



Praha | Česká republika



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 nejnižší. 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.

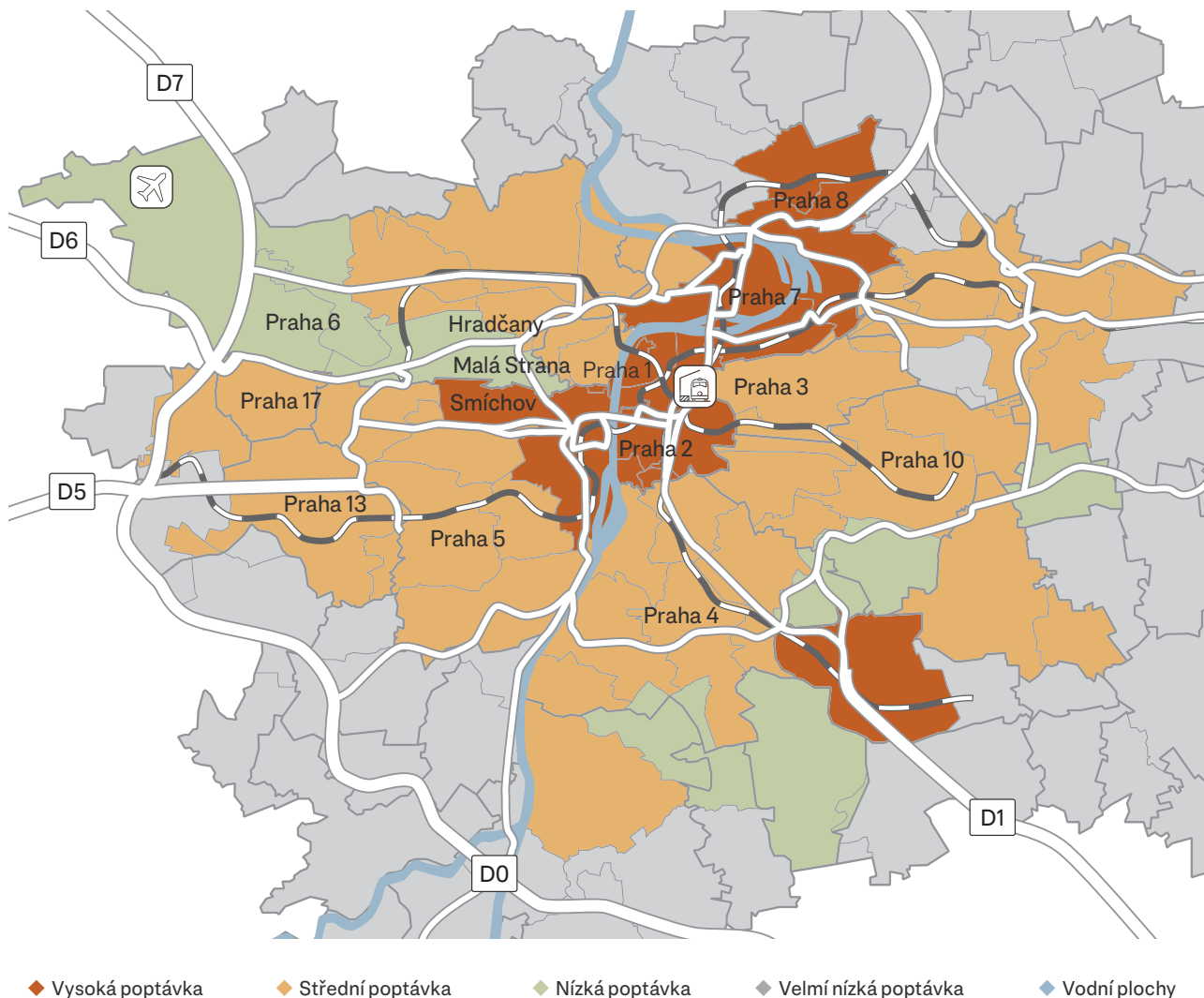
Trh komerčních pronájmů roku 2026 se výrazně polarizuje. Silná poptávka směřuje do moderních kanceláří kategorie A splňujících vysoké standardy i kritéria ESG, do hotelů, zdravotnických zařízení a prestižních obchodních ulic v centru („High Street“ lokality) včetně gastronomických provozů. Naopak starší 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**.

Kancelářské prostory

				
35 000 m²	30 EUR/m²	36 700 m²	3,95 Mio/m²	5,80 %
Take-up (Q2/2026)	Prime rent (Q2/2026)	Office space completion (Forecast 2026)	Office stock (Q2/2026)	Vacancy rate (Q2/2026)

Praha – poptávka po kancelářských pronájmech



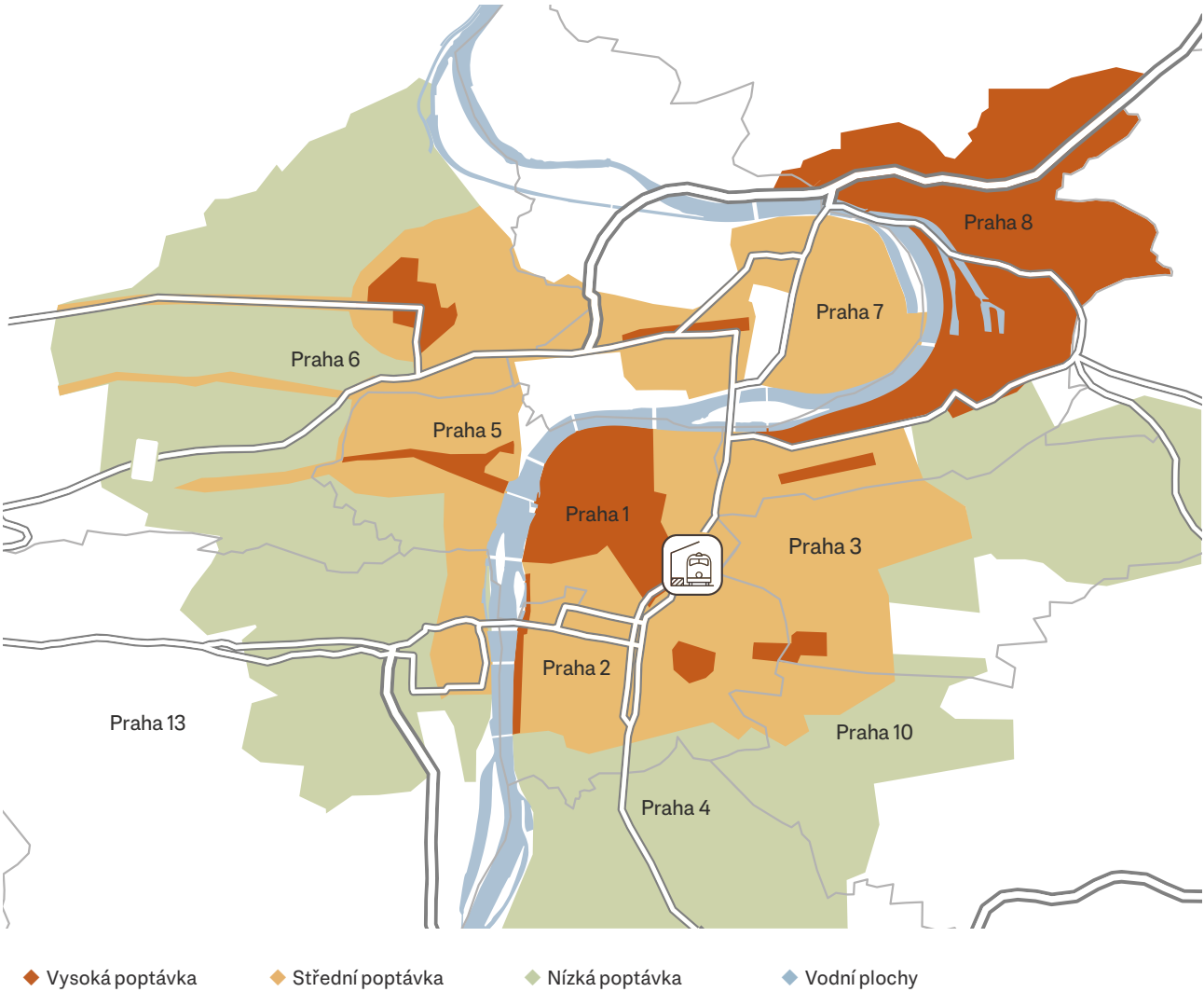
Ceny a nájmy kancelářských prostor v Praze, EUR/m²/měsíc

		2024	2025	2026	Trend/Prognóza
Vysoká poptávka	◆	16 – 35	16 – 35	16 – 35	→
Střední poptávka	◆	13 – 16	13 – 16	13 – 16	→
Nízká poptávka	◆	12 – 15	12 – 15	12 – 15	→
Velmi nízká poptávka	◆	8 – 12	8 – 12	8 – 12	→

Obchodní prostory



Praha – poptávka po obchodních prostorech



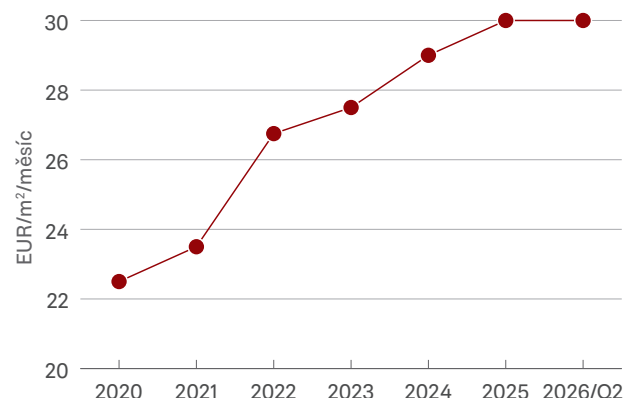
Ceny a nájem obchodních prostor v Praze, EUR/m²/měsíc

		2024	2025	2026	Trend/Prognóza
Vysoká poptávka	◆	60 – 100	70 – 120	75 – 130	→
Střední poptávka	◆	24 – 32	30 – 40	40 – 50	→
Nízká poptávka	◆	10 – 12	12 – 14	14 – 16	→

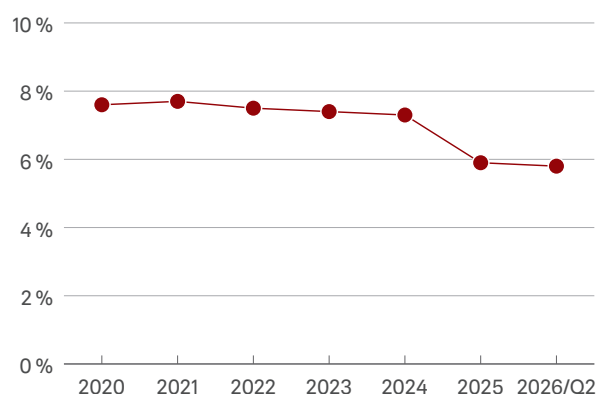
Trendy & statistiky



Cena pronájmu v hlavních kancelářských lokalitách v Praze



Míra neobsazenosti kancelářů v Praze, 2020-2026



Mgr. Ilona Fanfrdlová

Vedoucí komerčních pronájmů E&V Commercial Praha

Trh komerčních nemovitostí v Praze nadále potvrzuje rozdílný vývoj jednotlivých segmentů. Zatímco některé typy nemovitostí se těší velmi silné poptávce a růstu nájemného, jiné se stále potýkají s omezeným zájmem nájemců a vyšší konkurencí.

Na kancelářském trhu je i nadále patrný trend „flight to quality“. Největší poptávka směřuje do moderních administrativních budov kategorie A, které splňují vysoké technické standardy, požadavky na energetickou efektivitu i ESG kritéria. Naopak kanceláře ve starších administrativních budovách a objektech nižší kvality čelí dlouhodobě slabší poptávce. Jejich obsazenost zůstává bez výraznějších změn a pronajímatelé jsou nuceni konkurovat především cenovou politikou nebo poskytováním pobídek nájemcům. Rozdíl mezi prémiovými a staršími kancelářskými prostory se tak nadále prohlubuje.

Velmi pozitivní vývoj zaznamenává segment hotelových nemovitostí. Stabilní výkonnost cestovního

ruchu a vysoká návštěvnost Prahy podporují zájem investorů i provozovatelů o akvizice a dlouhodobé pronájmy hotelových objektů, zejména v centru města. Rostoucí poptávka je patrná také u nemovitostí vhodných pro zdravotnická zařízení, kliniky a specializovaná zdravotní centra, kde nabídka kvalitních prostor dlouhodobě nedokáže pokrýt potřeby trhu.

Výrazné oživení je patrné rovněž v segmentu obchodních prostor na nejprestižnějších pražských adresách. „High street“ lokality, zejména Královská cesta, Na Příkopě, Pařížská ulice a další části historického centra, se opět řadí mezi nejvyhledávanější maloobchodní destinace. Návrat mezinárodních značek, vysoká návštěvnost centra a pokračující růst cestovního ruchu podporují zájem o reprezentativní obchodní jednotky. Vedle luxusního maloobchodu přetrvává silná poptávka také po gastronomických provozech, prémiových službách a konceptech zaměřených na zážitkový retail.

Současný vývoj trhu potvrzuje, že úspěšnost pronájmu je stále více závislá na kvalitě nemovitosti, její technické úrovni a atraktivitě lokality. Nejvyšší poptávku vykazují moderní kancelářské budovy, hotelové objekty, zdravotnické prostory a obchodní jednotky na prestižních adresách. Naopak u starších kancelářských budov bez modernizace přetrvává stagnace a tlak na poskytování pobídek či úpravu nájemních podmínek.

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

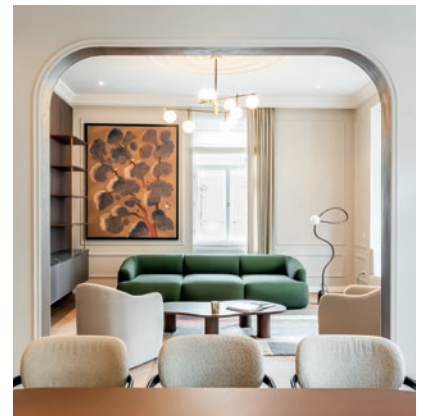


Realitní trh 2026/2027 • Praha
PRODEJ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



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