



Realitní trh 2026/2027 · Praha

PRONÁJMY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



Praha | Česká republika



1 405 551

Populace Prahy +0,80 %
(meziročně, k 03/2026)



20 503 EUR

Kupní síla na obyvatele Prahy
(národní index 128,7 – rok 2025)



160 000 – 240 000 Kč/m²

Cenové rozpětí Q1-Q2/2026
(dobrá lokalita)



381 – 491 Kč/m²

Cenové rozpětí nájmu
Q1-Q2/2026 (dobrá lokalita)

Aktuální vývoj na pražském realitním trhu

Stále se pohybujeme ve střídavě náročném až turbulentním ekonomickém prostředí. Přesto je aktuální situace na realitním trhu poměrně stabilní. Podmínky financování, míra inflace, ceny stavebních materiálů a prací ani samotný trh práce sice nejsou zcela ideální, ale vykazují kontinuitu. Tím vytvářejí pevný rámec pro ekonomická i osobní rozhodnutí účastníků trhu. Rok 2026 tedy na realitním trhu v Praze přináší převážně pozitivní vývoj, přičemž každý segment má svou vlastní dynamiku.

Trh rezidenčních prodejků pokračuje v růstu cen i přes mírné jarní zpomalení roku 2026. Hypoteční sazby stouply k 5 % a roste nabídka bytů, což dává kupujícím prostor k vyjednávání. Poptávka se přesouvá k větším bytům (4+kk), zatímco o 3+kk je zájem aktuálně nejmenší. Kupující důkladně prověřují technický i právní stav. Výhled zůstává pozitivní se zaměřením na kvalitní nemovitosti v dobrých lokalitách.

Pražský trh nájemního bydlení v roce 2026 stabilizuje. Přes silnou poptávku mírně klesá průměrná cena. Nájemci preferují menší, úsporné byty. Drahé vlastnické bydlení a vyšší úroky hypoték dále zvyšují zájem o nájmy, zejména u mladých, cizinců a profesionálů s častou pracovní relokací. Hodnotu si pevně drží prémiové novostavby a efektivní malometrážní byty, zatímco u zbytku trhu dochází k cenové korekci.

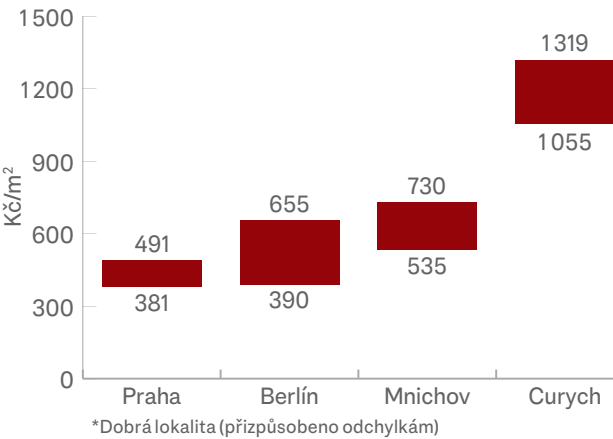
Segment činžovních domů a komerčních nemovitostí se v roce 2026 po rekordním růstu stabilizoval a ceny kopírují

inflaci. ČNB v červnu 2026 zvýšila repo sazbu na 3,75 %. Prémiové objekty i činžovní domy před rekonstrukcí si drží hodnotu. Největší zájem je o domy s převahou menších bytů do 50 m² a o developerské projekty. Pro dalších 12 měsíců se očekává stabilní trh s mírným růstem, nezasáhnou-li vnější rizika.

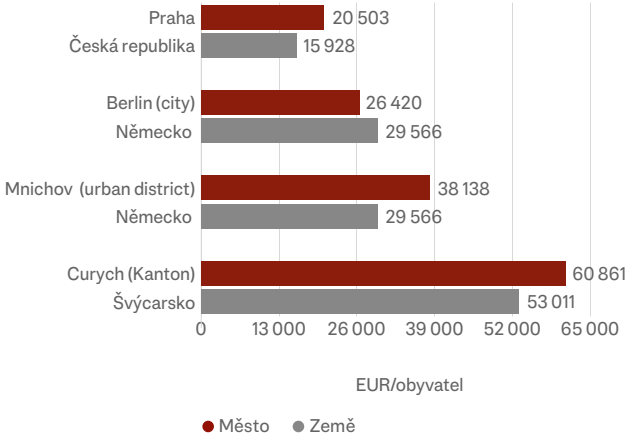
Trh komerčních pronájmů roku 2026 se výrazně polarizuje. Silná poptávka směřuje do moderních kanceláří kategorie A splňujících vysoké standardy i kritéria ESG, do hotelů, zdravotnických zařízení a prestižních obchodních ulic v centru („High Street“ lokality) včetně gastronomických provozů. Naopak starší kanceláře čelí poklesu zájmu i tlaku na ceny. Úspěch pronájmu tak zásadně určuje vysoká kvalita nemovitosti, energetická efektivita a top lokalita.

Další vývoj bude záviset na celkové stabilitě světového, evropského i českého ekonomického a institucionálního prostředí. Nadále platí, že dlouhodobý nedostatek bytů a jiných investičních nemovitostí, růst počtu obyvatel a zájem o stabilní investice zajišťuje kontinuitu na trhu. Ve srovnání s městy, jako jsou Mnichov, Vídeň nebo Curych, má Praha stále velký potenciál růstu cen na realitním trhu i v oblasti kupní síly na obyvatele. Pokud plánujete učinit důležitá rozhodnutí týkající se nemovitostí, vždy doporučujeme přihlídnout k Vaší aktuální osobní situaci a zohlednit kvalitní analýzu jak konkrétní nemovitosti, tak i celého trhu. Jsme Vám rádi k dispozici s našimi týmy realitních specialistů v Praze, Plzni i Brně.

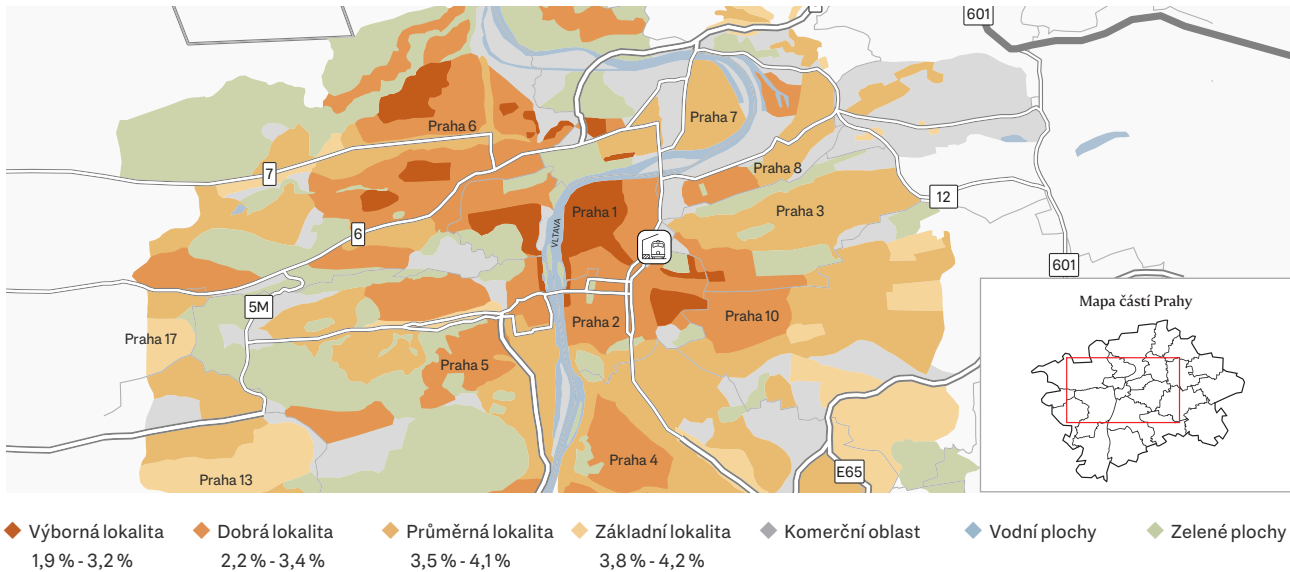
Cenové rozpětí rezidenčních nájmu Q1-Q2/2026 (Kč/m²)*



Kupní síla v roce 2025 (EUR/obyvatel):



Praha - lokality a průměrný roční hrubý výnos z nájmu rezidenčních nemovitostí



Ceny a nájem rezidenčních nemovitostí v Praze

		2024	2025	Q1-Q2/2026	Trend/Prognóza
Nájem v Kč/m ²	♦	425 – 850	445 – 865	453 – 685	→
	♦	350 – 650	371 – 667	381 – 491	→
	♦	325 – 525	346 – 543	360 – 459	→
	♦	275 – 400	296 – 420	323 – 439	→
Ceny v Kč/m ²	♦	195 000 – 450 000	207 500 – 444 600	230 000 – 450 000	→
	♦	125 000 – 225 000	148 200 – 222 300	160 000 – 240 000	→
	♦	100 000 – 150 000	123 500 – 160 550	130 000 – 170 000	→
	♦	95 000 – 125 000	98 800 – 135 850	110 000 – 140 000	→



David Staněk

Vedoucí rezidenčních pronájmů Engel & Völkers Praha



Mgr. Mikuláš Hrubý

Pražský trh nájemního bydlení se v roce 2026 nachází ve fázi stabilizace, která plynule navazuje na vývoj z druhé poloviny roku 2025. Aktuální situace však přináší zajímavý trend. Zatímco celková poptávka zůstává silná, u průměrné ceny za metr čtvereční se setkáváme s mírnou korekcí směrem dolů.

Tento lehký pokles cen odráží proměnu chování nájemců, kteří pod vlivem zvýšených životních nákladů kladou výrazný důraz na prostorovou a energetickou efektivitu. Domácnosti i jednotlivci dnes často preferují spíše menší, chytře dispozičně řešené byty, což u větších nemovitostí vytváří tlak na snižování cen s cílem udržet si

konkurenceschopnost. Definitivní stabilizace cen energií navíc přinesla do rozhodování větší předvídatelnost. Nájemci přesně vědí, kolik reálně zaplatí, a trh se tak očistil od dřívějších rizikových přírůstků.

Významnou roli hraje také širší ekonomický kontext a vývoj na trhu vlastnického bydlení. Vzhledem k postupnému růstu úrokových sazeb dochází ke zpomalení zájmu o investice do vlastního bydlení a lidé tak stále častěji dávají přednost nájmu. V kombinaci s přetrvávajícími vysokými cenami pražských bytů a náročným financováním se flexibilita nájemního bydlení stává ekonomicky racionálnější krokem. Tento trend je nejsilnější mezi mladými lidmi na začátku kariéry, cizinci a profesionály s častou pracovnímí relokací, jejichž vliv s oživením ekonomiky značně posílil. Celkově se tak pražský trh nájemního bydlení v roce 2026 segmentuje. Zatímco prémiové novostavby a efektivní malometrážní byty si svou hodnotu pevně drží, u zbytku trhu dochází k přirozené optimalizaci. Pro investory by proto měla být prioritou práce s dispozicí a kvalitou nemovitostí, která nadále garantuje stabilní a bezpečné výnosy.

ENGEL & VÖLKERS

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Realitní trh 2026/2027 • Praha
PRODEJ KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Realitní trh 2026/2027 • Praha
PRONÁJMY KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Realitní trh 2026/2027 • Plzeň

ENGEL & VÖLKERS

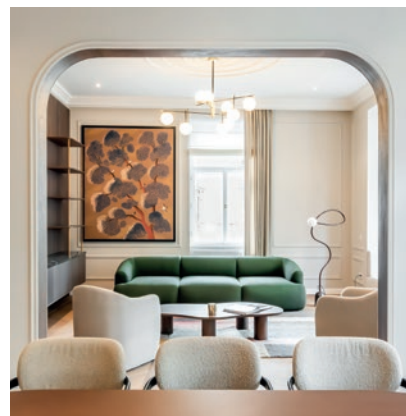


Realitní trh 2026/2027 • Praha
PRODEJ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



Online
realitní reporty

ENGEL & VÖLKERS



Realitní trh 2026/2027 • Praha
PRONÁJMY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



Přidejte se k nám

www.pracevengel.cz



All information has been compiled with the greatest possible care. The provided information regarding the site and market development refers to: Population (31.03.2026, ČSÚ), purchasing power (2025 NIQ Geomarketing by GfK), and other stated sources. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information.

We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: August 2026. Duplication is permitted only with reference to source.

Source: Engel & Völkers Residential GmbH (Engel & Völkers), Engel Völkers Commercial GmbH (Engel & Völkers)

**EUR/CZK, CHF/CZK, EUR/CHF exchange rates for 2024 and 2025: Full-year average CNB exchange rate. Figures are rounded.

EUR/CZK, CHF/CZK, EUR/CHF exchange rates for: First half-year (H1) average CNB exchange rates. Figures are rounded.

ENGEL & VÖLKERS CZECHIA

+420 233 091 011 | PragueAndel@engelvoelkers.com | www.engelvoelkers.com/cz/cs

Česká EuV Commercial s.r.o. | Licensee of Engel & Völkers Residential GmbH | Licensee of Engel & Völkers Commercial GmbH
Plzeňská 3351/19 | CZ-150 00 Praha 5 | Real estate agent