

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Realitní trh 2026/2027 • Praha

PRODEJ KOMERČNÍCH 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)



102 000 – 129 000 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.

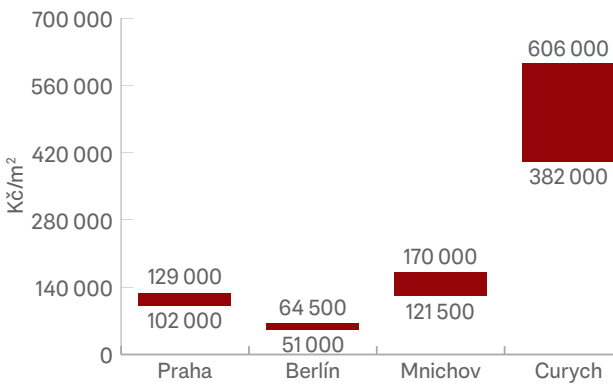
Segment činžovních domů a komerčních nemovitostí se v roce 2026 po rekordním růstu stabilizoval a ceny kopírují

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.

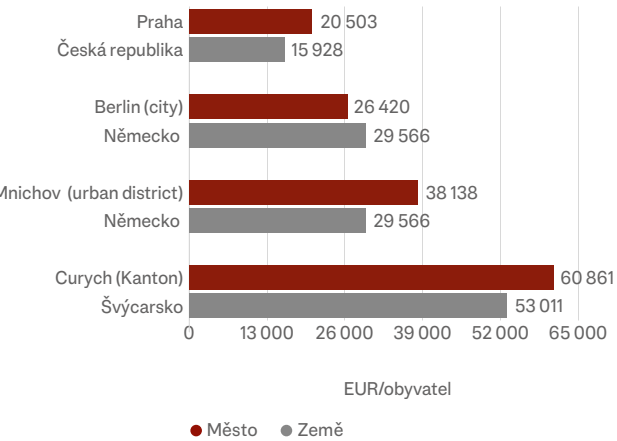
Další vývoj bude záviset na celkové stabilitě světového, evropského i českého ekonomického a institucionálního prostředí. Nadále platí, že dlouhodobý nedostatek bytů a jiných investičních nemovitostí, růst počtu obyvatel a zájem o stabilní investice zajišťuje kontinuitu na trhu. Ve srovnání s městy, 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 komerčních nemovitostí Q1-Q2/2026*

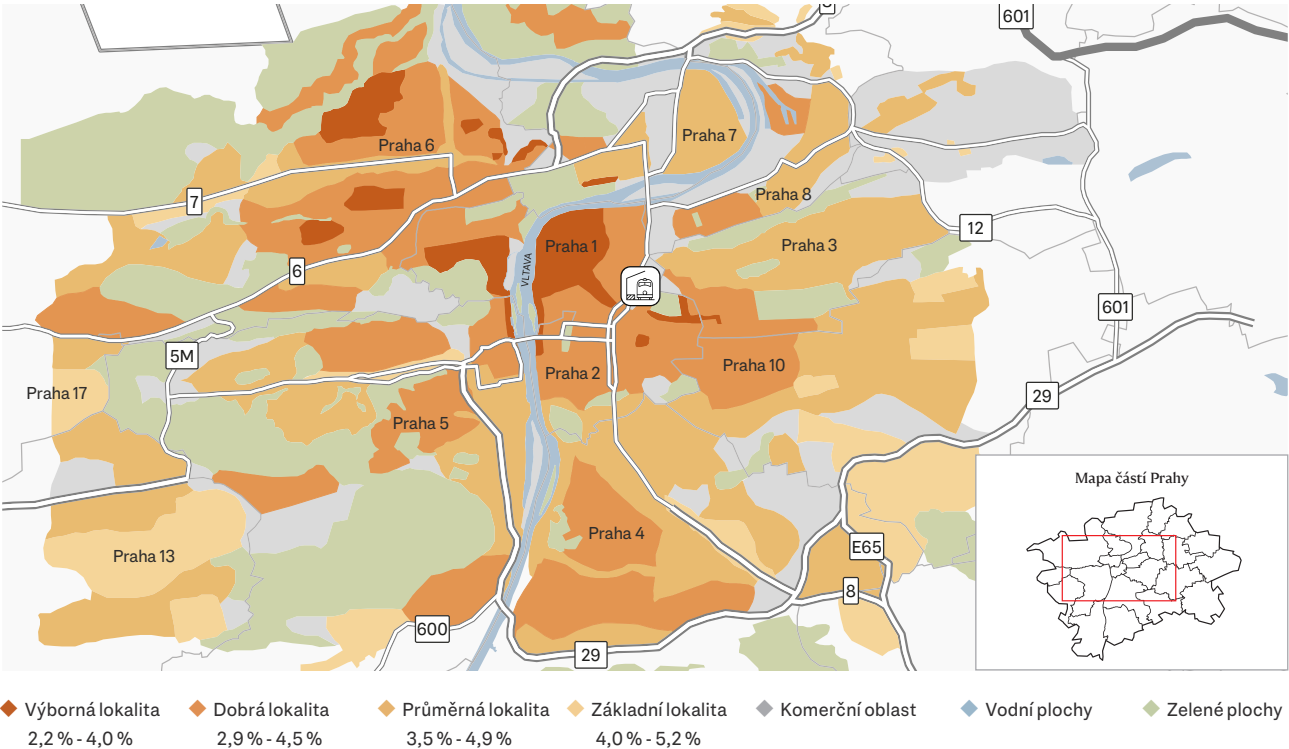


*Dobrá lokalita (přizpůsobeno odchylkám)

Kupní síla v roce 2025:



Praha – lokality a průměrný roční hrubý výnos z nájmu (čínžovní domy)



Ceny a nájem komerčních nemovitostí (čínžovní domy) 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	◆	95 000 – 187 500	109 000 – 244 500	124 000 – 255 000	→
	◆	75 000 – 112 500	91 500 – 121 000	102 000 – 129 000	→
	◆	60 000 – 87 500	74 000 – 96 500	87 500 – 107 000	→
	◆	52 500 – 72 500	64 000 – 81 500	75 000 – 95 000	→



Ing. Lukáš Křenek

Vedoucí komerčních prodejů E&V Commercial Praha

Po překotném růstu a dosažení dosavadních maxim ve třetím kvartálu roku 2025, kdy ceny meziročně vzrostly o 10–15 % a překonaly rekordy z konce roku 2021 a prvního kvartálu roku 2022, se trh čínžovních domů a komerčních nemovitostí v roce 2026 stabilizoval. Dynamický vývoj z loňska vystřídal období konsolidace a ceny nyní vykazují pozvolné tempo, které víceméně kopíruje běžnou inflaci. K tomuto uklidnění přispívá i krok

ČNB, která s účinností od 19. června 2026 přistoupila k mírnému zpřísnění měnové politiky a zvýšila dvoutýdenní repo sazbu na 3,75 %.

Vnímáme, že prémiové nemovitosti ve skvělých lokalitách si svou hodnotu pevně drží. Paradoxně na vysoké ceny dosahují i čínžovní domy před rekonstrukcí, a to i přes drahé stavební práce. Největší zájem je i nadále o čínžovní domy s převahou menších bytů do 50 m², které umožňují flexibilní pronájem nebo rozprodej bez zdlouhavých stavebních povolení. Naopak objekty vyžadující složité povolovací procesy cenově zaostávají. Na trh se plně vrátil silný zájem o developerské projekty.

V horizontu následujících 12 měsíců očekáváme stabilní trh s možností spíše jen mírného růstu, pokud do situace negativně nezasáhnou geopolitická rizika a globální inflační tlaky.

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

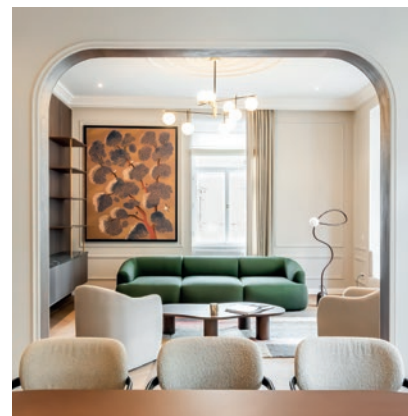


Realitní trh 2026/2027 • Praha
PRODEJ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



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