

Květen 2025

Institucionální nájemní bydlení

Analýza vývoje institucionálního nájemního bydlení v Praze
za 4. čtvrtletí 2024 až 1. čtvrtletí 2025



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

Build-to-rent (BTR)

Nájemné v BTR projektech v Praze meziročně vzrostlo o 8,5 % na 587 Kč/m²/ měsíc.

V současnosti je v provozu 3 177 bytových jednotek v BTR projektech nad 50 jednotek, které jsou vlastněny a provozovány institucionálními investory a profesionálními provozovateli.

Ve výstavbě je aktuálně více než 2 300 bytů v BTR projektech po celé Praze. V příštích letech proto očekáváme výrazný nárůst nové nabídky. V přípravné fázi je navíc evidováno více než 6 000 dalších bytů určených k pronájmu.

Za posledních 6 měsíců byl do provozu uveden projekt Amádeus Rezidence s 254 jednotkami. Investorem a provozovatelem je Dostupné bydlení České spořitelny. Projekt se nachází v Praze 9, Střížkov.

V následujících měsících bude do provozu uvedeno více než 400 dalších bytových jednotek.

587 Kč

Průměrné nájemné u BTR projektů v Praze za m² a měsíc

31 269 Kč

Průměrné nájemné za byt za měsíc

775 Kč

Nejvyšší dosahované nájemné v BTR projektech za m² a měsíc

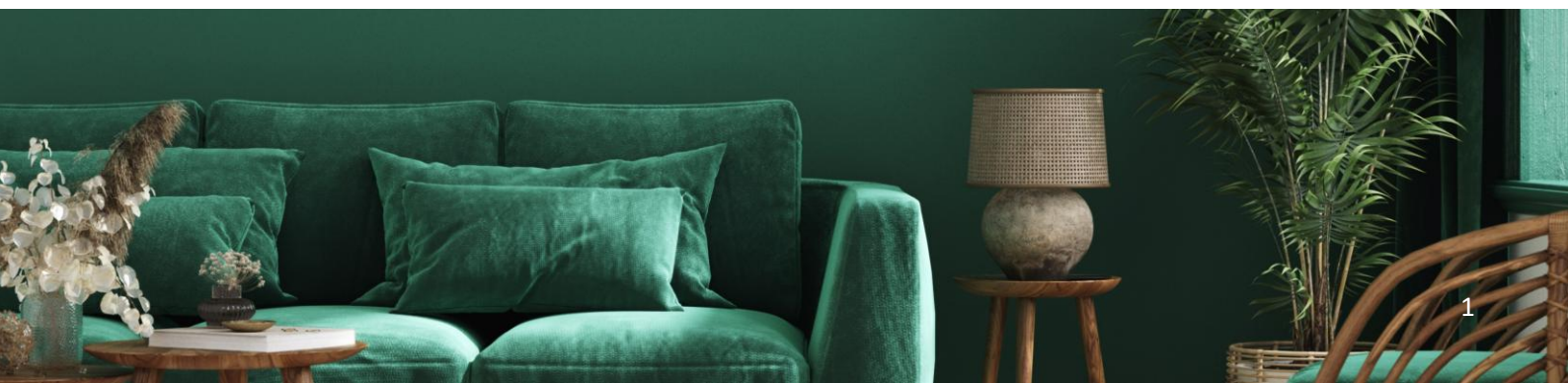
3 177

Bytů v BTR projektech v provozu v Praze

2 324

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

Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone



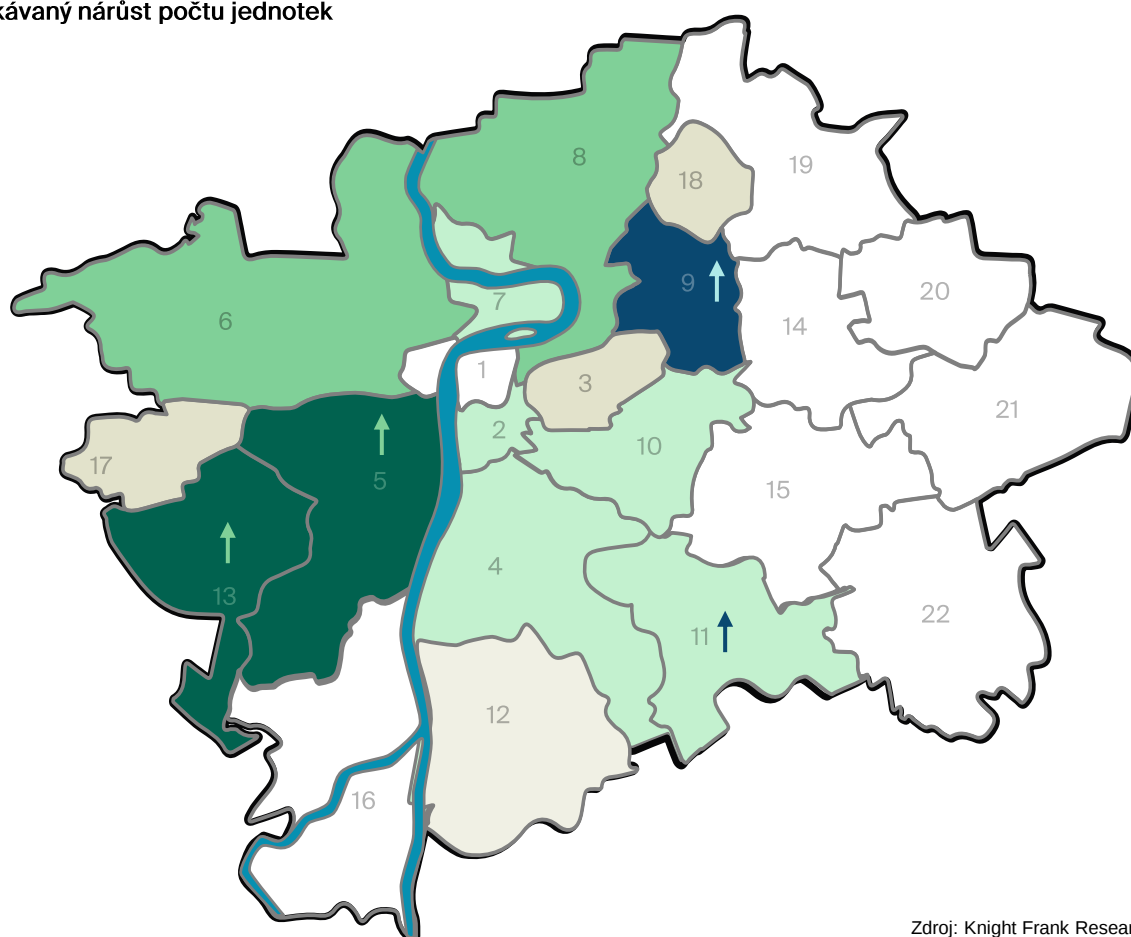
Build-to-rent (BTR)

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+ jednotek

↑ Očekávaný nárůst počtu jednotek



Zdroj: Knight Frank Research

- Až 44 % všech BTR jednotek se staví v Praze 9, dále pak v Praze 11 (21 %) a shodně 13 % v Praze 13 a Praze 5.
- Ve 4. čtvrtletí 2024 začala výstavba II. a III. etapy Lihovaru (střed a jih), kde by celkem mělo vzniknout až 165 nájemních bytů s dokončením v roce 2027.
- Na jaře 2025 začala výstavba Waltrovka F1, F2 pro XPlace s celkem 62 jednotkami.
- V druhém čtvrtletí 2025 byla také zahájena výstavba Stodůlky Residential s 219 byty a plánovaným dokončením v roce 2027. Investorem je REICO ČS Nemovitostní.

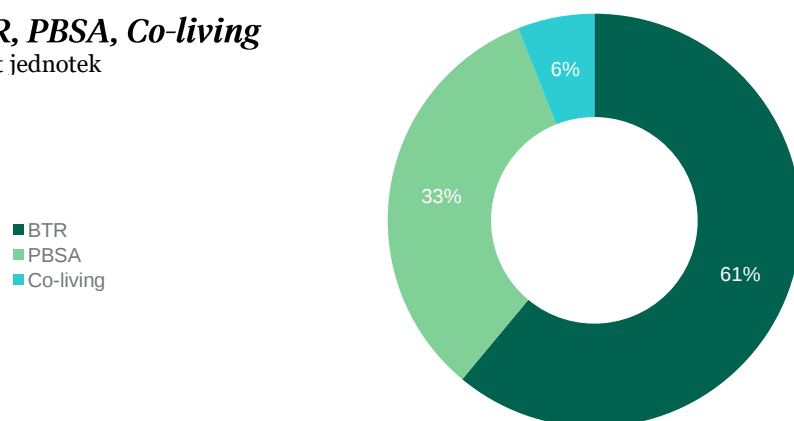
Build-to-rent (BTR)

Celkem 3 200 bytů v segmentu BTR tvoří 61 % z nabídky institucionálního nájemního bydlení. Vedle toho evidujeme 1 700 jednotek nabízených pro studentské bydlení a více než 300 jednotek brandovaných jako co-living. V plánu je hned několik projektů, které lze označit jako co-livingové.

I v dalších BTR projektech vidíme tlak na zmenšování dispozic, nejvíce jsou poptávané menší byty 1+kk a 2+kk. Většina BTR projektů v provozu je plně či téměř plně obsazena.

BTR, PBSA, Co-living

Počet jednotek

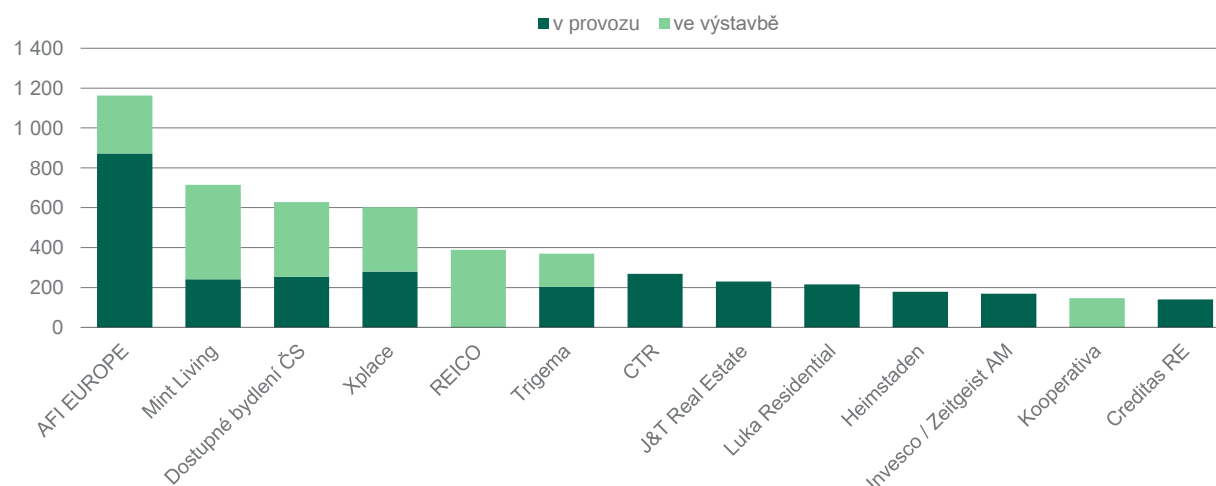


Zdroj: Knight Frank Research

Etablovaní hráči na trhu institucionálního nájemního bydlení v příštích letech výrazně rozšíří svá portfolia. Nejvíce bytů ve výstavbě má aktuálně Mint Living, REICO ČS Nemovitostní a Dostupné bydlení České spořitelny. Největší počet bytů v provozu aktuálně vlastní společnost AFI EUROPE.

BTR projekty v Praze podle provozovatele

počty jednotek



Zdroj: Knight Frank Research

Významné investiční transakce

Segment nájemního bydlení se postupně etabluje jako jedna z žádaných nemovitostních tříd na českém investičním trhu. Nabídka se sice postupně zvyšuje, nicméně zůstává stále relativně omezená.

V posledním čtvrtletí roku 2024 představovaly investice do nájemního bydlení 2 % z celkového objemu. Za celý rok pak dosáhl podíl investic BTR 12 %. V prvním čtvrtletí roku 2025 činil objem investic téměř 34 milionů eur, což odpovídá opět přibližně 2 % celkového objemu.

K nejvýznamnějším transakcím v období Q4 2024 až Q1 2025 patří forwardová akvizice v projektu Nová Waltrovka (F1 a F2), kde investorem je platforma XPlace.

Další transakcí je nákup menšího objektu s 11 nájemními byty — Rezidence Čiklova, kterou získala společnost Fidurock.

Vedle investic v hlavním městě se realizovalo i několik transakcí mimo Prahu.

4,5 %

Očekávaná výnosová míra
pro BTR projekty

Ve druhém čtvrtletí roku 2025 jsme zaznamenali již druhou akvizici fondu REICO ČS Nemovitostní. Fond pokračuje ve spolupráci s developerem FINEP, tentokrát v lokalitě Praha 13 – Stodůlky. Předmětem transakce je 219 bytů v projektu Stodůlky Residential.



Nová Waltrovka F1, F2

Prodávající/Developer:
Penta RE

Investor: XPlace

Počet jednotek: 62

Termín transakce: Q1 2025



Stodůlky Residential

Prodávající/Developer:
FINEP

Investor:

REICO ČS Nemovitostní

Počet jednotek: 219

Termín transakce: Q2 2025



Portfolio Beroun, Chomutov

Prodávající/Developer:
Czech Home Capital

Investor:

Fond Českého Bydlení

Počet jednotek: 318

Termín transakce: Q4 2024

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.

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.

Soukromé nájemní bydlení - Private rental sector (PRS) - Jeden nebo více bytů ve vlastnictví soukromé osoby či společnosti nabízený za účelem pronájmu, ale je možné jej prodat standardně na trhu.

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