



Realitní trh 2025/2026 • Praha

PRONÁJMY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



Praha | Česká republika

			
1 394 435	18 667 EUR	6 000 - 9 000 EUR/m²	15 - 27 EUR/m²
Populace Prahy +0,7 % (k 03/2025)	Kupní síla na obyvatele Prahy (národní index 132,3 – rok 2024)	Cenové rozpětí 2025 (dobrá lokalita)	Cenové rozpětí nájmu 2025 (dobrá lokalita)

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 nájmu 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.

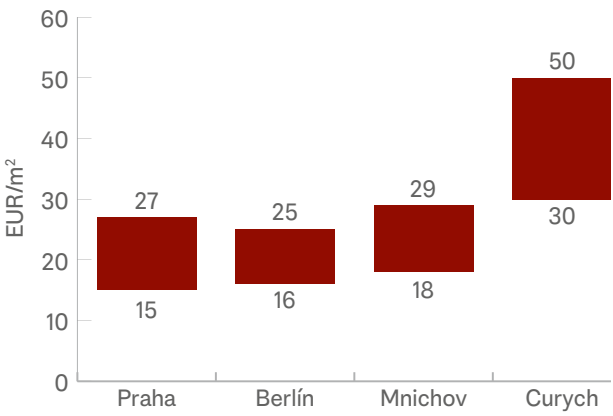
Segment komerčních prodejů ožívá, zejména díky snižování sazeb ČNB (repo sazba k 9. 5. 2025 činí 3,5 %) a stabilizaci trhu. Ceny činžovních domů meziročně vzrostly o 10–15 %

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 nájmu 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.

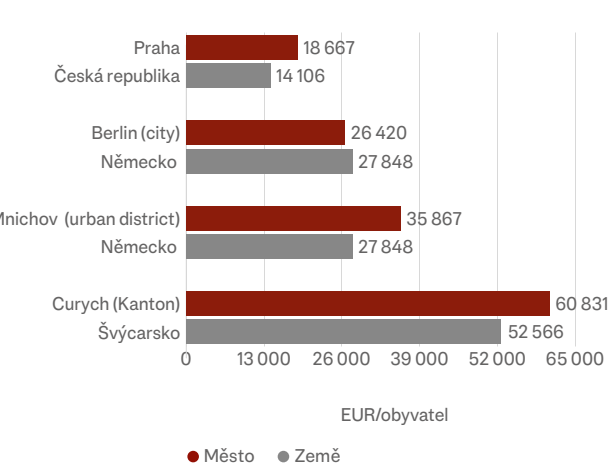
Predikce dalšího vývoje bude jako vždy záviset na celkové stabilitě světového, evropského a českého prostředí i ekonomického systému. Nadále platí, že dlouhodobý nedostatek bytů a jiných investičních nemovitostí, růst počtu obyvatel Prahy a zájem o stabilní investice, zajišťují kontinuitu na trhu. Ve 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.

Cenové rozpětí pronájmů rezidenčních nemovitostí Q2/2025*

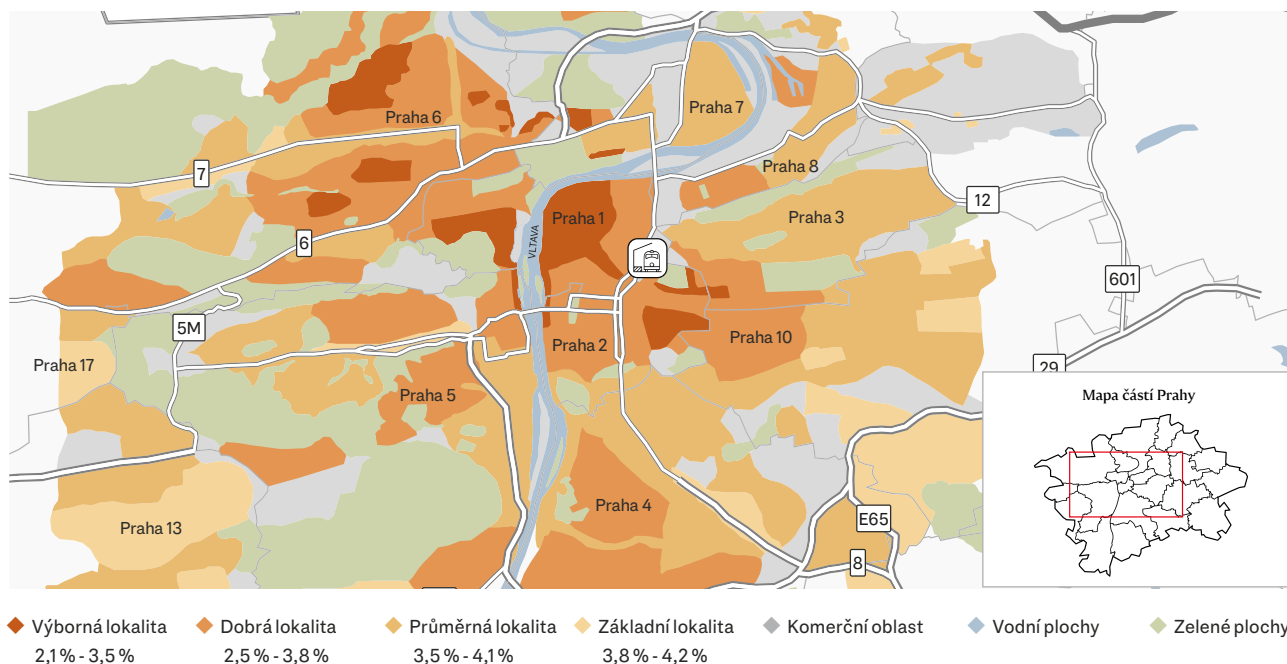


*Dobrá lokalita (přizpůsobeno odchylkám)

Kupní síla v roce 2024:



Praha - průměrný hrubý výnos rezidenčních nemovitostí



Ceny a nájem rezidenčních nemovitostí v Praze

		2023	2024	2025	Trend/Prognóza
Nájem v EUR/m ²	◆	17 – 34	18 – 35	18 – 35	→
	◆	14 – 26	15 – 27	15 – 27	→
	◆	13 – 21	14 – 22	14 – 22	→
	◆	11 – 16	12 – 17	12 – 17	→
Ceny v EUR/m ²	◆	6 000 – 17 500	7 800 – 18 000	8 400 – 18 000	→
	◆	4 600 – 9 000	5 000 – 9 000	6 000 – 9 000	→
	◆	3 600 – 6 200	4 000 – 6 000	5 000 – 6 500	→
	◆	3 200 – 5 300	3 800 – 5 000	4 000 – 5 500	→



David Staněk

Vedoucí rezidenčních pronájmů Engel & Völkers Praha



Mgr. Mikuláš Hrubý

V roce 2024 se trh nájemního bydlení v Praze držel na stabilní úrovni bez výrazných cenových výkyvů. Vysoké ceny energií a celkové náklady na bydlení bránily razantnějšímu růstu nájemného, přičemž rostoucí zájem o energeticky úsporné nemovitosti byl patrný po celý rok. V první polovině roku 2025 zůstaly ceny nájmů stabilní, což odráží pokračující rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou. Stabilizovaly se také ceny energií a služeb, což přispívá k větší předvídatelnosti celkových nákladů na bydlení. Ve druhé polovině roku 2025 se očekává mírný

nárůst nájmů, a to zejména kvůli postupnému oživení poptávky, návratu zahraničních pracovníků a obecné důvěře v ekonomický vývoj.

Od roku 2026 se předpokládá pokračující mírný růst cen nájemného, za předpokladu udržení stabilní ekonomické situace a absence zásadních legislativních změn v oblasti bydlení. Pokud by navíc došlo ke snížení cen energií, mohlo by to podpořit další růst nájmů. Díky postupnému snižování úrokových sazeb dochází k oživení zájmu o investice do vlastního bydlení. Přesto nadále klesá počet lidí, kteří si reálně pořizují vlastní nemovitost, a to kvůli přetrvávajícím vysokým cenám bytů a omezené dostupnosti hypoték pro určité skupiny obyvatel. Nájemní bydlení tak zůstává aktuální a žádanou volbou, zejména mezi mladými lidmi, cizinci a lidmi s častou pracovní relokací. Trh nájemního bydlení v Praze tak i nadále zůstává atraktivní pro nájemce hledající kvalitní bydlení i pro investory hledající stabilní výnosy.

ENGEL & VÖLKERS

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: Population (31.03.2025, ČSÚ), purchasing power (2024 GfK An NIQ Company). 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 Residential GmbH

ENGEL & VÖLKERS PRAGUE

+420 233 091 011 | PragueAndel@engelvoelkers.com | www.engelvoelkers.com/prague
Česká EuV Commercial s.r.o. | Licensee of Engel & Völkers Residential GmbH
Plzeňská 3351/19 | CZ-150 00 Praha 5 | Real estate agent