

LEXXUS NORTON

LEXXUS NORTON

Residential Market Report

2026

Market Report LEXXUS NORTON přináší datově podložený pohled na vývoj trhu novostaveb a prémiového segmentu v Praze a okolí. Vychází z unikátní databáze tisíců nabízených i realizovaných bytů, vlastních prodejních dat společnosti LEXXUS NORTON a dlouhodobé spolupráce s předními developery. Díky tomu zachycuje trendy, které se ve veřejných statistikách často projeví až s několikaměsíčním odstupem.

Pražský rezidenční trh zůstává i přes vyšší úrokové sazby stabilní, nicméně od jarních měsíců je patrné mírné zpomalení poptávky. Kupující přistupují k rozhodování obezřetněji, více porovnávají nabídky a důkladněji zvažují poměr ceny, lokality a kvality nemovitosti. V prémiovém segmentu přitom financování nehraje tak významnou roli, což tomuto segmentu poskytuje vyšší odolnost.

V následujících měsících se očekává pokračování stabilního vývoje trhu. Vyšší úrokové sazby a opatrnější přístup kupujících mohou prodlužovat dobu rozhodování i realizace transakcí. Omezená nabídka kvalitních nemovitostí, zejména v nejžádanějších pražských lokalitách, bude nadále podporovat cenovou stabilitu. Neočekáváme výraznější cenovou korekci; pravděpodobnější je u kvalitních nemovitostí a novostaveb v prémiových lokalitách méně dynamický růst cen než doposud.

Věřím, že Market Report LEXXUS NORTON se pro vás stane důvěryhodným průvodcem pražským rezidenčním trhem – ať už hledáte nový domov, investiční příležitost nebo strategický pohled na vývoj trhu.



SIMONA OTAVOVÁ
Předsedkyně představenstva
LEXXUS NORTON

Prémiové nemovitosti na sekundárním trhu drží hodnotu

Prémiový rezidenční trh v Praze představuje specifický segment, v němž hodnotu nemovitostí určuje především prestiž lokality, architektonická kvalita a jedinečnost nabídky.

Ceny se podle zkušeností LEXXUS NORTON nejčastěji pohybují v rozmezí 250 000 až 350 000 Kč za m², přičemž u výjimečných rezidencí nejsou neobvyklé ani ceny přesahující 400 000 Kč za m². V nejexkluzivnějším segmentu totiž neexistuje pevný cenový limit – rozhodující je výjimečnost nemovitosti a její hodnota pro konkrétního kupujícího.

Na sekundárním trhu s prémiovými nemovitostmi přetrvává vysoká poptávka po kvalitním bydlení v atraktivních pražských lokalitách – hlavně v Praze 5 a v Praze 6. Kupující preferují dobře dostupné čtvrti s občanskou vybaveností a zájem o větší byty zůstává silný kvůli jejich omezené nabídce.

Nejvyšší poptávku 20,32 % evidujeme po prémiových nemovitostech v Praze 5. Druhou nejvyhledávanější lokalitou je pak Praha 6 s podílem 18,23 %.



32 %
Až 32% obchodů realizuje LEXXUS NORTON s kontakty z vlastní databáze klientů

127 mil. Kč
Zatím nejdražší uskutečněný prodej LEXXUS NORTON v roce 2026 - vila v Praze 6

20,32 %
Podíl poptávky LEXXUS NORTON po prémiových nemovitostech v Praze 5

18,23 %
Podíl poptávky LEXXUS NORTON po prémiových nemovitostech v Praze 6

170 mil. Kč
Hodnota nejdražší nemovitosti prodané LEXXUS NORTON v roce 2025 - vila v Praze 6

56
Průměrný počet dní od zařazení nemovitosti do nabídky do podpisu rezervační smouvy

až 450 000 Kč/m²
Cena prémiové nemovitosti v centru Prahy po kompletní rekonstrukci

Informace, vztahy a načasování - to jsou 3 faktory ovlivňující prodej prémiových nemovitostí

Prémiový rezidenční segment se stále více odděluje od běžného trhu. U nemovitostí v hodnotě desítek až stovek milionů korun nerozhoduje pouze lokalita a kvalita produktu, ale především správné ocenění, načasování a přístup ke konkrétním kupujícím. Část trhu se proto odehrává mimo veřejnou inzerci.

V LEXXUS NORTON tvoří off-market přibližně 20 % transakcí a významná část obchodů vzniká díky vlastní databázi a dlouhodobým vztahům s klienty. Schopnost pracovat s prémiovou nemovitostí se ukazuje především ve chvíli, kdy je nutné její vysokou hodnotu na trhu skutečně obhájit.

650 mil. Kč
Hodnota nejdražšího komerčního obchodu v historii LEXXUS NORTON

1/2 mld. Kč
Hodnota nejdražšího rezidenčního obchodu v historii LEXXUS NORTON

až 20 %
Uskutečněných obchodů LEXXUS NORTON probíhá off-market

5 mld. Kč
Hodnota prodaných nemovitostí LEXXUS NORTON v roce 2025

LEXXUS NORTON

Residential Market Report

Prodej | Pronájem | Consulting | Služby pro developery

Developerské projekty v Praze

+9 %

Meziroční srovnání růstu cen novostaveb 2025/2026

6 570

Aktuální počet všech nabízených novostaveb na trhu v Praze

187 tisíc Kč/m²

Aktuální průměrná nabídková cena za m² v novostavbě v Praze včetně DPH

1 263

Aktuální nabídka novostaveb v portfoliu LEXXUS NORTON

5,79 %

Aktuální průměrná nabídková úroková sazba

984

Předpokládaný počet nových jednotek v nabídce novostaveb LEXXUS NORTON v horizontu 6-12 měsíců v devíti nově připravovaných projektech

23

Aktuální počet projektů v portfoliu LEXXUS NORTON

+20 000

Počet historicky prodaných jednotek z developerských projektů prodávaných LEXXUS NORTON

Průměrná nabídková cena nových bytů v Praze činí 187 tisíc Kč za m² včetně DPH. V nejatraktivnějších lokalitách širšího centra ceny běžně přesahují hranici 200 tisíc Kč za m². Ve srovnání se starší zástavbou si novostavby stále drží svoji hodnotu.

Oproti prvnímu a druhému čtvrtletí jde o růst v řádu jednotek procent, meziročně se ceny zvýšily přibližně o 9 %. Hlavními důvody jsou omezená nabídka nových projektů i dlouhé povolovací procesy. Svou roli hraje také růst cen stavebních materiálů i stavebních profesí.

Nedostatek větších bytů v nových developerských projektech mění cenovou dynamiku pražského rezidenčního trhu. Cena bytů 4+kk a větších za metr čtvereční se začíná přibližovat cenám malometrážních investičních bytů, které byly historicky nejdražší. Tento vývoj je důsledkem dlouhodobě omezené nabídky rodinných bytů.

Aktuální průměrná cena novostavby 1+kk je 209 507 Kč za m² a 5+kk nyní stojí v průměru 187 771 Kč/m².

Rozdíl mezi cenou za metr čtvereční u rodinného bytu 5+kk a garsoniéry v Praze je nyní pouze 10,4 %, oproti situaci například před deseti lety, kdy tento rozdíl činil 15 %.

1+kk - 13,6%
5,5 mil. Kč s DPH | 159 137 Kč/m² | +5,5 % meziroční změna

2+kk - 50,8 %
8,5 mil. Kč s DPH | 173 328 Kč/m² | +5,2 % meziroční změna

3+kk - 32,2 %
12,2 mil. Kč s DPH | 163 299 Kč/m² | -4 % meziroční změna

4+kk - 3,4 %
21,6 mil. Kč s DPH | 155 188 Kč/m² | +1,6 % meziroční změna

Prodejní ceny z realizovaných obchodů 1-9/2025 vs. 1-9/2026 v developerských projektech z portfolia LEXXUS NORTON, ceny jsou uváděny včetně DPH, zdroj: interní data LEXXUS NORTON

VĚDĚLI JSTE, ŽE...?

...ještě před 10 lety bylo možné pořídit průměrný 70 m² byt 3+kk v novostavbě za méně než 5 000 000 Kč?

Podle aktuálních letošních prodejních dat společnosti LEXXUS NORTON dnes průměrná prodejní cena srovnatelného bytu 3+kk v novostavbě činí 14 231 538 Kč včetně DPH. To představuje nárůst o přibližně 189 % oproti hranici 5 milionů Kč před 10 lety (průměrná cena srovnatelného bytu ze všech prodaných 3+kk v novostavbách v Praze v roce 2016) a dokládá, jak výrazně se během poslední dekády proměnila hodnota nového rezidenčního bydlení.

	Průměrná cena bytů v novostavbách v Praze před deseti lety (2016) včetně DPH	Průměrná cena bytů v novostavbách v Praze v roce 2026 včetně DPH	% rozdíl
1+kk	2 400 000 Kč	7 000 000 Kč	**+ 191 %**
2+kk	3 900 000 Kč	10 000 000 Kč	**+ 156 %**
3+kk	4 900 000 Kč	14 200 000 Kč	**+ 189 %**
4+kk	7 600 000 Kč	20 200 000 Kč	**+ 165 %**
5+kk a větší	9 880 000 Kč	31 200 000 Kč	**+ 215 %**

50,8 % transakcí v developerských projektech LEXXUS NORTON připadá na 2+kk

Poptávka po rezidenčních developerských projektech v Praze zůstává stabilně vysoká. Mezi nejžádanější lokality nadále patří Praha 9, 5 a 4, kde kupující oceňují kombinaci kvalitního bydlení, občanské vybavenosti a výborné dopravní dostupnosti. Tradičně evidujeme velkou poptávku také po nových rezidenčních projektech na Praze 6, kde je ovšem nabídka velmi omezená.

Silný zájem přetrvává v segmentu menších bytů 1+kk a 2+kk, které nadále vyhledávají především investoři i jednotlivci. Specifická situace je u větších rodinných dispozic v novostavbách, které developeři v porovnání s menšími byty zařazují do projektů v omezenějším počtu. Jejich nižší dostupnost na trhu proto aktuálně vytváří větší tlak na cenu, zejména u kvalitních bytů ve větších dispozicích a atraktivních lokalitách.

Od jara 2026 je však patrné opatrnější chování kupujících. Rozhodování klientů se prodlužuje a část zájemců s koupí vyčkává. Důvodem je především postupné zvyšování úrokových sazeb hypotečních úvěrů, zpřísnění podmínek hypotečního financování i zvýšená geopolitická nejistota. Poptávka po kvalitních novostavbách přesto zůstává stabilní a ceny nadále mírně rostou, i když analytici LEXXUS NORTON očekávají do budoucna pomalejší tempo jejich růstu.

Nájemní bydlení v Praze naráží na cenový strop

Růst cen vlastnického bydlení se promítá také do nájemního trhu, který však již naráží na svůj pomyslný strop. Nájemné v Praze zůstává pod tlakem vysoké poptávky podporované domácnostmi odkládajícími koupi vlastního bydlení i pokračující migrací za prací. Je patrné, že pražský nájemní trh zůstává mimořádně silný, především v segmentu bytů 2+kk a 3+kk.

Přestože meziročně nájmy vzrostly a u kvalitních bytů v širším centru se běžně pohybují nad 600 Kč za m² měsíčně, další prostor pro plošný růst je omezený. Nejvýrazněji je to patrné u velkých bytů, kde se zdražování prakticky zastavilo.

Praha 5 a Praha 6 vedou objemem uzavřených pronájmů

Za prvních devět měsíců roku 2026 evidoval LEXXUS NORTON 85 % poptávek po pronájmu bytů právě po dispozicích 2+kk a 3+kk. V Praze 6 pak evidujeme poptávku pro velkých, rodinných bytech a domech, ale nabídka na trhu je v této lokalitě dlouhodobě velmi omezená.

Z pohledu lokalit se jako nejdražší nájemní adresa z uzavřených pronájmů LEXXUS NORTON v roce 2026 ukazuje Praha 2, kde průměrné měsíční nájemné dosáhlo 57 940 Kč při ceně téměř 629 Kč za m².

Struktura realizovaných pronájmů ukazuje jasnou preferenci kompaktních dispozic. Byty 2+kk tvořily téměř 39 % realizovaných pronájmů bytů, následované dispozicemi 3+kk s 22 %.

Největší počet realizovaných pronájmů však zaznamenala Praha 5, následovaná Prahou 6. Data tak ukazují zajímavý kontrast: zatímco Praha 2 - Vinohrady dominuje v LEXXUS NORTON cenovou úrovní, nejvyšší likviditu a obrátkovost nájemního trhu vykazuje západní část metropole, zejména Praha 5.

180 000 Kč

Zatím nejvyšší realizovaný měsíční nájem v roce 2026 za 4+kk na Praze 6

250 000 Kč

Aktuálně nabízený měsíční nájem za 5+kk na Vinohradech

629 Kč /m²

Průměrná cena nájmu bytu na Vinohradech

85 %

Poptávaných pronájmů LEXXUS NORTON připadá na dispozici 2+kk a 3+kk

MÁTE DOTAZ?

info@lexxusnorton.cz

+420 722 531 019

SLEDUJTE NÁS

LinkedIn

Facebook

Instagram

EXTERNÍ DATOVÉ ZDROJE:

Český statistický úřad (ČSÚ)
Česká národní banka (ČNB)
Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK)
Česká bankovní asociace (ČBA)
FLAT ZONE

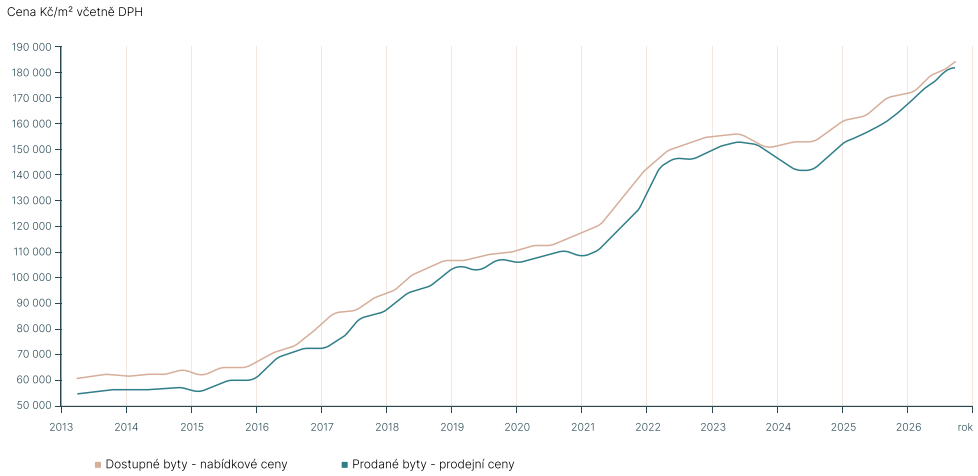
Residential Market Report

LEXXUS NORTON

Prodej | Pronájem | Consulting | Služby pro developery

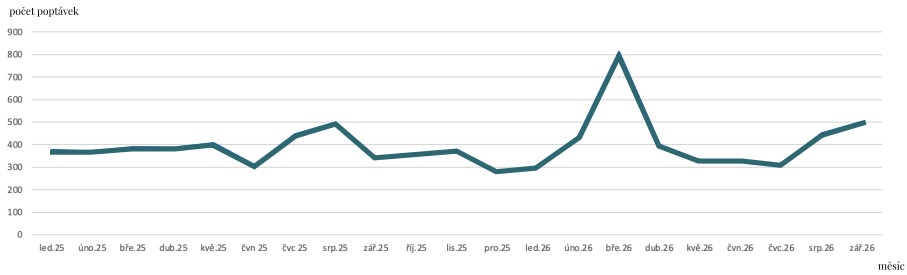
Přílohy:

Vývoj cen nových bytů v Praze



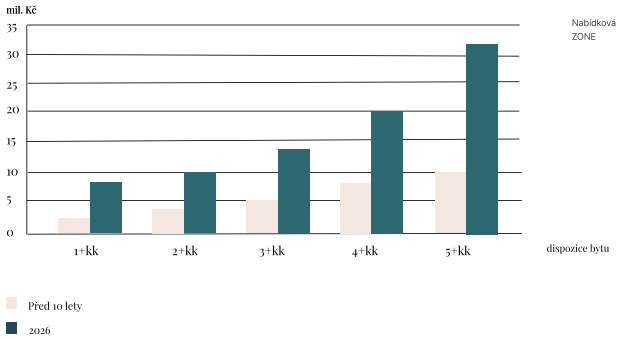
Nabídkové a prodejní ceny v developerských projektech v Praze včetně DPH, zdroj: FLAT ZONE

Celkový počet poptávek LEXXUS NORTON po prémiových rezidenčních nemovitostech k prodeji na sekundárním trhu



zdroj: interní data LEXXUS NORTON

Srovnání cen nových bytů v Praze 2016/2026



Nabídková cena bytů v novostavbách v Praze včetně DPH, zdroj: interní data LEXXUS NORTON, FLAT ZONE


LEXXUS
NORTON
PRODEJ
PRONÁJEM
34 let odbornosti
a realitního poradenství
CONSULTING
SLUŽBY PRO DEVELOPERY
lexxusnorton.cz