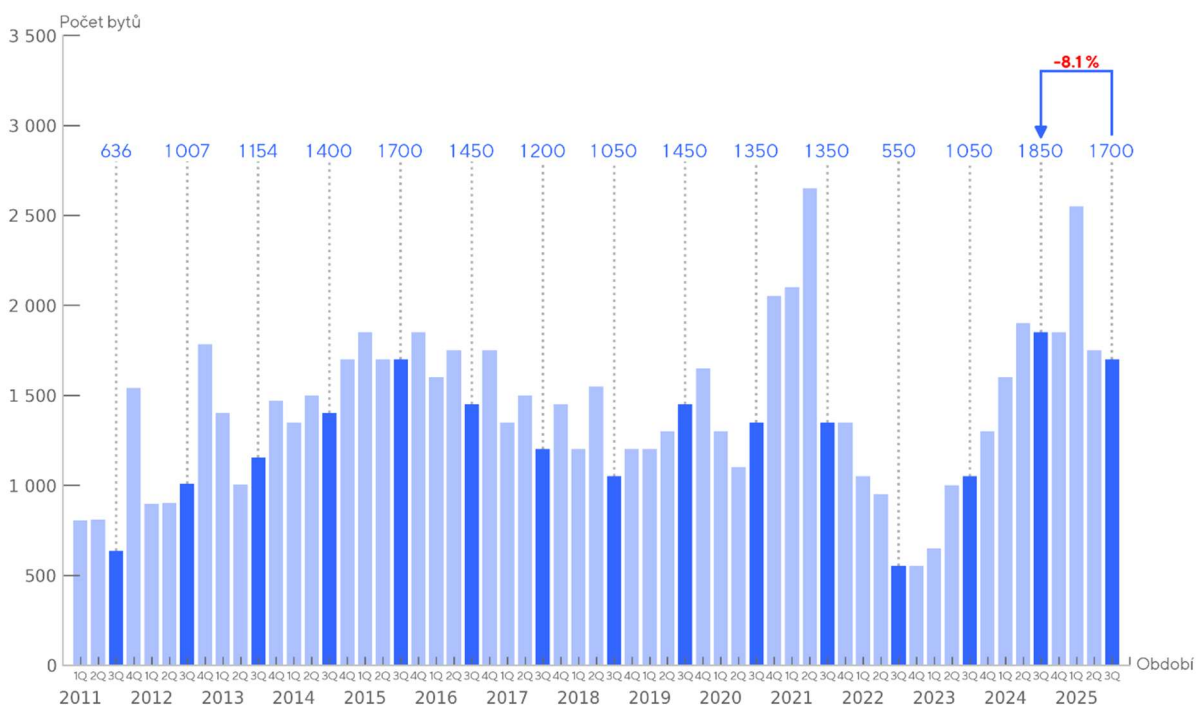


## Bytový trh míří k rekordu. V Praze se za 9 měsíců prodalo už 6 tisíc nových bytů

Praha, 22. října 2025 – Nejnovější data z rezidenčního trhu potvrzují pokračující silný zájem o nové byty v Praze. Za první tři letošní čtvrtletí se zde prodalo 6 000 nových bytů, meziročně o 12 % více. Celkové letošní prodeje by tak mohly přesáhnout 7 500 bytů, což by znamenalo nový pražský prodejní rekord. Naproti tomu nabídka bytů již téměř tři roky stagnuje a zůstává nedostatečná, což se projevilo dalším růstem cen. Vyplývá to z tržní analýzy developerských společností Central Group, Skanska a Trigema.

Ve třetím letošním čtvrtletí se v hlavním městě prodalo 1 700 nových bytů. Celkem zde od začátku letošního roku našlo nové kupce již 6 000 nových bytů. To je jen o 100 bytů méně, než se prodalo ve stejném období dosud rekordního roku 2021. Tehdy ale došlo v druhé polovině roku vlivem začínajícího rychlého růstu hypotečních sazeb k výraznému zpomalení a propadu poptávky. V letošním roce úrokové sazby hypoték klesají a pohybují se již okolo úrovně 4,5 procenta ročně, a proto se i v posledním čtvrtletí očekává silná poptávka. Celkové letošní prodeje by se tak v Praze měly pohybovat v rozmezí 7 500 – 8 000 nových bytů, což by znamenalo nový prodejní rekord.

Nejvíce bytů se letos zatím prodává na Praze 9 (cca 27 % ze všech prodejů), následuje Praha 5 (21 %) a Praha 4 a 10 (v každé cca 16 %). Zdaleka nejžádanější dispozicí bytů zůstává 2+kk, která tvoří více než 40 % prodejů.





SKANSKA



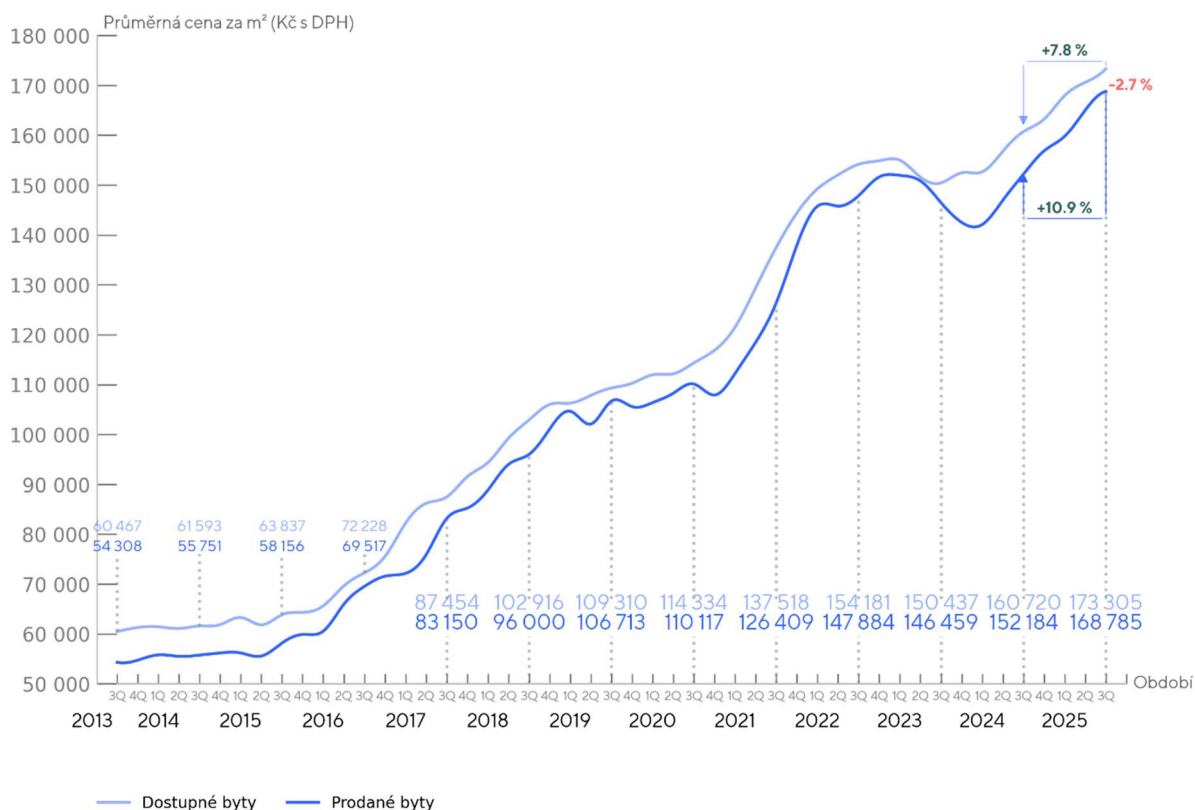
*„Nadprůměrná poptávka po nových bytech jasně ukazuje, že koupě nemovitosti dnes představuje účinný způsob, jak uchovat hodnotu financí a zároveň je dále zhodnotit. Tento zájem je tažen kombinací několika faktorů – poklesem úrokových sazeb hypotečních úvěrů, atraktivní nabídkou v nově se rozvíjejících lokalitách a návratem odložené poptávky z předchozích let. Klienti si zároveň uvědomují, že ceny nových bytů v Praze rostou rychleji než dostupnost hypoték, a snaží se proto využít současné příležitosti k pořízení vlastního bydlení. Rostoucí ceny nájmu v metropoli zároveň zvyšují atraktivitu investice do nemovitosti jako stabilního a dlouhodobě výnosného aktiva,“* uvádí Marcel Soural, předseda představenstva Trigema.

### **Ceny bytů vzrostly meziročně o 10 %**

Během třetího letošního čtvrtletí nadále pokračoval i růst průměrných cen nových bytů, které tak opět dosáhly nových historických maxim. Průměrná nabídková cena se vyšplhala na 173 305 Kč/m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o 7,8 %. Podobný trend zaznamenal i průměr prodejních cen, který vzrostl na 168 785 Kč/m<sup>2</sup>, meziročně o 10,9 %.

Za růstem cen stála řada vlivů jako rostoucí ceny stavebních prací a materiálů, zdražující pozemky i růst dalších nákladů. Tím nejpodstatnějším faktorem ale zůstává nerovnováha mezi velmi silnou poptávkou a omezenou a zcela nedostačující nabídkou, kterou nadále limituje především nefunkční povolování nových staveb.

V průměru se nové byty dají nejlevněji pořídit v Praze 9 a 10, kde se nabídkové ceny pohybují okolo 160 tisíc Kč za m<sup>2</sup>. Naopak nejdražší jsou byty podle očekávání v centru města (Praha 1 a 2), kde se ceny pohybují v průměru přes 200 tisíc Kč za m<sup>2</sup>. Tyto části už ale cenově dohání také Praha 7 a 3.



Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential

„Ceny nových bytů v Praze si udržují růstové tempo. Tento trend bude nadále pokračovat, protože hlavní příčina zůstává neřešena – dlouhodobě nefunkční proces schvalování nové výstavby a neefektivní územní plánování, které brání dostatečnému doplňování nabídky. V kombinaci se silnou poptávkou a rostoucími náklady prakticky všech vstupů tak nelze očekávat obrát. Realita je bohužel zcela opačná,“ říká Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Residential a.s.

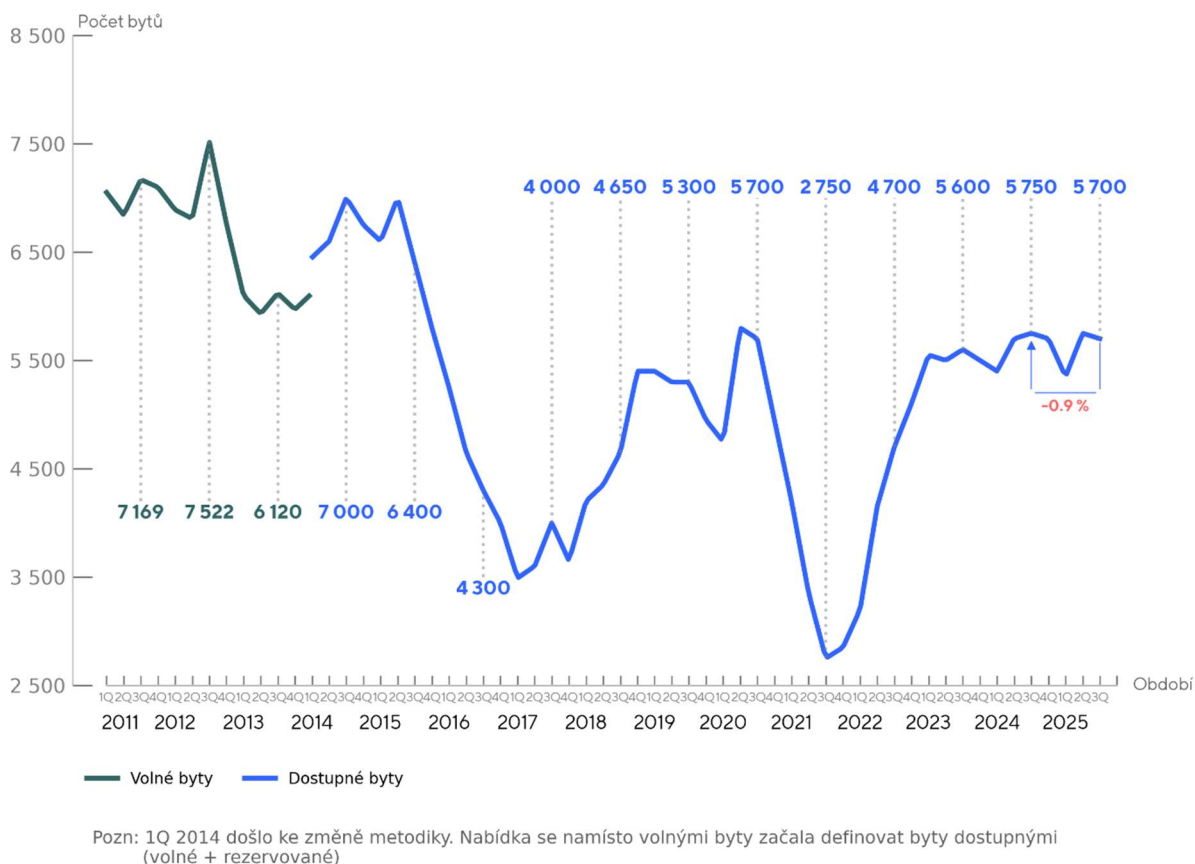
### Nabídka bytů stagnuje a zůstává nedostatečná

Koncem září bylo v Praze v nabídce 5 700 nových bytů, což je téměř stejně jako před rokem (meziročně pokles o 50 bytů). Nejvyšší nabídka zůstává na Praze 9, která tvoří zhruba čtvrtinu trhu. Následují Praha 5 a 10, každá se zhruba 20 % podílem na počtu volných jednotek.

Počet volných bytů v metropoli již téměř tři roky osciluje okolo úrovně 5 500 jednotek, což je výrazně pod potřebami trhu. A to i přesto, že investoři v hlavním městě podle analýz připravují výstavbu okolo 150 tisíc nových bytů. Ty se ale nedaří kvůli nefunkčnímu povolování včas a v dostatečném počtu uvádět na trhu. Zcela alarmující stav povolovacích

procesů ilustrují poslední čísla Českého statistického úřadu. V metropoli, která má 1,4 milionu lidí, bylo v červenci povoleno jen 49 bytů, v srpnu pak dokonce jen 27 bytů. To znamená bydlení pro zhruba 50 lidí.

Nová politická reprezentace by se měla zaměřit jednoznačně na taková opatření, která povedou k rozšíření nabídky bytů na trhu. Bez toho není možný obrat trendu zhoršující se dostupnosti bydlení. Naopak hrozí, že cenový růst bude vlivem poddimenzované nabídky ještě zrychlovat.



Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential

*„Stát musí přestat házet stavařům klacky pod nohy. Je potřeba zjednodušit a zrychlit povolování staveb i územní plánování a zrevidovat často přehnaně přísné stavební normy. Jedině to povede k větší nabídce bytů na trhu. Z ní by měli prospěch všichni – stát, firmy i běžní lidé, pro které by konečně mohlo být bydlení dostupnější. Kvůli nefunkčnímu povolování jsou nové byty zbytečně minimálně o 20 % dražší,“ uzavírá Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group.*



SKANSKA



---

*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:**

**Ondřej Šťastný, hlavní analytik**

tel: 604 645 424, [stastny@central-group.cz](mailto:stastny@central-group.cz)

**Skanska Residential:**

**Jan Pohorský, vedoucí týmu komunikace**

tel: +420 704 876 916, [jan.pohorsky@skanska.cz](mailto:jan.pohorsky@skanska.cz)

**Trigema:**

**Eva Keřková, Marketing Account Manager**

tel: +420 737 283 269, [kerkova.eva@trigema.cz](mailto:kerkova.eva@trigema.cz)