

*Listopad 2024*

---

# Institucionální nájemní bydlení

Report o vývoji institucionálního nájemního bydlení v Praze  
za 2. čtvrtletí 2024 až 3. čtvrtletí 2024



# Build-to-rent (BTR)

Nájemné v BTR projektech v Praze meziročně mírně pokleslo o 6,5 % na 538 Kč/m<sup>2</sup>, především díky pronájmům v nových projektech s nižší cenovou hladinou.

V průběhu roku byly dokončeny jednotlivé fáze projektu Lihovar Sever v Praze 5, kde část nájemních bytů provozuje developer Trigema (64 bytů) a část si převzal provozovatel a nový majitel X-Place (114 bytů).

Dále byla dokončena stavba nájemního domu v projektu Hagibor, a to budova Delta, kterou developer Crestyl vybudoval pro investora Invesco. Byty bude provozovat společnost Zeitgeist.

V provozu je v současnosti 2 900 bytových jednotek v BTR projektech.

Ve výstavbě je aktuálně více než 1 700 bytů v BTR projektech po celé Praze. V příštích letech tak očekáváme výrazný nárůst nové nabídky.

Mezi nejvýznamnější projekty ve výstavbě řadíme Prosek City investora Dostupné Bydlení České Spořitelny s dokončením v příštím roce. Dále Nový Opatov, kdy 154 bytů vlastní Dostupné bydlení České Spořitelny a 146 bytů pak Kooperativa, projekt staví společnost Sekyra Group. S ohledem na koncept bude nájemné v bytech DBČS o 20 % nižší oproti tržnímu nájemnému.

## 538 Kč

Průměrné nájemné u BTR projektů v Praze za m<sup>2</sup>

## 2 900

Bytů v BTR projektech v provozu v Praze

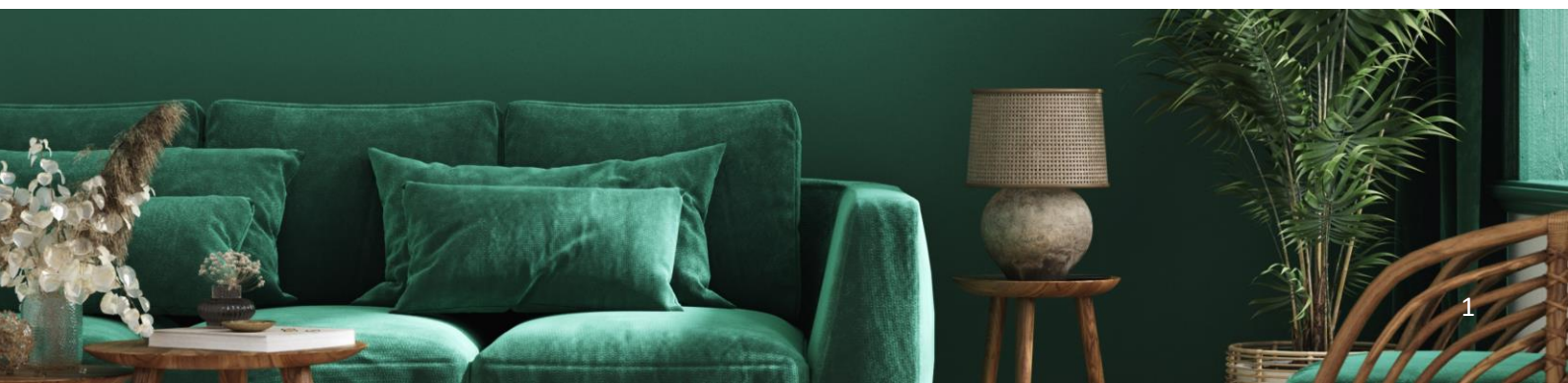
## 1 731

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

## 27 934 Kč

Průměrné nájemné za byt

Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone

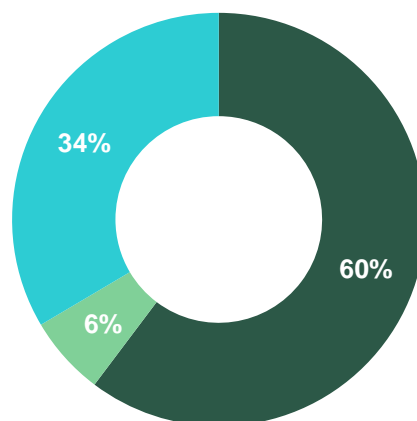


# Build-to-rent (BTR)

Celkem 2 900 bytů v segmentu BTR představuje 60 % z nabídky institucionálního nájemního bydlení. Vedle toho evidujeme 1 600 jednotek nabízených pro studentské bydlení a přes 300 jednotek brandovaných jako co-living. Mnohde se co-living a studentské bydlení mírně překrývají. Do budoucna očekáváme další segmentaci institucionálního bydlení.

**BTR, PBSA, Co-living počty jednotek**

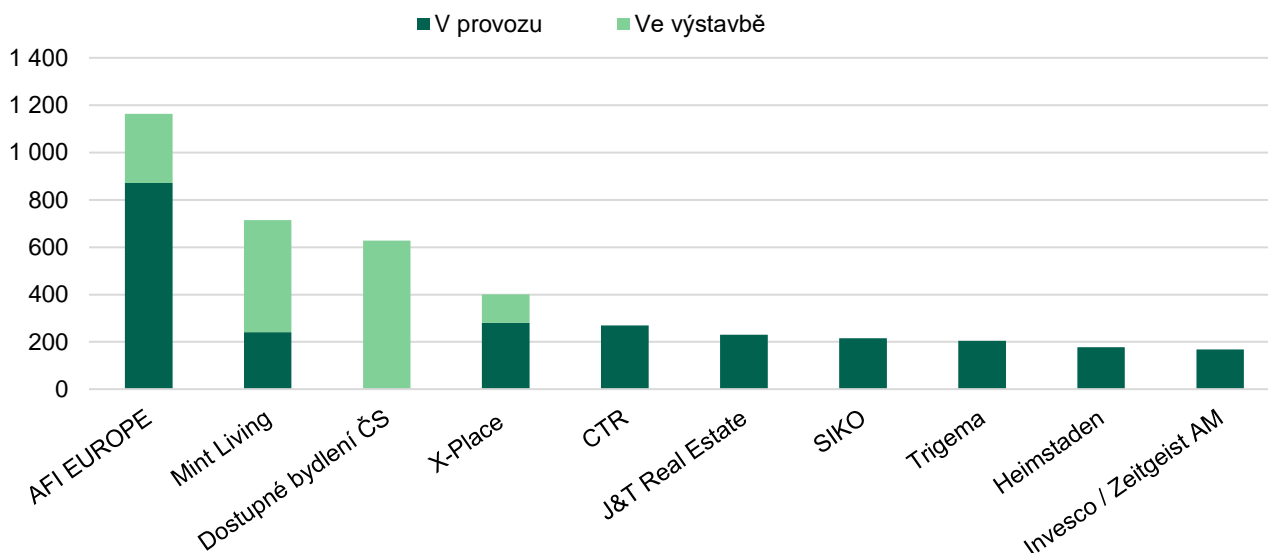
- BTR
- Co-living
- PBSA



Zdroj: Knight Frank Research

Největším vlastníkem institucionálního nájemního bydlení je společnost AFI Europe, větší počet bytů tento developer a investor také připravuje. Dalším významným investorem je pak Mint Investments, který má velký počet bytů ve výstavbě. Významně vzroste do budoucna podíl Dostupného bydlení ČS s aktuálně více než 600 bytovými jednotkami ve výstavbě.

**BTR projekty v provozu a ve výstavbě**



Zdroj: Knight Frank Research

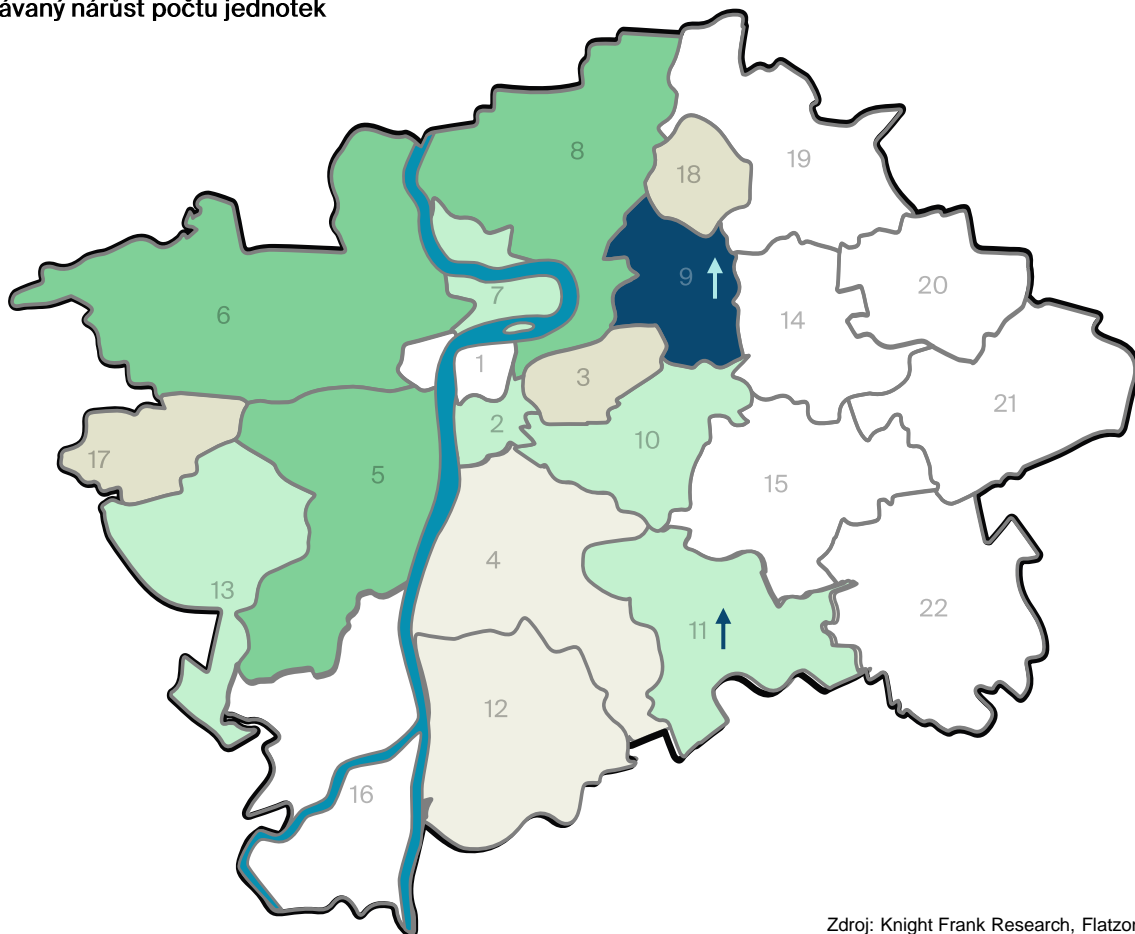
# Build-to-rent (BTR)

*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+ jednotek

↑ očekávaný nárůst počtu jednotek



Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone

- Nejvíce BTR bytů ve výstavbě je v Praze 9 a v Praze 11.
- V Praze 10 byl dokončen projekt Hagibor budova Delta s celkem 168 nájemními byty pro investora Invesco a v Praze 5 ve fázích také projekt Lihovar.
- V tomto roce byl dokončen také projekt Co-living Youston na Praze 3 s celkem 96 jednotkami.
- Během následujících dvou let vybuduje AFI ve Strašnicích pět set bytů, zatímco Finep pro AFI postaví necelé tři stovky v Hloubětíně.

# Významné investiční transakce

Nájemní bydlení je vyhledávaným investičním aktivem.

Objem investic do nájemního bydlení narostl ve třetím čtvrtletí na 26 %. Za tři čtvrtletí tohoto roku dosahoval podíl investic do BTR segmentu 18 % a objem přesáhl 200 miliónů EUR. Dokumentuje to rostoucí zájem investorů, kteří chtějí diverzifikovat svá portfolia a anticipují budoucí pokračující nárůst výnosů z nájemného.

Nejvýznamnější transakcí ve třetím čtvrtletí byl prodej rezidenčního projektu na pronájem, Nový Opatov G1, s celkem 171 byty. Jednalo se o první transakci v rezidenčním segmentu realitního fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, prodávajícím je společnost FINEP.

Ve druhém čtvrtletí pak uzavřeli transakci AFI Europe a FINEP. FINEP pro AFI Europe nově vybuduje dva bytové domy s 291 byty v projektu Nová Elektra v Praze 9. AFI Europe navíc koupil od FINEPu projekt „V Korytech“ v Praze 10, kde plánuje postavit rezidenční projekt s 509 byty. Na podzim podepsali rámcovou smlouvu o spolupráci, která jim dává možnost získat dalších 1 700 bytů.

# 4,5 %

Očekávaná výnosová míra  
pro BTR projekty

Rovněž ve druhém čtvrtletí oznámil Mint rezidenční fond akvizici 306 bytů v rámci další etapy projektu Vysočanský Mlýn od developera Metrostav Development, byty jsou aktuálně ve výstavbě.



**Nový Opatov G1**

Prodávající/Developer: FINEP

Investor: REICO ČS  
NEMOVITOSTNÍ

Počet jednotek: 171

Termín transakce: Q3 2024



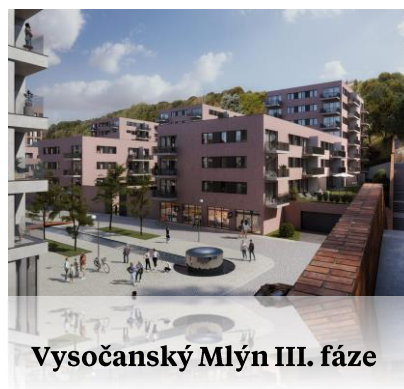
**Nová Elektra**

Prodávající/Developer: FINEP

Investor: AFI Europe

Počet jednotek: 291

Termín transakce: Q2 2024



**Vysočanský Mlýn III. fáze**

Prodávající/Developer:  
Metrostav Development

Investor: Mint Investments

Počet jednotek: 306

Termín transakce: Q2 2024

# Názory expertů

Do budoucna očekáváme nárůst nové nabídky, postupnou diverzifikaci produktů a nárůst zájmu také o studentské bydlení, co-living a seniorské bydlení ze strany investorů. Především v segmentu studentského a seniorského bydlení panuje nesoulad nabídky bydlení a poptávky koncových uživatelů. Poptávka nabídku výrazně převyšuje.

”

*Potenciál pro výstavbu nájemního bydlení je velký díky nízké dostupnosti vlastnického bydlení v Praze, vidíme jej především v lokalitách poblíž kancelářských hubů a v blízkosti veřejné dopravy. Pokud jde o výnosy, je to otázka složitější, například vzhledem k úrokovým sazbám, které v posledních letech rostly. Naše očekávání se pohybují mírně nad náklady. Výnos z výstavby by se měl pohybovat kolem sedmi procent.*

**Doron Klein**

generální ředitel AFI Europe

“

”

**Erik Janovský**

partner Mint Investments

*Trh nájemného je fakticky definován nominálními mzdami v ekonomice. V lokalitách s vysokou poptávkou očekáváme, že růst nájemného bude růst nominálních mezd převyšovat. MFČR predikuje v roce 2025 růst mezd o cirká 6,5 % - nájemné v institucionálních projektech by tento růst měl minimálně dorovnat. Do budoucna v ČR především uvidíme vznikat opravdové BTR projekty – to znamená projekt se bude od počátku připravovat pro nájemní bydlení. Nyní je naprostá většina projektů po povoleních přepracovaná pro potřeby nájemního bydlení z části nebo vůbec. Budeme mířit na změnu mixu bytů v budovách a efektivitu půdorysů. Očekávám, že se projekty budou více odlišovat dle filozofie jednotlivých institucionálních pronajímatelů.*

“

# Nájemné nadále roste

Průměrné ceny pronájmů za m<sup>2</sup> bytů dostupných k individuálnímu pronájmu, podle inzerce ve většině pražských lokalit, v posledních 12 i 6 měsících nadále rostly. Za posledních 6 měsíců nejvýrazněji rostly nájem v Praze 8 (14,3 %), v Praze 1 (10,1 %) a v Praze 9 (7,4 %).

Očekáváme, že nájemné nadále poroste obdobným tempem cca 5-10 % za rok. Vzhledem k předpokládanému dalšímu nárůstu cen vlastnického bydlení se pronájem stane alternativou pro stále širší okruh klientů.

## 461 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrné nájemné dle inzerce  
(+7,1% za posledních 12 měsíců / +6 % za posledních 6 měsíců)

### Půlroční vývoj cen individuálních pronájmů v Praze dle inzerce 2. čtvrtletí 2024 – 3. čtvrtletí 2024

Průměrný měsíční nájem ● 500 + Kč / m<sup>2</sup> ● 450 - 500 Kč / m<sup>2</sup> ● 400 - 450 Kč / m<sup>2</sup> ● 350 - 400 Kč / m<sup>2</sup>

● Praha 1 : 545 Kč / m<sup>2</sup>  
+10,1% ↑

● Praha 2 : 515 Kč / m<sup>2</sup>  
+2,6% ↑

● Praha 3 : 507 Kč / m<sup>2</sup>  
+4,1% ↑

● Praha 4 : 423 Kč / m<sup>2</sup>  
+6,1% ↑

● Praha 5 : 479 Kč / m<sup>2</sup>  
+4,3% ↑

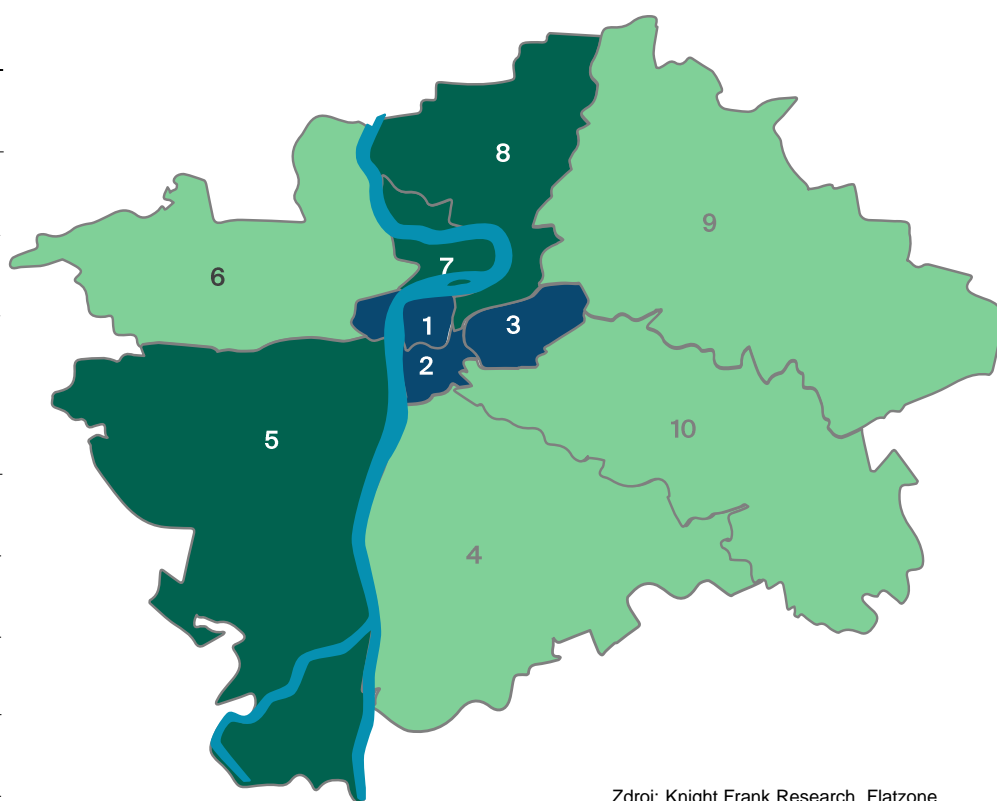
● Praha 6 : 422 Kč / m<sup>2</sup>  
-0,2% ↓

● Praha 7 : 481 Kč / m<sup>2</sup>  
+3,4% ↑

● Praha 8 : 487 Kč / m<sup>2</sup>  
+14,3% ↑

● Praha 9 : 447 Kč / m<sup>2</sup>  
+7,4% ↑

● Praha 10 : 432 Kč / m<sup>2</sup>  
+6,6% ↑



Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone

## Definice

---

**Institucionální nájemní bydlení (BTR)** - nově postavená skupina bytů 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 za účelem pronájmu, který není specificky zařízený a je možné jej prodat standardně na trhu (popř. obsahuje pouze pevně spojený nábytek – kuchyňskou linku, vestavěné skříně aj.)

**Všechny ceny** jsou uvedeny včetně DPH.

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