

Analýza: Pražský trh s novými byty vzrostl meziročně o čtvrtinu. Ceny již překročily hranici 170 tisíc za metr

5.8.2025 - | Skanska

Od dubna do června letošního roku se v metropoli prodalo 1 750 nových bytů, meziročně zhruba o 8 % méně. I přesto je poptávka zhruba o pětinu vyšší ve srovnání s dlouhodobým průměrem. Celkový počet 4 300 prodaných nových bytů za první pololetí letošního roku je dokonce druhým nejlepším pololetním výsledkem za posledních 15 let, kdy se vedou prodejní statistiky. Vyšší zájem ze strany kupců byl doposud zaznamenán pouze v rekordní první polovině roku 2021, kdy se prodalo 4 750 nových bytů. Zatímco ale tehdy ve zbývajících částech roku následoval velmi výrazný propad poptávky spojený se začínajícím růstem sazeb hypoték a prudce se zvyšující inflací, letos je situace zcela jiná a silný zájem o byty se očekává i ve druhém pololetí. Celkové roční prodeje by tak mohly přesáhnout 8 tisíc bytů, což by znamenalo nový prodejní rekord.

K pokračování trendu silné poptávky přispělo několik klíčových faktorů, mezi nimi i postupný pokles úrokových sazeb. Podle ČBA Hypomonitor v červnu klesla průměrná úroková sazba nových hypoték na 4,56 % ročně a od začátku roku byly poskytnuty nové hypotéky v objemu 150 miliard korun. To je o 50 miliard (50 %) více než ve stejném období loňského roku. Mezi další faktory patří celkové zlepšení ekonomické situace a také nejistý vývoj v mezinárodním obchodě, který vede část lidí a investorů k přesunu svých prostředků do nemovitostí jako bezpečné formy investice. Nejvíce nových bytů se stále prodává v městských obvodech Praha 4, 5, 9 a 10.

"Nadprůměrná poptávka po nových bytech je výsledkem kombinace několika klíčových faktorů – pokračujícího poklesu úrokových sazeb, atraktivní nabídky na trhu a návratu odkládané poptávky z let 2022 a 2023, přičemž tento vývoj dále potvrzuje trvající trend oživení trhu s novým bydlením. Kupující si zároveň uvědomují, že ceny nových bytů v Praze rostou rychleji než dostupnost hypoték, na kterou byli v minulosti zvyklí, a snaží se tak využít příležitosti k pořízení vlastního bydlení v čase, kdy je k dispozici široká nabídka atraktivního bydlení," uvádí Juraj Murín, ředitel vývoje projektů Skanska Residential.

Ceny bytů opět překonávají historická maxima

Ceny nových bytů v Praze pokračovaly v pozvolném růstu i ve druhém čtvrtletí letošního roku, a to především v důsledku velmi silné poptávky, limitované nabídky, rostoucích cen stavebních pozemků i zvyšování dalších stavebních nákladů. Podstatnou roli v růstu cen sehrávají také přetrvávající komplikace s implementací nového stavebního zákona a zpožděná digitalizace povolovacích procesů.

Průměrná nabídková cena dosahuje 170 594 Kč/m², což představuje meziroční nárůst o 8,8 % a zvýšení o 1,6 % oproti minulému čtvrtletí. Prodejní ceny se dostaly na 165 019 Kč/m², meziročně se jedná o 12,3 % nárůst, mezikvartálně pak o 3,3 %. V obou případech tak dosáhly nových historických maxim. Nejnižší průměrné prodejní ceny nových bytů zůstávají v Praze 9, kde se aktuálně pohybují okolo 152 tisíc Kč/m². Naopak nejvyšší ceny nadále vykazuje historické centrum, konkrétně Praha 1 a 2, kde průměrná cena přesahuje 210 tisíc Kč/m². Tento rozdíl odráží prestiž, omezenou nabídku a vysoký investiční potenciál těchto centrálních čtvrtí.

„Povolování staveb je tragické dlouhodobě. Nyní je ale situace z důvodu vzniklého chaosu ještě horší, než tomu bylo u starého stavebního zákona. Ceny nových bytů zejména kvůli tomu za posledních 10 let vzrostly už o více než 170 %, a to i přes stagnaci v letech 2022 a 2023. A bez potřebných razantních kroků a změn ze strany státu bude tento trend pokračovat,“ říká Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group.

Nabídka nadále stagnuje

Koncem června bylo v Praze v nabídce 5 750 nových bytů, což představuje nárůst o 7,5 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím. Tento růst lze přičíst postupnému vyčerpávání zásob dříve předpřipravených projektů z období odložené poptávky v letech 2022 a 2023, nikoli zlepšené situaci s povolováním nových staveb. Počet volných bytů tak již déle než dva roky osciluje okolo hranice 5 500 bytů, což je výrazně pod potřebami trhu. Nejvyšší nabídka zůstává na Praze 9, která tvoří zhruba čtvrtinu trhu. Následují Praha 10 a Praha 5, každá se zhruba 19 % podílem na počtu volných bytů.

Vzhledem k přetrvávajícím problémům spojeným s novým stavebním zákonem a související digitalizací se nedá očekávat pozitivní změna trendu. Velkou neznámou je navíc i to, jak bude povolování staveb vypadat po nadcházejících volbách.

„Pokud má Praha dohnat dlouhodobý bytový deficit, mělo by se zde ročně povolovat alespoň osm až deset tisíc nových bytů. Nynější tempo je zcela nedostatečné, a právě nízká míra povolování je jedním z hlavních důvodů, proč nabídkové ceny novostaveb v Praze dosáhly historického maxima. Je třeba dodat, že k tomuto cenovému vrcholu dochází i proto, že poptávka zůstává silná, zatímco nabídka vstupuje na trh kvůli nepružnému povolovacímu procesu s výrazným zpožděním a převážně reaktivně. Pokud by výstavba byla dlouhodobě stabilnější a plynulejší, trh by byl lépe připraven vyrovnat sezónní výkyvy v poptávce a ceny by nemusely reagovat tak prudkým růstem,“ uzavírá Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema.

- Tisková zpráva
- Graf: Pololetní vývoj prodeje 2011-2025
- Graf: Vývoj průměrné ceny
- Graf: Vývoj počtu bytů

<https://www.skanska.cz/kdo-jsme/media/archiv-tiskovych-zprav/300938/Analyza-Prazsky-trh-s-novymi-byty-vzrostl-mezirocne-o-ctvrtinu.-Ceny-jiz-prekrocily-hranici-170-tisic-za-metr>