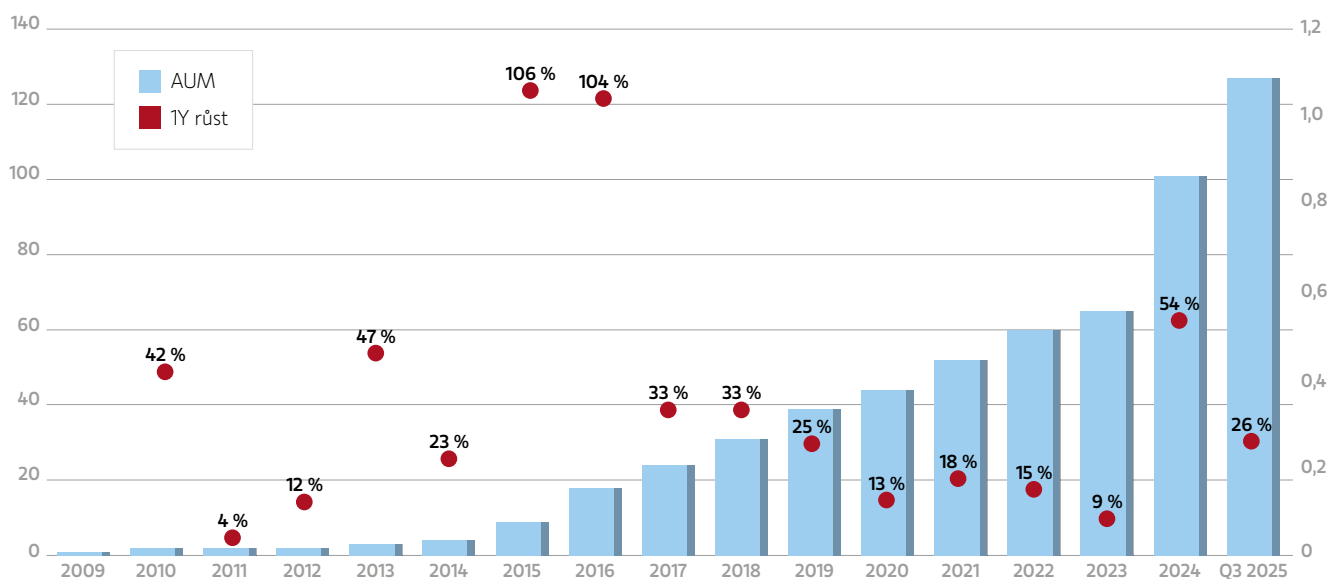
České realitní fondy, které si v posledních letech udržují vysoký zájem investorů, pokračovaly v roce 2025 v růstu objemu spravovaného majetku. Na základě dat za první tři čtvrtletí roku 2025 lze konstatovat, že realitní fondy nadále patřily k nejrychleji rostoucím segmentům kolektivního investování, a to i v porovnání s dluhopisovými a akciovými fondy.

Tento výrazný příliv kapitálu je způsoben především oživením transakční aktivity na trhu a rostoucím zájmem investorů, který souvisí zejména s klesajícími úrokovými sazbami spořicíh a termínovaných účtů. V období rostoucích sazeb zájem opadal, nicméně v loňském a letošním roce se trend obrátil a fondy se opět stávají atraktivnějšími.

České realitní fondy úspěšně konkurují zahraničním investorům i při transakcích velkého objemu, a aktivně tak nahrazují zájem, který z jejich strany opadl. Omezený zájem zahraničních investorů o český trh, respektive celý region střední a východní Evropy, souvisí především s kombinací relativně vysokých cen nemovitostí a přetrvávajících geopolitických rizik spojených s konfliktem na Ukrajině. Zejména u investorů ze zámorí je Česká republika vnímána jako součást regionu se zvýšenou mírou rizika. Tento vývoj zároveň vytváří prostor pro posílení role domácího kapitálu, který v posledních letech na realitním trhu stále častěji nahrazuje aktivitu zahraničních investorů.



GRAF Vývoj hodnoty majetku ve správě

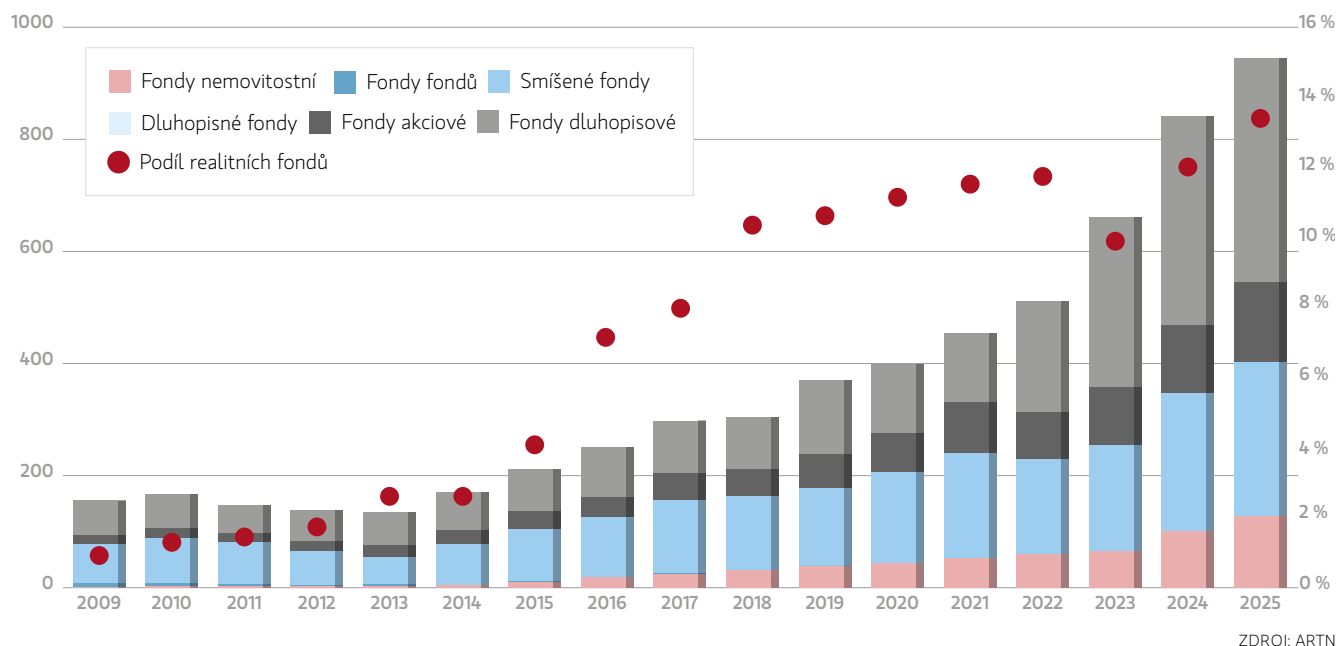


ZDROJ: ARTN

Důkazem jsou významné transakce uskutečněné v roce 2025, například akvizice obchodního centra Palladium fondem REICO nebo nákup kancelářského komplexu Kavčí Hory fondem Conseq realitní.

Ke konci třetího čtvrtletí roku 2025 představovaly realitní fondy cca 13 % celkového majetku uloženého ve všech investičních a podílových fondech. Hodnota majetku v realitních podílových fondech vzrostla oproti stavu před deseti lety více než čtrnáctinásobně, což jasně dokládá rostoucí oblíbenost tohoto investičního nástroje mezi českými investory.

GRAF Vývoj podílu realitních fondů na celkovém majetku spravovaném investičními fondy



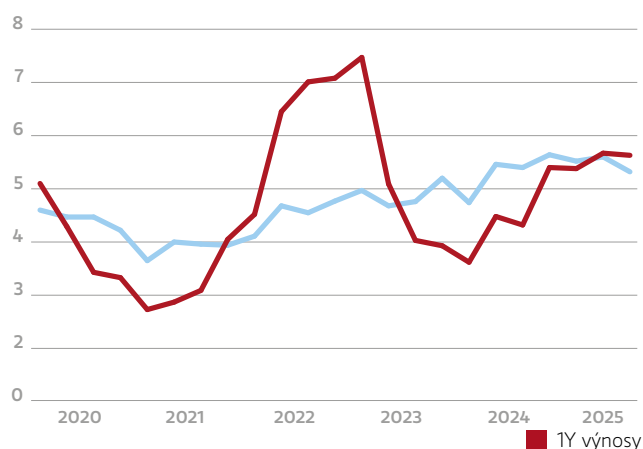
Podle zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF) se fondy dělí do dvou kategorií podle požadované kvalifikace investorů – na retailové fondy (dle ZISIF fondy kolektivního investování) a fondy kvalifikovaných investorů (FKI). Institut strategického investování FFÚ VŠE ve spolupráci s Hospodářskými novinami pravidelně zveřejňuje žebříček nejvýkonnějších realitních fondů, v němž sleduje klíčové ukazatele, jako jsou průměrný roční výnos, LTV nebo celková hodnota realitního portfolia daného fondu. Aktuálně tento žebříček zahrnuje 22 realitních FKI a 20 retailových realitních fondů.

Největší zastoupení v žebříčku mají realitní fondy zaměřené na komerční nemovitosti (kancelářské budovy a nákupní centra) následované logistickými a průmyslovými parky. V posledních letech se však na trhu stále častěji prosazují také úspěšné fondy zaměřené na nájemní bydlení nebo například na zdravotnická zařízení.

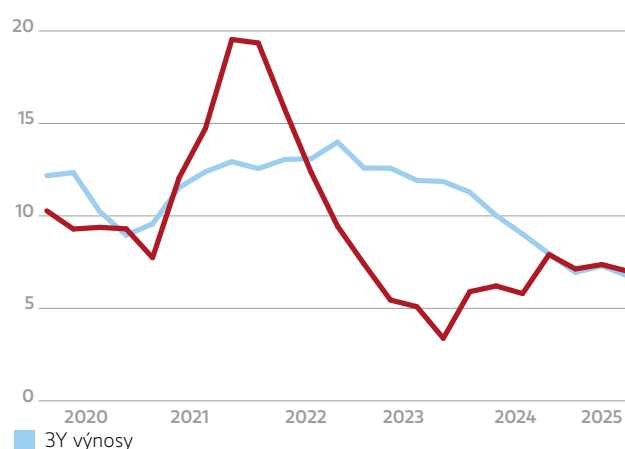
Index výnosnosti (1Y) zaznamenal pokles především u fondů kvalifikovaných investorů (FKI), a to již od prvního čtvrtletí roku 2022. U retailových fondů se tento negativní trend projevil až od roku 2023. Hlavními důvody poklesu výnosnosti byly vysoké úrokové sazby a také relativně vysoká srovnávací základna – výnosy realitních FKI na přelomu let 2021 a 2022 dosahovaly až 20 %, což je v případě stabilizace a postupného zrání trhu dlouhodobě neudržitelná úroveň. Od druhého čtvrtletí roku 2024 však dochází v obou kategoriích fondů k mírnému růstu výnosnosti, především díky snižování úrokových sazeb. Zdá se, že klesající trend výnosů byl tímto zastaven.

GRAF Tržní index výkonnosti realitních fondů zařazených v žebříčku Top realitní fondy

Index výnosnosti – Retail



Index výnosnosti – FKI



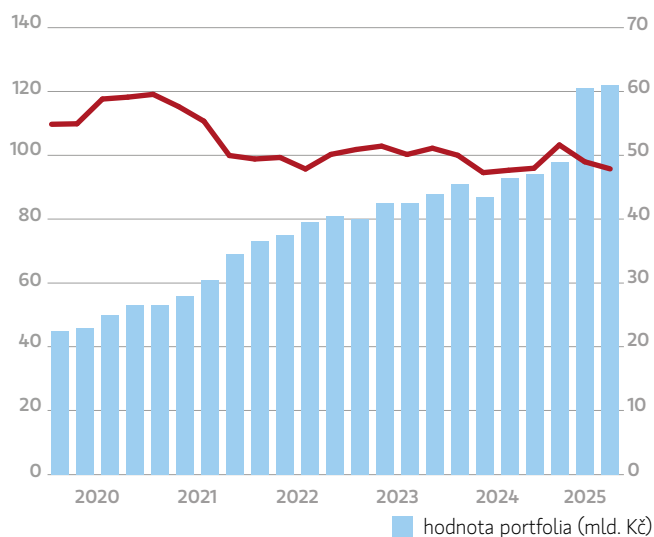
ZDROJ: ISTI

Celková hodnota portfolií realitních fondů zahrnutých v žebříčku Top realitní fondy v roce 2025 rostla jak u fondů kvalifikovaných investorů, tak u retailových fondů. Oproti třetímu čtvrtletí roku 2024 se celková hodnota portfolia u retailových fondů zvýšila přibližně o 44 %, což bylo dáno mimořádnou akviziční aktivitou, zatímco růst hodnoty portfolia u FKI o cca 30 % je dán primárně zalistováním nového fondu Penty, který se stal jedním z největších v žebříčku.

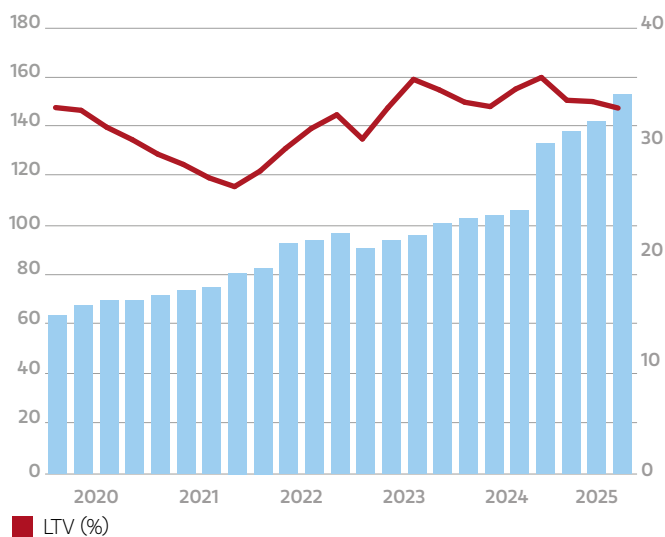


GRAF Vývoj zadluženosti a celkové hodnoty portfolia realitních fondů

Portfolio – Retail



Portfolio – FKI



ZDROJ: ISTI

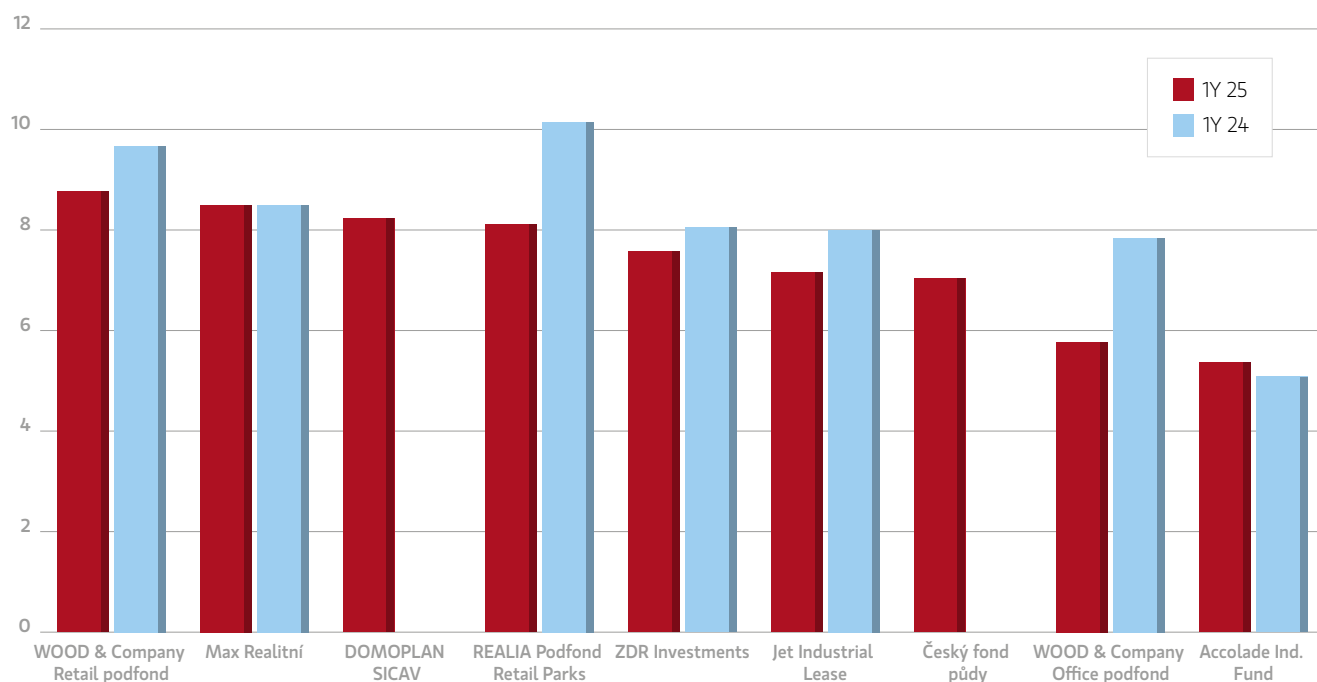
Zadluženost fondů zůstává dlouhodobě stabilní, retailové fondy se pohybují v rozmezí 30–35 % a FKI v pásnu 48–55 %.

Takového boomu nemovitostních fondů z let 2024–2025 se už nejspíše nedočkáme. Bude se však nadále zvyšovat objem prostředků, které do fondů potečou. Můžeme také očekávat, že investoři budou díky široké nabídce a vývoji v rámci jednotlivých segmentů více vybírat a zaměřit se na produkty s jasnou a funkční strategií.

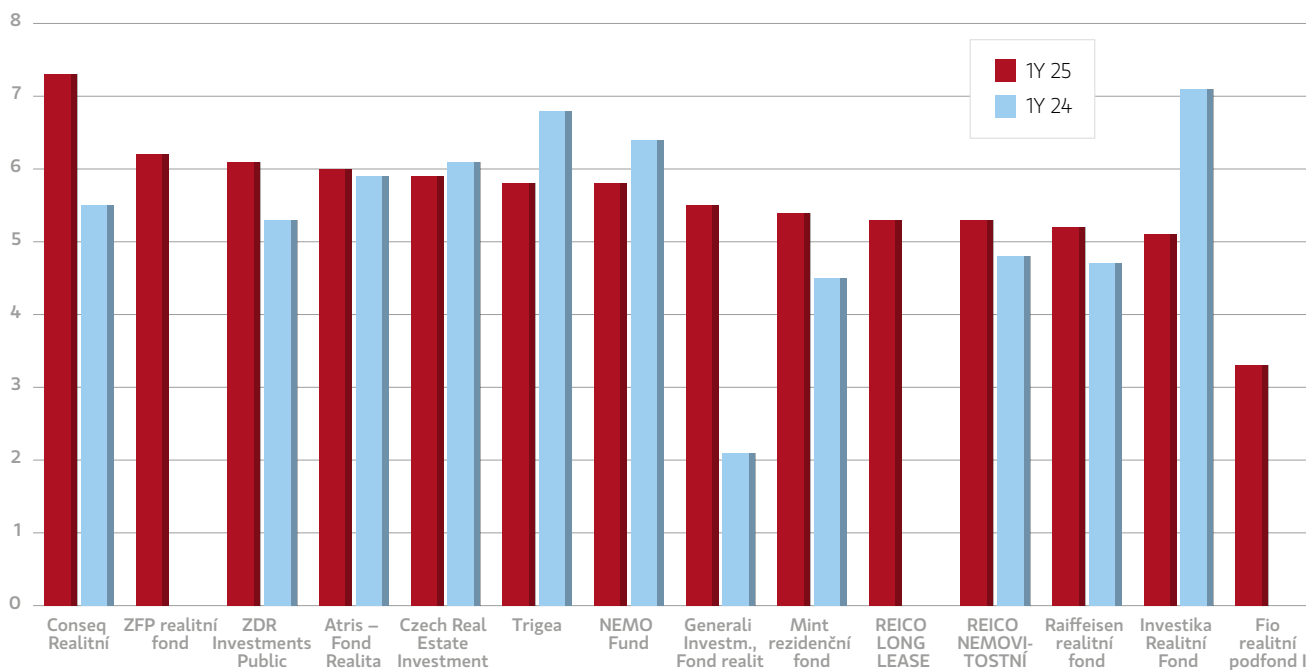
Tashi Erml, Ewing



GRAF FKI – srovnání jednoletých výnosností fondů s hodnotou portfolia nad 2 mld. Kč



ZDROJ: ISTI

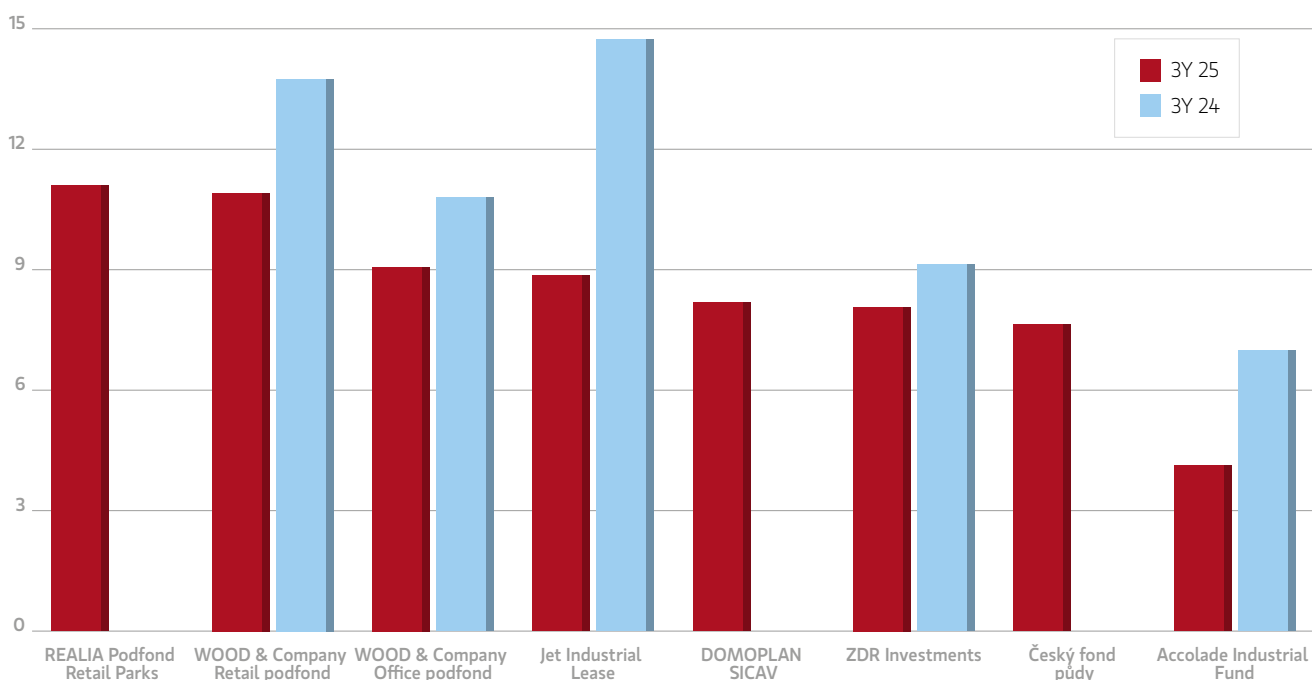
GRAF Retail – srovnání jednoletých výnosností fondů s hodnotou portfolia nad 2 mld. Kč


ZDROJ: ISTI

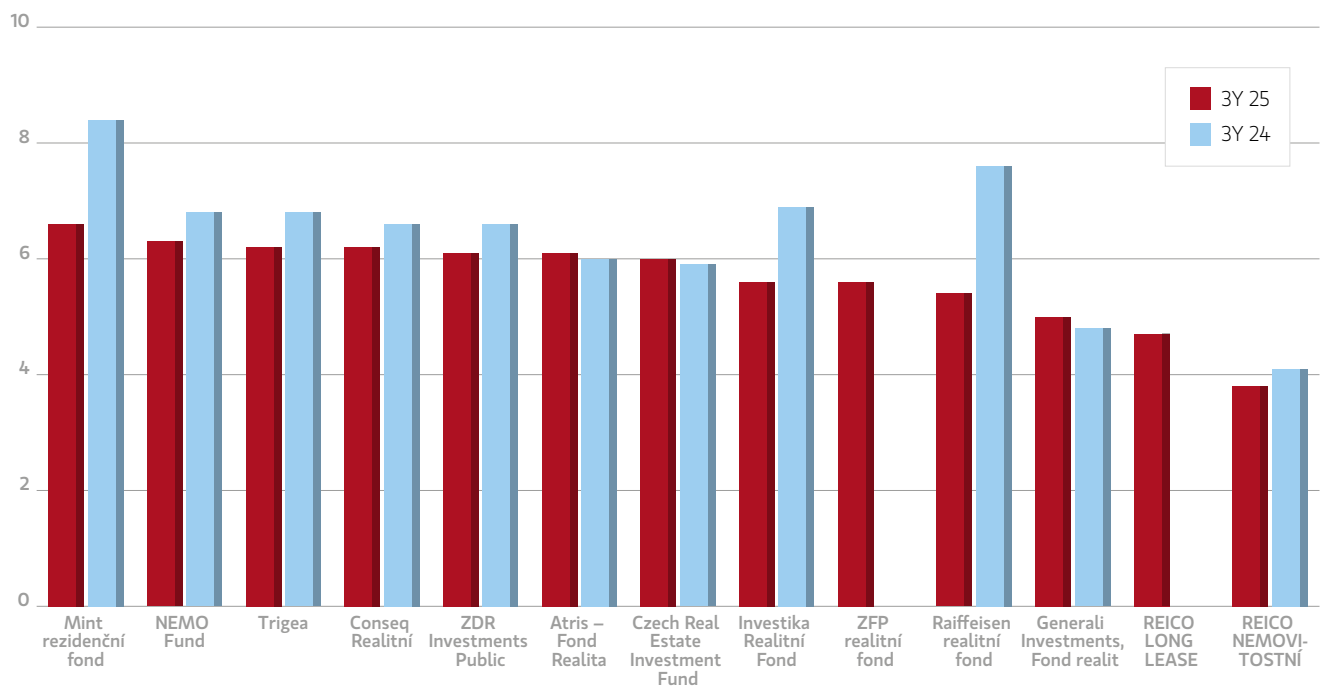
Očekává se silnější konkurenční prostředí, kdy se část investorů bude více orientovat na výnos a kvalitu portfolia. Fondy budou muset více komunikovat strategii, likviditu a rizikový profil, aby udržely příliv kapitálu.

Jiří Sedláček, BDO Audit

Nejvyšší jednoleté výnosnosti (třetí čtvrtletí 2025 oproti třetímu čtvrtletí 2024) mezi sledovanými realitními fondy kvalifikovaných investorů (FKI) s hodnotou portfolia nad 2 miliardy korun dosáhl fond WOOD & Company Retail podfond, následovaný fondem Max Realitní. U retailových fondů s hodnotou portfolia vyšší než 2 miliardy korun se z pohledu jednoleté výnosnosti (třetí čtvrtletí 2025 oproti třetímu čtvrtletí 2024) nejvíce dařilo fondům Conseq realitní a ZFP.

GRAF FKI – srovnání tříletých anualizovaných výnosností fondů s hodnotou portfolia nad 2 mld. Kč


ZDROJ: ISTI

GRAF Retail – srovnání tříletých anualizovaných výnosností fondů s hodnotou portfolia nad 2 mld. Kč


ZDROJ: ISTI

Po výrazném odlivu kapitálu v roce 2023 se v letech 2024–2025 tento segment vrátil k silným přítokům. V roce 2025 je dle odhadu Cushman & Wakefield měsíční fundraising retailových nemovitostních fondů ve výši 100–150 mil. EUR, což při využití úvěrového financování implikuje roční absorpční kapacitu trhu až kolem 4 mld. EUR. Domácí kapitál tak zůstává schopen realizovat i největší lokální transakce, s budoucími přesahy do dalších trhů, např. do Polska nebo Rakouska.

LEGISLATIVA



Mgr. et Mgr. Martin Bytčánek | seniorní advokát

Martin je seniorním advokátem v korporátním oddělení A&O Shearman. Má bohaté zkušenosti s vedením transakcí v oblasti nemovitostí, pravidelně poskytuje poradenství ohledně prodejů a akvizic, developerských projektů, projektů ve formě forward sale, smluv o řízení výstavby a nájmu. Kromě toho se Martin zaměřuje na poradenství v oblasti práva veřejných zakázek. V minulosti se například podílel na veřejné zakázce na výstavbu dálnice D4 formou PPP. V roce 2014 absolvoval Právnickou fakultu Masarykovy univerzity v Brně. Martin je oceňován klienty pro své odborné znalosti, zkušenosti s přesahem do vícero oborů a prokomerční přístup. Legal500 ho zařadil do kategorie Leading Associates v oblasti nemovitostního a stavebního práva.



Mgr. Lucie Černá | advokátka

Lucie je advokátkou v korporátním oddělení A&O Shearman. Podílela se na mnoha domácích i přeshraničních korporátních a nemovitostních transakcích, včetně akvizic nemovitostí a developmentu logistických a dalších nerezidenčních projektů. Zaměřuje se nejen na oblast nemovitostního práva, ale poskytuje poradenství také v oblasti korporátního práva, včetně fúzí a nabývání podílů ve společnostech, v nichž poskytovala poradenství kupujícím i prodávajícím. V neposlední řadě se Lucie specializuje také na regulaci herního sektoru a energetického práva. V roce 2018 absolvovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze.



JUDr. Lucie Sívá | seniorní advokátka

Lucie je seniorní advokátkou v A&O Shearman, kde se specializuje na bankovníctví a finance, zejména na financování nemovitostí, akvizic a projektů. Pracovala na mnoha přeshraničních i vnitrostátních transakcích v různých odvětvích a poskytovala poradenství významným finančním institucím a společnostem. Lucie poskytuje poradenství také v otázkách udržitelného financování (financování ESG) a má rozsáhlé zkušenosti s financováním výstavby nemovitostí. V roce 2011 absolvovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze.



JUDr. Barbara Midová | seniorní advokátka

Barbara je advokátkou v bankovním a finančním týmu A&O Shearman. Podílela se na různých transakcích v oblasti domácího i zahraničního dluhového financování, včetně akvizičních, nemovitostních, projektových a provozních úvěrových transakcí v různých odvětvích. Barbara poskytuje poradenství významným finančním institucím na straně věřitele a také společností na straně dlužníka. Má rovněž zkušenosti s poradenstvím u transakcí spojených s vydáváním dluhopisů. V roce 2016 absolvovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze. Barbara je hodnocena jako Rising Star v oblasti bankovníctví a financí podle IFLR1000.

LEGISLATIVA

Technologický bypass digitalizace stavebního řízení zůstává v platnosti jako přechodné řešení; stát zároveň připravuje novou zakázku na digitalizaci a počítá s plnohodnotným systémem v dalších letech.

BIM přechází z doporučení do povinné praxe pro vybrané velké veřejné zakázky; právní rámec přináší nový zákon o BIM a směřuje k účinnosti klíčových povinností od 1. ledna 2027.

Nový stavební zákon se znovu otevírá rozsáhlým změnám, včetně nové soustavy stavebních úřadů a integrace ochrany veřejných zájmů přímo do řízení o povolení záměru.

V územním plánování se posouvají klíčové dokumenty: Brno má nový územní plán, Praha zpřesňuje návrh Metropolitního plánu a ministerstvo představilo směr reformy územního plánování (včetně zástavbových plánů a nástrojů financování rozvoje).

Vedle rezidenčního tématu BTR text pokrývá i praktické změny a nejistoty: pozastavení příjmu žádostí v programu Dostupné nájemní bydlení, přípravu registru bytů, trend PPP v infrastruktuře a stále neuzavřenou regulaci krátkodobého ubytování.

NOVINKY V OBLASTI STAVEBNÍHO PRÁVA

Bypass digitalizace stavebního řízení

V loňském ročníku Trend Reportu jsme čtenáře seznámili s tzv. technologickým bypassem stavebního řízení, k němuž bylo nezbytné přistoupit z důvodu průtahů s implementací digitalizace stavebního řízení. Technologický bypass, který nabyl účinnosti na samém konci roku 2024, upravit legislativní rámec digitalizace pro dobu, než budou všechny informační systémy stavební správy vyvinuty a plně funkční. V tomto přechodném období je stavebním úřadům umožněno využívat vedle informačních systémů stavební správy i jiné informační systémy, zejména ty, které používaly do 1. července 2024.

Samotná implementace technologického bypassu neproběhla okamžitě; propojování neplně funkčních digitálních systémů stavebního řízení s původními nástroji naráželo na technické překážky a dokončeno bylo až v průběhu dubna loňského roku, kdy proběhla poslední – šestá – vlna napojování stavebních úřadů.

Období aplikace technologického bypassu potrvá do konce roku 2027 s tím, že plná náhrada dočasných opatření se předpokládá po zprovoznění informačních systémů stavební správy.

Ministerstvo pro místní rozvoj na podzim loňského roku zahájilo předběžnou tržní konzultaci k nové zakázce na digitalizaci stavebního řízení, jejímž cílem je nastavit zadávací podmínky, harmonogram a rozpočet tak, aby se předešlo právním komplikacím a aby měl budoucí dodavatel dostatek času na vývoj systému. Prvního kola se zúčastnili zástupci třinácti firem. Konzultace se mají dále zaměřit na architekturu systému a na odstranění rizik, která v minulosti vedla ke zrušení soutěžních dialogů. Současně Ministerstvo pro místní rozvoj řeší nízký zájem dodavatelů o zakázky v oblasti IT, přičemž vyšší účast by měla přinést kvalitnější nabídky a posílit konkurenční prostředí.

Nový systém má být dokončen do začátku roku 2028 a má nabídnout plně elektronické stavební řízení, interaktivní portál, digitální správu spisů a využití prvků umělé inteligence pro kontrolu dokumentace a výměnu dat s příslušnými registry. Důraz bude kladen na stabilní architekturu, interoperabilitu a postupný náběh funkcionalit tak, aby nedošlo k opakování dřívějších problémů při veřejných zakázkách.

Povinné využívání informačního modelu stavby (BIM)

Informační model stavby (BIM) se v České republice posouvá z roviny metodického doporučení do povinné praxe pro vybrané velké veřejné stavební projekty. Cílem je sjednotit digitální správu informací o stavbě napříč celým životním cyklem – od přípravy přes realizaci a užívání až po změny či demolici – a vytvořit prostředí, ve kterém se informace předávají konzistentně,

strojově čitelně a opakovaně využitelně. Tento strategický posun se časově potkává s širší digitalizací stavební správy a souvisejícími přechodnými obdobími do konce roku 2027, což vytváří předvídatelný rámec pro implementaci procesů a systémů na straně veřejných zadavatelů i jejich dodavatelů.

Samostatná právní úprava je zakotvena v novém zákoně č. 330/2025 Sb., o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí (tzv. zákon o BIM), který systematizuje tvorbu, správu a předávání digitálních informací o stavbách a stanoví jednotné standardy a postupy pro jejich používání. Zákon věcně navazuje na Koncepti zavádění metody BIM v ČR a provazuje se se zákonem o zadávání veřejných zakázek.

Povinnost využívat BIM se váže k nadlimitním veřejným zakázkám na stavební práce, tedy k projektům s předpokládanou hodnotou překračující limit pro nadlimitní zakázku na stavební práce podle zákona o zadávání veřejných zakázek. Typově půjde o stavby zapisované do katastru nemovitostí nebo do digitální technické mapy kraje, zahrnující pozemní stavby i liniové stavby dopravní a technické infrastruktury. Zákon vymezuje okruh „povinných osob“ zahrnující organizační složky státu, státní příspěvkové organizace, státní podniky, kraje a krajské příspěvkové organizace a další veřejnoprávní subjekty hospodařící s veřejnými prostředky; současně počítá s úzkými výjimkami, zejména pro stavby realizované v zahraničí a vybrané zakázky Ministerstva obrany, Ministerstva vnitra a Ministerstva spravedlnosti. Obce a města, s výjimkou Prahy a sektorových zadavatelů, nespádají do povinného režimu.

Zákon povinným osobám ukládá pořídit a průběžně udržovat informační model stavby pro dotčené zakázky. Informační model je chápán jako „živý“ datový model, nikoli jednorázový výstup projektové fáze. Zákon dále vyžaduje zřízení a používání společného datového prostředí (CDE) jakožto místa správy, sdílení a předávání dat a současně stanoví povinnost nastavit pravidla řízení informací v rámci zakázky. Povinné osoby musí také promítnout požadavky na BIM do zadávací dokumentace, včetně požadované úrovně detailu, datových standardů a formátů, režimu verzování a aktualizací, procesů předávání modelu a jeho integrace do interních systémů správy majetku. S tím souvisí i koordinační role zadavatele vůči projektantům, zhotoviteli, technickému dozoru a dalším účastníkům, aby datové toky a odpovědnosti navazovaly na milníky zakázky a aby model neztrácel aktuálnost během realizace a následného užívání.

Z hlediska harmonogramu směřuje právní úprava k účinnosti klíčových povinností od 1. ledna 2027. Etapa let 2025–2026 je vyhrazena zejména pro přípravu povinných osob i trhu: pilotní projekty, metodickou podporu, budování kompetencí, úpravy procesů a implementaci technické infrastruktury (CDE, datové standardy, integrační rozhraní). Současně platí, že veřejní zadavatelé mohou již nyní – mimo povinný rozsah – požadovat využití BIM i u dalších zakázek (včetně podlimitních), pokud takový požadavek řádně odůvodní ve smyslu § 103 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek, což v praxi urychluje konvergenci na jednotné datové standardy pro velké projekty i nad rámec zákonného minima.

Pro povinné osoby tak bude stěžejní včasné nastavení interního governance pro správu informací o stavbě, včetně standardizace požadavků v zadávací dokumentaci, definice rolí a odpovědností a výběru či konsolidace společného datového prostředí.

Další velká novela stavebního zákona

Nový stavební zákon, který nabyl plné účinnosti teprve 1. července 2024, se znovu otevírá rozsáhlým změnám. Vláda na samém konci roku schválila novelu, jejímž cílem je v řadě ohledů navrátit úpravu k textu z roku 2021, tj. do znění před tzv. velkou věcnou novelou provedenou zákonem č. 152/2023 Sb., přičemž toto znění z roku 2021 nikdy nenabýlo účinnosti. Tím se otevírá prostor pro zásadní přestavbu institucionální architektury stavební správy i způsobu, jakým se ve stavebním řízení vyvažují a chrání veřejné zájmy.

Deklarovanými cíli novely jsou zavedení jednotné soustavy státních stavebních úřadů, plná integrace dosavadních závazných stanovisek přímo do řízení o povolení záměru a posílení role územní samosprávy v oblasti územního plánování. V praxi to znamená odklon od fragmentovaného modelu s množstvím externích dotčených orgánů k jednomu integrovanému řízení, ve kterém bude rozhodující orgán sám hodnotit střety chráněných hodnot a volit řešení v převažujícím veřejném zájmu.

Nová soustava orgánů

Novela zavádí novou soustavu orgánů ve věcech územního plánování a stavebního řádu v čele s Úřadem rozvoje území České republiky. Ten vznikne spojením kompetencí Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva dopravy a Dopravního a energetického stavebního úřadu. Pod tento ústřední orgán budou podřízeny úřady rozvoje území kraje, jejichž územní pracoviště v obcích s rozšířenou působností budou tvořit obecné stavební úřady.

Integrovaná ochrana veřejných zájmů přímo ve stavebním řízení

Výraznou změnou je integrace ochrany veřejných zájmů do samotného řízení o povolení záměru. Nové úřady rozvoje území budou přímo posuzovat a chránit zájmy v oblastech, jako je veřejné zdraví, životní prostředí, památková péče či doprava, aniž by se vyžadovalo vydávání samostatných závazných stanovisek dotčených orgánů. V případě střetu chráněných zájmů má úřad porovnat jejich význam a rozhodnout tak, aby výsledné řešení odpovídalo převažujícímu veřejnému zájmu, přičemž bude standardem ukládání podmínek, kompenzačních a zmírňujících opatření namísto zamítání záměru.

V rámci plné integrace se do stavebního řízení vtahují např. povolení kácení dřevin, souhlasy s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu či povolení k nakládání s povrchovými a podzemními vodami. V důsledku toho se ruší zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, který se v koncepci plné integrace stává nadbytečným. Zachovávají se však závazná stanoviska pro kulturní památky a památkové rezervace a pro zvláště chráněná území, kde nadále zůstává příslušnost orgánů státní památkové péče, Agentury ochrany přírody a krajiny a správ národních parků. Zachováno je rovněž závazné stanovisko v procesu EIA.

„Stavba pro hromadné bydlení“ jako veřejný zájem

Nově se zavádí pojem „stavba pro hromadné bydlení“, tj. stavba s převažující funkcí bydlení a podlahovou plochou nad 10 000 m². Tyto stavby budou považovány za veřejný zájem, což umožní využít zrychlené postupy při povolování a posílit rozvoj velkých rezidenčních projektů v lokalitách s nedostatkem bytového fondu.

Zjednodušení a zrychlení povolování: nárokovost a pořadí úkonů

Povolování staveb se má celkově zjednodušit a zrychlit. Nesporná povolení mají být vydávána jako první úkon v řízení, čímž se odstraní průtahy u záměrů, které nevyvolávají konflikty. Současně se zavádí princip nárokovosti stavebního povolení: záměr má být v zásadě vždy povolen, a pokud je to třeba k ochraně jiných hodnot, mají být stanoveny podmínky a kompenzační či zmírňující opatření. Zamítnutí žádosti má být krajním řešením vyhrazeným situacím, kdy chráněnou hodnotu nelze dostatečně zajistit ani při uložení podmínek.

Digitalizace a technologický bypass do roku 2030

Přechodné období pro použití informačních systémů, tzv. technologický bypass (jak byl popsán výše), se prodlužuje do konce roku 2030. To reflektuje praktické obtíže s plnou implementací digitalizační infrastruktury, s nimiž se proces digitalizace stavebního řízení dlouhodobě potýká.

Navrhovaná novela má nyní před sebou projednání v Poslanecké sněmovně ČR a následně v Senátu, které do jejího znění může přinést ještě mnoho změn.

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Brno má nový územní plán

Na počátku loňského roku se město Brno dočkalo nového územního plánu. Ten od 31. ledna 2025 nahradil dosavadní plán z 90. let a představuje klíčový dokument pro řízení rozvoje města v následujících desetiletích. Územní plán města Brna mimo jiné vymezuje rozvoj osmi prioritních lokalit: Špitálka, Nová Zbrojovka, lokalita Trnitá, oblast řečkovických kasáren, brněnské Bosonohy, Přízřenice a Dolní Heršpice, logistická lokalita mezi letištěm a dálnicí D1, Červený kopec a Technologický park. Nový územní plán zejména podporuje konverze brownfieldů na plnohodnotné městské čtvrti s bydlením, službami a veřejnou infrastrukturou, a umožňuje tak růst města přibližně o 170 000 obyvatel. Cílem je zvýšit nabídku stavebních ploch pro bytovou a smíšenou zástavbu a vytvořit předvídatelné podmínky pro rezidenční development v rámci městské struktury. Koncepce plánu vychází z principu kompaktního, udržitelného města a „města krátkých vzdáleností“, kdy jsou bydlení, práce, služby a rekreace v docházkové či dojezdové vzdálenosti; tomu odpovídá důraz na ochranu sídelní zeleně, posilování rekreačních a zelených koridorů a omezení extenzivního růstu do volné krajiny v souladu s preferencí vnitřního rozvoje. S ohledem na mobilitu plán koordinuje rozvoj páteřní dopravní infrastruktury, MHD, pěší a cyklistické dopravy a systémová řešení parkování.

Od účinnosti nového plánu musí být všechny nové i připravované záměry v Brně v souladu s jeho regulativy, zejména z hlediska funkčního využití a prostorových parametrů. U rozpracovaných projektů je proto vhodné prověřit soulad s novým funkčním využitím a s podmínkami zástavby. V některých případech může dojít k omezení, jinde naopak k uvolnění výstavby. Změny územního plánu jsou nadále možné; pořizovatel územního plánu, tedy odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, má povinnost každé čtyři roky předkládat Zastupitelstvu města Brna zprávu o uplatňování územního plánu, na jejímž základě mohou být navrhovány budoucí změny územního plánu.

Nový plán odblokovává dlouhodobě vázané rozvojové plochy, posiluje konverze brownfieldů a umožňuje vznik nových čtvrtí při současné ochraně zeleně a krajiny. Lze tedy předpokládat, že díky němu dojde ke zlepšení dostupnosti bydlení, kvality veřejného prostoru a dopravy a k vyšší předvídatelnosti pro město, developery i obyvatele.

Praha zpřesňuje návrh Metropolitního plánu

Hlavní město Praha zveřejnilo 20. října 2025 upravený návrh Metropolitního plánu, tedy nového územního plánu metropole, který reflektuje a systematicky zapracovává připomínky z veřejného projednání v roce 2022, včetně podnětů městských částí. Aktualizace představuje zásadní krok k moderní, čitelnější a předvídatelnější regulaci rozvoje města, která propojuje bytovou

výstavbu, veřejnou infrastrukturu a ochranu městských hodnot do jednotné koncepce. Upravený návrh slouží jako finální podklad pro dokončení vypořádání a následné předložení Zastupitelstvu hl. m. Prahy se záměrem schválení na jaře 2026.

Základní ambicí plánu je odblokovat vnitroměstské rozvojové rezervy a brownfieldy a navýšit kapacitu dostupného bydlení o více než 350 000 bytů. Tato kapacita je koncipována společně s veřejnou vybaveností – zejména školami, zdravotnickými službami a dalšími zařízeními – a s jasnými a předem známými podmínkami zakotvenými v plánovacích smlouvách a pravidlech pro developery. Cílem je, aby nové čtvrti vznikaly jako funkčně kompletní a dopravně obslužené celky, nikoli jako izolované soubory budov bez adekvátního zázemí. Plán výslovně brání nekontrolovanému rozšiřování města do volné krajiny a stanovuje jasnou a srozumitelnou městskou hranu. Tím posiluje využití vnitřních rezerv a brownfieldů a podporuje zahušťování v urbanisticky vhodných lokalitách. Nastavení srozumitelných limitů – zejména výškových – přispěje k rychlejší výstavbě a efektivnějšímu plánování a zároveň sníží nejistotu investorů i veřejné správy v klíčových parametrech záměrů.

Návrh Metropolitního plánu komplexně integruje klíčové dopravní investice a rozvojové projekty pro nadcházející desetiletí. Zahrnuje jak vnitřní, tak vnější silniční okruh a modernizaci a rozvoj železniční infrastruktury včetně vysokorychlostních tratí. Součástí koncepce je i nový projekt metropolitního expresu vedený podzemím, který má posílit kapacitu a spolehlivost veřejné dopravy v hlavních rozvojových osách. Tato dopravní páteř je provázána s lokalitami intenzivnější městské výstavby, aby se předešlo přetížení existujících kapacit a zajistilo se, že nová zástavba vzniká ruku v ruce s potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Upravený návrh významně posiluje ochranu a síťování zelené infrastruktury. Zvyšuje ochranu městských parků, parkových prostranství v sídlištních strukturách i zeleně v areálech veřejné vybavenosti, například nemocnic. Stejně tak akcentuje ochranu přírody a krajinných prvků uvnitř města i v jeho bezprostředním zázemí. Takto pojatá zelená infrastruktura tvoří funkční základ pro adaptaci na klimatické změny, zlepšuje mikroklima a kvalitu života a zároveň nastavuje jasná pravidla pro vyvažování intenzivního rozvoje s ochranou veřejného prostoru.

Plán doplňuje institut povinných plánovacích smluv všude tam, kde dochází ke zhodnocení pozemků, aby zajistil koncepční a komplexní řešení především ve velkých rozvojových územích. Tento mechanismus spojuje veřejné a soukromé zájmy do předvídatelného rámce, který umožňuje efektivní financování a realizaci vybavenosti souběžně s bytovou a komerční výstavbou. Do návrhu byly rovněž zapracovány nové a již schválené územní studie – přibližně dvě desítky – a zhruba čtyři stovky změn stávajícího územního plánu, které vznikly v mezidobí, aby byla výsledná regulace aktuální a v souladu s již přijatými rozhodnutími.

Bude-li návrh Metropolitního plánu schválen Zastupitelstvem hl. m. Prahy, získá naše metropole robustní, srozumitelný a moderní rámec pro rozvoj města v příštích letech.

Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje reformu územního plánování

Zástupci Ministerstva pro místní rozvoj v červnu loňského roku představili návrh komplexní reformy územního plánování, jejímž cílem je nastavit moderní, flexibilní a strategicky řízený systém rozhodování o rozvoji území. Reforma stanoví jasně formulované věcné cíle, které rámuje rozhodování v území a poskytují jednoznačné vodítko pro pořizování dokumentace i pro správní praxi. Těžiště spočívá v podpoře kvality života obyvatel, ochraně přírodních a krajinných hodnot a posilování hospodářské vitality a konkurenceschopnosti regionů. Tyto cíle plní funkci materiálních kritérií pro pořizování podkladů a pro následné rozhodování, včetně jejich předvídatelného uplatňování v územně plánovací dokumentaci.

Zástavbové plány: závazný most mezi strategií a povolováním

Nedílnou součástí návrhu je nový nástroj v podobě závazných zástavbových plánů. Zástavbový plán má překlenout mezeru mezi strategickými dokumenty a povolováním jednotlivých záměrů tím, že pro vymezené území stanoví závazné rámce pro umístování, parametry a urbanistické standardy konkrétní výstavby. Jeho účelem je zvýšit předvídatelnost a zrychlit řízení tam, kde bude plán připraven a projednán na konsensuálním základě; koncepčně navazuje na praxi, kdy závazné prvky územně plánovací dokumentace vytvářejí právní vodítko pro následná rozhodnutí orgánů veřejné správy.

Financování rozvoje a kontribuce

Reforma pracuje s moderními a spravedlivými nástroji rozdělení nákladů a přínosů urbanizace mezi veřejný a soukromý sektor. Využívá se zejména odvodů za zhodnocení pozemků a plánovacích smluv, aby vzniklo stabilní a předvídatelné prostředí pro veřejné investice i developerské projekty.

Meziobecní spolupráce a měřítko plánování

Důraz je kladen na plánování v měřítku funkčních městských oblastí. Reforma předpokládá pořizování plánů na nadobecní úrovni tam, kde to dává smysl z hlediska dopravní, technické i sociální infrastruktury a z hlediska krajiny. Cílem je zamezit fragmentaci uvnitř jednotlivých katastrů a řešit územní rozvoj v logických funkčních celcích, včetně sladění s městskými stavebními předpisy tam, kde mají přednost před obecnou úpravou technických požadavků na výstavbu.

Ochrana krajiny, úspornost v záboru území a akcelerační zóny

Reforma akcentuje ochranu krajiny a omezení neefektivní expanze zástavby. Návrh počítá se systematickou revizí neaktivních rozvojových ploch starších deseti let, které se v praxi nerealizují, zatěžují územní plány a blokují udržitelnější scénáře rozvoje. V exponovaných lokalitách s vysokou poptávkou po bydlení mají vznikat akcelerační zóny pro rychlejší výstavbu dostupného bydlení, a to při respektování nastavených urbanistických a kvalitativních standardů, které budou vázány na závazné plánovací rámce. Koncepce je v souladu s trendem posilovat normativní parametry prostřednictvím podzákoných předpisů a zvláštních režimů, kde je to účelné.

Dopady do praxe obcí a investorů

Obce získají širší kompetence při koordinaci rozvoje, stanovování priorit a sjednávání podmínek s investory, přičemž s tím souvisí i vyšší odpovědnost za transparentní nastavení kontribucí na veřejnou infrastrukturu. Investoři budou těžit z předvídatelnějšího prostředí, jasně vymezených mantinelů v jednotlivých lokalitách a rychlejšího rozhodování tam, kde budou zástavbové plány připraveny. V praxi se očekává posilování použití plánovacích smluv a ujednání o veřejné infrastruktuře v návaznosti na parametry stanovené závaznými plány.

Proces dalšího rozpracování a RIA

Návrh reformy nyní vstupuje do fáze dalšího rozpracování a posuzování dopadů regulace (RIA). V rámci RIA se mají systematicky hodnotit přínosy jednotlivých variant oproti stávajícímu stavu a jejich ekonomické, sociální a environmentální účinky. Ministerstvo pro místní rozvoj také plánuje navazující jednání s odbornou veřejností, kraji a obcemi, aby se výsledný rámec opřel o širokou odbornou a územní zkušenost a aby byla zajištěna hladká implementace v praxi.

NOVINKY V NÁJEMNÍM BYDLENÍ

Build to rent: trend v pražské rezidenční výstavbě

Model Build to Rent (BTR, institucionální nájemní bydlení) označuje bytové projekty, které jsou od počátku navrženy a financovány pro dlouhodobý pronájem; celý dům či areál vlastní jeden institucionální investor (typicky fond, pojišťovna nebo banka) a byty se neprodávají jednotlivým vlastníkům. V Česku se BTR během posledních let posunul z rychle rostoucí „novinky“ k samostatnému segmentu rezidenčního trhu, ačkoliv je zatím soustředěn především v Praze a dalších velkých městech. Typickými příklady jsou projekty jako Luka Living ve Stodůlkách, Fragment v Karlíně či portfolio Mint Living, přičemž i „tradiční“ developéři začínají dedikovat celé bloky pro účely pronájmu.

BTR v Česku stojí na kombinaci poptávkových i nabídkových faktorů. Ceny bytů v posledních letech dlouhodobě předbíhají růst příjmů domácností; v roce 2024 přitom prodeje bytů meziročně zrychlily (v ČR zhruba o deset procent, v Praze téměř o pětinu), což část kupujících dále přesouvá do nájemního segmentu. Zároveň roste i podíl nájemního bydlení jako takového: nájemníci dnes tvoří více než čtvrtinu domácností a prognózy do konce dekády očekávají další růst. Pro institucionální investory pak BTR představuje aktivum se stabilním cashflow a dlouhým investičním horizontem, které v prostředí nižších výnosů alternativ zvyšuje atraktivitu realit jako třídy aktiv. Souběžně tomu nahrává i regulační rámec, který se v roce 2024 posunul směrem k podpoře dlouhodobého nájemního bydlení formou institutu tzv. dostupného nájemního bydlení, jenž je koncipován jako speciální kategorie s výhodnějšími podmínkami pro vymezené skupiny nájemců.

Na trhu dnes působí jednak specializované platformy zaměřené na BTR, jednak velcí developéři, kteří historicky stavěli „na prodej“, ale nyní připravují či realizují větší nájemní bloky ve vybraných lokalitách. Ke kapitálu developerů a fondů se postupně přidává i bankovní sektor a veřejná sféra – obce či městské části testují modely, v nichž se městské a institucionální nájemní bydlení propojuje skrze plánovací smlouvy, JV nebo PPP. Tyto modely jsou podporovány nedávnými legislativními změnami, které umožňují obcím i soukromým subjektům kombinovat zdroje financování a dlouhodobé závazky v režimu dostupného nájemního bydlení.

Rozvoj BTR přináší do rezidenčního sektoru několik pozitiv. Dochází k profesionalizaci správy a standardizaci nájemních vztahů, což zvyšuje predikovatelnost výnosů i kvalitu služeb pro nájemníky. Vznikají větší homogenní celky nájemních bytů ve spádových lokalitách s nejvyšším tlakem na bydlení, které je možné uvádět na trh rychleji a s jednotnou správou. Na druhou stranu, pokud celé nové projekty zůstávají trvale v nájemním režimu, mizí z nabídky pro individuální kupující a vliv na ceny vlastnického bydlení může být inflační. Kritické hlasy navíc upozorňují, že čistě komerční institucionální nájemní bydlení nevyřeší dostupnost pro nízkopříjmové domácnosti bez paralelních opatření v oblasti sociálního a dostupného nájemního bydlení – právě proto je důležitá nová kategorie dostupného nájemního bydlení a smluvní rámce s obcemi, které vymezují nájemné a udržitelnost v čase.

Největší brzdou dalšího rozvoje BTR představuje český povolovací proces. Zdržení při digitalizaci stavebního řízení vedlo k přijetí tzv. legislativního bypassu, který dočasně nastavuje přechodná období pro používání informačních systémů a zachovává povinnost elektronického podávání dokumentace přes Portál stavebníka. Prakticky to znamená, že procesní úzká hrdla zcela nezmizela a do poloviny dekády zůstane povolování klíčovým rizikem harmonogramu.

Druhou významnou bariérou je financování. Bankovní trh teprve postupně nastavuje specializované úvěrové produkty pro nájemní projekty s ohledem na jejich výnosový profil, proto se řada iniciativ opírá o fondový kapitál či kombinaci veřejných nástrojů v režimu dostupného nájemního bydlení.

Třetím limitem jsou vysoké ceny pozemků a stavebních prací, které tlačí na cílení BTR do středního a vyššího tržního segmentu. Změny technických požadavků a městských stavebních předpisů mohou sice v některých případech snížit investiční náklady nebo zvýšit kapacitu, ale plošně tento efekt nenahradí vstupní cenu půdy ve velkých městech.

Lze předpokládat, že BTR bude v dohledné době dál posilovat jako plnohodnotný pilíř rezidenčního trhu, zejména v metropolitních oblastech s nejvyšším tlakem na bydlení. Směr udává kombinace tržních motivací investorů, úprav technických požadavků s potenciálem snižovat CAPEX u vybraných typologií a nového institutu dostupného nájemního bydlení, který otevírá veřejno-soukromé modely spolupráce. Přetrvávající výzvou však zůstane rychlost povolování a dostupnost dluhového financování kalibrovaného na výnosový profil nájemních projektů.

Pozastavení přijímání žádostí o podporu na výstavbu dostupného bydlení

V loňském ročníku Trend Reportu jsme podrobně představili nově zavedený institut dostupného nájemního bydlení jako speciální kategorii nájemního bydlení poskytovanou vybraným skupinám osob za výhodnějších podmínek, zejména z finančního hlediska, včetně souvisejících investičních modelů, v nichž má výstavba dostupného nájemního bydlení probíhat.

Jako výrazně preferovaný investiční model se v loňském roce ukázala výstavba soukromým subjektem zcela nebo zčásti určená pro dostupné nájemní bydlení, přičemž tato výstavba byla podpořena úvěrem od Státního fondu podpory investic nebo úvěrem v kombinaci s dotací od Státního fondu podpory investic. Právě tento typ podpory poskytuje Státní fond podpory investic v rámci programu Dostupné nájemní bydlení.

Z důvodu nečekaného zájmu o podporu v programu Dostupné nájemní bydlení, kdy k 30. červnu 2025 bylo podáno 326 žádostí v celkovém objemu 20,1 miliardy Kč, což je téměř třikrát více než původně plánovaná alokace, Státní fond podpory investic spravovaný Ministerstvem pro místní rozvoj dočasně pozastavil příjem žádostí o podporu na výstavbu dostupného nájemního bydlení. Ministerstvo pro místní rozvoj zároveň zdůrazňuje, že nejde o konec programu Dostupné nájemní bydlení, ale o dočasné omezení; v následujících letech by mělo být podávání nových žádostí opět umožněno.

Registr bytů

V polovině října loňského roku vláda schválila zřízení registru bytů, který však nepředstavuje nový samostatný registr, ale technické rozšíření stávajícího Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) o základní údaje o jednotlivých bytech. Rozšíření RÚIAN je koncipováno minimalisticky a má zachycovat pouze základní popisné technické údaje o bytových jednotkách.

Do evidence se mají nově ukládat čtyři položky:

- jednotné systémové ID bytu (kód bytu),
- číslo bytu v rámci stavebního objektu,
- podlaží umístění,
- užitná plocha jednotky.

Primárním cílem je, aby stát měl v jedné průběžně aktualizované databázi přehled o tom, kolik bytů existuje, kde se nacházejí a jak jsou velké. Tento datový základ je klíčový pro navazující veřejné politiky, zejména pro správné cílení podpory na zvýšení dostupnosti bydlení. V kontextu rostoucí role nájemního bydlení i plánovaných schémat podpory na úrovni obcí a státu je spolehlivá a standardizovaná datová vrstva nezbytnou podmínkou pro férové a účinné rozdělování prostředků a pro kvalifikované plánování veřejné infrastruktury. Ministerstvo pro místní rozvoj přitom zdůrazňuje, že účelem není rozšíření regulačních povinností vlastníků, ale odstranění informační slepoty při rozhodování veřejného sektoru.

Základní verze rozšířeného registru má být k dispozici do dvou let od schválení novely zákona o základních registrech. Plná funkčnost je plánována nejpozději do konce roku 2029, tedy v dostatečném předstihu před sčítáním lidu v roce 2031.

Dopravní stavby ve znamení PPP

Rok 2025 potvrdil, že PPP projekty (partnerství veřejného a soukromého sektoru) nejsou v České republice jen teoretickým konceptem, ale reálně využívaným nástrojem pro velké infrastrukturní stavby. Nejviditelnější je tento trend v dopravě, kde stát i kraje hledají způsob, jak zvládnout nejen samotnou výstavbu, ale i dlouhodobý provoz a údržbu náročných staveb. Právě kombinace těchto fází je hlavním důvodem, proč se PPP v roce 2025 dostává znovu do popředí.

V roce 2025 začala příprava významných projektů, které na PPP model navazují. Vedle kladně hodnocené zkušenosti s dálnicí D4, která slouží jako referenční projekt, se PPP zvažuje nebo již tendruje například u vybraných úseků dálniční sítě, kde je klíčová rychlost výstavby a následná dlouhodobá dostupnost. Podobně se model PPP objevuje i u některých železničních

projektů, zejména tam, kde je potřeba propojit modernizaci infrastruktury s jejím dlouhodobým provozem a technickou údržbou.

Co se týče pozemních komunikací, lze především zmínit projekt výstavby dálnice D35 v úsecích Opatovec – Staré Město a Staré Město – Mohelnice, kde byli v lednu letošního roku účastníci soutěžního dialogu vyzváni k podání finálních nabídek; předložení konečných nabídek se pak očekává v průběhu letošního léta. V oblasti železniční dopravy je s přípravou nejdále projekt výstavby železniční tratě v úseku Praha – Letiště Václava Havla – Kladno (PRAK), kde bylo výběrové řízení již zahájeno a na začátku letošního roku by se mělo uskutečnit první kolo soutěžního dialogu.

Na základě výsledků studie proveditelnosti byly vybrány i další projekty vhodné pro realizaci formou PPP, a to konkrétně úsek dálnice D3, který měl spojit existující dálnici v Jihočeském kraji s Pražským okruhem. Podle plánů Ředitelství silnic a dálnic by stavba měla začít v roce 2028, uvedení do provozu se očekává v roce 2032. U dálnice D55 by se pak projekt PPP měl týkat úseku mezi Bzencem na Hodonínsku a Břeclaví o délce zhruba 37 kilometrů. V oblasti železnic jsou pak v úvodní fázi přípravy tendru na koncesionáře projekty vysokorychlostních tratí (VRT) Jižní Morava a Moravská brána (úsek Přerov–Ostrava) a projekt rychlých spojení (RS) Střední Morava. Tyto projekty by měly výrazně zkrátit dojezdové časy mezi krajskými městy na Moravě; vzhledem k avizovanému postoji nové vlády k vysokorychlostním tratím je však osud těchto projektů nejasný.

Vedle dopravy se v roce 2025 stále častěji diskutovalo využití PPP také u tzv. sociální infrastruktury. Typickým příkladem jsou nemocnice, zdravotnická zařízení nebo větší veřejné budovy, kde veřejný sektor nechce řešit pouze výstavbu, ale i desítky let provozu, správy a technického zázemí. Legislativní změny v předchozích letech vytvořily dobrý základ pro rozvoj PPP v oblasti již výše zmiňovaných projektů dostupného bydlení. Vzhledem k nutnosti řešit situaci s nedostatkem bytů se dá předpokládat intenzivnější aktivita v této oblasti.

Z hlediska legislativy nenastal v roce 2025 v oblasti PPP významnější posun; zadavatelé se spíše věnovali přípravě konkrétních projektů a metodických pokynů (jako příklad lze uvést výše uvedenou metodiku Ministerstva pro místní rozvoj týkající se PPP v oblasti dostupného bydlení). U jednotlivých zadavatelů je ale vidět výrazný posun v přístupu k realizaci formou PPP. Veřejný sektor se snaží použít z předchozích projektů a už při vyhlášení tendru detailně popsat, co přesně očekává nejen v okamžiku dokončení stavby, ale i za deset, dvacet nebo třicet let. To se týká například stavu vozovky, dostupnosti infrastruktury nebo energetické náročnosti provozu. Pokud soukromý partner tyto standardy nedodrží, promítne se to přímo do jeho odměny.

Výrazněji se také řeší otázka udržitelnosti. U nově tendrovaných PPP projektů je běžné, že součástí zadání jsou požadavky na ekologická řešení, úspory energií nebo šetrný provoz. Tyto požadavky nejsou jen „navíc“, ale stávají se součástí smluvních závazků, které mají přímý dopad na ekonomiku projektu.

Celkově lze říct, že realizace projektů prostřednictvím PPP přestává být vnímána jako výjimečný experiment pro jednu nebo dvě stavby. Na konkrétních tendrech je vidět, že se z něj stává standardní varianta tam, kde je potřeba spojit výstavbu, financování a dlouhodobý provoz infrastruktury. Nehodí se pro každý projekt, ale u velkých a technicky náročných staveb se PPP ukazuje jako model, se kterým stát i soukromí investoři počítají stále častěji.

Podmínky provozu krátkodobého ubytování jsou nadále nejasné

Rok 2025 byl pro oblast krátkodobého ubytování přelomový. Dlouho se totiž o tomto fenoménu mluvilo spíše jako o neformálním trendu, ale v roce 2025 se tato oblast začala měnit v regulovanou součást trhu s nemovitostmi. Krátkodobé pronájmy přes online platformy rostou dlouhodobě a často se stávají předmětem veřejné i politické debaty, a to zejména tam, kde ovlivňují dostupnost bydlení pro místní obyvatele a tlak na ceny nájmu.

Jednou z nejvýraznějších změn byl návrh novely zákona č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu, o které jsme psali i v loňském vydání Trend Reportu. Navrhovaná změna legislativy měla zavést povinnou registraci všech poskytovatelů krátkodobého ubytování a měla zahrnovat nejen tradiční hotely a penziony, ale také pronajímatele bytů přes online platformy. Cílem měla být větší transparentnost a dohled nad tím, kdo a jak ubytování nabízí, a zároveň lépe zajistit výběr daní a místních poplatků.

Kromě zavedení elektronického systému eTurista, jehož cílem bylo vytvořit centrální databázi ubytovatelů a hostů, předpokládal původní návrh rozšíření pravomocí obcí a měst, které by mohly samy určovat, jak bude krátkodobé ubytování na jejich území regulováno. Obce například měly mít možnost stanovit maximální počet dnů, po které může být byt v roce pronajímán turistům, nebo limity na počet hostů vzhledem k velikosti bytu. To mělo pomoci reagovat na situaci v centrech velkých měst, kde krátkodobé pronájmy často nejvíce tlačí ceny nájemného nahoru a ubírají dostupné byty pro dlouhodobé obyvatele.

Novela zákona sice prošla prvním čtením, v druhém čtení se však objevila řada pozměňovacích návrhů, které celý legislativní proces zdržely. Asi nejzásadnější byl návrh na vypuštění oprávnění obcí regulovat krátkodobé ubytování obecně závaznou vyhláškou, a dále návrhy na zmírnění povinností ve vztahu ke sdílení údajů o ubytovaných hostech. Navrhované vypuštění oprávnění obcí kritizovala především Praha, která již indikovala, že v případě zákonného zmocnění možnost regulace krátkodobého ubytování využije.

I přes lhůtu, kterou má Česká republika pro přijetí legislativy umožňující vymahatelnost příslušné evropské legislativy (příslušné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1028 vejde v účinnost 20. května 2026), se novela zákona nestihla projednat do konce volebního období a bude proto úkolem nové vlády příslušnou novelu opět předložit. Není zřejmé, zda novela bude obsahovat klíčové ustanovení umožňující obcím regulaci krátkodobého ubytování. Vzhledem k postoji současné koalice k nutnosti řešit nedostatek bytů a dlouhodobým názorům vládních politiků je zpřísnění regulace spíše pravděpodobné.

Rok 2025 přinesl změny v DPH u nemovitostí

Rok 2025 přinesl jednu z nejvýznamnějších daňových změn v oblasti převodů nemovitostí za poslední roky, a to zásadní úpravu pravidel pro režim daně z přidané hodnoty.

Nejzásadnější novinkou je zkrácení tzv. časového testu pro osvobození od DPH při převodu nemovité věci. Do 30. června 2025 platilo, že převod nemovité věci se od DPH osvobozoval až tehdy, pokud od jejího dokončení nebo podstatné změny uplynulo alespoň pět let. Po novele účinné od 1. července 2025 se tento interval zkrátil na necelé dva roky, a to konkrétně na 23 měsíců od uskutečnění kolaudace nebo splnění podmínek pro trvalé užívání.

Důležitý je také nový princip, podle kterého DPH podléhá pouze první převod nemovitosti po jejím dokončení, pokud k němu dojde v této téměř dvouleté lhůtě. Každý další převod stejné nemovitosti, a to i v případě, že k němu dojde před skončením výše uvedené lhůty, je obecně od DPH osvobozen.

Výjimkou z výše uvedeného pravidla je situace, kdy mezi převody došlo k podstatné změně stavby. Co přesně znamená „podstatná změna stavby“, bylo do zákona doplněno novou definicí, která upřesňuje dosavadní praxi a reflektuje relevantní judikaturu. Typicky půjde o přístavby, nástavby, větší rekonstrukce nebo změnu způsobu využití, přičemž platí, že podstatnou změnou stavby je situace, kdy skutečně vynaložené náklady na úpravy přesáhnou 30 % ceny, za kterou bude nemovitost následně prodána. V případě splnění této podmínky je nutné DPH při prodeji uplatnit.

Smluvním stranám, které jsou plátcí DPH, však nadále zůstává možnost se v případě osvobození od DPH dohodnout na dobrovolném uplatnění DPH v režimu přenesené daňové povinnosti, jako tomu bylo i před účinností novely. Tento postup je často výhodný, a to zejména tehdy, pokud prodávající uplatnil při pořízení nemovitosti nárok na odpočet.

Výše popsané změny reflektují nejen potřebu zjednodušit dosavadní pravidla, ale i trend přiblížit českou úpravu aktuálnímu výkladu směrnic a judikatury Evropského soudního dvora. Zkrácení času, po který byl majetek zdanitelný, přináší pro realitní trh strategický dopad v podobě větší předvídatelnosti daňové pozice aktiv po jejich dokončení a menší administrativní zátěží pro následné převody.

Významné je i upřesnění definice stavebních pozemků pro účely DPH. Stavebním pozemkem je dle nové definice každý pozemek, na němž lze podle platné územně plánovací dokumentace umístit stavbu pevně spojenou se zemí. Není přitom rozhodující, zda vlastník skutečně podal žádost o povolení nebo podnikl jiné správní kroky. Dodání stavebního pozemku je vždy zdanitelné a uplatňuje se základní sazba DPH. Výjimkou jsou případy, kdy je objektivně zřejmé, že pozemek, byť formálně zastavitelný, nelze reálně zastavět, například kvůli technickým nebo bezpečnostním omezením.

Lze uzavřít, že změny v DPH u nemovitostí, které vstoupily v účinnost v roce 2025, přinášejí vyšší právní jistotu, větší předvídatelnost daňové zátěže a lépe reflektují dynamiku developerských a investičních projektů v praxi. Pro plánování transakcí je však důležité se s těmito pravidly podrobně seznámit a vhodně je promítnout do projektového a daňového modelu, jakož i smluvní dokumentace.



MBARE URYCHLOVAČ
REALITNÍHO ÚSPĚCHU



VŠEO PROGRAMU

mbare.vse.cz

VSTUPENKA DO NEJVYŠŠÍHO PATRA REALITNÍHO BYZNYSU

MBARE na FFÚ je jedinečný studijní MBA program zaměřený na nemovitostní development, investice a oceňování.

PROGRAM JE URČEN PŘEDEVŠÍM PRO

- profesionály z oblasti developmentu, investic nebo správy majetku
- pracovníky bank, fondů a poradenských firem
- právníky, architekty nebo projektové manažery

VŠE/MBARE





DANĚ



Jiří Sedláček | partner BDO

Jiří je auditním partnerem ve společnosti BDO. Řídí místní i mezinárodní zakázky v oblasti auditu, účetnictví a transakčního poradenství v souladu s českými účetními předpisy a IFRS. Specializuje se na odvětví nemovitostí a stavebnictví. Je certifikovaným auditorem Komory auditorů České republiky.



Ivan Kovář | partner BDO

Ivan je partnerem v daňovém oddělení plzeňské pobočky BDO. Má rozsáhlé zkušenosti v oblasti daně z příjmů právnických osob, daňového strukturování a optimalizace. Dlouhodobě se specializuje také na problematiku DPH a správu daní v tuzemsku. Zaměřuje se zejména na pomoc společnostem českých vlastníků a podnikatelům, které začíná zajímat distribuce peněz zpět z podnikání. Je certifikovaným daňovým poradcem Komory daňových poradců ČR.



Petr Linx | partner BDO

Petr je partnerem v daňovém oddělení BDO. Specializuje se na nepřímé daně, především na optimalizaci DPH jak v komerčním, tak veřejném sektoru. V rámci svého poradenství často identifikuje příležitosti pro získání dodatečné úspory na DPH. Je certifikovaným daňovým poradcem a členem sekce DPH při Komoře daňových poradců ČR.

Letošní přehled daňových změn nepřináší zásadní revoluci. Postupně se projevují úpravy vycházející z dřívější novely zákona o DPH a zároveň se objevuje několik dalších novinek.

V DPH došlo ke zpřesnění vymezení stavebního pozemku a jeho dodání.

Novela rozšiřuje možnosti uplatnění odpočtu DPH při registraci u dlouhodobého majetku a upravuje režim korekcí odpočtu u majetku využívaného pro smíšené účely.

V dani z příjmů se od 1. ledna 2026 ruší limit 40 mil. Kč pro osvobození při prodeji firem a obchodních podílů při splnění časového testu; kryptoměny podle textu limitu nadále podléhají.

U fotovoltaických elektráren se mění daňové odpisování (konec speciálních 20letých odpisů) a u již zahájených odpisů je popsána možnost volby režimu.

Od roku 2026 se zavádí jednotné měsíční hlášení zaměstnavatele a u daně z nemovitých věcí text zmiňuje širší práci obcí s koeficienty a nastavení inflačního koeficientu.

ZMĚNY V DPH

Zpřesnění pravidel pro zdanění DPH při dodání stavebního pozemku

Od 1. července 2025 je stavební pozemek definován v samostatném § 55a zákona o DPH jako pozemek, na kterém neleží stavba pevně spojená se zemí a na kterém lze na základě územně plánovací dokumentace, vymezení zastavěného území nebo rozhodnutí stavebního úřadu umístit stavbu pevně spojenou se zemí. Zákon zároveň stanoví, že drobné stavby (např. lavička, houpacíka) se za stavbu pevně spojenou se zemí nepovažují, pokud je jejich význam pro obvyklé užití pozemku zanedbatelný.

Za stavební pozemek se považuje také pozemek, na kterém nebo v jehož okolí byly prováděny stavební či obdobné práce směřující k budoucí výstavbě (např. přivedení inženýrských sítí, zpevnění přístupové cesty). Naopak pozemky, které jsou sice formálně zastavitelné, ale reálně nelze stavbu umístit (např. z důvodu ochranného pásma nebo geologických podmínek), zůstávají osvobozeny od DPH.

Dodání stavebního pozemku vždy podléhá základní sazbě DPH 21 %.

Upřesnění definice stavebního pozemku má zásadní dopad na developerské projekty. Například pozemek, na kterém byla provedena příprava staveniště nebo přivedeny inženýrské sítě, bude považován za stavební a jeho prodej bude zdaněn. Doporučujeme proto pečlivě sledovat územní plány i provedené práce, protože i dílčí úpravy mohou změnit daňový režim pozemku.

Odpočet při registraci k DPH: širší možnosti u dlouhodobého majetku

Novela zákona o DPH od 1. července 2025 přinesla rozšíření možností uplatnit odpočet při registraci k DPH u dlouhodobého majetku. Zatímco dříve bylo možné uplatnit odpočet až pět let zpátky pouze za podmínky, že byl dlouhodobý majetek uveden do užívání v období 12 měsíců před registrací, nově lze odpočet uplatnit až pět let zpětně i v případě, že byl majetek uveden do užívání až po vzniku plátcovství.

Tato úprava reflektuje praktické potřeby podnikatelů, kteří pořizují investiční majetek s delším časovým horizontem realizace. Podmínkou je, že majetek musí být ke dni registrace součástí obchodního majetku, a plátce musí doložit splnění zákonných podmínek, zejména existenci daňových dokladů a (zamýšlené) ekonomické využití majetku pro zdanitelná plnění.

Změna u korekce odpočtu DPH u dlouhodobého majetku pro smíšené účely

V posledním přiznání k DPH kalendářního roku se musí korigovat nebo potvrdit odpočet DPH uplatněný u dlouhodobého majetku (např. nemovitosti či automobilu), který se používá jak pro ekonomické, tak pro neekonomické (zejména soukromé) účely.

Nově, a to již pro rok 2025, se tato korekce musí provést v prvním roce i tehdy, když změna mezi koeficientem dle kvalifikačního odhadu při pořízení dlouhodobého majetku a výsledným ročním koeficientem činí jen 1 procentní bod. Tato změna souvisí se zrušením speciálního režimu DPH u dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností.

V dalších čtyřech (u nemovitostí devíti) letech zůstává pravidlo, že se uplatněný odpočet DPH může nebo musí upravit pouze v případě, že rozdíl vůči koeficientu prvního roku přesáhne 10 procentních bodů.

ZMĚNY V DANI Z PŘÍJMŮ

Konec danění prodeje firem nad 40 milionů

Od 1. ledna 2026 dochází k opětovné změně v oblasti zdanění prodeje firem a obchodních podílů. Dosavadní limit 40 milionů korun, nad který se příjmy z prodeje podílů a cenných papírů zdaňovaly, byl zcela zrušen. Nově platí, že pokud fyzická osoba splní podmínku časového testu – tedy držbu akcií po dobu alespoň tří let a obchodních podílů po dobu pěti let –, jsou příjmy z prodeje těchto aktiv osvobozeny od daně bez jakéhokoli stropu. Tato úprava se vrací k legislativní úpravě účinné do konce roku 2024 a přináší zjednodušení, jež má snížit administrativní zátěž a podpořit investiční prostředí.

U transakcí v rámci spřízněných osob se tím zároveň zvyšuje riziko, že správce daně bude posuzovat zvolenou strukturu jako zneužití nebo obcházení práva.

Kryptoměny zůstávají limitu pro osvobození do 40 mil. Kč ročně podřízeny.

ZMĚNY V DAŇOVÉM ODEPISOVÁNÍ FVE

Od 1. srpna 2025 se zruší speciální 20leté odpisy fotovoltaických elektráren. Nově se FVE odpisují podle obecné úpravy:

- stavební část obvykle ve 4.–6. odpisové skupině,
- technologická část (panely, střídače) samostatně, zpravidla ve 2. nebo 3. skupině,
- bateriová úložiště ve 2. skupině.

V případě, že bylo zahájeno odpisování v období 1. 7. 2024 – 31. 7. 2025, může se poplatník rozhodnout, zda využije nový režim, nebo bude pokračovat v časových odpisech.

OSTATNÍ ZMĚNY

Jednotné měsíční hlášení zaměstnavatele (JMHZ)

Od roku 2026 začne fungovat nový systém měsíčního hlášení zaměstnavatelů. Jeho cílem je zjednodušit komunikaci se státem, sjednotit různé výkazy do jednoho a posílit digitalizaci. Součástí změny je však i významné rozšíření okruhu údajů, které budou muset o zaměstnancích evidovat a pravidelně odevzdávat – včetně vzdělání, kódu profese či místa výkonu práce. Tato povinnost dopadne nejen na nové pracovníky, ale i na současné zaměstnance, což znamená nutnost zkontrolovat existující data a doplnit databázi personálních údajů. Přestože nový systém JMHZ nabíhá až od 1. 4. 2026, budou se zpětně dohlašovat i údaje za leden až březen 2026.

Daň z nemovitých věcí – nastavení lokálních a populačních koeficientů, účinnost inflačních koeficientů

Od roku 2025 došlo k zásadní úpravě zákona o dani z nemovitých věcí, která umožňuje obcím mnohem flexibilněji stanovovat místní koeficienty (v rozmezí 0,5–5,0) nejen pro celé území obce, ale i pro jednotlivá katastrální území, městské části či konkrétní skupiny nemovitostí. Další úpravou bylo zavedení inflačního koeficientu, který má automaticky reagovat na růst cenové hladiny. Pro zdaňovací období roku 2025 a roku 2026 byl inflační koeficient stanoven na hodnotu 1,0.

ČLENOVÉ ARTN

K 1. březnu 2026

PRÁVNICKÉ OSOBY

ACHOUR & PARTNERS a.k., s.r.o.	Achour Gabriel	HAVEL&PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář	Ráž Martin
Advokátní kancelář Brož, Sedlatý	Sedlatý Petr	HSP & Partners advokátní kancelář v.o.s.	Příkazská Lenka
AFI EUROPE Czech Republic s.r.o.	Domanová Jana	JRD Services s.r.o.	Sadil Jan
Allen Overy Shearman Sterling (Czech Republic) LLP	Trhlíková Jana	J&T REAL ESTATE CZ	Bouček Václav
amazing places & kouzelná místa v ČR	Jerie Adéla	KKCG Real Estate Group a.s.	Koval Otto
bnt attorneys-at-law s.r.o.	Běhounek Tomáš	Knight Frank, spol. s r. o.	Klapalová Zdenka
BPD Development	Drmola Michal	LORDSHIP a.s.	Novák Rostislav
BTR Consulting s.r.o.	Chudoba Zuzana	Metrostav Development, a.s.	Buršík Ondřej
Celetná 538 a.s.	Mališ Daniel	MINT rezidenční fond SICAV, a.s.	Janovský Erik
CIMEX Invest	Konrád Aleš	Natland Real Estate a.s.	Sečkářová Jana
Clifford Chance Prague Association s.r.o.	Holub Emil	PASSERINVEST GROUP, a.s.	Forejt Eduard
CPI Services a.s.	Večeřová Markéta	Penta Real Estate	Musil David
Colliers International	Brydone Katarína	Qarta Architektura, s.r.o.	Řezák Jiří
CREAM Investments a.s.	Jarolím Martin	Raiffeisen investiční společnost a.s.	Svoboda Vít
Crestyl	Preslová Lenka	RSJ - RSJ Investments investiční společnost a.s.)	Chlupáč Zdeněk
CTP	Hesselink Bert	SATPO Management, s. r. o.	Pokorný Jiří
Česká spořitelna, a.s.	Bednář David	Sekyra Group, a.s.	Anderle Leoš
ČSOB a.s.	Kostrounová Lenka	SEZNAM.CZ	Kontriš Hana
ČSOB Hypoteční banka	Vašek Martin	Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	Fabian Tomáš
DOORNITE s.r.o.	Šatný Pavel	SYNER Group a.s.	Petr Adam
Engine Prague Development s.r.o.	Pokorný Radek	Trikaya Czech Republic a.s.	Veselý Alexej
EOS KSI Česká republika s.r.o.	Vachel Vladimír	Trigema, a.s.	Soural Marcel
EP Real Estate, a.s.	Palička Petr	UBM Development Czechia s.r.o.	Wiedermann Josef
Ewing s.r.o.	Erml Tashi	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Svoboda Petr
FETTERS management s.r.o.	Králíček Luboš	Upvest	Mazáček David
Fidurock Services s.r.o.	Křivanec Ondřej	WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH&Co KG, org.sl.	Kren Tomáš
FINEP CZ a.s.	Kocián Michal	WOOD & Company a.s.	Jůzová Martina
Grinity s.r.o.	Čermák Pavel	ZDR Investments SICAV a.s.	Latuske Roman

FYZICKÉ OSOBY

Adam Jakub	Taylor Wessing	Mach Oldřich	M.E estates, s.r.o.
Aydinyan Marianna	LEXXUS a.s.	Malý Martin	Archcom s.r.o.
Baláčová Marie	Cushman&Wakefield	Miškovič Milorad Miško	KARLIN PORT REAL ESTATE
Bárta Jiří	bvp Braun Partners	MLádek Martin	INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.
Beneš Petr	Geosan Development	Naskos Michal	Cushman&Wakefield
Bláha Josef	TRADE CENTRE PRAHA a.s.	Nehoda Radek	Letiště Praha
Dembowski Milan	Komerční banka	Novotný Martin	NSG Morison advokátní kancelář, s.r.o.
Drtina Tomáš	Incomind s.r.o.	Opletalová Daniela	Bird & Bird s.r.o. advokátní kancelář
Dubovský Miroslav	DLA Piper Prague LLP	Pácal Jiří	Central Europe Holding, a. s.
Dudek Miroslav	REALS advokátní kancelář s.r.o.	Pfeiferová Michaela	Real Estate Academy
Fára Pavel	Delta Legal	Podškubka Tomáš	TPA Valuation & Advisory s.r.o.
Fiala Zdeněk	ESG SeniorCARE SICAV, a.s.	Prášil Jiří	Domus cura, s.r.o.
Gavlas Ivo	Gavlas, spol. s r. o.	Prchlík Dušan	Ungelt Services, a.s.
Hampl Ondřej	VIDD, advok. kancel.	Roček Milan	Dataligence s.r.o.
Hejduk Lukáš	CMS Cameron McKenna, advokát	Řezáč Vít	GES REAL, a.s.
Hermann Jiří	Dr.Hermann Asset Management s.r.o.	Sedláček Jiří	BDO
Hink Michal	DLA Piper Prague LLP	Schödelbauerová Pavla	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Hofman Roland	URBANITY Development a.s.	Scheuch Martin	Sentient
Hybš Jan	V důchodu	Skalický Martin	Nezávislý poradce
Janeček Radek	Squire Patton Boggs s.r.o., a. k.	Skotnica Jiří	RSM Tacoma, a.s.
Kadlc Ondřej	ING Bank N.V.	Sýkora Luděk	UK, PřF, Fakulta geografie a regionálního rozvoje
Klečka Karel	Panattoni Europe	Škvára Pavel	AmRest
Kliment Pavel	KPMG Česká republika	Šourek Michal	MS architekti s.r.o./remspace
Klimt Leoš	EQUITA Consulting s.r.o.	Špalek Ondřej	Panattoni Europe
Konečná Radka	Konečná & Zacha, s.r.o., a. k.	Švanda Zdeněk	TCG Technical Consulting Group s.r.o.
Kořínková Dana	AK JUDr. Dana Kořínková	Tlačbaba Jan	DBK Praha a.s.
Kosman Kamil	KAAP Media, s.r.o.	Tuček Martin	Heimstaden - odešel z firmy
Kožušník Rudolf	PRK Partners, s.r.o.	Urbánek Petr	OSVČ
Krones Tomáš	COLAS CZ	Vecán Pavel	
Kruntorád Jan	Gepard Finance a.s.	Večeře Karel	čestné členství
Kulhánková Simona	CREDITAS Real Estate	Velebil Pavel	TIDE Reality
Kühn Pavel	V důchodu	Zeman Petr	ARGON s.r.o.
Langr Aleš	Crest Communications	Wagner Arnošt	Development News
Lux Martin	Sociologický ústav AV ČR		

O NÁS

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) je nezisková organizace, která vznikla jako právní subjekt po zhruba roční neformální předešle dne 12. září 2001. Členy jsou přední představitelé developerských a investičních společností, realitních, právních a poradenských kanceláří, bank a dalších organizací činných na trhu, dále přední představitelé a vyšší management veřejné správy a zástupci vysokých škol. Díky rozmanité členské základně představuje ARTN seskupení jedinečné svou univerzální kompetencí, které v tomto smyslu nemá v České republice obdoby.

Hlavní cíle ARTN jsou formulovány v pěti základních okruzích:

- kultivace kvality, stability a transparentnosti realitního trhu,
- standardizace postupů a procesů na realitním trhu,
- zvýšení informovanosti odborné i laické veřejnosti,
- propagace realitního trhu u nás i v zahraničí,
- zvýšení kvality vzdělávání a zlepšení vzdělanosti profesio-nální veřejnosti v oboru.

Činnosti ARTN se skládají z aktivit pro členy asociace, zejména pravidelných diskusních setkání na aktuální témata rozvoje trhu nemovitostí, a dále z aktivit zaměřených na odbornou i laickou veřejnost. K nejviditelnějším patří vydávání pravidelné souhrnné studie o stavu českého trhu nemovitostí Trend Report, která se postupně stala nedílnou součástí knihovny každého aktéra na realitním trhu. Dále zahrnují pořádání kulatých stolů za účasti předních odborníků, včetně jejich medializace.

DISKUSNÍ SETKÁNÍ

Diskusní setkání probíhají formou moderovaných panelových debat zaměřených na aktuální otázky realitního trhu. Mezi

účastníky diskusních setkání jsou vždy experti napříč všemi obory. Setkání jsou dlouhodobě respektována odbornou veřejností i médií pro svou vysokou odbornou úroveň a věcný charakter.

PRŮZKUM TRHU

ARTN na začátku roku realizovala komplexní průzkum realitního trhu v České republice. Jeho cílem je především získat objektivní pohled na vývoj na českém trhu nemovitostí včetně aktuálních trendů. Dotazníkového šetření se zúčastnila celá řada aktivních expertů, mezi respondenty byli významně zastoupeni členové asociace.

ODBOBNÉ PUBLIKACE

Trend Report je publikován od roku 2002 jako pravidelná odborná a objektivní studie o vývoji na realitním trhu v České republice. Každé vydání nabízí zájemcům o český realitní trh pohled na aktuální problémy a analytiku napříč všemi segmenty. Texty jednotlivých kapitol jsou založeny nejen na zkušenostech a stanoviscích kolektivu autorů, ale opírají se i o výsledky vlastního průzkumu ARTN.

BEST OF REALTY

ARTN je organizátorem soutěže Best of Realty, která každoročně oceňuje kvalitní realitní projekty v České republice.

PRACOVNÍ SKUPINY

Pracovní skupiny jsou vnitřní jednotky bez právní subjektivity, které se ustavují ve chvíli, kdy vznikne podnět či potřeba řešit konkrétní oblast nebo úkol v rámci asociace.

Více o nás na www.artn.cz.

OHLÉDNUTÍ ZA 27. ROČNÍKEM BEST OF REALTY: OCENĚNÍ NEJLEPŠÍCH PROJEKTŮ ČESKÉHO REALITNÍHO TRHU

Prestížní soutěž Best of Realty, pořádaná každoročně Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), již po sedmadvacáté ocenila mimořádné developerské projekty. Slavnostní večer ve Foru Karlín tradičně spojil přední osobnosti realitního trhu a připomněl projekty, které posouvají kvalitu českých měst.

SOUTĚŽ, KTERÁ REFLEKTUJE KVALITU ČESKÉHO DEVELOPMENTU

Best of Realty dlouhodobě mapuje a oceňuje projekty, které reprezentují nejvyšší standard českého realitního trhu. Odborná porota každoročně posuzuje desítky realizací podle architektonické a urbanistické kvality, přínosu pro lokalitu, míry inovace a udržitelnosti.

„Naším společným cílem je podporovat kvalitu v českém developmentu a rozvoji měst, vyzdvihnout mimořádné a inspirativní projekty, reagující na potřeby uživatelů nejen dnes, ale i za deset či dvacet let, a přispívat tak k vytváření prostředí, ve kterém se dobře žije,“ říká Tomáš Drtina, předseda odborné poroty Best of Realty a viceprezident ARTN.

OCENĚNÉ PROJEKTY V HLAVNÍCH KATEGORIÍCH

Rezidenční projekty většího rozsahu

1. **Nuselský pivovar, Praha 4** (Penta Real Estate s. r. o.) – Proměna brownfieldu v živou městskou čtvrť s kvalitním zázemím.
2. **Rezidence Diorit, Brno** (PMP investment group s. r. o.) – Precizní projekt s nadstandardními ekologickými řešeními a využitím specifického pozemku.
3. **Rezidence Na Mariánské cestě, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav** (DOMOPLAN a. s.) – Komorně působící projekt s kvalitním veřejným prostorem a důrazem na komunitní život.

Nájemní bydlení

1. **Rezidence Drdla, Žďár nad Sázavou** (DBČS Žďár, s. r. o.) – Architektonicky kvalitní a komunitně orientované bydlení s důrazem na udržitelnost.
2. **Waltrovka Pod Vidoulí, Praha 5** (Penta Real Estate s. r. o.) – Citlivá revitalizace průmyslového areálu s důrazem na architekturu a kvalitu materiálů.
3. **HONEST Říčany, Říčany u Prahy** (Vihorev Group) – Moderní projekt s urbanistickým přesahem oživující průmyslovou část města.

Kancelářské projekty

1. **E Factory (I. fáze), Praha 9** (MOUNT CAPITAL, s. r. o.) – Revitalizace památkově chráněné továrny Praga s vytvořením unikátního mixu kanceláří, ateliérů, galerie a kavárny.
2. **BudexHUB, Planá u Českých Budějovic** (BUDEX HUB s. r. o.) – Pasivní dřevostavba s geotermálními vrty, tepelnými čerpadly a solárními panely.





3. **Clubco Vlněna – expanze, Brno** (CTP Invest, spol. s r. o.) – Coworkingové centrum s funkčním uspořádáním, množstvím zeleně a dominantním schodištěm.

Nákupní a zábavní centra

1. **Westfield Černý Most – Extension II, Praha 9** (Unibail-Rodamco-Westfield SE) – Architektonicky i komerčně zdařilé rozšíření úspěšného obchodního centra v ČR.
2. **100 Yards, Praha 1** (BUR Praha 1 Immobilien s. r. o.) – Kvalitní rekonstrukce památkově chráněné budovy s pozitivním dopadem na exponovanou lokalitu.
3. **Rozšíření a modernizace OC Varyáda Karlovy Vary** (EPG Varyáda Karlovy Vary s. r. o.) – Rekonstrukce a rozšíření klíčového regionálního centra, doplněná o multikino.

Zvláštní ocenění

Zvláštní cena poroty: Obřadní síň Vysoké Mýto (město Vysoké Mýto) – Architektonicky výjimečný veřejný prostor s výraznou prostorovou kvalitou a dlouhodobou hodnotou.

Cena za celoživotní přínos: Marcel Soural (Trigema) – Ocenění za přínos českému realitnímu trhu a schopnost prosazovat inovativní projekty se společenským přesahem.

SLAVNOSTNÍ VEČER PLNÝ INSPIRACE, UZNÁNÍ A PODPORY VZDĚLÁVÁNÍ

Galavečer Best of Realty nebyl pouze o slavnostním předávání cen, ale byl také významnou příležitostí k setkání klíčových osobností českého realitního trhu; jeho součástí bylo rovněž předání šeku z nově založeného vzdělávacího fondu ARTN pro studenty MBA programu na VŠE zaměřeného na nemovitosti a jejich oceňování. „Slavnostní večer je oslavou mnohaleté, usilovné a kvalitní práce, inovací a vizí, které posouvají český development dopředu. Je to prostor pro sdílení inspirací a ocenění toho nejlepšího, co rok přinesl,“ shrnula Zdenka Klapalová, prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Uplynulý ročník potvrdil vysokou úroveň českého realitního trhu a jeho schopnost dlouhodobě zvyšovat standard architektury i udržitelnosti. Organizátorem soutěže je Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), generálním partnerem Česká spořitelna a mezi hlavní partnery patří KPMG, SIKO KOUPELNY & KUCHYNĚ, ELITE BATH+KITCHEN, BTR Consulting, Laufen a Menhart. Partnery galavečera byli LEXXUS NORTON, Flat Zone, Pražská teplárenská, Rigips, Puradies, Reuters Hotels a DLA Piper Prague LLP.

Více informací a kompletní výsledky soutěže jsou dostupné na internetových stránkách www.bestofrealty.cz.



© Všechna práva vyhrazena Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí.
Šíření publikovaného materiálu, všech textů i jeho jednotlivých částí podléhá
písemnému souhlasu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.
Bez tohoto písemného souhlasu je jakékoliv publikování zakázáno.

Redakční zpracování a obsahová korektura: Marie Mocková
Grafická úprava: Renata Štípková
Tisk: MH tisk, Praha
Vydavatel: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, zájmový spolek



Trend Report 2026 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 19. publikaci s cílem podat odborné i laické veřejnosti objektivní a komplexní zprávu o stavu trhu nemovitostí v České republice.

Toto vydání nabízí čtenářům expertní pohled na aktuální problémy a směřování trhu a současně přináší možnost poznat názorovou platformu uvnitř asociace.

WWW.ARTN.CZ