

Skupina Trigema

Zpráva o podnikání skupiny za 2. pololetí 2025

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 zasídleném 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, blíží k dokončení a 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 60 % bytových jednotek.

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

Trigema Stodůlky a.s.

Projekt bytového domu Paprsek, rezidenčního polyfunkčního bydlení v Praze Stodůlkách, s 291 byty a osmi komerčními prostory o ploše 2 480 m². V březnu 2022 byla zahájena výstavba i předprodej bytových jednotek, projekt byl kompletně dokončen a všechny části zkolaudovány v únoru 2025.

Komerční prostory byly prodány a předány kupujícímu v červenci 2025. S ohledem na téměř rekordní poptávku po bytech, kdy pražský trh zaznamenal v letošním roku téměř rekordní množství prodaných bytů, byl projekt téměř kompletně vyprodán, ze 16 jednotek, které v projektu zůstaly v nabídce na konci roku 2025, je k datu vydání zprávy neprodán pouze poslední vzorový byt. Lze tedy uzavřít, že projekt bytového domu Paprsek byl úspěšně dokončen a vyprodán.

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 byly zahájena výstavba a zároveň předprodej bytových jednotek. K datu vydání této zprávy jsou dokončeny hrubé stavby obou věží, přičemž je na obou objektech rozpracovaná 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 114 jednotek (tedy cca 71 % 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 prodeje 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 architektonickou 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 momentálně analyzuje dopady znění nového stavebního zákona, pokud by vešel takto v platnost, s ohledem na případné zrychlení povolovacího procesu, který by s novým stavebním zákonem bylo spojené. Společně s tím se čekalo na schválení nového Metropolitního plánu, který by měl jasněji zakotvit koeficienty výstavby v území.

Odhadujeme, že k zahájení stavby by mohlo dojít na konci roku 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.

Projekt je ve fázi přípravy projektové dokumentace a dalších podkladů. V září 2025 schválilo zastupitelstvo Hlavního města Prahy změnu územního plánu, která je prvním krokem v povolovacím procesu, který směřuje k realizaci stavby. Získání nepravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení je v očekávání v nejbližších týdnech od vydání této zprávy, přičemž v průběhu roku 2027 by mohla být zahájena výstavba, 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 podzim 2026, s očekávaným dokončením v roce 2028. Hotel zůstane součástí skupiny Trigema, která

provoz hotelu svěří profesionálnímu operátorovi, která 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 prodlenou kopírovat zahájení 1. etapy. Rezidence budou z části nabízeny k přímému prodeji potenciálním zájemcům, část apartmánů zůstane ve vlastnictví skupiny a bude provozován 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 konce roku 2026, 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 povolovacího 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.

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 po prázdninách 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

Výstavba bytů v Praze

V Praze byla v roce 2024 zahájena výstavba 8 191 bytů, tedy o 43,2 % více než v roce 2023 a zároveň nejvíce ze všech krajů. Z celkové zahájené výstavby byla výstavba 6 967 bytů zahájena v bytových domech (85,1 %) a 439 bytů v rodinných domech. Dokončených bytů bylo 6 511, což představovalo mírný meziroční nárůst o 1,6 %; 5 306 bytů bylo postaveno v nových bytových domech a 637 bytů v nových rodinných domech, přičemž nejvíce bytů se dokončilo v obvodech Praha 9 a Praha 5.

V roce 2025 zůstala stavební aktivita v Praze nadále nadprůměrná, zároveň však plně neodpovídala dlouhodobým potřebám města. Za celý rok 2025 získalo stavební povolení pouze 5 280 bytů, což představuje meziroční pokles o téměř 17 %. Orientační hodnota staveb, na které bylo vydáno stavební povolení nebo ohlášení, naopak výrazně vzrostla, což odráží rostoucí investiční náročnost nových projektů.

Nabídka bytů a bytový deficit

Nabídka nových bytů v Praze stagnuje již několik let na relativně nízké úrovni. Od roku 2022 se dlouhodobý průměr počtu nových bytů v nabídce pohyboval kolem 5 500 jednotek, což je výrazně pod reálnými potřebami trhu. Ke konci roku 2025 byla v Praze v nabídce přibližně 5 150 nových bytů, tedy meziročně o zhruba 10 % méně než na konci roku 2024. Orientační hodnota bytů v nabídce dosahovala přibližně 60 mld. Kč.

Celková nabídka bydlení v Praze, zahrnující novostavby, secondhandové byty a dlouhodobé nájmy, se během roku 2025 dále snížila. Na konci roku 2025 bylo ke koupi dostupných celkem 8 437 bytů (novostavby + secondhand), což znamenalo pokles o zhruba 15 % oproti konci roku 2024, a k dlouhodobému pronájmu bylo dostupných 4 537 bytů, tedy přibližně o pětinu méně než rok předtím. Celková nabídka bydlení v Praze se tak za rok 2025 snížila o 17 % na 12 974 bytů. Více než tři čtvrtiny nabídky novostaveb se koncentrují ve čtyřech největších městských obvodech – Praha 4, 5, 9 a 10.

Podle analýz IPR je potřeba v Praze každoročně povolit a postavit minimálně 10 000 bytů, aby se pokryl přirozený růst města a omezil kumulující se deficit bydlení. Realita posledních let je však výrazně vzdálená tomuto cíli – od roku 2010, kdy se povolování výrazně zpomalilo, je v průměru povolováno jen přibližně 4 600 bytů ročně. Studie Sdružení pro architekturu a rozvoj upozorňuje, že v roce 2030 může v Praze kvůli pomalému povolování chybět až 150 000 bytů.

Developerské společnosti (Central Group, Trigema, Skanska) dlouhodobě poukazují na kombinaci faktorů, které deficit prohlubují: pomalé povolovací procesy, přeregulaci stavebnictví, rostoucí ceny pozemků, stavebních prací a materiálů, nedostatečné územní plánování a omezené kapacity stavebnictví. Jako klíčové předpoklady pro zlepšení situace identifikují zrychlení a zjednodušení povolování, zmírnění přeregulace, zlepšení územního plánování a systematickou výstavbu dostupného nájemního bydlení ve větším měřítku. Novelizace stavebního zákona s účinností od 1. 1. 2027 může v delším horizontu pomoci, avšak její efekty se projeví až s časovým odstupem.

Ceny bytů

V roce 2024 překonaly ceny nových bytů v Praze dosavadní maxima – průměrná nabídková cena dosáhla podle společné analýzy developerů úrovně 163 203 Kč/m², což představovalo meziroční nárůst o 7 %. V průběhu celého roku 2025 ceny nových bytů dále rostly. Ke konci roku 2025 činila průměrná nabídková cena 177 631 Kč/m², což znamenalo meziroční nárůst o 8,8 %, a průměrná

prodejní cena dosáhla 174 375 Kč/m², tedy meziročně o 11,2 % více. Obě hodnoty představují historická maxima pražského trhu.

Ceny nově zahajovaných projektů byly v roce 2025 ještě výše: průměrná nabídková cena bytů uváděných nově na trh dosáhla 189 095 Kč/m², meziročně o 17,4 % více, přičemž v prémiových lokalitách se ceny blížily nebo přesahovaly 200 000 Kč/m². Cenové rozdíly mezi jednotlivými pražskými obvody dosahují až zhruba 25 %, přičemž nejvyšší ceny jsou v centrálních a prémiových částech města.

Z hlediska dispozic dosahují nejvyšších cen na metr čtvereční nejmenší byty. Ke konci roku 2025 činila průměrná nabídková cena bytů 1+kk přibližně 192 906 Kč/m² a průměrná prodejní cena 185 428 Kč/m². Naopak nejnižší průměrné ceny vykazovaly byty 3+kk, kde nabídková cena dosahovala 171 053 Kč/m² a prodejní 169 620 Kč/m². Průměrný nabízený byt v Praze stál na konci roku 2025 zhruba 11,6 mil. Kč s DPH, zatímco průměrný prodaný byt měl cenu kolem 10,3 mil. Kč s DPH.

Nabídková cena secondhandových bytů v Praze se ke konci roku 2025 dostala na úroveň 155 579 Kč/m², což představovalo meziroční nárůst o 9,8 %. Od konce roku 2022 poklesla nabídka secondhandových bytů z přibližně 6 000 jednotek pod hranici 3 500, zatímco ceny ve stejném období vzrostly o zhruba 27 %. Primární trh novostaveb tak „táhne“ jak trh sekundární, tak trh nájemní, jejichž cenový vývoj je odrazem cen novostaveb s určitým časovým zpožděním.

Objem transakcí

Rok 2025 byl z hlediska prodeje nových bytů v Praze nejúspěšnějším rokem za celou dobu sledování trhu. Podle analýzy Central Group, Trigema a Skanska Residential se v Praze v roce 2025 prodalo 7 800 nových bytů, což znamená meziroční nárůst o 8 % a zároveň přibližně o 5 % více než v dosud rekordním roce 2021. Celkový roční počet prodaných bytů byl více než dvojnásobkem průměru let 2022–2023, kdy trh vlivem vyšších sazeb a nejistoty výrazně zpomalil, a přibližně o třetinu převýšil dlouhodobý desetiletý průměr kolem 5 800 bytů ročně. Odhadovaná hodnota prodaných bytů dosáhla zhruba 75,5 mld. Kč.

Z geografického pohledu dominuje Praha 9, na kterou připadá přibližně 26 % všech prodeje (2 026 bytů), přičemž dlouhodobě kombinuje vysoké objemy prodeje s relativně nižší cenovou hladinou oproti zbytku metropole. Společně s Prahou 5 (cca 21 %, 1 637 bytů) tvoří téměř polovinu celého trhu, významný podíl si dále drží Praha 4 a Praha 10. Prodeje jsou tak soustředěny zejména na pravém břehu Vltavy, zatímco v nejužším centru jsou objemy prodeje omezené vysokými cenami a omezenou nabídkou.

Z hlediska dispozic tvořily menší byty (1+kk a 2+kk) stabilně kolem tří čtvrtin všech prodeje nových bytů v Praze. Nejprodávanejší dispozicí zůstávají byty 2+kk s podílem přibližně 43%, zatímco byty 1+kk tvoří zhruba 31 % prodeje; větší byty postupně ustupují v důsledku horší cenové dostupnosti.

Hypoteční trh

Hypoteční trh v roce 2025 výrazně ožil a vytvořil druhý nejvyšší roční objem v historii českého hypotečního trhu. Podle ČBA Hypomonitor poskytly banky a stavební spořitelny za celý rok 2025 nové hypoteční úvěry v objemu 321 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o 41 % oproti 228 mld. Kč v roce 2024. Včetně refinancovaných úvěrů dosáhl celkový hypoteční trh 406 mld. Kč, oproti 275 mld. Kč v roce 2024.

Průměrná realizovaná úroková sazba nových hypoték v roce 2025 činila podle Hypomonitoru 4,58 %, tedy o zhruba půl procentního bodu méně než v roce 2024. Průměrná výše nové hypotéky se v roce

2025 zvýšila na přibližně 4,2–4,5 mil. Kč, což odráží jak růst cen nemovitostí, tak postupné prodlužování splatností. Hypotéky se tak staly významným faktorem podpory poptávky po novém bydlení, přestože pokles sazeb je z velké části „kompenzován“ růstem cen bytů.

Nájemní bydlení

Nájemní bydlení tvoří stále důležitější součást pražského rezidenčního trhu. Ke konci roku 2025 dosahovala průměrná cena běžného dlouhodobého nájmu v Praze přibližně 508 Kč/m² měsíčně, což představovalo meziroční růst o 6,8 %. Průměrný měsíční nájem činil 33,7 tis. Kč, medián 26,9 tis. Kč. Segment institucionálního nájemního bydlení vykazoval výrazně vyšší průměrnou cenu kolem 602 Kč/m² měsíčně a meziroční růst zhruba o 4 %.

Nabídka dlouhodobých nájmů se v roce 2025 snížila – ke konci roku bylo v Praze dostupných přibližně 4 537 bytů k dlouhodobému pronájmu, oproti zhruba 5 754 bytům o rok dříve. Rostoucí zájem institucionálních investorů o nájemní bydlení tak odčerpává část bytového fondu, který by jinak mířil do prodeje, a mění strukturu trhu. Hrubé výnosy z nájemního bydlení se v Praze v roce 2025 pohybovaly přibližně v rozmezí 3,7–4,3 % v závislosti na dispozici bytu.

Regionální trhy

Regionální trhy novostaveb zpravidla kopírují vývoj pražského trhu s určitým časovým zpožděním. Největší regionální trhy v Brně, Plzni, Středočeském a Jihomoravském kraji reagují na pražský cenový a poptávkový cyklus se zpožděním 12–24 měsíců, přičemž menší trhy jsou velmi citlivé na jednotlivé větší projekty.

V Brně se podle tržních analýz v roce 2025 prodalo přibližně 1 400 novostaveb, což představuje meziroční nárůst prodeje a potvrzuje silnou poptávku po novém bydlení v druhé největší metropoli. Průměrná nabídková cena nových bytů v Brně se v průběhu roku 2025 zvýšila zhruba z 133 600 Kč/m² na přibližně 145 700 Kč/m², zatímco průměrná prodejní cena rostla o něco pomaleji. V Jihomoravském kraji se průměrné ceny novostaveb pohybují nad hranicí 130 000 Kč/m², zatímco ve Středočeském kraji kolem 110 000 Kč/m²; vyšší jednotkové ceny nad 110 000 Kč/m² se vyskytují i v některých horských regionech s apartmánovým bydlením. Plzeňský kraj patří dlouhodobě mezi třetí nejvýznamnější regionální trh, kde se kvartálně prodávají zhruba stovky nových bytů a cenový růst novostaveb se pohybuje blízko hranice 10 % ročně.

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 rok 2025 potvrdil silnou strukturální poptávku po novém bydlení v Praze, zatímco nabídka zůstává výrazně pod dlouhodobými potřebami trhu. Pro další roky se očekává pokračující tlak na růst cen v pásmu 5–10 % ročně, pokud nedojde k zásadnímu zrychlení povolování, rozšíření výstavby nebo významné změně makroekonomického prostředí.

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.

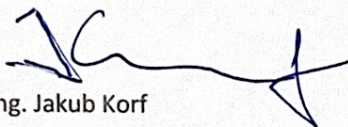
V Praze dne 30. června 2026



Ing. Marcel Soral

předseda představenstva

Trigema a.s.



Ing. Jakub Korf

člen představenstva

Trigema a.s.