

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Realitní trh 2025/2026 · Praha

PRONÁJMY KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Praha | Česká republika



Současná situace na pražském realitním trhu

Po několika letech střídavě náročného až turbulentního ekonomického prostředí se aktuální situace na realitním trhu poměrně ustálila. Podmínky pro financování, ceny stavebních materiálů a prací i pracovní trh nejsou sice zcela ideální, ale postupně se zlepšují. To samé lze říci o výši úrokových sazeb, míře inflace i cenách energií. Rok 2025 tedy přináší pozitivní vývoj napříč všemi segmenty realitního trhu v Praze.

Rezidenční trh se stabilizoval a vykazuje silnou poptávku i ochotu kupujících investovat. Úrokové sazby dále klesají, hypoteční financování se zlepšuje a do popředí zájmu se dostávají větší byty 3+kk na úkor menších investičních jednotek. Kupující jsou náročnější a pečlivě zvažují technický i právní stav nemovitostí.

Na trhu nájemního bydlení zůstaly ceny v první polovině roku stabilní, se zřetelným zájmem o energeticky úsporné byty. Ve druhé polovině roku očekáváme mírný nárůst nájmů v důsledku oživení poptávky, návratu zahraničních pracovníků a celkové důvěry v ekonomiku. Vzhledem k trvající vysoké ceně nemovitostí a omezené dostupnosti hypoték zůstává nájemní bydlení atraktivní, zejména pro mladé, cizince a lidi s častější pracovní relokací.

Segment komerčních prodejů ožívá, zejména díky snižování sazeb ČNB (repo sazba k 9. 5. 2025 činí 3,5 %) a stabilizaci trhu. Ceny činžovních domů meziročně vzrostly o 10–15 %

a někteří investoři dosahují při přeprodeji marží až 30 %. Zájem mají především menší developéři. Díky stabilním cenám stavebních materiálů roste i zájem o developerské projekty, očekává se mírný růst cen v příštích 12 měsících.

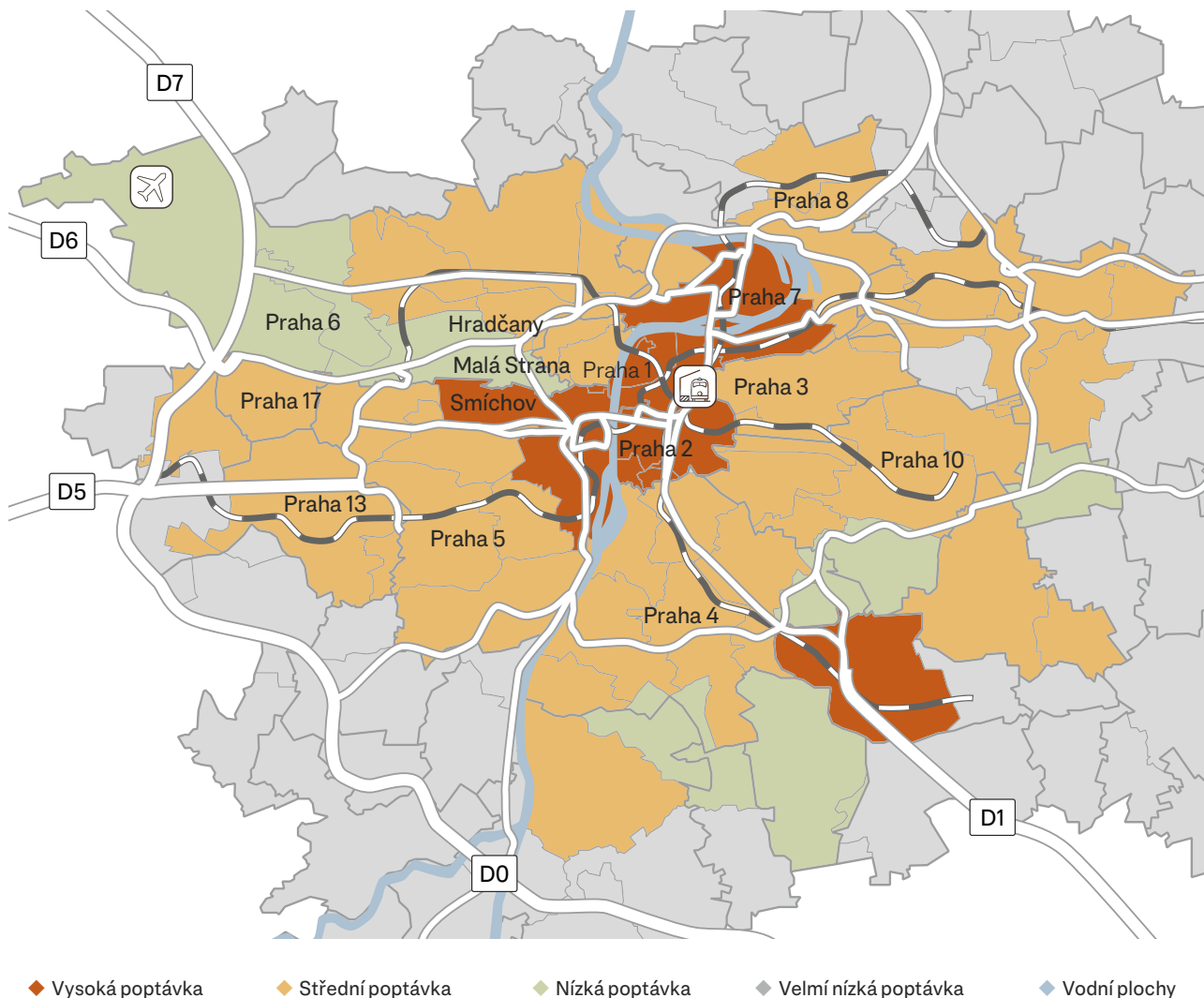
V komerčních pronájmech je klíčovým trendem nedostatek nových kanceláří, což žene ceny nájmů nahoru. Míra neobsazenosti klesla na 7 % a očekává se další pokles. Prémiové prostory v činžovních domech v širším centru jsou stále žádanější. Rostoucí důraz na ESG a kvalitu prostředí zvýhodňuje kvalitně zrekonstruované nemovitosti. Segment retailu a gastronomie zažívá silné oživení, zejména v centrech měst a turisticky atraktivních lokalitách.

Predikce dalšího vývoje bude jako vždy záviset na celkové stabilitě světového, evropského a českého prostředí i ekonomického systému. Nadále platí, že dlouhodobý nedostatek bytů a jiných investičních nemovitostí, růst počtu obyvatel Prahy a zájem o stabilní investice, zajišťují kontinuitu na trhu. Ve srovnání s městy jako jsou Mnichov, Vídeň nebo Curych má Praha stále velký potenciál v růstu cen na realitním trhu i v oblasti kupní síly na obyvatele. Pokud plánujete učinit důležitá rozhodnutí týkající se nemovitostí, vždy doporučujeme přihlédnout 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.

Kancelářské prostory

				
110 000 m²	30 EUR/m²	6 600 m²	3,94 Mio/m²	6,57 %
Take-up (Q2/2025)	Prime rent (Q2/2025)	Office space completion (Q1-Q2/2025)	Office stock (Q2/2025)	Vacancy rate (Q2/2025)

Praha – poptávka po kancelářských pronájmech



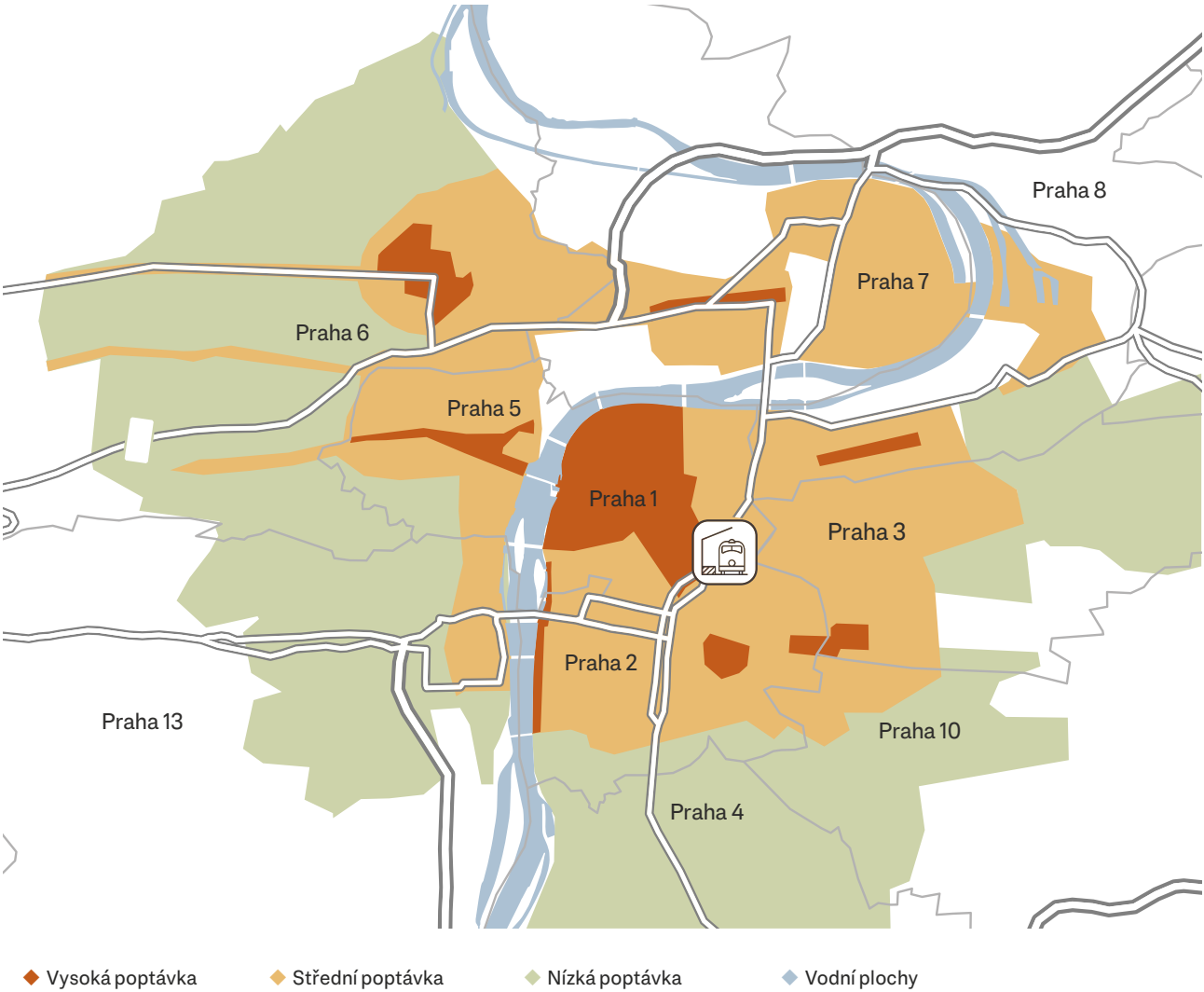
Ceny a nájmy kancelářských prostor v Praze, EUR/m²/měsíc

		2023	2024	2025	Trend/Prognóza
Vysoká poptávka	◆	15 – 35	16 – 35	16 – 35	↗
Střední poptávka	◆	12 – 15	13 – 16	13 – 16	↗
Nízká poptávka	◆	11 – 15	12 – 15	12 – 15	↗
Velmi nízká poptávka	◆	7 – 11	8 – 12	8 – 12	↗

Obchodní prostory



Praha – poptávka po obchodních prostorech

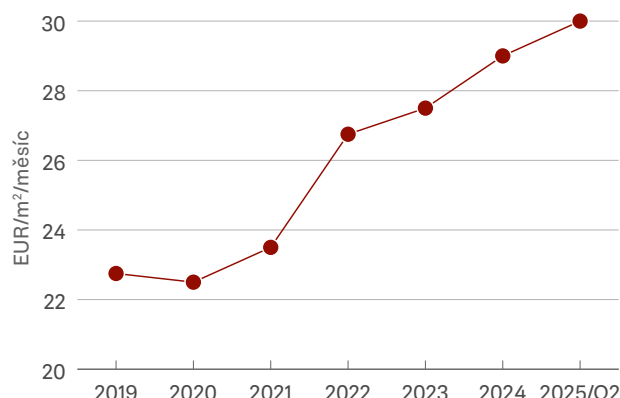


Ceny a nájem obchodních prostor v Praze, EUR/m²/měsíc

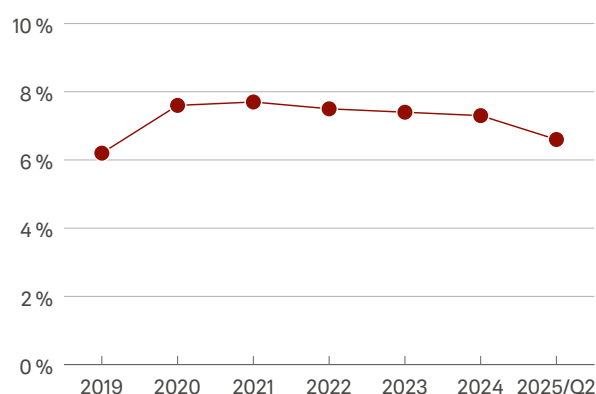
		2023	2024	2025	Trend/Prognóza
Vysoká poptávka	◆	40 – 80	60 – 100	70 – 120	↗
Střední poptávka	◆	20 – 26	24 – 32	30 – 40	↗
Nízká poptávka	◆	10 – 12	10 – 12	12 – 14	↗

Trendy & statistiky

Cena pronájmu v hlavních kancelářských lokalitách v Praze



Míra neobsazenosti kanceláří v Praze, 2019-2025



Katarína Pokrupová

Vedoucí komerčních pronájmů Engel & Völkers Commercial

Trh s komerčními pronájemy v Praze v letech 2025 a 2026 navazuje na stabilizaci z předchozího období a přináší nové výzvy i příležitosti. Zatímco poptávka v klíčových segmentech zůstává silná, nabídka, zejména u kancelářských prostor, prochází významnými změnami, které budou formovat trh i v nadcházejícím období.

Pro trh s kancelářskými pronájemy bude klíčovým faktorem rekordně nízká míra nové výstavby. Důsledky vysokých stavebních nákladů a složitějšího financování projektů z minulých let se nyní plně projevují. V Praze je ve výstavbě jen omezené množství nových kancelářských ploch, přičemž většina z nich bude dokončena nejdříve v roce 2027.

Tento nedostatek nových prémiových prostor v kombinaci se stabilní poptávkou firem povede k nevyhnutelnému tlaku na růst cen nájemného u stávajících kanceláří. Míra neobsazenosti již v prvním čtvrtletí roku 2025 klesla na 7 % a očekává se její další pokles. Firmy, které budou hledat nové prostory nebo chtějí rozšířit ty stávající, budou čelit omezenému výběru, což posílí vyjednávací pozici pronajímatelů.

Pro historické činžovní domy s komerčními prostory v širším centru Prahy (Praha 1-10) to znamená velkou příležitost. Tyto prostory nabízejí unikátní atmosféru a prestižní adresu, což je pro mnoho společností stále velmi atraktivní. Lze očekávat, že nájemné v kvalitně zrekonstruovaných kancelářích v těchto lokalitách poroste nadprůměrným tempem. Firmy budou stále více klást důraz na kvalitu prostředí pro své zaměstnance, flexibilitu a splnění standardů ESG (Environmental, Social, and Governance), což bude nahraovat právě prémiovým a dobře spravovaným nemovitostem.

Zatímco kancelářský trh čelí omezené nabídce, v segmentu obchodních prostor bude pokračovat pozitivní trend z předchozího roku. Oživení se týká jak turisticky exponovaných lokalit v centru Prahy, tak rezidenčních čtvrtí s dobrou kupní silou.

Největší dynamiku lze i nadále očekávat v segmentu gastronomie, který po pandemii a energetické krizi zažívá renesanci a poptávka po kvalitních prostorách je nejvyšší za poslední roky. Silný zájem se projevuje také v sektoru služeb, soukromého zdravotnictví a vzdělávacích zařízení.

V letech 2025 a 2026 bude pokračovat mírný, ale stabilní růst cen nájmu u obchodních prostor, a to zejména v nejžádanějších lokalitách Prahy 1. S návratem turistů a oživením společenského života se zvyšuje atraktivita „high street“ adres, což dává pronajímatelům v historických domech v centru města silnou pozici pro vyjednávání o cenách. Prostory v méně frekventovaných ulicích si své nájemce budou hledat déle, klíčová tak bude flexibilita a stav prostor.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Realitní trh 2025/2026 • Praha
PRODEJ KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Realitní trh 2025/2026 • Praha
PRONÁJMY KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Realitní trh 2025/2026 • Plzeň

ENGEL & VÖLKERS



Realitní trh 2025/2026 • Praha
PRODEJ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



Online
realitní reporty

ENGEL & VÖLKERS



Realitní trh 2025/2026 • 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 refer to the sources listed.
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 2025. Duplication only with reference to source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL PRAGUE

+420 233 091011 | PragueCommercial@engelhoelkers.com | www.engelhoelkers.com/praguecommercial

Česká EuV Commercial s.r.o. | Licensee of Engel & Völkers Commercial GmbH

Plzeňská 3351/19 | CZ-150 00 Praha 5 | Real estate agent