

ENGEL & VÖLKERS

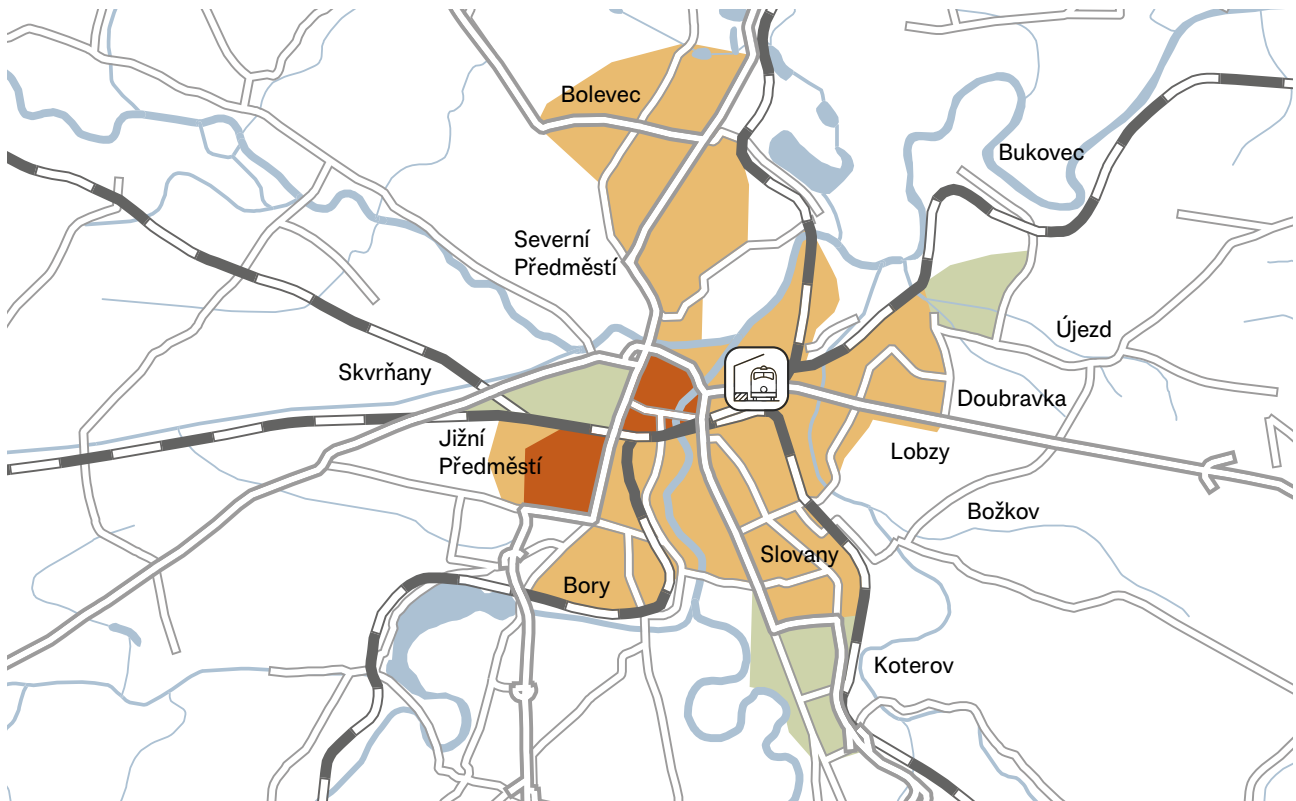
COMMERCIAL



Realitní trh 2025/2026 • Plzeň

Plzeň | Česká republika

Ceny komerčních nemovitostí



◆ Výborná lokalita
38 000 – 70 000 Kč/m²

◆ Dobrá lokalita
32 000 – 46 000 Kč/m²

◆ Průměrná lokalita
30 000 – 38 000 Kč/m²



Katarína Pokrupová

Vedoucí pobočky Engel & Völkers Plzeň

Prodej činžovních domů v Plzni ukazuje na zřetelný posun od stagnace k oživení. Rok 2023 a 2024 byl charakterizován vyčkáváním a aktivitou primárně ze strany kupujících s vlastními zdroji. Ti využívali cen na úrovni roku 2020 a očekávali výnosy mezi 5 až 6 %. Situace v roce 2025 je podstatně dynamičtější. Hlavním motorem této změny je zlepšená dostupnost financování díky postupnému snižování úrokových sazeb ze strany ČNB, což na trh přivedlo širší spektrum investorů.

Cenové dno, kterého trh dosáhl na přelomu let 2023 a 2024, je již minulostí a nyní sledujeme stabilní, mírný růst cen. Poptávka se nadále soustředí na kvalitní nemovitosti, tedy zrekonstruované domy v atraktivních lokalitách Plzně, jako je centrum, Bory či Slovany,

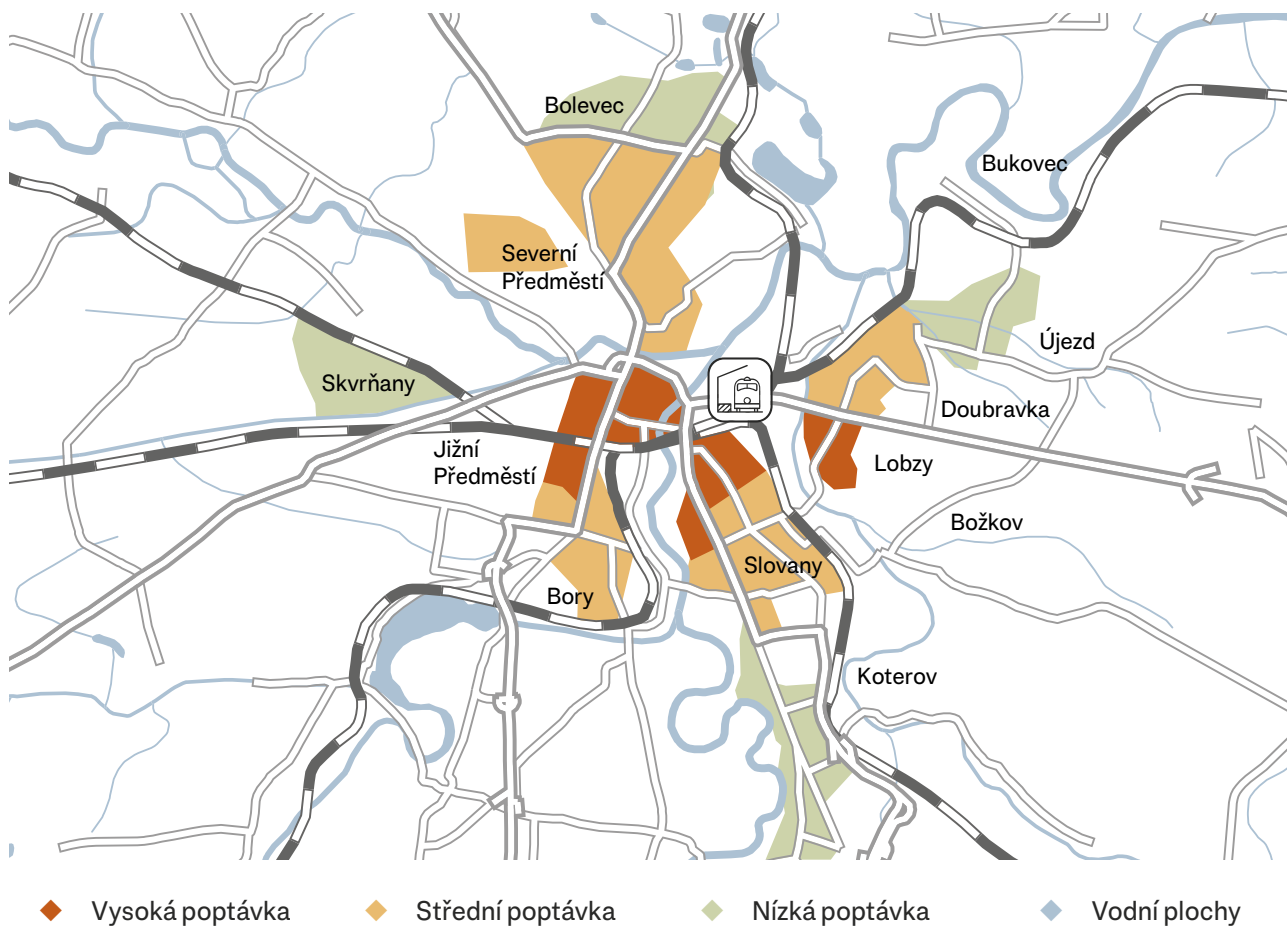
a ideálně s portfoliem malometrážních bytů zaručujících snadnou pronajimatelnost. Očekávaný roční výnos se drží okolo 5 %, avšak na rozdíl od minulosti investoři nyní do svých kalkulací oprávněně započítávají i budoucí kapitálové zhodnocení nemovitosti.

Výhled na období do konce roku 2026 naznačuje pokračování těchto pozitivních trendů. Předpokládáme další mírný růst cen v řádu jednotek procent ročně, doprovázený zvýšenou transakční aktivitou. Trh se bude dále diferencovat a rozdíl mezi prémiovými a méně kvalitními nemovitostmi se bude prohlubovat. Stabilizace nákladů a dostupnější úvěry mohou také oživit zájem o dobře připravené developerské projekty s platným povolením.

V souhrnu lze konstatovat, že trh opustil fázi nejistoty a nachází se v rané fázi oživení. Příležitost k nákupu za nejnižší ceny se uzavírá, a proto rok 2025 představuje strategicky vhodný čas k investici před očekávaným dalším zhodnocením v následujícím roce. Klíčem k úspěchu bude schopnost rychle identifikovat kvalitní nemovitosti a jednat, neboť konkurence na straně poptávky bude sílit.

Bytové prostory

Poptávka po rezidenčních pronájmech



Cenové rozpětí nájmu v Plzni, Kč/m²/měsíc

	2023	2024	2025	Trend/Prognóza
Byty	150 – 250	200 – 330	220 – 350	→

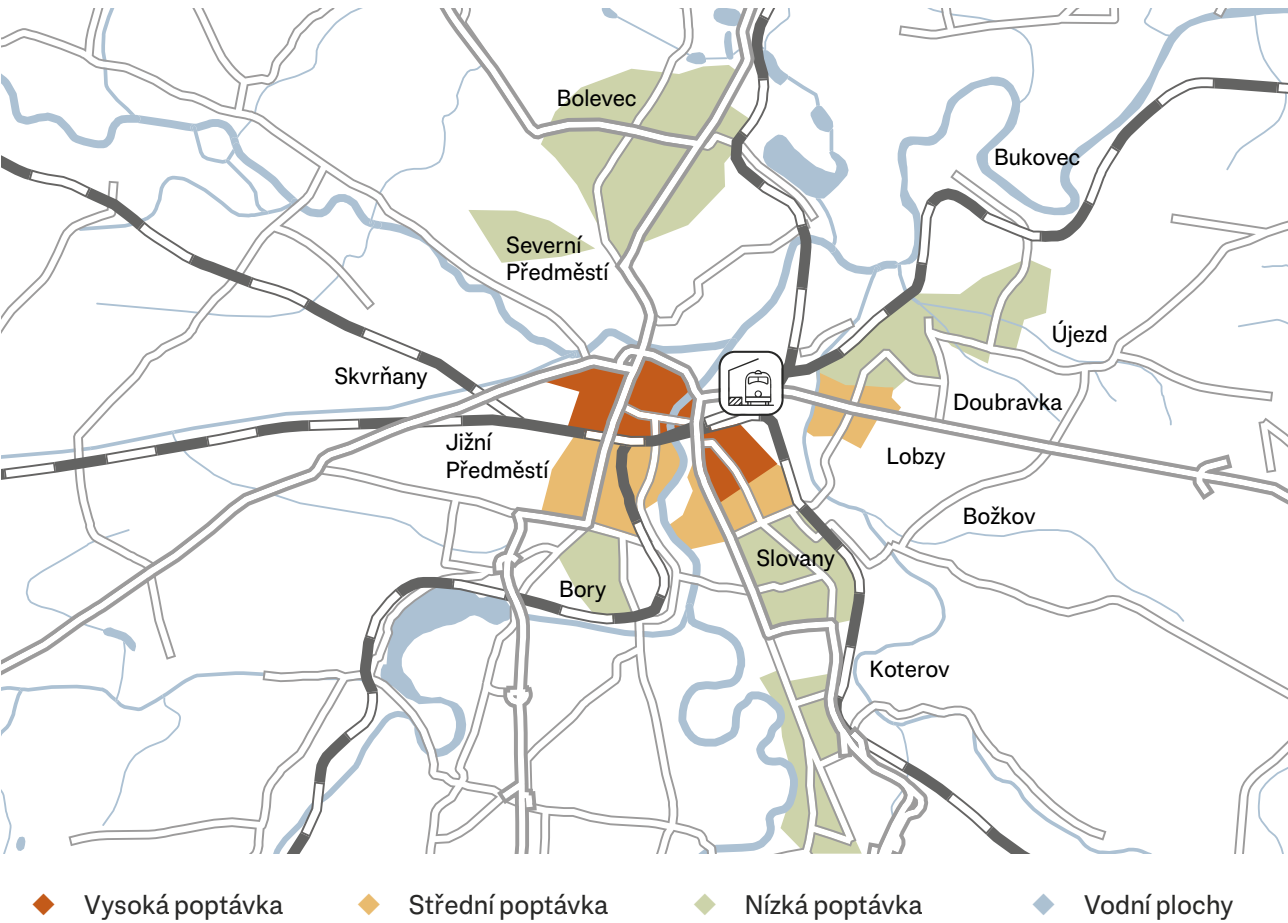
Pronájmy v Plzni pro období 2025-2026 ukazují na stabilní a zdravě rostoucí prostředí, které navazuje na pozitivní trendy z let 2023 a 2024. V polovině roku 2025 je situace na trhu optimistická, a to jak v segmentu rezidenčních, tak i komerčních pronájmů v činžovních domech.

V oblasti rezidenčního bydlení přetrvává velmi vysoká poptávka, která je primárně živena přetrvávající finanční náročností pořízení vlastního bydlení kvůli úrokovým sazbám hypoték. Tento faktor udržuje širokou skupinu obyvatel, zejména mladé profesionály, rodiny a studenty, v segmentu nájmu. Současně roste tlak na kvalitu; nájemníci

jsou ochotni platit více za byty ve vyšším standardu, po rekonstrukci a s lepší resp. nižší energetickou náročností. Díky stabilizaci cen energií mají majitelé nemovitostí prostor promítnout zvýšenou poptávku do růstu cen samotného nájemného. Aktuálně se průměrné ceny nájmu u bytů 2+kk pohybují v rozmezí 15 000 až 19 000 Kč měsíčně bez energií, u prémiových bytů v centru i více.

Komerční prostory

Poptávka po komerčních pronájmech



Cenově rozpětí nájmů v Plzni, Kč/m²/měsíc

	2023	2024	2025	Trend/Prognóza
Kanceláře	130 – 200	140 – 280	150 – 300	→
Obchodní prostory	150 – 230	150 – 300	170 – 320	→
Sklady/Výroba	80 – 110	100 – 130	100 – 140	→

Podobně pozitivní vývoj sledujeme u komerčních prostor v přízemí a nižších patrech činžovních domů. Poptávka je tažena především malými a středními podnikateli, kteří hledají kanceláře, a dále provozovny zaměřenými na služby (kadeřnictví, kosmetika), specializovaný maloobchod a menší gastro podniky, jako jsou kavárny a bistra. Tento segment těží ze silné lokální ekonomiky a kupní síly obyvatel.

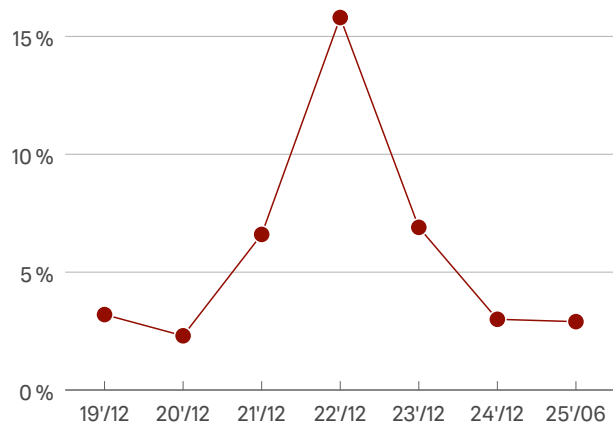
V roce 2026 se očekává pokračování těchto trendů. U rezidenčních pronájmů předpokládáme další, i když mírnější, růst nájemného o zhruba 3-5 % ročně. Poptávka zůstane robustní díky stabilnímu trhu práce,

demografii a roli Plzně jako univerzitního města. U komerčních prostor se očekává růst cen v souladu s inflací, tedy o 2-4 % ročně, a udržení vysoké míry obsazenosti, zvláště v atraktivních lokalitách.

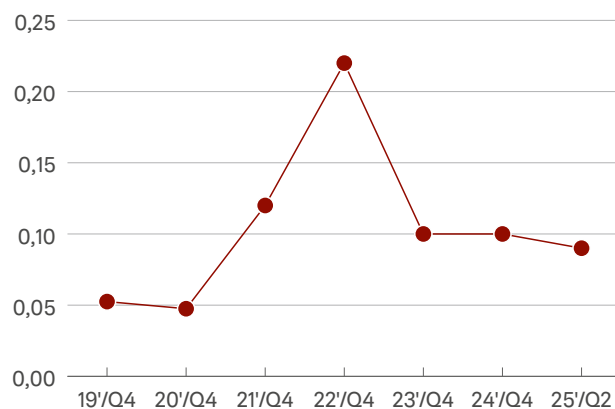
Závěrem lze konstatovat, že trh s pronájmy v Plzni je zdravý a nabízí majitelům nemovitostí v činžovních domech příležitost ke stabilnímu a rostoucímu výnosu. Klíčem k úspěchu bude i nadále kvalita, lokalita a schopnost reagovat na potřeby moderních nájemníků a podnikatelů. Za předpokladu stabilního ekonomického vývoje lze očekávat, že poptávka bude i v následujících dvou letech převyšovat nabídku, což udrží ceny na vysoké úrovni.

Trendy & statistiky

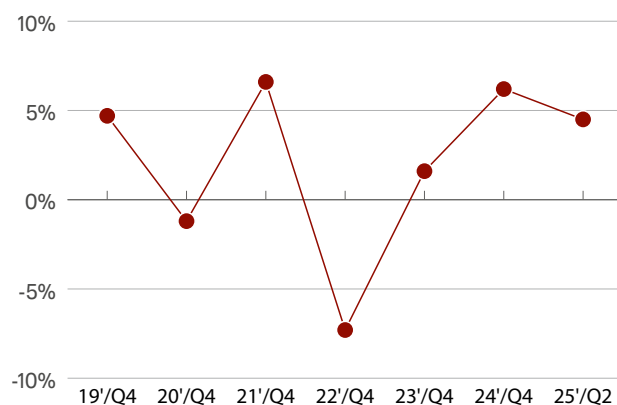
Míra inflace v ČR, 2019-2025
(%, meziročně ke stejnému měsíci předchozího roku)



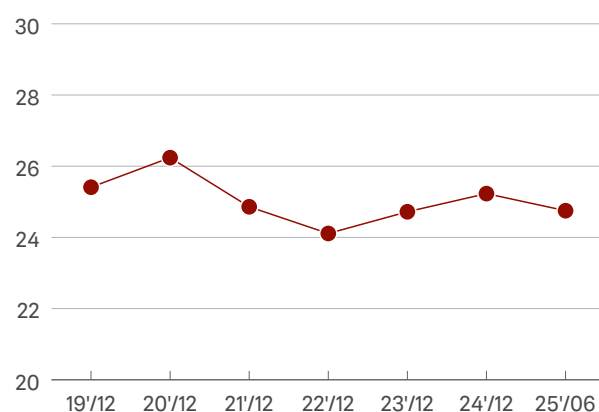
Vývoj ceny elektřiny 1 kWh v EUR, 2019-2025
(ke konci čtvrtletí)



Růst maloobchodních tržeb v ČR, 2019-2025
(%, meziročně ke konci čtvrtletí)



Graf EUR / Kč, ČNB, graf kurzů měn, 2019-2025
(ke konci měsíce)



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 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@engelvoelkers.com | www.engelvoelkers.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