Institucionální nájemní bydlení

říjen 2026

Analýza vývoje institucionálního nájemního bydlení v Praze ve 2. a 3. čtvrtletí 2026

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy

www.knightfrank.com/research



Vizualizace vygenerována AI

BUILD-TO-RENT (BTR)

Průměrné nabídkové nájemné v BTR projektech v Praze dosahuje 615 Kč/m²/měsíc. Za posledních 6 měsíců se zvýšilo o 2,5 %, meziročně zůstalo téměř stabilní (+1,50 %). V porovnání s tím činí nájemné v běžné inzerci nabízené individuálními soukromými investory 499 Kč/m², tedy o 19 % méně.

V současnosti je v provozu 4 000 bytových jednotek v projektech BTR s více než 50 jednotkami, které jsou vlastněny a provozovány institucionálními investory. Z toho přibližně 16 % tvoří segment dostupného nájemního bydlení.

Ve výstavbě je aktuálně téměř 2 400 bytů v BTR projektech po celé Praze, z toho je 312 bytů v segmentu dostupného nájemního bydlení.

Za posledních šest měsíců byly dokončeny a uvedeny do provozu projekty Mo-cha v Praze 4 (91 bytů) a Xplace Ruzyně (57 jednotek). Zkolaudována byla také III. fáze Vysočanského Mlýna, do pronájmu se 306 bytů dostane v 1. čtvrtletí 2027. Naopak Atrium Petřiny bylo rozprodáno na jednotky.

615 Kč

Průměrné nabídkové nájemné u BTR projektů v Praze za m² a měsíc

4 000

Bytů v BTR projektech v provozu v Praze

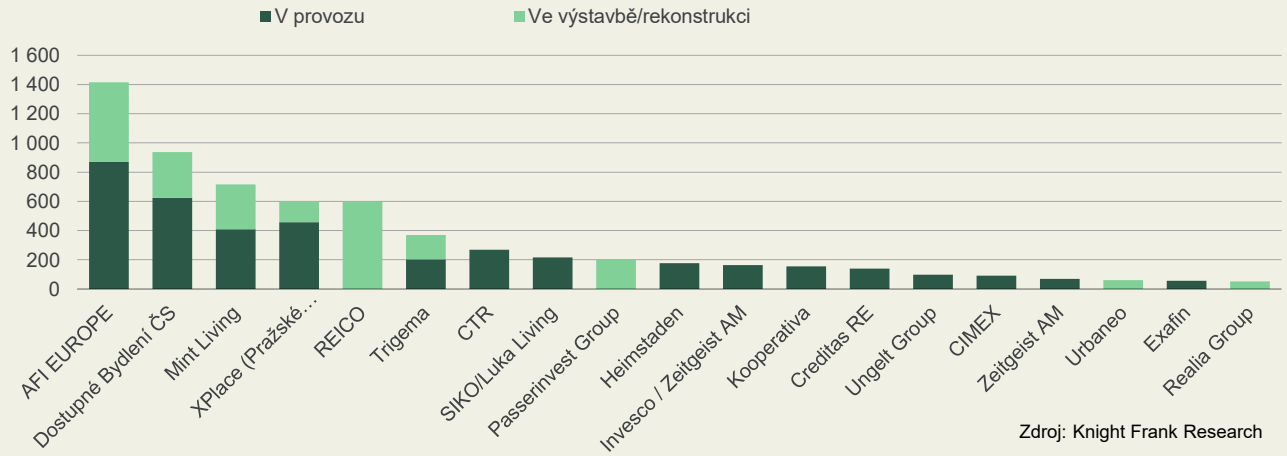
2 400

BTR bytů ve výstavbě či rekonstrukci na pražském trhu (nad 50 jednotek)

Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone

BTR projekty v Praze podle dle největších provozovatelů

Počet bytů



Zdroj: Knight Frank Research

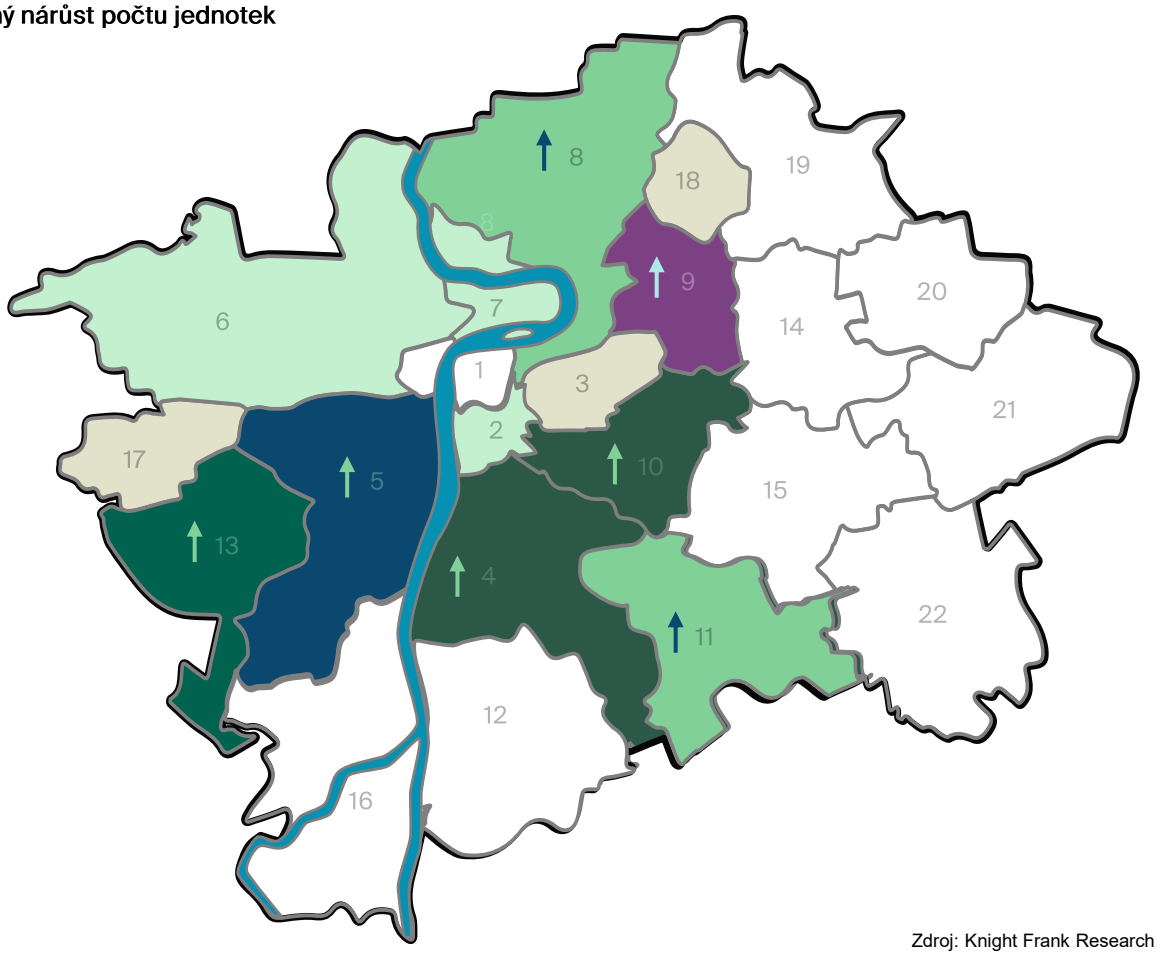
BUILD-TO-RENT (BTR)

Dokončené BTR projekty a BTR projekty ve výstavbě s více než 50 jednotkami

Počet jednotek v jednotlivých městských částech

50 – 100 jednotek
100 – 300 jednotek
300 – 500 jednotek
500 – 700 jednotek
700-1 500 jednotek
1 500+ jednotek

↑ Očekávaný nárůst počtu jednotek



Zdroj: Knight Frank Research

- Až 26 % všech BTR jednotek se staví v Praze 5 a Praze 9 (25 %), následuje Praha 10 (16 %) a Praha 4 (14 %).
- **V příštích 6 měsících by mělo být zprovozněno přes 1 000 nájemních bytů.**
- Nejvíce stávajících projektů v provozu je aktuálně v Praze 9, a to přes 1 660 bytů, což tvoří až 42 % z celkového fondu provozovaných nájemních bytů. Následuje Praha 8 (10 %) a Praha 11 (8 %).

Institucionální nájemní bydlení

BUILD-TO-RENT (BTR) BRNO

Brno je významným technologickým hubem a univerzitním městem s vysokým podílem studentů a zahraničních pracovníků, což je unikátní mix potenciální poptávky pro rozvoj nájemního bydlení.

V Brně evidujeme cirka 576 bytů v institucionálních nájemních projektech nad 50 jednotek, které jsou aktuálně v provozu.

Na konci třetího čtvrtletí bylo v Brně ve výstavbě více než 400 nájemních bytů. Největším projektem ve výstavbě je Dornych s celkem 190 byty s plánovaným dokončením v roce 2028. Dalším významným projektem s dokončením na začátku roku 2027 je Montowna v rámci areálu Zbrojovky CPI Group.

Vedle toho se v Brně intenzivně rozvíjí co-living, který nabízí přes 600 jednotek a dalších více než 600 co-livingových jednotek pod brandem Domeq developera CTP Invest je ve výstavbě. V horizontu dvou let tedy dojde ke zdvojnásobení kapacit tohoto segmentu.

461 Kč

Průměrné nabídkové nájemné u BTR projektů v Brně za m² a měsíc

576

Bytů v BTR projektech v provozu v Brně

400+

BTR bytů ve výstavbě

600+

Co-living jednotek

Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone



Vizualizace vygenerována AI

INVESTIČNÍ DASHBOARD

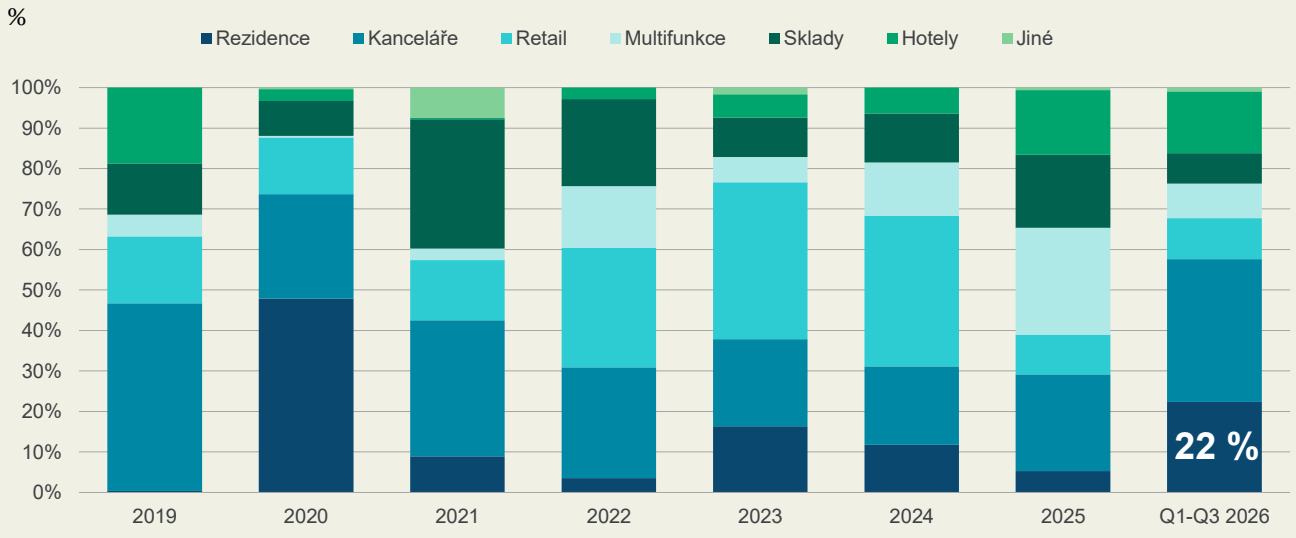
Lokalita	Prime výnosová míra (%)
Berlín	3,60 %
Londýn	4,00 %
Vídeň	4,00 %
Praha	4,00 %
Madrid	4,00 %
Paříž	4,50 %
Varšava	5,50 %

Zdroj: Knight Frank Research

Výnosové míry prémiového institucionálního nájemního bydlení se v hlavních evropských metropolích stabilizují. Jejich další vývoj bude zásadně ovlivňovat směřování úrokových sazeb a výnosů státních dluhopisů, které představují referenční bezrizikovou sazbu.

Přetrvávající nerovnováha mezi omezenou nabídkou a vysokou poptávkou po bydlení bude podporovat růst hodnoty rezidenčních nemovitostí na hlavních evropských trzích. Potenciál růstu kapitálové hodnoty však mohou v některých lokalitách omezovat případná regulatorní opatření, zejména regulace nájemného.

Podíl nájemního bydlení na celkovém objemu investic v České republice roste



Zdroj: Knight Frank Research

INVESTICE DO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

4,00 %

Výnosová míra pro BTR projekty

100 bazických bodů

Rozdíl oproti prime výnosovým mírám kanceláří

Nájemní bydlení v průběhu roku 2026 výrazně posílilo s více než 455 miliony eur realizovaných investic, tak bylo hned po kancelářích druhým nejobchodovanějším typem nemovitostí.

Přispěla k tomu akvizice portfolia 760 bytů v Písnici Wood & Co., ale také několik forwardových transakcí projektů institucionálního nájemního bydlení nejen v Praze. Další transakce jsou v jednání a měly by být realizovány do konce roku.

Prime výnosová míra zaznamenala v průběhu roku kompresi o 50 bazických bodů na 4,00 %. Kompresi výnosové míry táhne především růst cen bytů, který nadále převyšuje růst nájemného. Na základě aktuálně rozjednaných transakcí očekáváme další mírný pokles výnosové míry.



PÍSNICE BYTY

Počet bytů: 760 bytů

Prodávající: CIB Group

Investor: WOOD & Company City – OPF

Termín transakce: Q2 2026



DOSTUPNÉ BYDLENÍ ČS STRAŠNICE

Počet bytů: 138 bytů

Prodávající/Developer: Kaprain

Investor: Dostupné Bydlení České spořitelny

Termín transakce: Q2 2026



ROHAN CITY KARLÍN A3

Počet bytů: 113 bytů

Prodávající/Developer: Sekyra Group

Investor: MINT rezidenční fond

Termín transakce: Q3 2026

NÁZORY EXPERTŮ



Ing. Rudolf Kraina, MBA

Člen představenstva Trigema
& CEO Trigema Rental

„Nájemní bydlení v Praze se v posledních letech výrazně přiblížilo standardům velkých evropských měst. Metropole přitahuje zahraniční rezidenty, kteří očekávají vysokou úroveň služeb, moderní technický standard a profesionální správu. Rostoucí poptávka po prémiovém typu nájemního bydlení potvrzuje, že český trh se postupně posouvá směrem k modelu běžnému v západní Evropě, kde je kvalitní nájemní produkt plnohodnotnou součástí městské infrastruktury.

Současně však zůstává zásadní domácí poptávka tvořená lidmi přicházejícími z okresních a krajských měst za studiem či prací. Nájemní bydlení musí reagovat na potřeby této široké skupiny klientů a nabídnout stabilní, dlouhodobé a kvalitní řešení napříč různými úrovněmi standardu, od dostupného až po prémiové. Právě kombinace evropské úrovně služeb a dlouhodobé udržitelnosti vytváří prostředí, ve kterém mohou nájemci žít bez kompromisů a s jasnou perspektivou dlouhodobého pobytu.“



DEFINICE

Institucionální nájemní bydlení (BTR) - skupina bytů postavená přímo za účelem pronájmu, která je plně vybavená (zahrnuje postel, pohovku, veškeré kuchyňské potřeby aj.) a často nabízí další sdílené zařízení a společné prostory, které zvyšují atraktivitu projektu. Do statistik zahrnujeme také segment dostupného bydlení.

Dostupné nájemní bydlení představuje segment nájemních bytů poskytovaných za nájemné nižší než běžná tržní úroveň. Často je spojeno s veřejnou podporou, zvýhodněným financováním nebo spoluprací s municipalitami a bývá zaměřeno na vybrané skupiny obyvatel, například pracovníky ve zdravotnictví, školství, sociálních službách či dalších profesích důležitých pro fungování společnosti.

Studentské bydlení - Purpose-Built Student Accommodation (PBSA) označuje ubytování navržené speciálně pro studenty. Zahrnuje obvykle menší vybavené sdílené nebo soukromé pokoje. Vedle toho nabízí další služby a sdílené prostory, jako jsou studijní místnosti, společenské místnosti, fitness centra a prádelny. Často se nachází v blízkosti škol. Objekty jsou profesionálně spravované, často se hradí nájem za lůžko.

Co-living je koncept sdíleného bydlení, kde nájemníci sdílejí společné obytné prostory, jako jsou kuchyně, obývací pokoje a někdy i koupelny, zatímco si zachovávají soukromé ložnice. Tento typ bydlení často přitahuje mladé profesionály a studenty a má tak blízko ke studentskému bydlení. Zahrnuje rovněž další služby podobně jako PBSA.

Průměrné nájemné uvádíme na základě inzerce na dostupných bytech, které jsou v nabídce.

Jako **projekty v provozu** uvádíme ty, kde již došlo k uvedení projektu do pronájmu. Mezi kolaudací projektu, jeho dovybavením a uvedením do pronájmu může být i více než 6 měsíců.

KONTAKTY



Lenka Šindelářová
Head of Research & Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Josef Karas
Head of Investment
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com



Gabriela Sajnerová
Senior Consultant Investment
+420 602 115 390
gabriela.sajnerova@cz.knightfrank.com

Knight Frank Research reporty jsou dostupné na:

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy a knightfrank.com/research

Knight Frank Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector. All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs. Important Notice: © Knight Frank, spol. s.r.o. 2026 This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears. Knight Frank LLP is a limited liability partnership registered in England with registered number OC305934. Our registered office is 55 Baker Street, London, W1U 8AN, where you may look at a list of members' names.