

Prodej nových bytů v Praze zrychlil. Ceny meziročně vzrostly o desetinu a dál lámou rekordy

Praha, 29. července 2026 – **Poptávka po nových bytech v Praze ve druhém čtvrtletí opět zesílila. Od dubna do června se v metropoli prodalo přibližně 1.950 nových bytů, meziročně o 11 % více. Silná poptávka přetrvává i v prostředí pokračujícího růstu cen, které opět dosáhly nových historických maxim. Průměrná nabídková cena se přiblížila hranici 188 tisíc Kč/m², prodejní cena překročila 182 tisíc Kč/m². Nabídka nových bytů narostla na 10leté maximum, i tak ale zůstává výrazně pod dlouhodobými potřebami hlavního města. Vyplývá to z aktuální analýzy developerských společností Trigema, Central Group a Skanska Residential.**

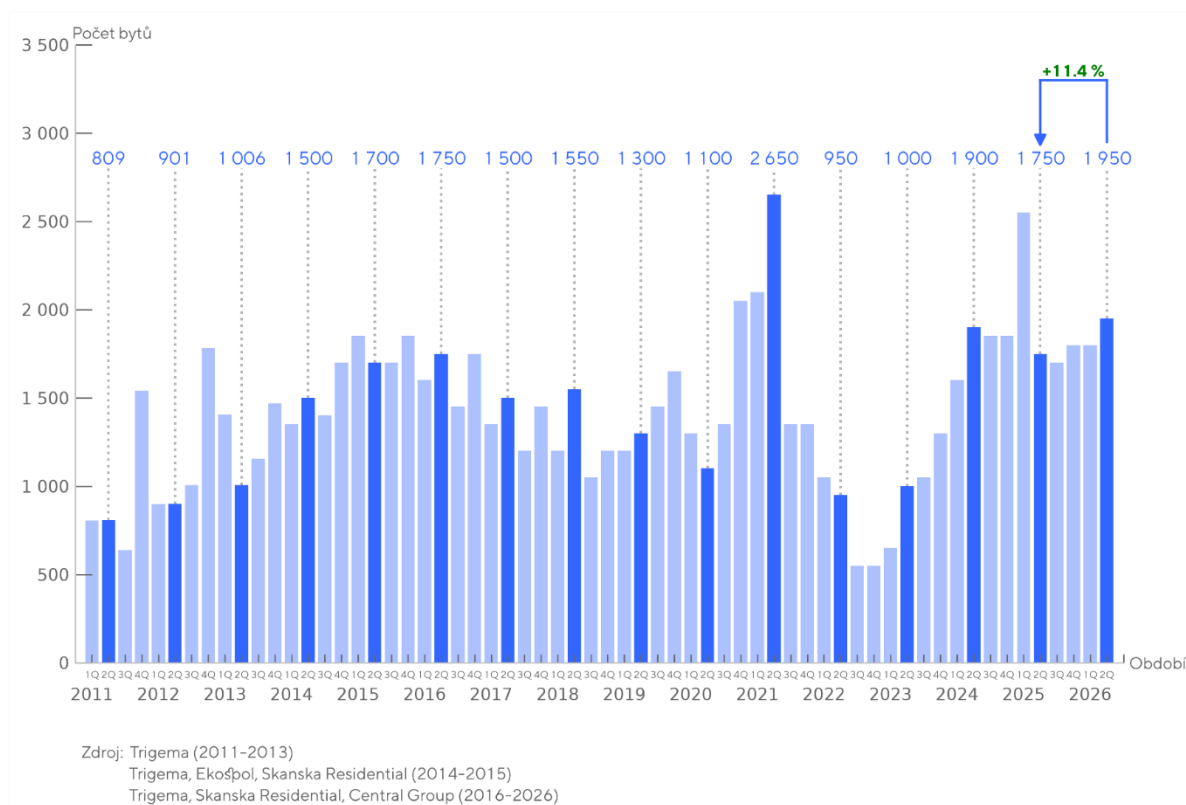
Za první pololetí se v metropoli prodalo přibližně 3.750 nových bytů, což je třetí nejvyšší pololetní výsledek za dobu, po kterou se vedou prodejní statistiky. Zájem o nové bydlení pohání rostoucí příjmy domácností, ale i obava z dalšího růstu cen bytů, zdražování hypoték a vyšší inflace. V samotném druhém čtvrtletí se v Praze prodalo přibližně 1.950 nových bytů. Oproti prvním třem měsícům roku jde o nárůst o více než 8 %, meziročně se prodeje zvýšily přibližně o 11 %.

Nejvíce nových bytů se od dubna do června prodalo v Praze 5, která představovala přibližně čtvrtinu trhu. Následovaly Praha 9 a Praha 10, každá s přibližně pětinovým podílem, a Praha 4. Tyto čtyři městské části dohromady soustředily téměř tři čtvrtiny všech prodejů.

Poptávce nadále dominují menší dispozice. Byty 2+kk tvořily přibližně 44 % všech prodejů a jednotky 1+kk dalších 29 %, dohromady tedy téměř tři čtvrtiny trhu. Jejich hlavní výhodou je nižší celková pořizovací cena, díky níž zůstávají dostupnější jak pro zájemce o vlastní bydlení, tak pro investory.

Silnou poptávku dokládá také vývoj na hypotečním trhu. Banky a stavební spořitelny poskytly během prvního pololetí nové hypotéky v objemu téměř 216 miliard korun, tedy meziročně o 66 miliard více. Jejich objem roste navzdory tomu, že průměrná realizovaná sazba nových hypoték v červnu podle dat České bankovní asociace (ČBA) vzrostla na 4,79 %.

„Vývoj ve druhém čtvrtletí potvrzuje, že zájem o nové bydlení v Praze zůstává silný. Kupující si zároveň uvědomují, že další vyčkávání nemusí znamenat výhodnější podmínky. Ceny pokračují v růstu, hypoteční sazby zůstávají nejisté a současné rozšíření nabídky nemusí mít dlouhého trvání. Kdo má proto nákup připravený a odpovídá jeho finančním možnostem, nemá zpravidla důvod své rozhodnutí dál odkládat,“ uvádí Marcel Soural, zakladatel a předseda představenstva společnosti Trigema.



Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential

Ceny nových bytů dál překonávají historická maxima

Průměrná nabídková cena nových bytů v Praze dosáhla ve druhém čtvrtletí 187.781 Kč za m², což je o 3 % více než v přechozím čtvrtletí a o více než 10 % více než před rokem. Průměrná prodejní cena vzrostla na 182.845 Kč za m², což znamená nárůst o 2,9 % oproti prvnímu čtvrtletí a téměř 11 % v meziročním srovnání. Tempo zdražování tak znovu nabírá na síle a oba ukazatele dosáhly nových historických maxim.

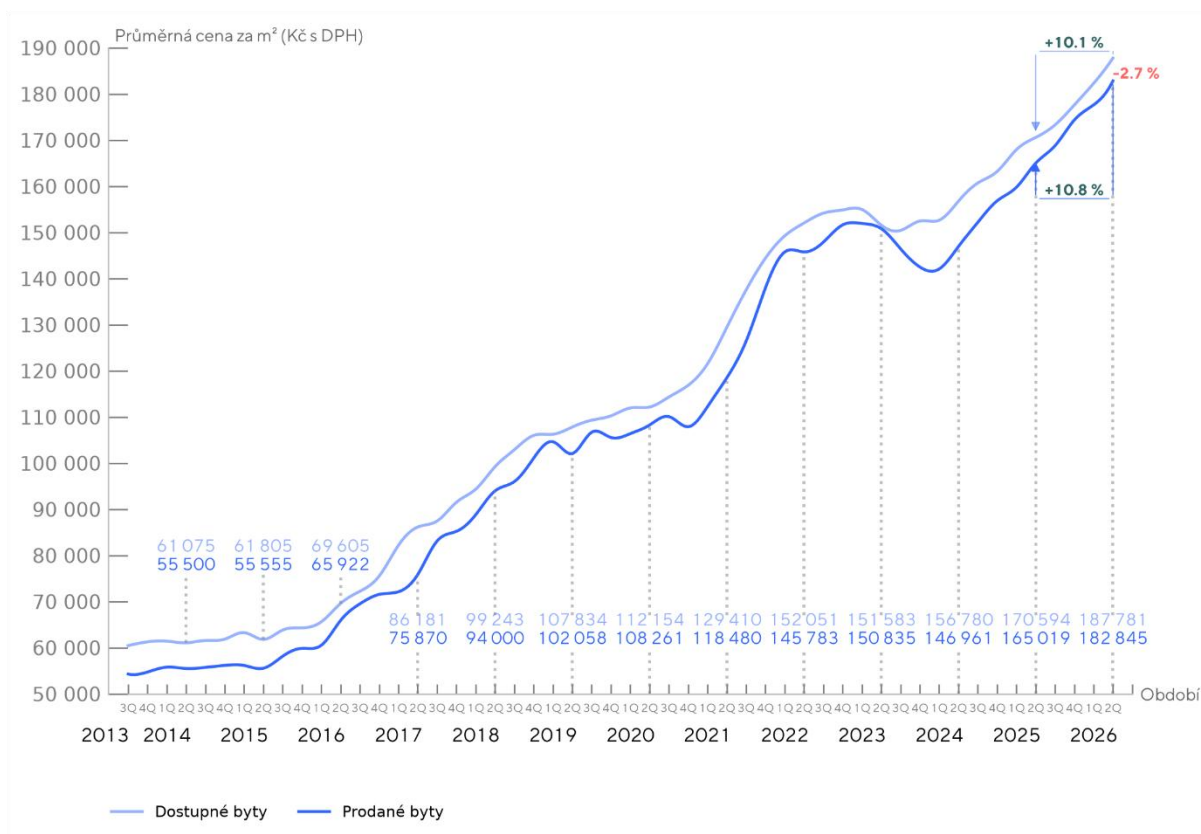
Průměrná cena nového bytu nabízeného v Praze již přesahuje 11,8 milionu korun. U prodaných jednotek činila ve druhém čtvrtletí průměrná absolutní cena přibližně 10,6 milionu korun.

Nejdražší nové byty se prodávaly v Praze 2, kde průměrná cena přesáhla 271 tisíc Kč/m². Následovala Praha 1 s cenou přibližně 239 tisíc Kč/m² a Praha 7 s téměř 232 tisíci Kč/m². Nejnižší průměrné prodejní ceny zůstávají v Praze 10, kde se pohybovaly okolo 159 tisíc Kč/m², a v Praze 9 s přibližně 171 tisíci Kč/m².

Nejvyšší cenu za metr mají tradičně nejmenší byty. U dispozic 1+kk průměrná prodejní cena překročila 206 tisíc Kč/m². Byty 2+kk se prodávaly v průměru téměř za 180 tisíc Kč/m² a jednotky 3+kk za více než 167 tisíc Kč/m².

Růst cen je výsledkem kombinace silné poptávky, dlouhodobě nedostatečné výstavby, vysokých cen stavebních pozemků, rostoucích nákladů na realizaci projektů a dražšího financování. Nové byty se na trh stále nedostávají v objemu, který by odpovídal potřebám rostoucí metropole.

„Průměrná nabídková cena nových bytů v Praze meziročně vzrostla o 10 %. U nově uváděných projektů již průměrná nabídková cena přesahuje hranici 200 tisíc Kč/m². Nejvýraznější růst zaznamenávají nejžádanější dispozice 1+kk a 2+kk, jejichž ceny meziročně vzrostly o 16 %, respektive o 12 %. Za tímto vývojem stojí především dlouhodobý nedostatek bytů způsobený pomalým povolovacím procesem a kontinuální růst vstupních nákladů, který v poslední době ještě umocnily dopady situace na Blízkém východě,“ uvádí Juraj Murín, ředitel vývoje projektů a člen představenstva Skanska Residential a.s.



Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential

Nabídka vzrostla na 10leté maximum, zůstává ale nedostatečná

Na konci června bylo v Praze v nabídce přibližně 6.450 nových bytů, což je nejvíce za posledních více než 10 let. Oproti konci prvního čtvrtletí jde o nárůst o více než 18 %, meziročně se nabídka rozšířila přibližně o 12 %.

Více než 60 % všech volných bytů se soustředí pouze do tří městských obvodů. Největší nabídku má Praha 9 s přibližně 23% podílem. Praha 5 a Praha 10 se na celkové nabídce podílejí shodně zhruba 19 %. Naopak v Praze 1 a 2 se dohromady nacházejí pouze přibližně 2 % nabízených nových bytů.

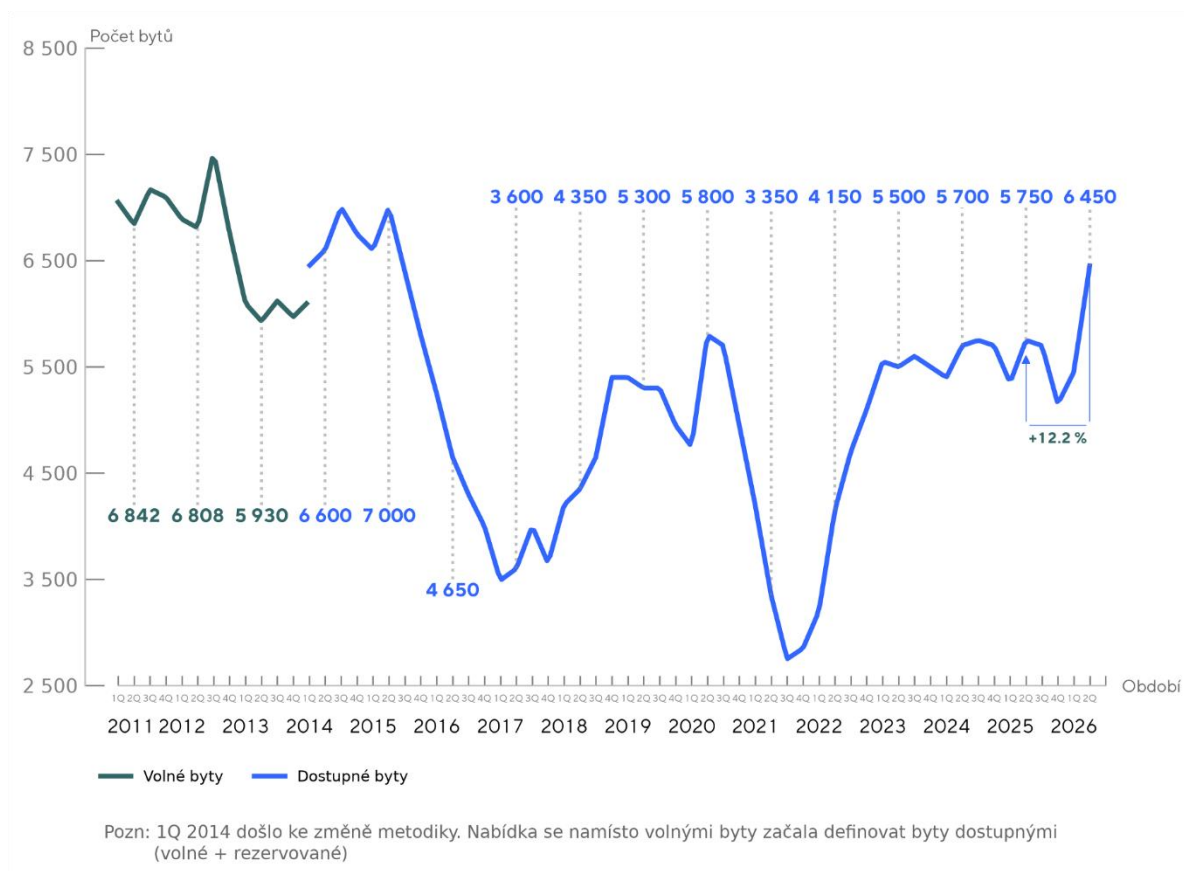
Nabídce dominují dispozice 2+kk, které tvoří téměř 44 % volných jednotek. Byty 3+kk představují přibližně čtvrtinu a byty 1+kk necelou pětinu. Větší rodinné dispozice 4+kk a 5+kk tvoří dohromady pouze zhruba 11 % nabídky.

Aktuální růst nabídky souvisí se zlepšením situace na stavebním trhu a zahájením prodeje několika rozsáhlejších projektů a jejich nových etap. Že nejde o důsledek rychlejšího povolování nových staveb dokládají data Českého statistického úřadu o počtu povolených bytů. Podle nich se totiž letos od ledna do května v metropoli povolilo v bytových domech jen 2.878 bytů, což znamená meziroční pokles o více než 15 %.

Určitou naději na zlepšení situace přináší velká novela stavebního zákona, kterou letos v červenci schválila Poslanecká sněmovna.

Návrh počítá se vznikem státní stavební správy, jedním sloučeným řízením a jedním výsledným rozhodnutím. Pozitivem je také schválení nového územního plánu Prahy. Ten by měl otevřít nové pozemky pro výstavbu, což by mohlo zastavit nepřiměřený růst cen stavebních pozemků a tím pomoci ke zlepšení dostupnosti bydlení. Rozhodující však bude jejich uvedení do praxe.

„Nabídka nových bytů v Praze v posledních měsících vzrostla na téměř 6.500. To je nejvíce za posledních 10 let. Pro trh je to jednoznačně dobrá zpráva, protože ceny nových bytů za poslední dekádu vzrostly kvůli malé nabídce o 170 %. Jen dostatečná nabídka na trhu může zbrzdit pokračující růst cen bytů i nájemného,“ uzavírá Dušan Kunovský, předseda představenstva CENTRAL GROUP.



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