

# Pražský bytový trh



Q3 2024

Report o vývoji na rezidenčním trhu  
za 2. čtvrtletí 2024 až 3. čtvrtletí 2024

[knightfrank.cz](https://knightfrank.cz)  
[knightfrankprostory.cz](https://knightfrankprostory.cz)



Nabídkové ceny  
novostaveb rostou  
předpokládanou  
rychlostí,  
meziročně o 7,1 %.

---

Na trh se po delší pauze  
vrací nové luxusní  
nemovitosti či kompletní  
rekonstrukce  
v nejdražších lokalitách.  
Jejich kvalita  
však zvyšuje ceny.

---

Nově lze získat hypotéku  
i na nedokončený  
developerský projekt,  
úrok se fixuje až těsně  
před čerpáním.

---

Mezi investory do malých  
nemovitostí se čím dál  
tím víc objevují velmi  
mladí lidé. Dalším  
trendem je družstevní  
bydlení.

## **Pražský bytový trh**

---

- 01 Novostavby
- 02 Sekundární trh
- 03 Prémiový segment
- 04 Hypoteční trh

## NOVOSTAVBY

### KOMENTÁŘ

*„Už i velmi mladí lidé stále častěji investují své první úspory do koupě malých bytů na pronájem.“*



KATEŘINA POLÁKOVÁ  
KNIGHT FRANK

Řady investorů do malometrážních nemovitostí se rozšiřují o stále mladší zástupce. Ti své první ušetřené finanční prostředky vkládají do nákupu bytů vhodných k pronájmu.

Ceny novostaveb v Praze překonaly očekávanou hranici a meziročně vzrostly o 7,1 %. Další vývoj cen bude záviset na počtu bytů, které se objeví na trhu.

Tradičně vysoký zájem je o nemovitosti s dispozicemi 1+kk nebo 2+kk ve střední či vyšší kvalitě s dobrou dostupností MHD.

Právě na to se zaměřují developeři, kteří do svých projektů zahrnují prostory pro komunitní aktivity. Tím zároveň mění celkový životní styl obyvatel těchto projektů.

Družstevní bydlení zažívá renesanci. Oblíbené je zejména mezi lidmi, kteří řeší své vlastní bydlení. Tento model nabízí lidem jednodušší přístup k financování bez nutnosti dokládání příjmů.

---

# 10 543 400 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA BYT

---

# 158 100 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA M<sup>2</sup> BYTU

---

# + 7,1%

ROČNÍ ZMĚNA NABÍDKOVÉ CENY

---

# 5 881

POČET BYTŮ V NABÍDCE

---

# + 3,7%

ZMĚNA NABÍDKY ZA POSLEDNÍCH 6 MĚSÍCŮ

---



## SEKUNDÁRNÍ TRH

### KOMENTÁŘ

*„Nabídka na sekundárním trhu je velká, také ceny šly výrazně nahoru.“*



KATEŘINA POLÁKOVÁ  
KNIGHT FRANK

Větší nabídka nových bytů rozhýbala i trh se staršími jednotkami. Meziročně jejich cena stoupla o 13,7 %. Za poslední půlrok ceny vzrostly už mírněji, a to o 5 %.

Průměrný rozdíl v ceně mezi novými byty a přeprodeji se oproti předchozímu sledovanému období opět zvýšil a nyní přesahuje hranici 16 %.

Je otázkou, nakolik bude tento trend v cenovém rozdílu mezi novými byty a přeprodeji do budoucna ovlivněn rostoucím tlakem na nízkou energetickou náročnost bytů, vyššími požadovanými standardy a nároky na bydlení a drahými rekonstrukcemi. Je pravděpodobné, že se nůžky v cenách rozevřou ještě více.

Investoři obměňují svá stávající portfolia menších bytů za moderní nemovitosti, které nabízejí nejen vyšší standard, ale i možnosti doplňkových služeb.

V centru Prahy nyní sledujeme nárůst prodeje menších bytů, které byly dříve využívány ke krátkodobým pronájmům.

---

# 12 256 700 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA BYT

---

# 131 100 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA M<sup>2</sup> BYTU

---

# + 13,7 %

ROČNÍ ZMĚNA NABÍDKOVÉ CENY

---

# 8 236

POČET BYTŮ V NABÍDCE

---

# + 2,8 %

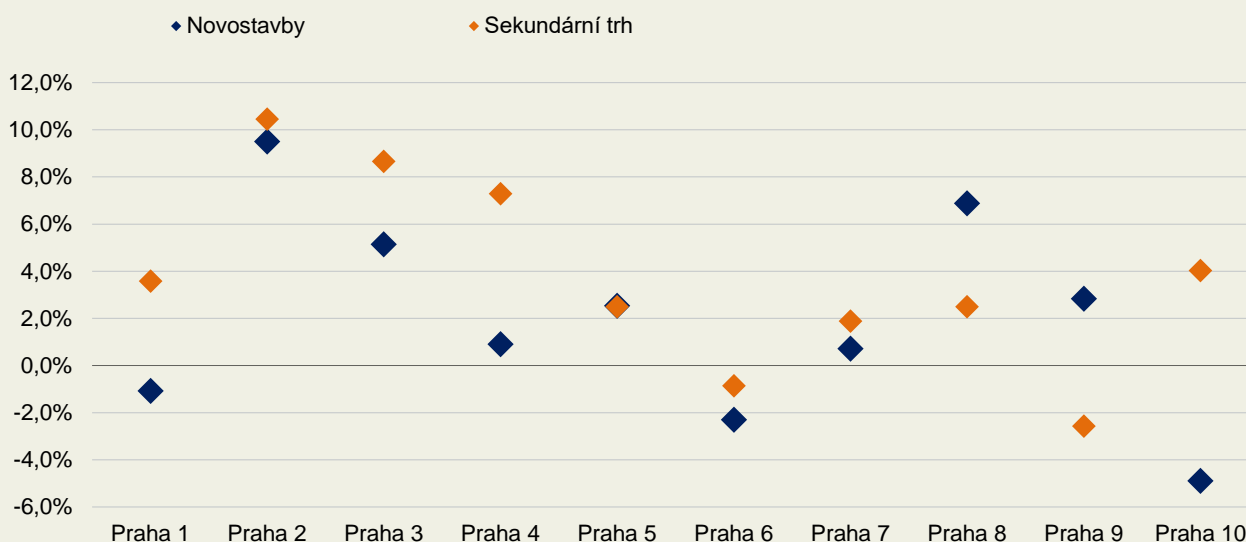
ZMĚNA NABÍDKY ZA POSLEDNÍCH 6 MĚSÍCŮ

---

# SEKUNDÁRNÍ TRH A NOVOSTAVBY – VÝVOJ

Změny cen bytů v jednotlivých městských částech reflektují nabídku kvalitativně různých nemovitostí jak na trhu novostaveb, tak v sekundárním přeprodeji. Nejvyšší, desetiprocentní nárůst byl zaznamenán v Praze 2.

## Půlroční změna ceny bytů v nabídce

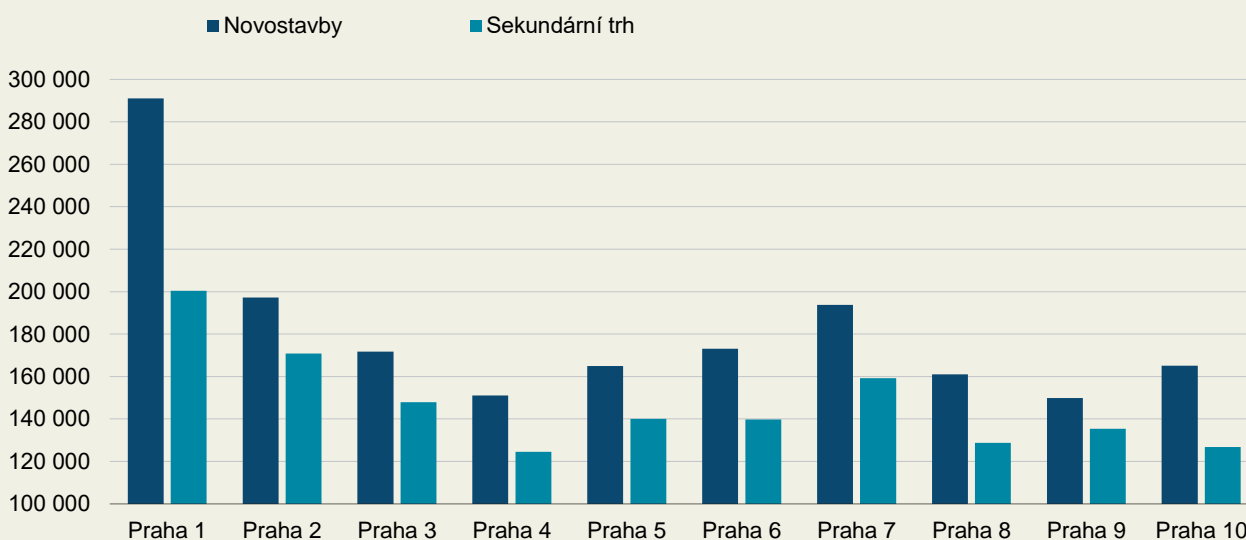


Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

Novostavby vede cenově Praha 1, která je v průměru stále těsně pod hranicí 300 tisíc za m<sup>2</sup>. Je následována Prahou 2 a 7, kde se ceny díky několika málo novým projektům vyšplhaly až na 198 tisíc za m<sup>2</sup>. Stejný scénář se opakoval také na sekundárním trhu.

## Nabídkové ceny bytů

Kč/m<sup>2</sup>



Zdroj: Flatzone, Knight Frank Research

## PRÉMIOVÝ SEGMENT

### KOMENTÁŘ

*„Ceny i prodeje malých bytů rostou také v prémiovém segmentu.“*



KATEŘINA POLÁKOVÁ  
KNIGHT FRANK

Malé byty mají v nových projektech větší zastoupení než tomu bylo dříve.

Prémiový komfort životního prostoru ustupuje poptávce klientů. Zásadní roli při prodeji teď nově hraje absolutní prodejní cena v kombinaci s nejvyšším dostupným standardem bytu.

Nabídkové i prodejní ceny za posledních šest měsíců mírně stouply. Na rozdíl od minulých let se cena za metr čtvereční u menších jednotek 1+kk a 2+kk srovnala.

Protipólem jsou velkometrážní luxusní byty typu penthouse, jejichž cena vykazuje znatelný nárůst. Na trhu se po delší pauze objevují nové luxusní projekty či kompletní rekonstrukce, které tlačí ceny nahoru.

Kvalita standardů a vybavení, výjimečnost bytového domu, soukromí a zabezpečení, to vše jsou velmi důležité parametry, které ovlivňují rozhodování u koupě největších bytů. Rozdíly v konečné ceně však stále určuje lokalita.

Rostoucí zájem o investice do kvalitních nemovitostí ve vnitřní Praze, kde je a bude těchto bytů vždy nedostatek, láká stále více kupujících.

Rozhodujícím faktorem pro pořízení luxusní nemovitosti je stabilita tohoto segmentu bez výrazných cenových výkyvů, což potvrdila i nedávná krize. Výhodné daňové, darovací a dědické podmínky oproti západní Evropě tyto investice dále podporují.

# 12 742 500 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA BYT  
(NOVOSTAVBY+SECONDHANDY)

# 208 200 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA M<sup>2</sup> BYTU  
(NOVOSTAVBY+SECONDHANDY)

# 198 100 Kč

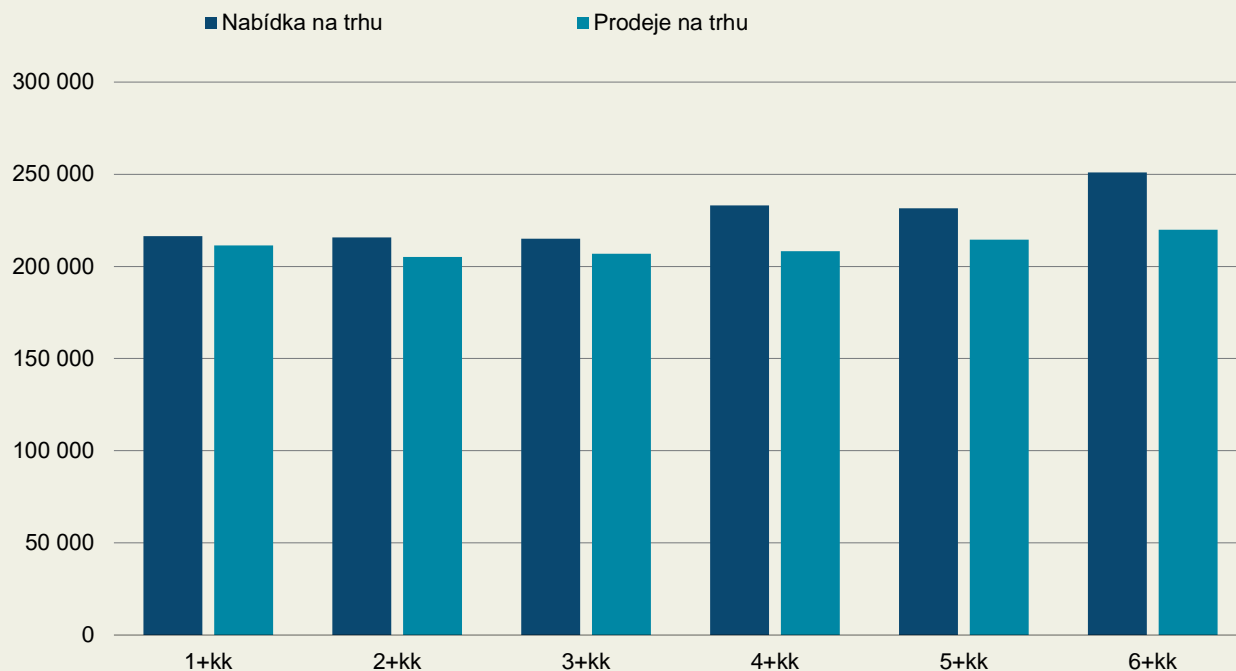
MEDIÁNOVÁ CENA VŠECH PRÉMIOVÝCH  
BYTŮ ZA M<sup>2</sup>



# PRÉMIOVÝ SEGMENT

## Nabídka a prodeje na trhu

Kč/m<sup>2</sup>



Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

*Nabídce i prodeji vévodí největší exkluzivní byty, a to jak v nových projektech, tak v sekundárním přeprodeji. Stále také vidíme rozdíly v nabídkových cenách a v prodejích samotných. Trh ještě není v takové kondici, aby téma slev bylo zcela mimo hru.*

### Nabídka na trhu za posledních 6 měsíců

### Prodeje na trhu za posledních 6 měsíců

Nabídkové ceny	Prodejní ceny
1+kk – 216 500 Kč / m <sup>2</sup>	1+kk – 211 400 Kč / m <sup>2</sup>
2+kk – 215 700 Kč / m <sup>2</sup>	2+kk – 205 200 Kč / m <sup>2</sup>
3+kk – 215 100 Kč / m <sup>2</sup>	3+kk – 206 900 Kč / m <sup>2</sup>
4+kk – 233 100 Kč / m <sup>2</sup>	4+kk – 208 300 Kč / m <sup>2</sup>
5+kk – 231 600 Kč / m <sup>2</sup>	5+kk – 214 500 Kč / m <sup>2</sup>
6+kk – 251 000 Kč / m <sup>2</sup>	6+kk – 219 900 Kč / m <sup>2</sup>

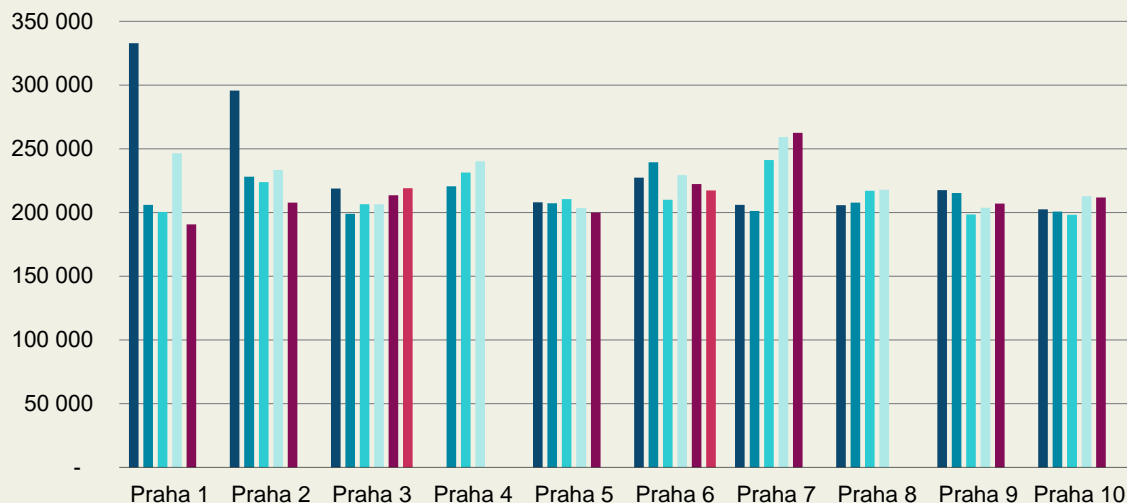
# PRÉMIOVÝ SEGMENT

*V nových developerských projektech jsou nejvyšší ceny za m<sup>2</sup> u nejmenších i největších dispozic.*

## Nabídkové ceny nemovitostí v novostavbách

Kč/m<sup>2</sup>

■ 1+kk ■ 2+kk ■ 3+kk ■ 4+kk ■ 5+kk ■ 6+kk



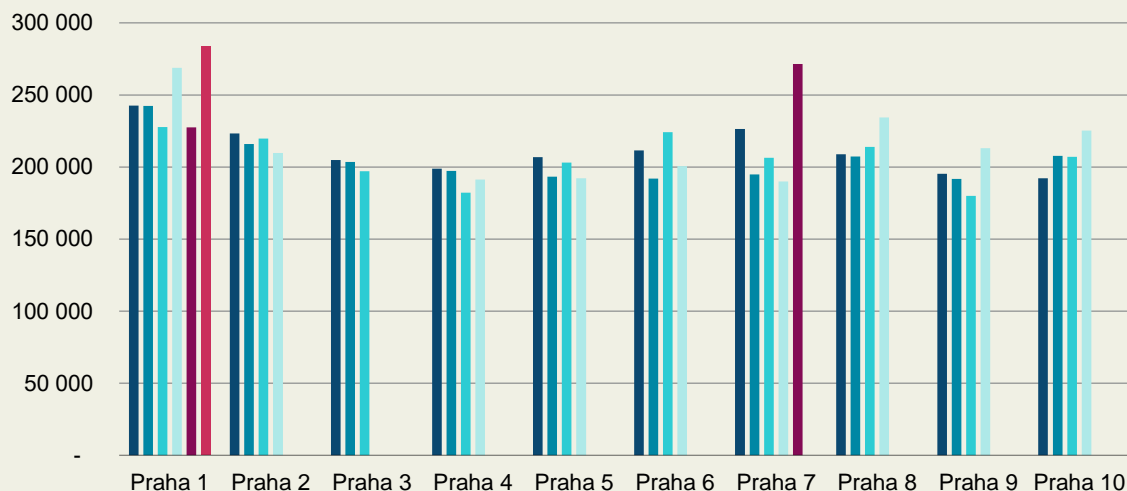
Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

*Luxus opět získává na významu. Lokalita a kvalita určují prodejní cenu i na sekundárním trhu.*

## Nabídkové ceny nemovitostí na sekundárním trhu

Kč/m<sup>2</sup>

■ 1+kk ■ 2+kk ■ 3+kk ■ 4+kk ■ 5+kk ■ 6+kk



Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research



# HYPOTEČNÍ TRH

## KOMENTÁŘ

*„Úrokové sazby stagnovaly, ale hypoteční trh roste“*



PAVEL BULTAS  
HYPOASISTENT

Zatímco odhady analytiků předpovídaly, že pokles úrokových sazeb hypoték je na spadnutí, realita byla odlišná. V posledním půl roce tyto sazby stagnovaly.

Jejich pokles nenastartovalo ani snižování základních sazeb ČNB, ani klesající cena mezibankovních peněz. Očekávání poklesu hypotečních sazeb nicméně i nadále přetrvává.

Objemy hypotečního trhu se navracejí k letům před pandemií, počty hypoték ještě zaostávají. Mimořádně silný srpen byl ovlivněn očekávanými účinky novely zákona o spotřebitelském úvěru, která upravila podmínky mimořádných splátek a tedy i flexibilitu refinancování.

Právě v souvislosti s čekáním na pokles sazeb novela přiměla klienty pospíšet si s hypotékou, aby se na jejich smlouvy vztahovaly ještě „staré“ podmínky.

Dalším faktorem rostoucích objemů bylo očekávání růstu cen nemovitostí a zahájení prodeje nových developerských projektů.

Hypotékou je dnes financována více než třetina nákupů bytů a rodinných domů, před krizí to bývala více než polovina.

# 5,67 mil. Kč

PRŮMĚRNÁ VÝŠE ÚVĚRU  
PRO NOVOSTAVBY V PRAZE

# 69 %

PRŮMĚRNÝ PODÍL HODNOTY HYPOTÉKY  
NA HODNOTĚ NEOVITOSTI (LTV)

# 25 let

PRŮMĚRNÁ DÉLKA SPLATNOSTI HYPOTÉKY

# 3 roky

NEJOBLÍBENĚJŠÍ FIXACE (82 % KLIENTŮ)

# HYPOTEČNÍ TRH

## Začala platit nová pravidla pro mimořádné splátky hypoték

Od 1. září začala platit nová pravidla pro mimořádné splátky (a tedy i refinancování) hypoték. Pravidla se budou týkat hypoték uzavřených po tomto datu a hypoték, u kterých začne běžet nová úroková sazba.

Zákon nově stanoví přesný způsob pro výpočet poplatku, který banky budou moci klientovi při mimořádné splátce napočítat. Tento poplatek bude vycházet z tzv. účelně vynaložených nákladů, jeho vrchní hranice bude činit čtvrt procenta za každý rok zbývajících do konce fixace, maximálně však 1 % z předčasně splácené výše úvěru.

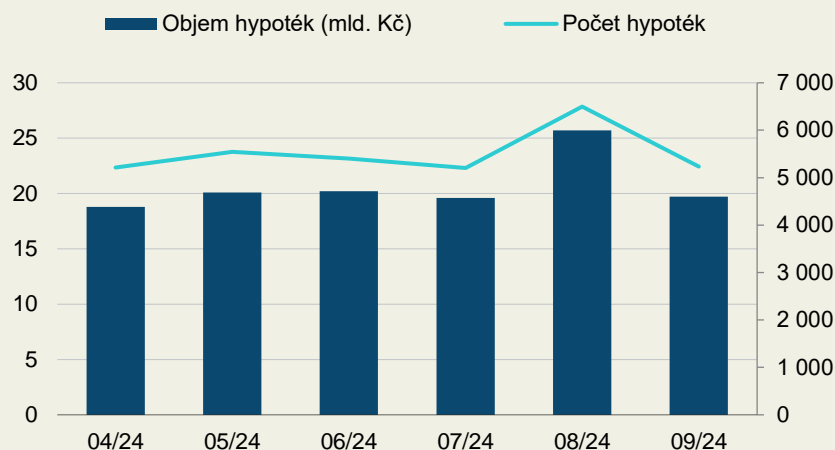
Zákon naopak nově rozšíří výčet případů, kdy poplatek bude nulový. Bude se jednat o některé případy vypořádání SJM a prodeje nemovitosti, která byla v zástavě nebo která byla objektem úvěru (pokud od poskytnutí úvěru uběhly alespoň 2 roky). Prodej nemovitosti zatížené hypotékou tak bude i nadále bez zbytečných komplikací.

## Hypotéka s budoucí sazbou

Hypoteční novinku pro developerské projekty ve výstavbě přinesl v říjnu HYPOASISTENT. Díky nové hypotéce nemusí klienti, kteří kupují byt v ještě nedokončeném projektu, čekat s uzavřením hypotéky až do poslední chvíle. A to i když očekávají, že sazby do okamžiku kolaudace stihnou klesnout na přijatelnou úroveň.

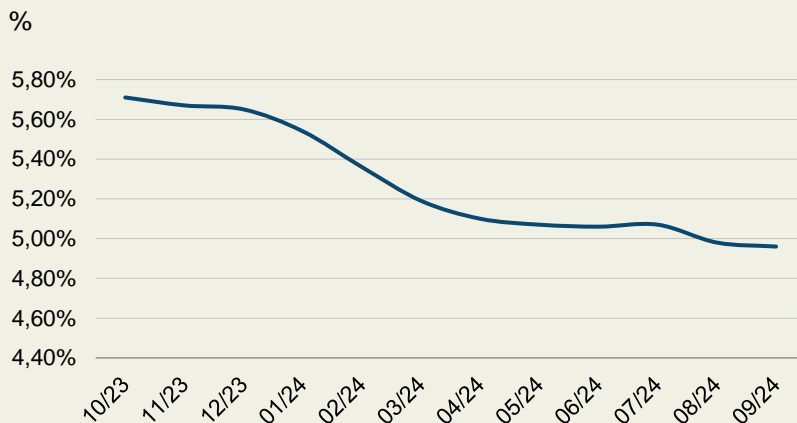
Hypotéku je totiž možné schválit hned a úrokovou sazbu klient zafixuje až před čerpáním úvěru - v jakýkoliv okamžik si vybere. Výhodou schválené hypotéky je, že před čerpáním nemusí znovu prokazovat příjmy a nemusí riskovat zpřísnění pravidel úvěrování – ať už z rozhodnutí ČNB nebo jednotlivých bank.

## Objem a počet poskytnutých hypoték



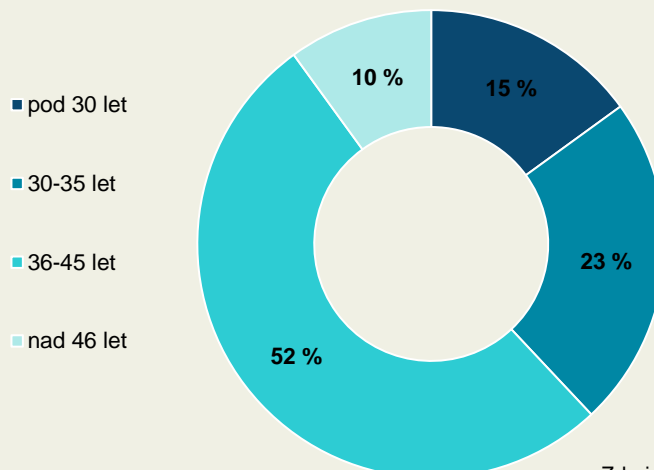
Zdroj: Hypoasistent

## Průměrná úroková sazba hypoték



Zdroj: Hypoasistent

## Věk žadatelů o hypotéku



Zdroj: Hypoasistent

## METODOLOGIE

**Novostavby** – developerské projekty zahrnující jak nově postavené byty, tak i komplexní rekonstrukce stávajících nemovitostí za účelem prodeje nebo pronájmu bytových jednotek.

**Sekundární trh** – všechny typy bytových jednotek, které jsou inzerovány na realitních serverech jako přeprodeje, a to včetně bytových jednotek z novostaveb.

**Prémiový trh** – bytové jednotky s jednotkovou cenou (očištěnou dle níže uvedené metodologie) nad 200 000 Kč/m<sup>2</sup>, na sekundárním trhu bytové jednotky s cenou nad 180 000 Kč/m<sup>2</sup>.

**Cena za metr čtvereční** – cena za podlahovou plochu bytu, bez exteriérových ploch a parkování. Pro přepočet ceny na m<sup>2</sup> v případě, kdy je v celkové ceně bytu na sekundárním trhu uváděn i balkon, lodžie, terasa nebo zahrada byl použit koeficient přepočtu ceny o 50 % u balkonů, lodžií a teras do 10 m<sup>2</sup>, 35 % z plochy do 50 m<sup>2</sup> a 25 % pro plochy nad 50 m<sup>2</sup>. U předzahrádek potom 25 % z plochy předzahrádek do 50 m<sup>2</sup> a 15 % z plochy nad 50 m<sup>2</sup>.

**Všechny ceny** jsou uvedeny včetně DPH.

---

### Kontakt:

Knight Frank Czech Republic  
Václavské náměstí 3  
Diamant building, 5. patro  
110 00 Praha 1  
Tel: +420 224 217 217

**Kateřina Poláková**  
Head of Residential  
+420 602 348 397  
katerina.polakova@cz.knightfrank.com

---

**Knight Frank Research**  
Reports are available at  
[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)

Knight Frank Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector. All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs. Important Notice: © Knight Frank LLP 2018 This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears. Knight Frank LLP is a limited liability partnership registered in England with registered number OC305934. Our registered office is 55 Baker Street, London, W1U 8AN, where you may look at a list of members' names.