Zájem o nové byty v Praze nepolevuje a prodeje letos míří k 7 000 jednotek. Ceny již překonaly hranici 190 tisíc Kč/m²

Praha, 21. října 2026 – **Nejnovější data z rezidenčního trhu potvrzují pokračující zájem o nové byty v Praze. Za první tři letošní čtvrtletí se v metropoli prodalo 5 350 nových bytů. To je sice o 11 % méně oproti loňskému rekordnímu roku, ale stále vysoce nad desetiletým průměrem. Ceny bytů pokračovaly v růstu a poprvé překonaly hranici 190 tisíc Kč/m². Výrazně vzrostla i nabídka na 7 200 nových bytů. To je nejvíce za poslední dekádu, stále ale pod dlouhodobou potřebou hlavního města. Vyplývá to ze společné analýzy společností Trigema, Central Group a Skanska Residential.**

Ve třetím čtvrtletí se v hlavním městě prodalo 1 600 nových bytů. Od začátku roku tak našlo své majitele již 5 350 jednotek. U obou údajů se jedná o pokles oproti stejnému období loňského roku, který byl historicky rekordní. Za mírným ochlazením stojí především zhoršení podmínek u hypoték, ať už jde o růst úrokových sazeb či zpřísnění podmínek pro investiční byty, a také zvýšená nejistota ohledně budoucího vývoje. Přesto je trh s novými byty nadále silný. Poptávka již jedenáct čtvrtletí v řadě dosahuje prodejních výsledků nad svým dlouhodobým průměrem kolem 1 500 jednotek a celkové prodeje za tři první letošní čtvrtletí přesahují svůj desetiletý průměr o více než o pětinu.

Z pohledu velkých pražských obvodů dominovaly od ledna do září Praha 5 a Praha 9 – na každou z nich připadla zhruba čtvrtina všech realizovaných prodejů. Šestinový tržní podíl si připsala Praha 10 a přibližně desetina patřila Praze 8. Tyto čtyři obvody tak v součtu absorbovaly zhruba 75 % všech prodaných bytů v metropoli.

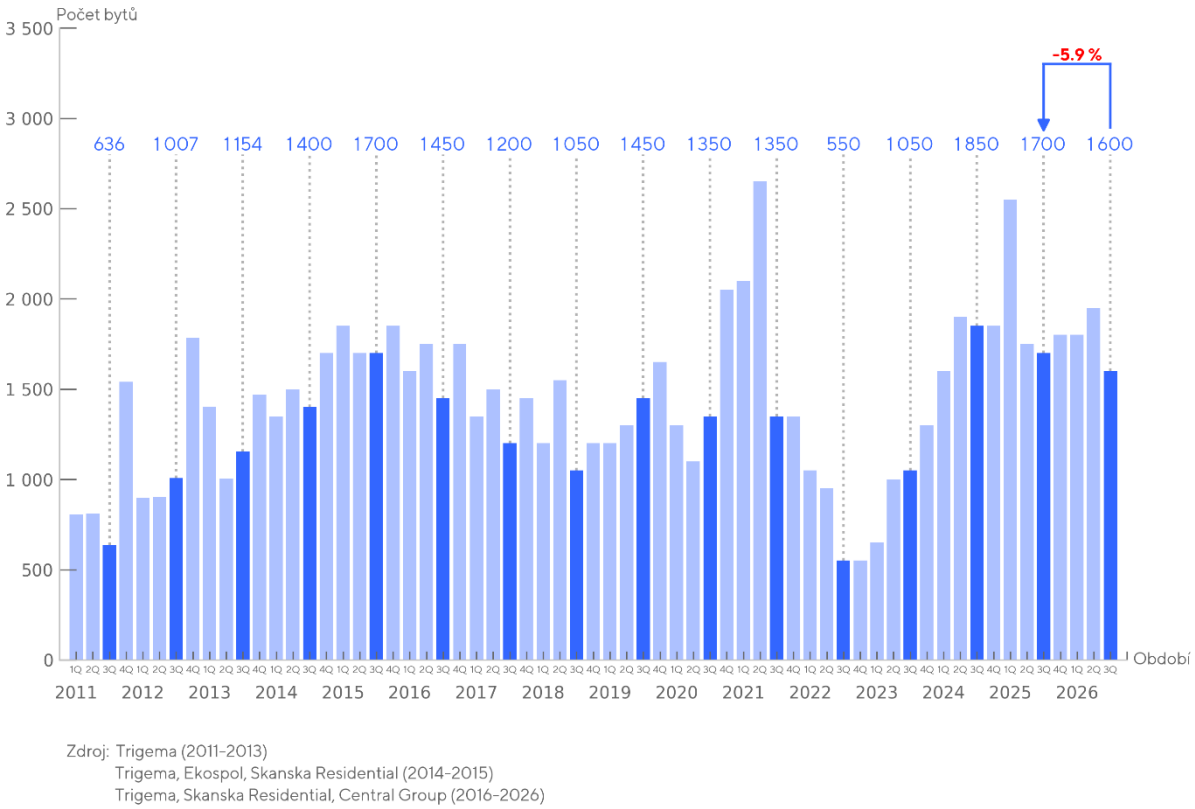
Nejpoptávanějšími dispozicemi zůstávají byty 2+kk (45 % prodejů) a 1+kk (27 % prodejů), které dohromady tvoří téměř tři čtvrtiny celého trhu. Zájemce o vlastní bydlení oslovují především nižší celkovou pořizovací cenou, zatímco investoři u nich oceňují rychlý pronájem.

Pokračující zájem o nové byty potvrzuje i vývoj hypotečního trhu, který se po letním ochlazení stabilizoval na silných hodnotách. Od začátku roku do konce září poskytly banky a stavební spořitelny nové hypotéky v objemu 301,4 miliardy korun, tedy o zhruba 66 miliard více než loni. Silný výsledek přichází navzdory tomu, že průměrná realizovaná úroková sazba nových hypoték v září podle ČBA Hypomonitoru dosáhla 5,1 %.

„Situace na trhu cen bytů a hypoték se v posledních měsících nelepší. Přesto poptávka po nových bytech zůstává vysoká. Lidé dlouhodobě vnímají koupi vlastního bytu jako bezpečný způsob zhodnocení peněz, zajištění na stáří a ochranu úspor před inflací. A přestože se úroky hypoték v poslední době zvyšují, tak koupě nového bytu vychází ze zdravého selského rozumu. Je přeci lepší mít po letech hypotékou splacený vlastní byt,

než mít jen krabici plnou účtů za uhrazené nájemné,“ uvádí Dušan Kunovský, předseda představenstva CENTRAL GROUP.

Vývoj počtu prodaných bytů v Praze



Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential

Průměrná cena nabízených bytů přesáhla 190 tisíc Kč/m²

Během třetího čtvrtletí pokračoval růst cen nových bytů, které opět přepsaly historická maxima. Průměrná nabídková cena vystoupala na 193 814 Kč/m², což představuje nárůst o 3 % oproti předchozímu čtvrtletí a meziroční zvýšení o téměř 12 %. Podobný vývoj vykázaly také prodejní ceny, u kterých průměr vzrostl na 186 408 Kč/m², tedy o 2 % mezikvartálně a o 10 % meziročně.

Za růstem cen stojí souběh silné poptávky, nákladnějšího financování a drahých stavebních vstupů od materiálů přes práce až po samotné pozemky. Trh navíc dlouhodobě svazuje nedostatečná nabídka, kterou brzdí především nefunkční povolovací procesy.

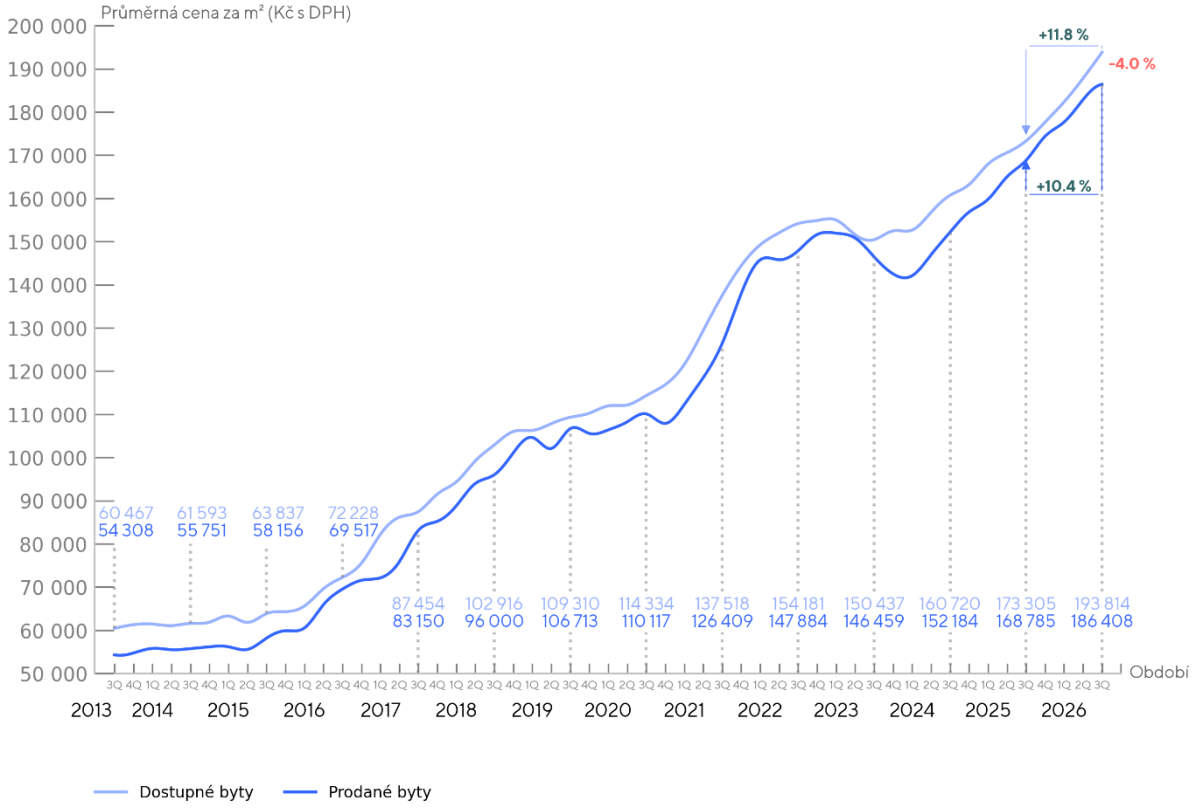
Cenově nejdostupnější nové byty zůstaly v Praze 9 a 10, kde se průměrné nabídkové i prodejní ceny pohybovaly okolo 170-175 tisíc Kč/m². Na opačném konci žebříčku figurovala Praha 1 s průměrem přesahujícím dokonce 319 tisíc Kč/m², což je ale dáno

nízkým počtem realizovaných prodejů. Následovala Praha 2 s cenou přibližně 282 tisíc Kč/m² a Praha 7 s téměř 217 tisíci Kč/m². Průměrné nabídkové ceny již překonaly 200 tisíc Kč/m² v pěti z deseti pražských obvodů a další dva se této hranici velmi přiblížily.

Nejnižší průměrnou prodejní cenu za m² mají byty 3+kk (168 tisíc Kč/m²). Na opačném pólu stojí jednotky 1+kk, které byly s průměrem přesahujícím 210 tisíc Kč/m² nejdražší. Nejžádanější kategorie 2+kk se prodávala v průměru za 184 tisíc Kč/m².

„Při pohledu na rekordní ceny nových bytů se často zapomíná na jednu podstatnou věc. Byt není jen místo k bydlení, ale také dlouhodobá investice a způsob, jak uchovat hodnotu peněz. Právě u menších dispozic se potkávají lidé hledající vlastní bydlení s investory, kteří oceňují jejich potenciál k pronájmu. Proto jsou tyto byty na metr čtvereční nejdražší, ale díky nižší celkové ceně zároveň patří k nejžádanějším. Nemovitosti v dobrých lokalitách si dlouhodobě drží svou atraktivitu a silná poptávka po nich je jedním z důvodů, proč ceny pražských novostaveb dál rostou. S příchodem dalších projektů se tempo zdražování může postupně zmírnit, zásadní obrat cenového trendu ale zatím neočekávám,“ říká Marcel Soural, zakladatel a předseda představenstva společnosti Trigema.

Vývoj nabídkových a prodejních cen v Praze



Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential

Nabídka je nejvyšší za posledních 10 let, přesto nedostatečná

Koncem září bylo v Praze v nabídce 7 200 nových bytů, což je mezikvartálně o 12 % a meziročně dokonce o 26 % více. Citelný růst nabídky za poslední dva kvartály souvisí zejména s dosažením povolení více projektů i navazujících etap, které se díky silné poptávce daří úspěšně uvádět na trh.

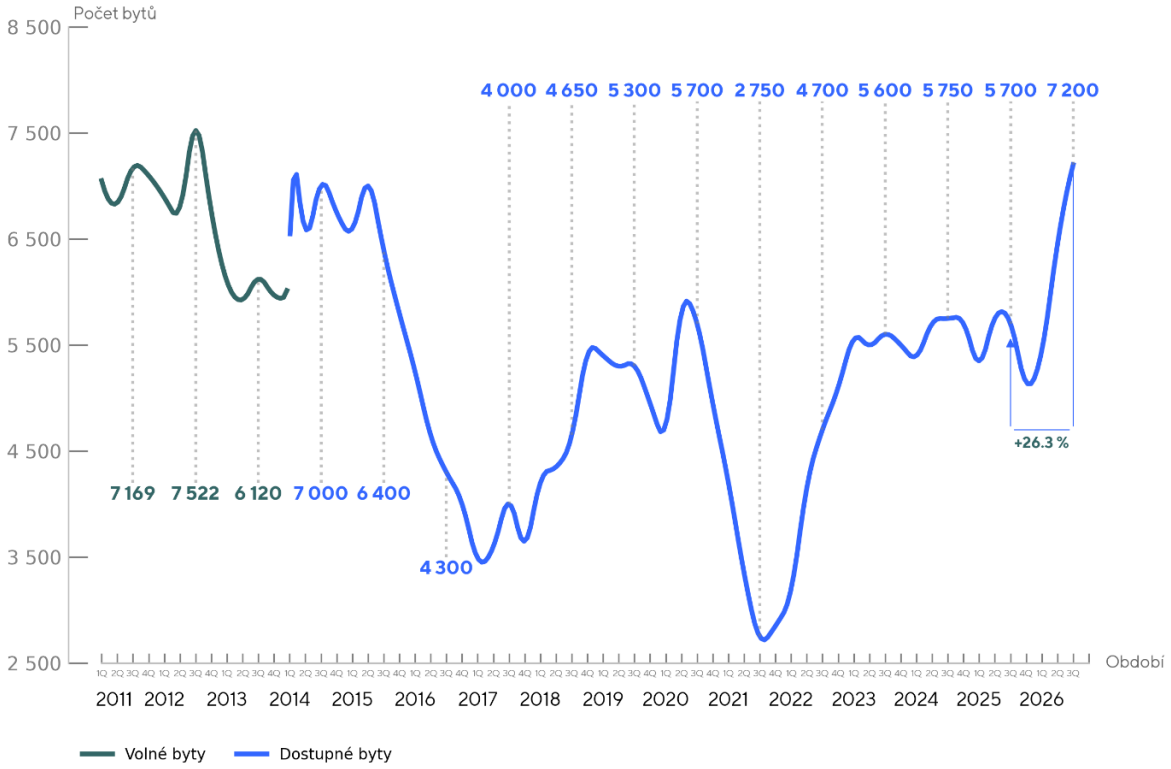
Podle dat Českého statistického úřadu se letos od ledna do srpna v pražských bytových domech povolilo 4 848 bytů, což představuje meziroční nárůst o téměř 27 %. Ačkoliv jde v kontextu uplynulé dekády o nadprůměrný výsledek, z pohledu dlouhodobých potřeb metropole tempo stále nestačí. Podle analýz Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) je potřeba povolovat a stavět alespoň 10 000 nových bytů ročně, aby se pokryl dlouhodobý deficit. Tento počet se ale za posledních 20 let v metropoli nepodařilo povolit ani jednou a i dosavadní čísla naznačují, že letošek nebude výjimkou. Kvůli vleklým povolovacím procesům tak v Praze bytový deficit narůstá i nadále.

Největší nabídku měla ke konci září Praha 5 s přibližně 22% podílem. Následovaly Praha 9 a Praha 10, shodně s 19 %. Tyto tři městské obvody tak soustředily zhruba 60 % nabídky nových bytů v Praze. Nejnižší počet volných jednotek zůstává v centru v Praze 1 a Praze 2, kde se nachází jen kolem 2,6 % z celkového počtu.

Z pohledu dispozic nabídce nadále dominují byty 2+kk, které tvoří přes 42 % volných jednotek. Dispozice 3+kk představují přibližně 24 % a jednotky 1+kk zhruba 23 %. Větší rodinné byty 4+kk a 5+kk pak dohromady představují pouhých 10 % z celkového výběru.

„Meziroční nárůst nabídky o 26 % je pro stabilitu trhu dobrou zprávou, tempo povolování ale stále zaostává za potřebami metropole. Nabídce nadále dominují dispozice 1+kk a zejména 2+kk. Dlouhodobě ustálenou nabídku představuje segment 3+kk, ať už z pohledu počtu jednotek i jejich průměrné velikosti. Tyto byty nabízí nejlepší poměr ceny za m^2, a zůstávají tak nejvýhodnější volbou rodinného bydlení v Praze. Budoucí nabídku nových bytů v Praze může limitovat přetrvávající nedostatek vhodných pozemků, komplikované povolovací procesy i výrazný růst cen stavebních dodávek. Pokud v těchto oblastech nepřijde systémový posun, může být současné rozšíření nabídky jen dočasným výkyvem,“ uzavírá Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Residential a.s.

Vývoj nabídky nových bytů v Praze



Pozn: 1Q 2014 došlo ke změně metodiky. Nabídka se namísto volnými byty začala definovat byty dostupnými (volné + rezervované)

Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential

Společné analýzy trhu společností Central Group, Skanska Residential a Trigema, poskytují přesný obraz vývoje na trhu s novými byty v Praze. Jsou vždy aktuální, přinášejí výsledky ve standardním čtvrtletním cyklu v komplexním pohledu i v detailu. Metodika pomohla kultivovat a profesionalizovat trh.

Kontakty pro média:

Central Group: ***Viola Kučerová, hlavní analytik***
tel: +420 771 285 968, viola.kucerova@central-group.cz

Skanska Residential: ***Iva Stejskalová, manažerka značky a komunikace***
tel: +420 736 421 408, iva.stejskalova@skanska.cz

Trigema: ***Eva Keřková, Brand Manager***
tel: +420 737 283 269, kerkova.eva@trigema.cz