

Institucionální nájemní bydlení

Listopad 2025

Analýza vývoje institucionálního
nájemního bydlení v Praze ve 2.-3.
čtvrtletí 2025

[www.knightfrankprostory.cz/
novinky-a-trendy](http://www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy)
www.knightfrank.com/research



BUILD-TO-RENT (BTR)

Nájemné v BTR projektech v Praze meziročně vzrostlo o 14,4 % na 606 Kč/m²/měsíc.

V současnosti je v provozu 3 700 bytových jednotek v BTR projektech s více než 50 jednotkami, které jsou vlastněny a provozovány institucionálními investory spolu s profesionálními provozovateli.

Ve výstavbě je aktuálně 2 200 bytů v BTR projektech po celé Praze. To naznačuje, že trh s BTR byty v Praze čeká období výrazného růstu.

Ema Residence na Opatově s celkem 151 nájemními byty byla uvedena do provozu v září 2025 v režimu dostupného nájemního bydlení ve vlastnictví Dostupné Bydlení České Spořitelny. Dalšíh 156 bytů nabízí k pronájmu Kooperativa pojišťovna v Rezidenci Opatov. Na konci třetího čtvrtletí byl zkolaudován projekt Block Karlín Living s celkem 98 byty. První nájemci již jsou nastěhováni.

606 Kč

Průměrné nájemné u BTR projektů v Praze za m² a měsíc

37 450 Kč

Průměrné nájemné za byt za měsíc

769 Kč

Nejvyšší dosahované nájemné v BTR projektech za m² a měsíc

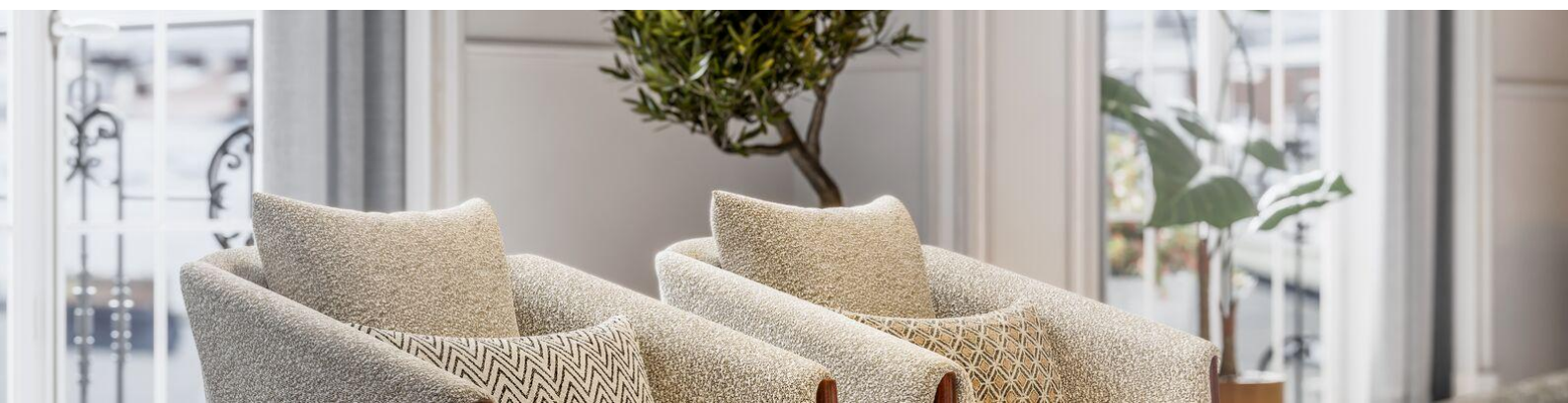
3 700

Bytů v BTR projektech v provozu v Praze

2 200

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

Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone



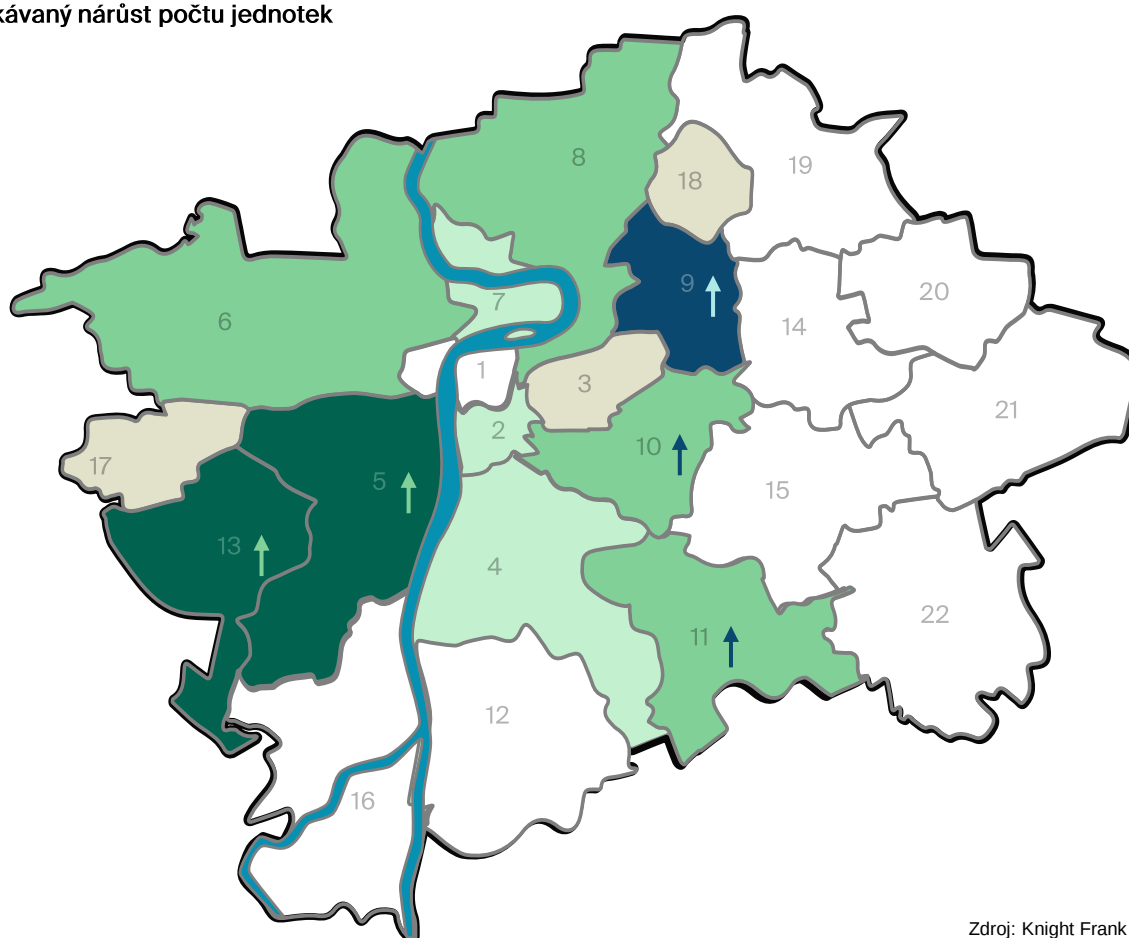
BUILD-TO-RENT (BTR)

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 46 % všech BTR jednotek se staví v Praze 9, dále pak 12 % v Praze 10 a shodně v Praze 4 a 5 (11 %). Následovala Praha 13 (10 %), Praha 11 (8 %) a Praha 6 (3 %).
- V listopadu byla zahájena výstavba první fáze projektu V Korytech v Praze 10 developera AFI Europe.
- Na konci 4. čtvrtletí 2025 je plánováno dokončení projektu Mint Living Praha Hloubětín, v Praze 9, přičemž pronájmy by měly začít v 1. čtvrtletí 2026. Projekt zahrnuje 168 jednotek BTR.
- V roce 2026 by mělo být dokončeno alespoň dalších 500 jednotek BTR.

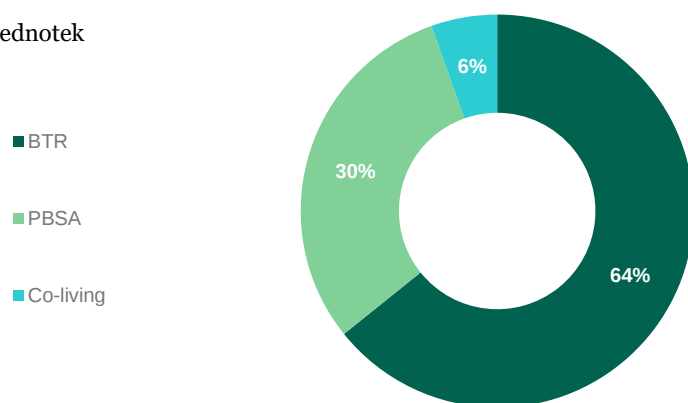
BUILD-TO-RENT (BTR)

Celkem 3 700 bytů v segmentu BTR tvoří 64 % z nabídky institucionálního nájemního bydlení. Vedle toho evidujeme 1 750 jednotek nabízených pro studentské bydlení a více než 300 jednotek brandovaných jako co-living.

Většina projektů, které jsou v provozu déle než půl roku, má plnou či téměř plnou obsazenost. V rámci rotací nájemců je běžná pěti, šesti procentní neobsazenost.

BTR, PBSA, Co-living

Počty jednotek

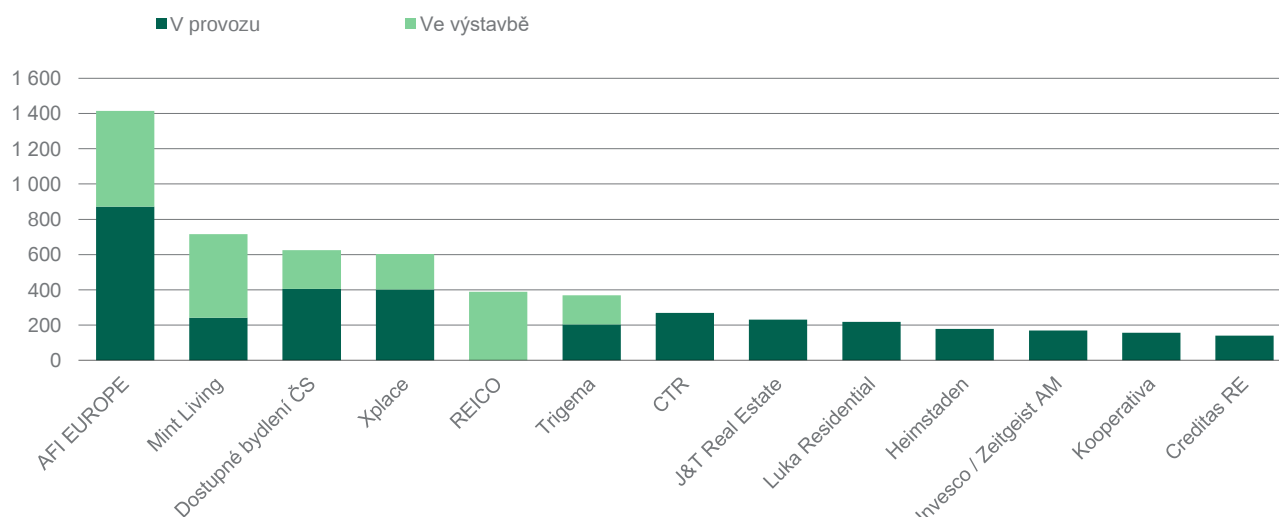


Zdroj: Knight Frank Research

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

BTR projekty v Praze podle provozovatele

počty jednotek



Zdroj: Knight Frank Research

INVESTICE DO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

4,5 %

Očekávaná výnosová míra pro BTR projekty

Ve druhém kvartálu 2025 představovaly investice do nájemního bydlení 12 % z celkového objemu. Ve třetím čtvrtletí roku 2025 činil objem investic téměř 36 milionů eur, což odpovídá přibližně 8 % celkového objemu.

K nejvýznamnějším transakcím ve druhém a třetím čtvrtletí 2025 patří forwardová akvizice v projektu Stodůlky Residential, kde investorem je REICO ČS NEMOVITOSTNÍ (RČSN). Jedná se o 3 bytové domy, ve kterých bude k dispozici 219 bytů.

Zeitgeist Asset Management prodala 6 kompletně zrekonstruovaných činžovních domů investiční společnosti BHM Group. Portfolio zahrnuje 94 bytů, které byly plně obsazeny v době prodeje.

Vedle investic v hlavním městě se realizovala jedna transakce mimo Prahu. Fond Českého Bydlení dokončil tři nové akvizice bytových domů, jednoho v Brně a dvou od společnosti Czech Home Capital v Ostravě. Tyto objekty zahrnují dohromady 342 jednotek.

Další transakce jsou v různých stádiích jednání a tento segment se tak etabloval v rámci českého investičního realitního mixu.



Zeitgeist portfolio 6 budov

Prodávající/Developer: Zeitgeist

Investor: BHM Group

Počet jednotek: 94

Termín transakce: Q3 2025



Stodůlky Residential

Prodávající/Developer: FINEP

Investor:

REICO ČS Nemovitostní

Počet jednotek: 219

Termín transakce: Q2 2025



Brno Pekařská, Ostrava

Cihelní, Ostrava Adamusova

Prodávající/Developer: Czech Home Capital

Investor: Fond Českého Bydlení

Počet jednotek: 342

Termín transakce: Q2 2025

NÁZORY EXPERTŮ

”

Segment nájemního bydlení se stal již standardní formou developerského projektu. V rámci každého většího projektu připravujeme vždy část a to minimálně 1/3 jako projekt nájemního bydlení s cílem prodat tuto část fondu nájemního bydlení.

Požadavky a podmínky těchto fondů, ať už se týkají dispozic, provozních požadavků nebo dalších technických, právních a ekonomických podmínek jsou známe a je ideální s nimi pracovat již v úvodní fázi každého projektu, který již při akvizici identifikujeme jako vhodný pro takové investory. Pro nás spatřujeme největší výhodu v tom, že diverzifikujeme prodej a dokážeme tímto způsobem urychlit výstavbu velkých územních celků.

**Ondřej Buršík**

Generální ředitel a
předseda představenstva
Metrostav Development a.s.

“

”

**Josef Karas**

Head of Investment
Knight Frank

Investoři se stále častěji zaměřují na segment institucionálního nájemního bydlení. Očekávají pokračující růst nájemného, který podporuje dlouhodobé zhodnocení hodnoty a umožňuje vznik prvních institucionálních portfolií v České republice a regionu střední a východní Evropy.

Tento model je atraktivní i pro developery, protože nabízí alternativní způsob prodeje, který není závislý na cyklech poptávky ze strany retailových kupujících. Zároveň poskytuje investorům účinný nástroj diverzifikace, který funguje jako stabilizační prvek vůči komerčním nemovitostem.

“

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