

Skupina Trigema

Zpráva o podnikání skupiny za 1. pololetí 2026

Pro dluhopisové emise

TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251)

TRIGEMA F. 7,30/30 (ISIN CZ0003576720)

Investiční skupina Trigema, jejíž součástí je subholding Trigema Real Estate, v souladu s emisními podmínkami a informačními povinnostmi, definovanými v prospektech k emisím níže uvedených dluhopisů, veřejně obchodovaných na Burze cenných papírů Praha, v nichž vystupuje skupina nebo subholding v roli Ručitele těchto emisí, poskytuje ve zprávě níže informace o aktuálním stavu projektů ve výstavbě a v projektů přípravě. Dále jsou v textu shrnuty aktuální trendy na realitním trhu a odhad budoucího vývoje.

Dluhopisy Trigema Real Estate Finance a.s. – aktivní emise

Název emise	TRIGEMA REF7,35/29
ISIN	CZ0003565251
Datum emise	17. října 2024
Celkový objem emise	1.000.000.000,00 Kč
Forma výnosů	pevný úrok 7,35 % p.a.

Dluhopisy Trigema Finance a.s. – aktivní emise

Název emise	TRIGEMA F. 7,30/30
ISIN	CZ0003576720
Datum emise	23. října 2025
Celkový objem emise	1.500.000.000,00 Kč
Forma výnosů	pevný úrok 7,30 % p.a.

Přehled a popis aktuálního stavu projektů v realizaci/provozu

Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Projekt FRAGMENT Karlín, ikonický, úspěšný a několika prestižními domácími i zahraničními cenami za architekturu oceněný projekt nájemního bydlení v Praze, nabízí 140 plně vybavených bytových jednotek a 16 retailových jednotek o celkové výměře 2 418 čtverečních metrů, v současnosti již plně obsazených.

Projekt má za sebou rok a půl plného provozu a kompletním засídleném nájemci, která se stabilně pohybuje u cílové hranice 100 % průměrné obsazenosti (projekt této hranice poprvé dosáhl na konci 3Q 2023). Obchody v plně obsazených komerčních jednotkách v parteru budovy jsou kompletně v provozu.

Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Projekt LIHOVAR Smíchov, nový rezidenční projekt v Praze rozdělený do tří etap s výstavbou 533 bytů a 6 111 metrů čtverečních komerčních ploch.

První etapa projektu, ve které bylo k dispozici 246 bytových jednotek a 1 840 m² obchodní prostor v parteru, je po dvou částečných kolaudacích na podzim 2023 a na konci 1Q 2024 kompletně dokončená, včetně venkovních úprav a instalace produktovodů, které odkazují na původní využití pozemku a celému projektu dodává industriální nádech. Byty v první etapě jsou kompletně vyprodány.

Na dokončení 1. etapy navázala Skupina zahájením prací na etapách č. 2 a č. 3. Druhá etapa, zahájená zemními pracemi a realizací podzemních podlaží na konci června 2024, nabídne celkem 161 bytových jednotek, 2 716 m² retailových prostor a 1 875 m² zastřešeného vnitrobloku, ve kterém vznikne jeden z největších otevřených food marketů v Praze. Všechny bytové i komerční jednotky ve 2. etapě budou určeny na pronájem a zůstanou plně v majetku skupiny. V současnosti se výstavba objektu Střed, který je hlavní stavbou druhé etapy, dokončena a připravují se poslední detaily ke kolaudaci, plánované na začátek 4Q 2026.

Práce na třetí etapě, složené ze 134 bytů, včetně exkluzivních a prostorných mezonetů v budově svou architekturou připomínající továrnu, nebo jedinečného obytného komína umístěného na okraji projektu směrem k nově budovanému Dvoreckému mostu, a 1 718 m² obchodní prostor, byly zahájeny v průběhu září 2024. K datu vydání zprávy je hotová hrubá stavba hlavních částí, pracuje se na dokončení kostry obytného komína. Všechny jednotky v této etapě, včetně komerčních, jsou určeny k prodeji. K datu sestavení této zprávy je z této etapy prodáno přibližně 70 % bytových jednotek.

Zahájení provozu objektu Střed (nastěhováním prvních klientů do bytových jednotek a předáním retailových jednotek nájemcům ke stavebním úpravám) bude realizováno na konci roku 2026. Třetí etapa bude následně dokončena ve 2Q 2027, s předáním bytů klientům v polovině roku 2027.

Trigema Projekt Kamýk s.r.o.

Projekt bytového domu Kamýk, polyfunkční projekt v Praze Kamýk, s výstavbou 160 bytů ve dvou věžových budovách a 2 456 metrů čtverečních komerčních ploch. V lednu 2025 byla zahájena výstavba a zároveň předprodej bytových jednotek. K datu vydání této zprávy jsou dokončeny hrubé stavby obou věží včetně dosažení maximální výšky na vyšší z obou budov, přičemž je na menším z objektů téměř dokončená i fasáda a pokračují práce na vnitřních prostorách.

Všechny jednotky umístěné v projektu jsou nabízeny k prodeji na retailovém trhu, k datu sestavení této zprávy je vyprodáno 120 jednotek (tedy cca 75 % všech bytů), komerční prostory zatím nejsou nabízeny. Kolaudace obou budov je podle stávajícího harmonogramu plánovaná na 1Q 2027 s kompletním dokončením na začátku 2Q 2027, kdy by mohly být první byty předány klientům. Vzhledem k poptávce po nových bytech, rychlosti prodejů a zbývajícím času k dokončení projektu předpokládáme, že do kolaudace budou téměř všechny jednotky prodány.

Přehled a popis aktuálního stavu projektů v přípravě

Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.

Projekt Metro Invalidovna, umístěný přímo na stanici metra Invalidovna, je připravovaný projekt nájemního bydlení s plánovanými 185 plnohodnotnými byty a 283 co-livingovými jednotkami. Součástí co-livingové části budou moderně řešené společné prostory a zázemí odpovídající trendům úsporného bydlení v západní Evropě. Projekt bude zahrnovat také zhruba 3 400 metrů čtverečních retailových ploch.

Projekt bude rozdělen do tří budov, všechny jednotky ve všech budovách budou určeny pro nájemní bydlení a zůstanou v majetku skupiny, která je bude dále provozovat po vzoru bytového domu Fragment.

V polovině roku 2021 byla dokončena akvizice projektu a ve 3Q 2021 byla vyhlášena architektonická soutěž na budoucí podobu objektu. V 1Q 2022 byl zveřejněn vítěz architektonické soutěže. K datu vydání zprávy se připravuje projektová dokumentace a další podklady pro žádost o územní rozhodnutí a stavební povolení. Skupina očekává, že po finálním dokončení dokumentace pro provedení stavby a dalších dokumentů nezbytných pro povolovací řízení bude v průběhu října letošního roku podána žádost o povolení stavebního záměru. Pokud bude povolení vydáno v očekávaném termínu, odhadujeme, že k zahájení stavby by mohlo dojít ve třetím čtvrtletí roku 2027 s dokončením během roku 2031, v závislosti na tom, zda se projekt bude realizovat na etapy nebo kompletně celý současně.

Trigema Projekt Beta a.s.

Projekt Top Tower, unikátní projekt na stanici metra Nové Butovice, projektován jako nejvyšší stavba v České republice. Jedná se o projekt co-livingového bydlení, s výstavbou zhruba 250 co-livingových jednotek, 8 500 m² kancelářských prostor a 2 220 m² retailových ploch, včetně galerie umístěné uvnitř budovy.

Celý projekt, včetně komerčních prostor, bude určený k pronájmu a zůstane v majetku skupiny, která ho bude také provozovat v rámci svého portfolia nájemního bydlení.

V září 2025 schválilo zastupitelstvo Hlavního města Prahy změnu územního plánu, která je prvním krokem v povolovacím procesu, který směřuje k realizaci stavby. Na začátku července 2026 došlo k dalšímu významnému milníku projektu, vydání stavebního povolení. Proces byl v průběhu 3. čtvrtletí postoupen na nadřízený stavební orgán, tedy stavební úřad při Magistrátu Hlavního města Prahy, který bude vypořádávat odvolání podaná proti tomuto povolení. Skupina nepředpokládá, že by se nadřízený orgán s připomínkami nevypořádal a nadále drží harmonogram zahájení výstavby v létě 2027, s kolaudací a dokončením během roku 2031.

Trigema Textilka Rokytnice a.s.

Projekt revitalizace brownfieldu v Rokytnici nad Jizerou, na místě bývalé textilní továrny, kde vznikne nové centrum Rokytnice.

Projekt o celkových nákladech přibližně 3,8 mld. Kč bude rozdělen do tří fází, přičemž pro úspěch celého projektu bude klíčová první etapa, ve které vznikne hotel s kapacitou 152 pokojů, wellness, restaurací a kompletním zázemím pro ubytované hosty, včetně moderních zařízení pro uskladnění a péči a lyžařské vybavení. První etapa by měla být zahájena demolicí stávajících chátrajících objektů na

konci roku 2026, s očekávaným dokončením v roce 2028. Hotel zůstane součástí skupiny Trigema, která provoz hotelu svěří profesionálnímu operátorovi, který má rozsáhlé zkušenosti s provozem horských ubytovacích zařízení.

S několikaměsíčním odstupem od zahájení 1. etapy bude zahájena etapa druhá, ve které Skupina postaví více než 100 brandových apartmánových rezidencí. Zahájení výstavby bude časově s mírnou prodlevou kopírovat zahájení 1. etapy. Rezidence budou zčásti nabízeny k přímému prodeji potenciálním zájemcům, část apartmánů zůstane ve vlastnictví skupiny a bude provozována operátorem ve stejném režimu jako hotel.

V 1Q 2028 potom Skupina zahájí výstavbu poslední etapy, kterou bude takzvaná Krkonošská vesnice, sestávající z několika budov s téměř 230 apartmány. Tyto apartmány budou určeny k prodeji koncovým zákazníkům. Očekáváme, že prodej apartmánů bude zahájen několik týdnů před zahájením samotných stavebních prací. Dokončení projektu a uzavření celé výstavby očekáváme do konce roku 2023.

V současnosti probíhají projekční práce a příprava dokumentace pro podání žádosti o povolení stavebního záměru. Očekáváme, že všechny tři etapy projektu budou povoleny do poloviny roku 2027, tak aby mohla výstavba 1. etapy začít v plánovaném harmonogramu.

Trigema Projekt Benešov s.r.o.

Na jaře 2026 skupina získala velké pozemky v rozvojovém území v těsné blízkosti hlavního nádraží v Benešově, na kterých připravuje výstavbu téměř 1000 bytů ve třech etapách.

Na pozemcích je platná schválená územní studie, kterou skupina bere jako klíčový výchozí dokument pro plánování projektu. Finální projekt se od územní studie v klíčových parametrech nebude nijak odchýlovat, z důvodů urychlení povoloovacího procesu. Předpokládáme, že na začátku roku 2027 dojde k vydání rozhodnutí o povolení stavebního záměru a ještě během 2Q 2027 by začaly práce na 1. etapě.

Umístění projektu přímo u hlavního benešovského nádraží, které nabízí skvělou dopravní dostupnost do Prahy (do 30 minut dojezd na Hlavní nádraží v Praze) slibuje vysoký zájem o koupi bytu pro rodiny a individuální kupující z řad pracujících v Praze, pro které jsou ceny bydlení v hlavním městě nedostupné. Zároveň také předpokládáme, s ohledem na množství bytů v nabídce a jejich strukturování do řady oddělených sekcí a objektů, že o projekt bude zájem i mezi institucionálními investory do nájemního bydlení.

Trigema Projekt Moravan s.r.o.

Další zajímavou akvizici s developerským potenciálem získala skupina před polovinou roku 2026. Získala v balíčku butikový hotel Perk v Šumperku, společně s bývalým hotelem Moravan, který dnes chátrá a funguje jako ubytovna. Tato ubytovna je umístěna v klidné části Šumperka, v docházkové vzdálenosti do samotného centra města.

Šumperk představuje zajímavou lokalitu pro potenciální development, neboť v oblasti neprobíhá žádná intenzivní bytová výstavba, ačkoli ve městě existuje poptávka po novém kvalitním bydlení.

Pozemek s ubytovnou podle územního plánu povoluje další výstavbu. Skupina se proto rozhodla zahájit kroky směřující k získání demoličního výměru na stávající budovu, které očekáváme do konce listopadu 2026, a přípravě projektové dokumentace a dokumentace k provedení výstavby 142, převážně malometrážních bytů, s vnitřními parkovacími stáními a sklepy. Podle stávajícího

harmonogramu by projekt mohl získat pravomocné povolení záměru na konci 1Q 2027 a ihned by zahájil výstavbu bytů., která by plynule navazovala na demolici stávajícího objektu ubytovny. Kolaudace je potom cílena na konec roku 2028.

Skupina Trigema v místě zvažuje využít model bytového družstva, které bude v následujících letech podle názoru vedení skupiny zažívat renesanci v souvislosti s rostoucími cenami bytů a ve kterém vidí potenciál pro částečně řešení nedostupnosti nového bydlení v České republice.

Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.

Skupina připravuje také výstavbu poslední etapy v leisure projektu vinařství ve Veselí nad Moravou, přímo na místě budoucího největšího přístaviště na Baťově kanálu. Poslední etapa bude zahrnovat rozšíření ubytovacích kapacit ke stávajícím apartmánovým domům, zážitkovou restauraci, wellness a sál pro konání konferencí a svateb.

Zároveň s tím se také předpokládá, že se do nově vystavěného objektu přesune samotná výroba vína značky Dog in Dock, kterou skupina založila před řadou let a která kromě vína vyrábí vlastní řadu míchaných nápojů.

Výstavba poslední etapy by měla začít koncem roku 2026 a měla by být dokončena v řádu 18 měsíců od zahájení výstavby

Rokytnice Retail s.r.o.

Trigema je také dále aktivní v oblasti Rokytnice nad Jizerou. Na pozemku vedle sportovní haly v Rokytnici připravuje výstavbu nového, moderního supermarketu, který bude provozovat jeden z největších a nejznámějších obchodních řetězců v republice.

Bude se jednat o jednopodlažní dřevostavbu, což umožní velmi rychlou výstavbu a otevření do 8 měsíců od zahájení výstavby. Supermarket nabídne obyvatelům Rokytnice nad Jizerou i turistům novou úroveň služeb, která je momentálně zajišťována pouze starým objektem Tesco Express na náměstí.

Výstavba by měla začít na začátku roku 2027 s dokončením na podzim 2027.

Rokytnice Square s.r.o.

Během jara 2026 skupina provedla akvizici objektu Tesco Express na náměstí v Rokytnici nad Jizerou. V průběhu následujících měsíců bude skupina připravovat případovou studii a projekt realizace nových apartmánů v alpském stylu, které vyrostou na místě tohoto stávajícího objektu, který bude v rámci výstavby zdemolován.

Nový projekt bude mít ambici dále rozšířit ubytovací kapacity v místě a nahradit novou architekturou, citlivou k místu a sladěnou se okolní zástavbou, stávající zastaralou budou ze 80. let minulého století, která do města Rokytnice vůbec nezapadá a prodejci v ní umístění zdaleka neodpovídají potřebám místních obyvatel.

Výstavba by měla začít v roce 2028, s dokončením do dvou let od zahájení.

Informace o aktuálních trendech na realitním trhu

Informace v této kapitole vycházejí především ze společné čtvrtletní analýzy pražského rezidenčního trhu společností Central Group, Trigema a Skanska Residential za 2. čtvrtletí 2026 (stav k 30. 6. 2026) a dále z veřejně dostupných údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ), České bankovní asociace (ČBA Hypomonitor), společností Deloitte a Flat Zone a dalších zdrojů. U vybraných ukazatelů jsou pro úplnost uvedeny i údaje zveřejněné po skončení pololetí, vždy s výslovným uvedením období, k němuž se vztahují.

Klíčové ukazatele pražského trhu nových bytů za 2. čtvrtletí 2026

Ukazatel	2Q 2026	Mezičtvrtletně	Meziročně
Prodané nové byty (počet za čtvrtletí)	1 950	+8,3 %	+11,4 %
Nabídka nových bytů (počet k 30. 6. 2026)	6 450	+18 %	+12 %
Nabídková cena nových bytů (Kč/m ² s DPH)	187 781	+3,0 %	+10,1 %
Prodejní cena nových bytů (Kč/m ² s DPH)	182 845	+2,9 %	+10,8 %
Nabídková cena secondhandů (Kč/m ²)	164 134	+1,8 %	+9,9 %
Běžné nájemné (Kč/m ² /měsíc)	472	+0,2 %	+5,6 %
Institucionální nájemné (Kč/m ² /měsíc)	591	–	+0,6 %
Sazba nových hypoték v ČR (červen 2026)	4,79 %	+0,36 p. b.*	+0,23 p. b.

*Uvedeny jsou průměrné hodnoty; institucionální nájemné je nabídkové. * Oproti březnu 2026. Zdroj: analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential; Sreality.cz (secondhandové byty, běžné nájemné); Trigema, Flat Zone (institucionální nájemné); ČBA Hypomonitor (hypoteční sazby).*

Výstavba bytů v Praze

Podle údajů ČSÚ byla v Praze za celý rok 2025 zahájena výstavba 7 380 bytů, což představovalo meziroční pokles o 9,9 %. Dokončeno bylo 5 303 bytů, tedy o 18,3 % méně než v roce 2024, přičemž šlo o největší meziroční propad dokončené výstavby ze všech krajů. Orientační hodnota staveb, na které bylo v Praze v roce 2025 vydáno stavební povolení nebo ohlášení, činila přibližně 60,2 mld. Kč a meziročně se snížila o 4,4 %.

V 1. pololetí 2026 byla v Praze podle předběžných údajů ČSÚ zahájena výstavba 4 237 bytů (1 449 bytů v 1. čtvrtletí a 2 788 bytů ve 2. čtvrtletí), tedy přibližně o 8 % méně než v 1. pololetí 2025 (4 607 bytů). Vývoj byl v jednotlivých čtvrtletích velmi nerovnoměrný: po meziročním propadu o 49,4 % v 1. čtvrtletí, kdy Praha zaznamenala nejhorší výsledek ze všech krajů, následoval ve 2. čtvrtletí meziroční nárůst o 59,2 %, soustředěný především do dubna (1 649 zahájených bytů za jediný měsíc). Ve 2. čtvrtletí se 88,7 % zahájených bytů nacházelo v nových bytových domech. Praha se na celkovém počtu 22 785 bytů zahájených v ČR v 1. pololetí 2026 podílela 18,6 %; zatímco v celé republice se zahájená výstavba meziročně zvýšila o 39,8 %, v Praze klesla.

Dokončeno bylo v Praze v 1. pololetí 2026 celkem 3 542 bytů (2 302 bytů v 1. čtvrtletí a 1 240 bytů ve 2. čtvrtletí), tedy zhruba o 30 % více než ve stejném období předchozího roku. Tento nárůst odráží dokončování projektů zahájených v silném roce 2024 a nemění nic na tom, že dlouhodobá úroveň dokončované výstavby zůstává výrazně pod potřebami města.

Nejvýraznějším varovným signálem zůstává povolovací fáze. Počet vydaných stavebních povolení a ohlášení v Praze meziročně poklesl v 1. čtvrtletí 2026 o 20,6 % a ve 2. čtvrtletí o 20,1 %, přičemž Praha byla v obou čtvrtletích krajem s nejhorším vývojem; na celorepublikové úrovni se počet povolení ve 2. čtvrtletí naopak zvýšil o 9,2 %. Počet povolení na bytové budovy se v Praze ve 2.

čtvrtletí meziročně snížil o 29,7 %. Nízký počet povolení se s obvyklým zpožděním promítne do objemu zahájené a dokončené výstavby v dalších letech.

Nabídka bytů a bytový deficit

Nabídka nových bytů v Praze se v 1. pololetí 2026 po několika letech stagnace výrazně zvýšila. Podle společné analýzy Central Group, Trigema a Skanska Residential bylo na konci 2. čtvrtletí 2026 v nabídce 6 450 nových bytů, tedy o 18 % (zhruba o 1 000 bytů) více než na konci 1. čtvrtletí a o 12 % více než před rokem. Oproti konci roku 2025, kdy bylo v nabídce přibližně 5 150 bytů, se nabídka za pololetí zvýšila zhruba o čtvrtinu a dosáhla nejvyšší úrovně od roku 2015. Mezi hlavní důvody růstu patří povolení a zahájení prodeje nových velkých víceetapových projektů, postupné odblokování brownfieldů a rozsáhlých transformačních území (např. v Praze 3) a uvedení na trh projektů odložených v předchozích letech.

Nabídka vzrostla téměř ve všech městských obvodech, nejvíce v Praze 4 (+255 bytů), Praze 5 (+189 bytů) a Praze 3 (+154 bytů); mírný pokles zaznamenala pouze Praha 7. Více než 75 % nabídky se nadále koncentruje ve čtyřech největších obvodech: v Praze 9 (1 456 bytů; 22,6 %), Praze 10 (1 247 bytů; 19,3 %), Praze 5 (1 243 bytů; 19,3 %) a Praze 4 (916 bytů; 14,2 %). Praha 9 a 10 tak samy tvoří téměř 42 % nabídky, a to zejména díky velkému množství brownfieldů a rozvojových území při hranici metropole. Z hlediska dispozic tvoří přibližně dvě třetiny nabídky menší byty – 2+kk (43,5 %) a 1+kk (19,6 %); byty 3+kk představují 25,6 % a byty 4+kk 9,8 % nabídky. Převaha menších dispozic odráží zhoršující se cenovou dostupnost bydlení i rostoucí počet jedno- a dvoučlenných domácností.

Ani přes pololetní nárůst však nabídka nedosahuje potřebné úrovně. Podle analýz IPR je potřeba v Praze každoročně povolit a postavit nejméně 10 000 bytů, aby se pokryl přirozený růst města a omezil kumulující se deficit bydlení. Dlouhodobě se však povoluje a staví jen přibližně polovina potřebného objemu – od roku 2010, kdy se povolování výrazně zpomalilo, je v průměru povolováno jen přibližně 4 600 bytů ročně. Podle propočtů Central Group vycházejících z dat ČSÚ narostl bytový deficit v Praze jen za poslední dvě dekády o téměř 100 000 bytů a studie Sdružení pro architekturu a rozvoj upozorňuje, že v roce 2030 může v Praze kvůli pomalému povolování chybět až 150 000 bytů. Současný nárůst nabídky je proto třeba vnímat spíše jako jednorázové uvolnění dříve připravených projektů než jako strukturální obrát, což potvrzuje i výše uvedený pokles počtu vydaných stavebních povolení.

V průběhu roku 2026 došlo ke dvěma legislativním změnám, které mohou nabídku ve střednědobém horizontu ovlivnit. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo dne 28. 5. 2026 nový územní plán (tzv. Metropolitní plán), který nabyl účinnosti 1. 9. 2026 a podle jeho zpracovatelů vytváří potenciál až pro 350 tisíc nových bytů, zejména v rozvojových lokalitách a na místě bývalých průmyslových areálů. Záměry, jejichž povolovací řízení bylo zahájeno před 1. 9. 2026, se přitom nadále posuzují podle dosavadního územního plánu. V září 2026 byla po přehlasování zamítavého usnesení Senátu Poslaneckou sněmovnou podepsána prezidentem republiky rozsáhlá novela stavebního zákona s plánovanou účinností od 1. 1. 2027. Novela zavádí princip jednoho řízení vedeného jedním úřadem, převádí stavební úřady pod stát a velké rezidenční projekty s podlahovou plochou nad 10 000 m² bude nově povolovat centrální Úřad rozvoje území ČR ve zrychleném řízení. Novela je předmětem odborné i politické diskuse a její skutečný přínos bude záviset zejména na zvládnutí přechodu na nový systém stavební správy; její efekty se proto projeví až s časovým odstupem.

Developerské společnosti (Central Group, Trigema, Skanska) dlouhodobě poukazují na kombinaci faktorů, které deficit prohlubují: pomalé a nepředvídatelné povolovací procesy, přeregulaci stavebnictví, rostoucí ceny pozemků, stavebních prací a materiálů, nedostatečné kapacity

stavebnictví a v poslední době také prudké výkyvy cen vstupů v souvislosti s mezinárodní situací. Jako klíčové předpoklady pro zlepšení dostupnosti bydlení identifikují dotažení prováděcích předpisů a metodik ke stavebnímu zákonu včetně proškolení stavebních úřadů, funkční digitalizaci stavebního řízení, rychlé uvedení Metropolitního plánu do praxe, zachování proinvestiční politiky státu i hlavního města, navýšení kapacit a konkurence ve stavebnictví a systematickou výstavbu dostupného nájemního bydlení ve větším měřítku.

Ceny bytů

Ceny nových bytů v Praze v 1. pololetí 2026 dále rostly tempem kolem 10 % ročně. Ke konci 2. čtvrtletí 2026 činila průměrná nabídková cena podle společné analýzy developerů 187 781 Kč/m² s DPH, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 3,0 % a meziroční nárůst o 10,1 %. Průměrná prodejní (realizovaná) cena dosáhla 182 845 Kč/m² s DPH, mezičtvrtletně o 2,9 % a meziročně o 10,8 % více. Oproti konci roku 2025 (177 631 Kč/m², resp. 174 375 Kč/m²) vzrostla za pololetí nabídková cena o 5,7 % a prodejní cena o 4,9 %. Obě hodnoty představují nová historická maxima pražského trhu. K růstu přispěla i stávající nabídka, v níž mezičtvrtletně zdražila přibližně pětina (22 %) bytů, a do nabídkových cen se již promítají také vyšší ceny stavebních pozemků.

Ceny nově zahajovaných projektů jsou ještě výše – projekty nově zařazené do nabídky ve 2. čtvrtletí 2026 přesahovaly v průměru 200 000 Kč/m². Přibližně 60 % nabídky cenou překračuje pražský průměr a ceny pod průměrem vykazují pouze Praha 9 (průměrná nabídková cena 171 501 Kč/m², prodejní 171 168 Kč/m²) a Praha 10 (171 037 Kč/m², resp. 158 650 Kč/m²). Nejdražšími obvody jsou Praha 2 (271 466 Kč/m², resp. 271 287 Kč/m²), Praha 1 (262 665 Kč/m², resp. 239 381 Kč/m²) a Praha 7 (235 959 Kč/m², resp. 231 755 Kč/m²). Mezi čtyřmi největšími mikrotrhy dosahuje cenový rozdíl mezi Prahou 10 a Prahou 5 (195 121 Kč/m²) přibližně 14 %. Nejrychlejší meziroční růst cen zaznamenaly Praha 1, 2 a 8, nejpomalejší Praha 3, 7 a 9.

Z hlediska dispozic dosahují nejvyšších cen na metr čtvereční nejmenší byty. Průměrná nabídková cena bytů 1+kk činila na konci 2. čtvrtletí 2026 přibližně 211 055 Kč/m² (meziročně +16 %), bytů 2+kk 186 477 Kč/m² (+12 %) a bytů 3+kk 175 765 Kč/m² (+6 %); u větších dispozic byl meziroční růst výrazně pomalejší (4+kk +3 %, 5+kk +1 %). Průměrný nabízený byt v Praze stál zhruba 11,8 mil. Kč s DPH, nejlevnější novostavba v nabídce 4,23 mil. Kč (19,4 m²). U prodaných bytů činila průměrná cena bytu 1+kk 6,8 mil. Kč (206 323 Kč/m²), bytu 2+kk 9,7 mil. Kč (179 876 Kč/m²) a bytu 3+kk 13,6 mil. Kč (167 331 Kč/m²); vážený průměr ceny prodaného bytu tak vychází přibližně na 10,3 mil. Kč s DPH.

Výrazně se mění cenová struktura prodejců. Ve 2. čtvrtletí 2026 byla více než polovina prodaných bytů prodána za cenu v rozmezí 160–200 tis. Kč/m² s DPH, podíl bytů s cenou do 140 tis. Kč/m² klesl na 4,5 % (ve 2. čtvrtletí 2025 činil 11,6 %) a podíl prémiového segmentu nad 200 tis. Kč/m² vzrostl na 28,9 % (ve 2. čtvrtletí 2025 15,5 %).

Nabídková cena secondhandových bytů v Praze dosáhla ve 2. čtvrtletí 2026 podle portálu Sreality.cz úrovně 164 134 Kč/m², mezičtvrtletně o 1,8 % a meziročně o 9,9 % více. Podle dat katastru nemovitostí zpracovaných společností Flat Zone byl v 1. čtvrtletí 2026 počet zapsaných prodejců novostaveb (1 882) prakticky shodný s počtem prodejců secondhandových bytů (1 875), přestože dlouhodobě (s výjimkou 2. pololetí 2025) převažovaly novostavby; zápisy novostaveb přitom meziročně klesly o 17 %, zatímco zápisy secondhandových bytů vzrostly o 6 %. Průměrná jednotková cena z těchto transakcí činila 160 966 Kč/m² u novostaveb a 144 530 Kč/m² u secondhandových bytů (z toho u bytů v panelových domech 130 864 Kč/m²). Transakční cena prodaných bytů v Praze podle Flat Zone ve 2. čtvrtletí 2026 přesáhla 165 000 Kč/m² a byla meziročně přibližně o 9,7 % vyšší.

Primární trh novostaveb tak nadále „táhne“ trh sekundární i nájemní, jejichž cenový vývoj s určitým časovým zpožděním odráží vývoj cen novostaveb.

Objem transakcí

Poptávka po nových bytech v Praze zůstala v 1. pololetí 2026 silná. Podle analýzy Central Group, Trigema a Skanska Residential se ve 2. čtvrtletí 2026 prodalo 1 950 nových bytů, tedy o 8,3 % více než v 1. čtvrtletí 2026 (1 800 bytů) a o 11,4 % více než ve 2. čtvrtletí 2025 (1 750 bytů). Za celé pololetí se tak prodalo přibližně 3 750 nových bytů, což je méně než v mimořádně silném 1. pololetí 2025 (přibližně 4 300 bytů), kdy trh táhlo zejména rekordní 1. čtvrtletí, avšak stále výrazně nad dlouhodobým průměrem. Celkový objem prodané plochy dosáhl v pololetí přibližně 212 700 m², což při průměrných prodejních cenách v jednotlivých čtvrtletích odpovídá odhadované hodnotě prodaných bytů kolem 38 mld. Kč s DPH. Průměrná výměra prodaného bytu dále klesla na 56 m² (před šesti lety činila 66 m²).

Z geografického pohledu byla ve 2. čtvrtletí 2026 nejsilnějším mikrotrhem Praha 5, na kterou připadlo 468 prodaných bytů, tedy 24 % všech prodejů. Následovaly Praha 9 (396 bytů; přibližně 20 %), Praha 10 (388 bytů; přibližně 20 %), kde prodeje mezičtvrtletně vzrostly o 122 bytů, a Praha 4 (206 bytů; přibližně 11 %). Naopak v Praze 6 se prodeje mezičtvrtletně snížily o 106 bytů. Mezi největšími lokalitami přetrvávají výrazné cenové rozdíly.

Z hlediska dispozic tvořily menší byty stabilně téměř tři čtvrtiny všech prodejů. Nejprodávanejší dispozicí zůstávají byty 2+kk s podílem 44,2 %, byty 1+kk tvořily 29,0 % prodejů, byty 3+kk 20,1 % (mezičtvrtletně o 90 bytů více), byty 4+kk 5,9 % a byty 5+kk 0,8 % prodejů. I přes nárůst prodejů se tak struktura poptávky podle dispozic proporcčně nemění.

Hypoteční trh

Hypoteční trh prošel v 1. pololetí 2026 výrazným, ale částečně dočasným oživením. Podle ČBA Hypomonitoru poskytly banky a stavební spořitelny v 1. pololetí 2026 nové hypoteční úvěry bez refinancování v objemu přibližně 216 mld. Kč, tedy o 66 mld. Kč více než ve stejném období roku 2025. Vrcholu dosáhla aktivita v jarních měsících, kdy duben s objemem přibližně 44 mld. Kč přepsal historická maxima. Významnou roli přitom sehrálo tzv. předzásobení – část klientů si hypotéku sjednávala s předstihem ve snaze vyhnout se očekávanému růstu úrokových sazeb a přísnějším pravidlům ČNB pro tzv. investiční hypotéky platným od dubna 2026 (limit LTV 70 % a DTI na úrovni sedminásobku ročního příjmu).

Ve 2. čtvrtletí se zároveň obrátil trend úrokových sazeb. ČNB v červnu 2026 zvýšila základní úrokovou sazbu na 3,75 % a tržní úrokové swapové sazby, které hypoteční sazby významně ovlivňují, vzrostly mimo jiné v souvislosti s napětím na Blízkém východě a vývojem cen ropy. Průměrná realizovaná úroková sazba nových hypoték vzrostla ze 4,43 % v březnu na 4,79 % v červnu 2026, průměrná nabízená sazba se na konci pololetí pohybovala kolem 5,3 %. V červnu banky a stavební spořitelny poskytly nové hypotéky v objemu 36,5 mld. Kč, počet sjednaných hypoték se snížil na 7 793 a průměrná výše nové hypotéky mírně klesla na 4,68 mil. Kč.

Údaje za další měsíce potvrzují postupné zchlazení trhu po odeznění efektu předzásobení. Průměrná realizovaná sazba nových hypoték vzrostla v červenci 2026 na 4,90 % a v srpnu na 5,00 %, čímž se vrátila na průměrnou úroveň roku 2024 (pro srovnání: průměr roku 2025 činil 4,58 %). Objem nových hypoték v srpnu činil 26,8 mld. Kč, tedy o 13 % méně než v červenci a po sezónním očištění přibližně o 9 % méně než v průměru 2. pololetí 2025, a průměrná výše nové hypotéky klesla pod 4,6 mil. Kč. Od začátku roku do konce srpna tak objem nových hypoték dosáhl 273 mld. Kč, o 68 mld. Kč více než

před rokem. Hypoteční trh tak zůstává silný, avšak vyšší sazby a vysoké ceny nemovitostí se již promítají do rozhodování části domácností.

Nájemní bydlení

Nájemní bydlení tvoří stále důležitější součást pražského rezidenčního trhu, růst nájemného však v průběhu 1. pololetí 2026 zpomalil. Průměrné běžné nájemné v Praze činilo ve 2. čtvrtletí 2026 podle portálu Sreality.cz 472 Kč/m² měsíčně, mezičtvrtletně o 0,2 % a meziročně o 5,6 % více. Obdobný obraz poskytuje Deloitte Rent Index, podle něhož pražské nájemné ve 2. čtvrtletí 2026 mezičtvrtletně mírně kleslo o 0,9 % na 462 Kč/m²; nejdražším segmentem zůstávají nové developerské projekty s průměrem 498 Kč/m². Uvedené zdroje se liší metodikou, a jejich hodnoty proto nelze přímo srovnávat s údaji z jiných zdrojů uváděnými v předchozích zprávách.

Segment institucionálního nájemního bydlení vykazuje dlouhodobě vyšší cenovou hladinu. Podle dat Trigema a Flat Zone bylo ve 2. čtvrtletí 2026 v Praze 32 aktivních institucionálních nájemních projektů s alespoň jedním volným bytem (meziročně +6,7 %) a celkový počet nájemních projektů v různých fázích přípravy a dokončenosti se odhaduje na 177 (+25,5 %). V nabídce bylo 212 dostupných bytů (-21,2 %) za průměrné nabízené nájemné 591 Kč/m² měsíčně (+0,6 %). Ve 2. čtvrtletí 2026 bylo pronajato 243 bytů, o 9 % více než v předchozím čtvrtletí, za 1. pololetí tedy 466 bytů oproti 296 bytům v 1. pololetí 2025; 83 % pronajatých bytů tvořily malé dispozice 1+kk a 2+kk. Podle společnosti BTR Group bylo v 1. pololetí 2026 v Praze v provozu přibližně 3 400 bytů určených k institucionálnímu pronájmu (tzv. build-to-rent) s průměrným nájemným 562 Kč/m² a v letech 2027 a 2028 by se jejich počet měl zvyšovat zhruba o 1 000 bytů ročně.

Rostoucí zájem institucionálních investorů o nájemní bydlení odčerpává část bytového fondu, který by jinak mířil do prodeje, a mění strukturu trhu. Při současných cenách a nájmech vychází orientační hrubý výnos z nájemního bydlení v Praze přibližně na 3,5 % u běžného nájmu ve vztahu k cenám secondhandových bytů a přibližně na 3,8 % u institucionálního nájmu ve vztahu k cenám novostaveb.

Regionální trhy

Regionální trhy novostaveb zpravidla kopírují vývoj pražského trhu s určitým časovým zpožděním, v posledních čtvrtletích však vykazují výrazně rychlejší dynamiku. Ve 2. čtvrtletí 2026 se v krajích mimo Prahu podle analýzy Central Group, Trigema a Skanska Residential prodalo 2 757 nových bytů, meziročně o 46 % více; oproti 1. čtvrtletí 2026 prodeje klesly o 5,9 % (o 173 bytů). Největšími regionálními trhy jsou tradičně Jihomoravský kraj (934 bytů) a Středočeský kraj (528 bytů), kde se za tři měsíce prodala více než polovina všech bytů v regionech. Třetím nejaktivnějším regionem je Plzeňský kraj (264 bytů), kde se prodeje oproti předchozímu čtvrtletí více než zdvojnásobily. Celoplošná průměrná prodejní cena nových bytů v regionech stabilně roste a dosáhla 122 149 Kč/m² s DPH. Dynamiku regionů potvrzuje i zahájená výstavba: Jihomoravský kraj byl s 4 312 zahájenými byty v 1. pololetí 2026 (meziročně 2,3krát více) krajem s nejvyšší zahájenou výstavbou v ČR.

V Brně se ve 2. čtvrtletí 2026 prodalo rekordních 793 nových bytů, o 32,2 % (o 193 bytů) více než v předchozím čtvrtletí a o 118,5 % (o 430 bytů) více než před rokem. Nejsilnějším mikrotrhem je Brno-střed, na který připadlo 32,8 % všech prodejů ve městě (260 bytů). Podle analýzy společnosti Trikaya, která sleduje brněnský trh vlastní metodikou, dosáhla průměrná nabídková cena nových bytů v Brně ve 2. čtvrtletí 2026 rekordních 158 600 Kč/m² (meziročně +12,5 %; na konci roku 2025 přibližně 145 600 Kč/m²) a průměrná prodejní cena 144 600 Kč/m² (meziročně přibližně +10 %). K růstu průměrné jednotkové ceny přispívá i vyšší zastoupení projektů s malometrážními byty. Nabídka nových bytů v

Brně se přitom za rok zvýšila o 85 % na 2 551 jednotek, trh však zatím dokázal vyšší nabídku absorbovat i při dalším růstu cen.

Skupina považuje plzeňský trh stále za perspektivní zejména vzhledem k tomu, že město nabízí řadu pracovních příležitostí a je zde koncentrováno mnoho společností z poměrně silného strojírenského sektoru. V následujících letech proto bude chtít skupina být dále aktivní z hlediska akvizičních příležitostí a realizovat zde další projekty.

Výhled

Přední developerské společnosti a analytici se shodují, že 1. pololetí 2026 potvrdilo trvale silnou strukturální poptávku po novém bydlení v Praze i ve velkých regionálních centrech. Pražský rezidenční trh se ukázal jako odolný i v prostředí hypotečních sazeb kolem 5 %, kupující jsou však vybíravější. Pro další období se očekává pokračující růst cen nových bytů i nájemného v pásmu 5–10 % ročně.

Mezi hlavní rizika krátkodobého vývoje patří další růst úrokových sazeb hypoték, který může vést k ochlazení poptávky, a růst sazeb komerčních úvěrů, který může omezit uvádění nových projektů na trh. Trvalý nedostatek kapacit a přehřátí stavebnictví spolu s výkyvy cen vstupů v souvislosti s mezinárodní situací udržují stavební dodávky drahé. Naopak Metropolitní plán, novela stavebního zákona a připravovaná změna technických norem mohou ve střednědobém horizontu přispět k odblokování nové výstavby, urychlení povolování a zpomalení růstu cen stavebních pozemků; do praxe se však promítnou se zpožděním.

Nárůst nabídky v 1. pololetí 2026 je vítaným signálem, s ohledem na pokračující pokles počtu vydaných stavebních povolení v Praze však nelze očekávat trvalé vyrovnaní nabídky s poptávkou. Bez rozsáhlejší výstavby a systematické podpory dostupného nájemního bydlení se strukturální deficit nabídky pravděpodobně dále prohloubí, což bude mít dopad jak na dostupnost vlastnického bydlení, tak na vývoj nájemného v Praze i velkých regionálních centrech.

Čestné prohlášení

Představenstvo Skupiny prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí informace uvedené ve Zprávě o podnikání Skupiny poskytují věrný a poctivý obraz.

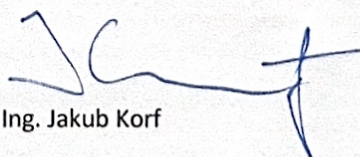
V Praze dne 23. září 2026



Ing. Marcel Soural

předseda představenstva

Trigema a.s.



Ing. Jakub Korf

člen představenstva

Trigema a.s.