

Nájemní bydlení v Praze

savills



Vznik sektoru institucionálního nájemního bydlení (BTR)* v České republice, který zažívá největší růst zejména ve větších městech, jako jsou Praha, Brno, Plzeň a Ostrava, přinesl nový standard profesionálně spravovaného nájemního bydlení.

Institucionální nájemní projekty definujeme jako celé budovy - nově postavené, rekonstruované nebo přestavěné - ve vlastnictví jedné institucionální entity, které nabízí vybavené byty k dlouhodobému pronájmu (delšímu než šest měsíců) za tržní nájemné. Tyto moderní projekty zahrnují plně či částečně vybavené byty a často nabízí doplňkové služby, např. fitness centrum, společné prostory či concierge služby, což zvyšuje kvalitu bydlení. Díky rostoucí poptávce po

flexibilním a kvalitně spravovaném nájemním bydlením tento sektor dále roste. Zejména v Praze má většina moderních nájemních rezidencí vysokou obsazenost, a někde dokonce existují čekací listiny z důvodu trvalého zájmu nájemníků.

Kromě rostoucího sektoru institucionálního nájemního bydlení se v Praze nachází 456 **Colivingových jednotek** - odlišného, ale doplňkového konceptu, který spojuje soukromé bydlení a sdílené prostory, jako jsou prádelny, kuchyně, coworkingy, fitness a wellness centra, či podcastová studia. Zároveň se zde rozvíjí i segment **dostupného nájemního bydlení**, což odráží širší diverzifikaci trhu nájemního bydlení ve městě.

Statistiky - Praha

Stávající fond*

4 598
jednotek

Nově postavené

3 687
jednotek

Zrekonstruované

911
jednotek

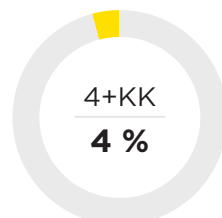
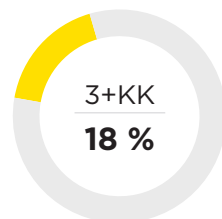
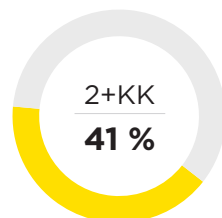
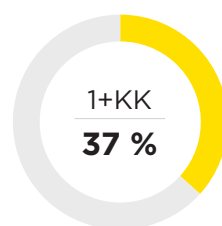
BTR - yield

4,00
%

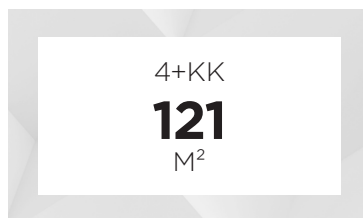
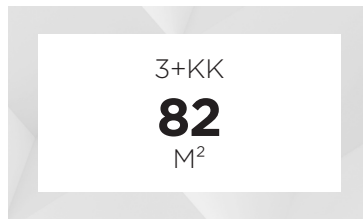
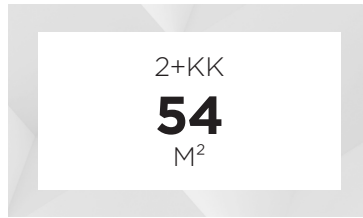
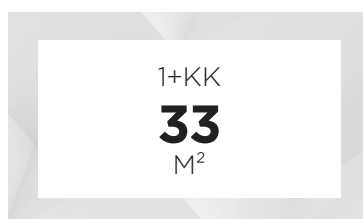
BTR: Stávající fond

- V červnu 2025 bylo v Praze 4 598 institucionálních nájemních jednotek v 81 projektech, včetně menších projektů s méně než 50 jednotkami. Tato hodnota odráží jak přírůstek nově dokončených projektů, tak i snížení fondu, neboť některé rezidence přešly na modely krátkodobého pronájmu, a proto již nesplňují kritéria pro klasifikaci BTR.
- Celkově nejvyšší koncentrace stávajících nájemních bytů je v současné době v Praze 9 a Praze 5.
- Z hlediska struktury zůstává pražský trh s nájemními byty značně roztržštěný a nadále mu dominují projekty menšího rozsahu. Ze všech 81 rezidencí jich 57 zahrnuje méně než 50 jednotek, 24 projektů disponuje více než 50 jednotkami a jen 14 rezidencí má 100 či více jednotek.
- Skladba jednotek v rámci stávajícího fondu zůstává relativně stabilní. Byty s dispozicí 1+kk (příp. 1+1) tvoří 37 % z celkového počtu a dalších 41 % představují jednotky 2+kk. Větší dispozice zůstávají omezené, byty 3+kk jsou zastoupeny 18 % a dispozice 4+kk mají zhruba 4 % podíl.
- Mezi nejvýznamnější hráče na pražském trhu nájemního bydlení patří AFI Europe, Arcibiskupství pražské a Zeitgeist Asset Management.
- V Praze existují také další nájemní jednotky, které však nesplňují kritéria institucionálního nájemního bydlení. Jedná se o případy, kdy investor či developer vlastní a pronajímá pouze část jednotek v budově, nikoliv celý objekt, případně jsou to menší bytové domy, které vlastní a spravují samostatné fyzické osoby.

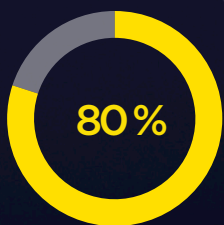
STÁVAJÍCÍ FOND: MIX JEDNOTEK



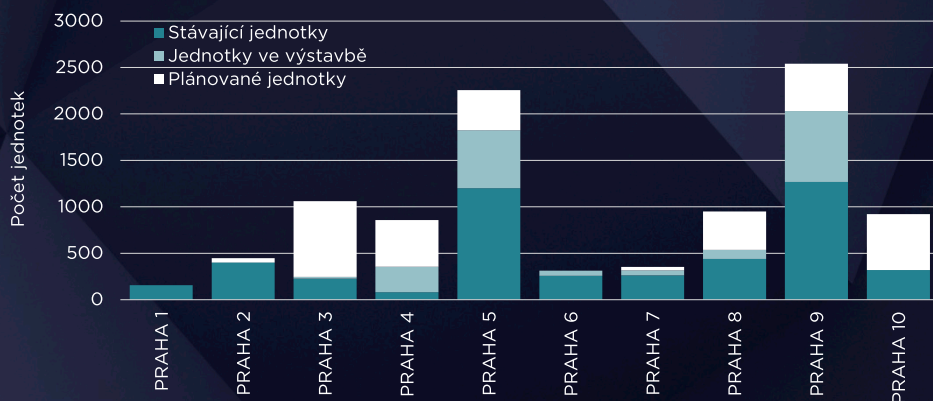
PRŮMĚRNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA



STÁVAJÍCÍ FOND A NOVÁ VÝSTAVBA: MĚSTSKÉ ČÁSTI



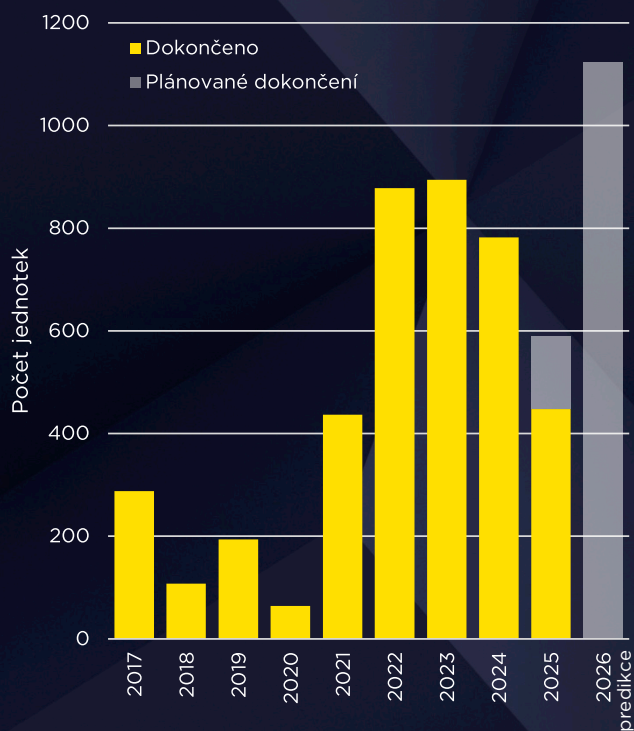
80 % všech stávajících institucionálních nájemních bytů v Praze jsou novostavby, zbývajících 20 % se nachází ve zrekonstruovaných budovách.



BTR: Budoucí projekty

- Po rekordním počtu 894 jednotek dokončených v roce 2023 se přírůstek nových nájemních bytů v roce 2024 snížil o 13 % a na trh přibýlo 782 bytů. V první polovině roku 2025 bylo již na trh dodáno 448 jednotek, ve druhém pololetí se však očekává zpomalení. Ačkoli se v roce 2025 nejspíše sníží celkový počet nově dodaných nájemních jednotek, tempo růstu rezidenčního nájemního sektoru zůstává výrazně nad úrovní před rokem 2021, což potvrzuje trvalý zájem developerů.
- Již nyní vypadá slibně rok 2026. Ve výstavbě se nachází více než 1 100 nájemních jednotek, které by měly být během roku 2026 dokončeny. Navzdory očekávanému zpomalení ve druhé polovině roku 2025 zůstává výhled sektoru nájemního bydlení v Praze pozitivní, a to díky rostoucímu počtu připravovaných projektů.
- Od června 2024 se počet rozestavěných nájemních bytů zvýšil na 1 902 jednotek. Další 3 400 bytů by mělo vstoupit do fáze výstavby během následujících dvou let. Změny strategií developerů však nadále vnášejí do prognóz plánované výstavby nejistotu a předpokládaný objem výstavby může v návaznosti na to růst ale také klesnout.

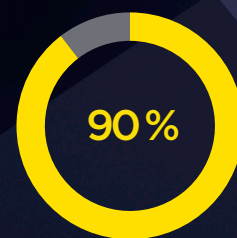
ROČNÍ DOKONČENÁ VÝSTAVBA



BTR: Nájemné

- V meziročním srovnání zůstalo průměrné měsíční nájemné za menší byty (1+kk a 2+kk) relativně stabilní a vykazovalo minimální výkyvy. Naopak u větších jednotek, konkrétně u dispozic 3+kk a 4+kk, došlo meziročně k výraznému nárůstu nájemného přibližně o 15 %.
- Tyto údaje se týkají plně vybavených moderních nájemních bytů. Uvedené sazby nájemného nezahrnují poplatky za služby a náklady za energie, které se obvykle účtují zvlášť a pohybují se v rozmezí 135-150 Kč/m²/měsíc.

JEDNOTKY VE VÝSTAVBĚ



90% nájemních bytů, které jsou v současné době ve výstavbě, se nachází v novostavbách.

1+KK

19 890 Kč
(€796)

2+KK

27 400 Kč
(€1 096)

3+KK

42 970 Kč
(€1 719)

4+KK

68 050 Kč
(€2 722)

Měsíčně za plně zařízený byt (bez poplatků za služby a energie).

Přehled sektoru: BTR

MEZINÁRODNÍ KONTEXT

*) Počet institucionálních nájemních jednotek v Praze uvedený níže je nižší než čísla prezentovaná na předchozích stranách této publikace. Zde zahrnujeme pouze domy s více než 40 nájemními jednotkami, aby byla Praha zcela srovnatelná s Varšavou.



Průzkum trhu

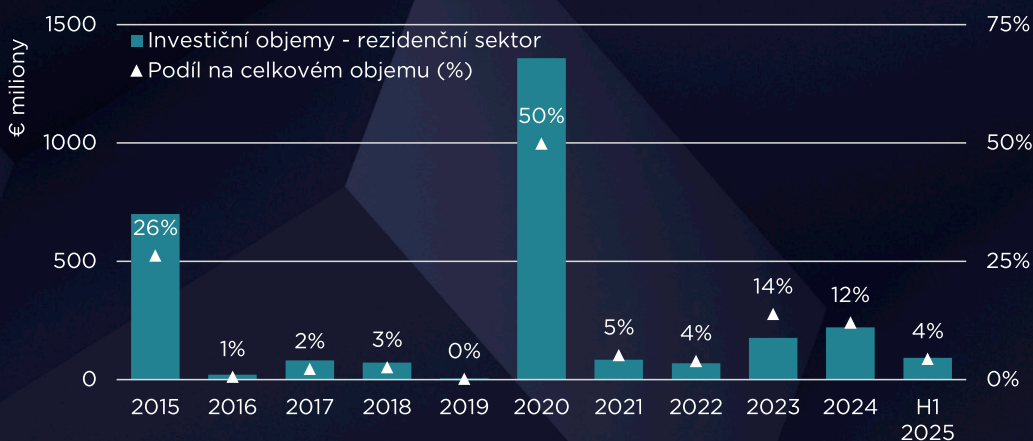
Lenka Pechová

Senior Research Analyst
+420 604 387 407
lenka.pechova@savills.cz

Veronika Králová

Research Analyst
+420 775 308 015
veronika.kralova@savills.cz

INVESTIČNÍ OBJEMY: ČESKÁ REPUBLIKA



Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Tým Savills působí ve více než 700 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills zakázána.

