

# Institucionální nájemní bydlení

Květen 2026

Analýza vývoje institucionálního  
nájemního bydlení v Praze v 4.-1.  
čtvrtletí 2025/2026

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



# BUILD-TO-RENT (BTR)

Nabídkové nájemné v BTR projektech v Praze dosahuje 600 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Za posledních 6 měsíců se téměř nezměnilo.

V porovnání s tím činí nájemné v běžné inzerci nabízené individuálními soukromými investory 495 Kč/m<sup>2</sup>, tedy o 21 % méně.

V současnosti je v provozu 4 100 bytových jednotek v projektech BTR s více než 50 jednotkami, které jsou vlastněny a provozovány institucionálními investory.

Ve výstavbě je aktuálně 2 290 bytů v BTR projektech po celé Praze. Do konce roku očekáváme dodání dalších téměř 300 bytů na trh.

Johann Residence na Harfě s celkem 220 nájemními byty byla uvedena do provozu v dubnu 2026 ve vlastnictví Dostupného Bydlení České spořitelny.

Další menší projekt Dostupného Bydlení České spořitelny s 32 byty byl zprovozněn také na Černém Mostě.

V 1. čtvrtletí 2026 bylo na trh dodáno 168 plně vybavených jednotek v Mint Living Hloubětín.

## 600 Kč

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

## 767 Kč

Nejvyšší dosahované nájemné v BTR projektech za m<sup>2</sup> za měsíc

## 4 100

Bytů v BTR projektech v provozu v Praze

## 2 290

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

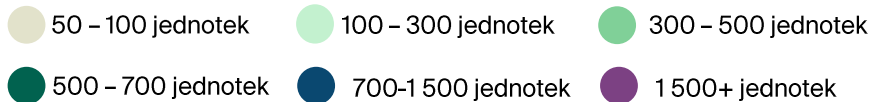
Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone



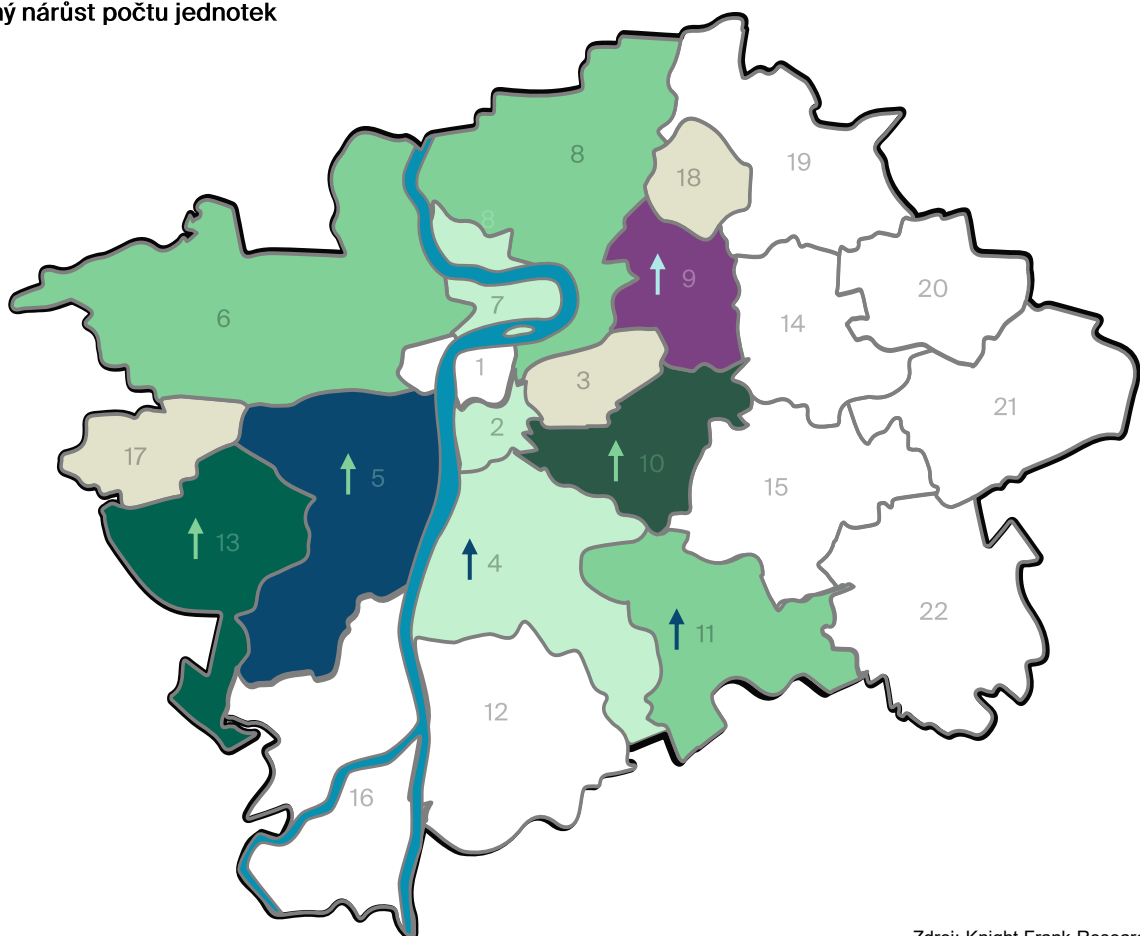
# BUILD-TO-RENT (BTR)

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

Počet jednotek v jednotlivých městských částech



↑ Očekávaný nárůst počtu jednotek



Zdroj: Knight Frank Research

- Až 27 % všech BTR jednotek se staví v Praze 5, těsně následuje Praha 9 (26 %), dále pak Praha 10 (12 %), Praha 4 (11 %) a Praha 13 (10 %).
- V 1. čtvrtletí 2026 zahájil Finep výstavbu nájemních bytů v projektu Kaskády Barrandov v Praze 5, po dokončení převezme investor REICO 207 bytů.
- Vedle toho FINEP začal stavět dalších 174 bytů pro Dostupné Bydlení ČS. Oba projekty by měly být dokončeny v roce 2028.
- Dále se zahájila výstavba 138 bytů v Rezidence Strašnice Dostupného Bydlení ČS.
- Do budoucna tak segment dostupného bydlení dále významně posílí.

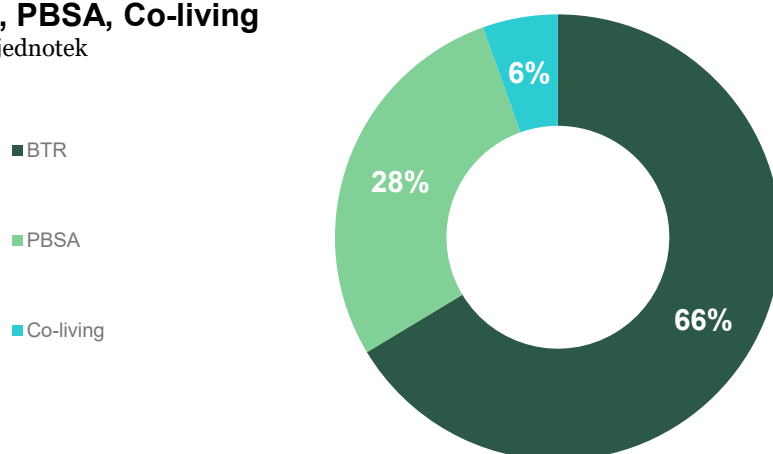
# BUILD-TO-RENT (BTR)

Celkem 4 100 bytů v segmentu BTR tvoří 66 % z nabídky institucionálního nájemního bydlení. Z toho více než 780 bytů tvoří segment dostupného nájemního bydlení. Vedle toho evidujeme 1 750 jednotek nabízených pro studentské bydlení a více než 300 jednotek brandovaných jako co-living.

Projekty hlásí velmi rychle po dodání na trh téměř plnou obsazenost, tedy cirká 95-97 %, 3-5% neobsazenost je přirozená při rotaci nájemců. Volné jednotky jsou v top projektech obsazeny v řádu dnů.

## BTR, PBSA, Co-living

Počty jednotek

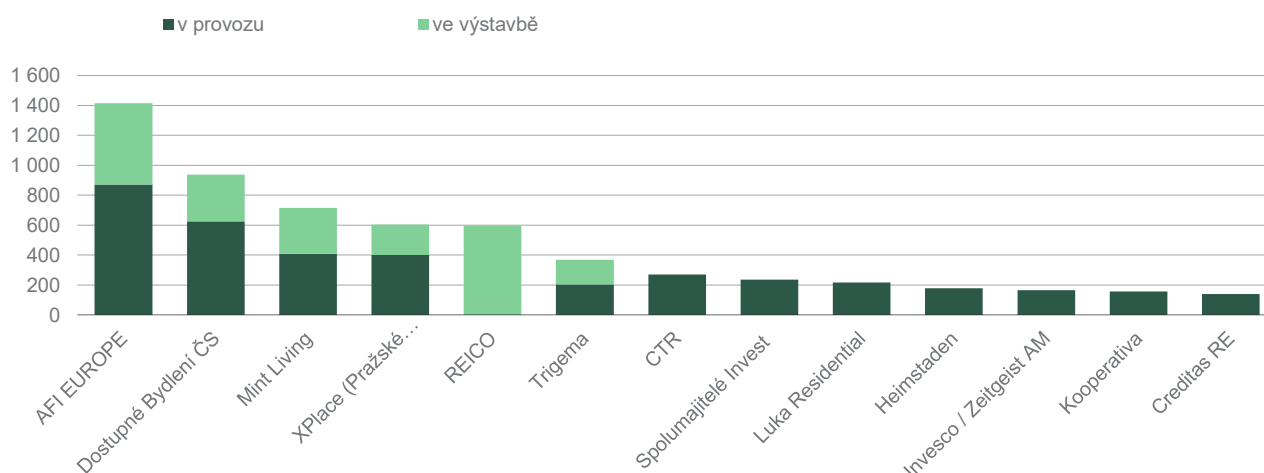


Zdroj: Knight Frank Research

Etablovaní hráči na trhu institucionálního nájemního bydlení rozšiřují svá portfolia. Nejvíce bytů ve výstavbě má aktuálně REICO, dále AFI Europe a Dostupné Bydlení České spořitelny. Největší počet bytů v provozu aktuálně vlastní společnost AFI EUROPE, následuje Dostupné Bydlení ČS a Mint Living. Na trh nájemního bydlení ale vstupují také další hráči.

## BTR projekty v Praze podle dle největších provozovatelů

počty jednotek



Zdroj: Knight Frank Research

# INVESTICE DO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

## 4,5 %

Výnosová míra pro BTR projekty

Ve čtvrtém kvartálu 2025 představovaly investice do nájemního bydlení pouhých 2,4 % z celkového objemu. V prvním čtvrtletí roku 2026 naopak vyšplhal objem investic přes 143 milionů eur, což odpovídá přibližně 25 % celkového objemu a byl tak dominantním sektorem v prvním čtvrtletí.

K nejvýznamnějším transakcím ve čtvrtém čtvrtletí 2025 patří akvizice Domu Comenius Praha, který se nachází na pražských Petřínách. Společnost J&T Real Estate prodala pětipodlažní dům s 230 jednotkami investiční skupině Spolumajitelé.

V prvním čtvrtletí pak fond kvalifikovaných investorů FKI REICO EPB I. koupil 207 bytů v projektu rezidenčního nájemního bydlení Kaskády Barrandov od společnosti FINEP. Jde o bytové domy T a U s plánovaným dokončením v roce 2028.

Dostupné Bydlení České spořitelny zrealizovalo dvě transakce, a to nově dokončenou Rezidenci Johann v projektu Harfa Park, v Praze 9 s 220 byty a Barrandov Rezidenci se 174 byty v projektu Kaskády Barrandov.



### Dům Comenius Praha

Prodávající/Developer: J&T Real Estate

Investor: Spolumajitelé Invest

Počet jednotek: 230

Termín transakce: Q4 2025



### Harfa Park

Prodávající/Developer: Finep

Investor: Dostupné Bydlení České spořitelny

Počet jednotek: 220

Termín transakce: Q1 2026



### Kaskády Barrandov

Prodávající/Developer: Finep

Investor: Dostupné Bydlení České spořitelny, REICO

Počet jednotek: 174, 207

Termín transakce: Q1 2026

# NÁZORY EXPERTŮ

*„Je velmi pozitivní sledovat, jak rychle se segment BTR v posledních letech rozvíjí a kolik institucionálních investorů do něj vstoupilo. Věřím, že právě rozvoj institucionálního nájemního bydlení může pomoci řešit bytovou situaci v České republice přirozenou tržní cestou, bez potřeby výraznější regulace nájemného či rozsáhlých státních zásahů.“*

*Do budoucna bude důležité, aby stále více developerů začalo projekty připravovat přímo pro potřeby BTR segmentu. V současnosti se stále často setkáváme s tím, že řada developerů stále obtížně akceptuje, že institucionální investor nemůže nakupovat za ceny odpovídající individuálnímu retailovému prodeji. Tito developeri si potřebují uvědomit, že prodej jednomu investorovi přináší významnou úsporu času, marketingových nákladů, prodejních provizí i administrativy spojené s jednotkovým prodejem. Právě akceptace tohoto pohledu ze strany developerů bude klíčovým pro dalšího rozvoje BTR segmentu v České republice.“*



**Tomáš Jachan**

Head of Transactions  
REICO Investiční společnost  
České spořitelny



**Peter Noack**

Founder and Managing  
Partner, ZEITGEIST  
Asset Management

*„Praha zůstává jednoznačně hlavním centrem investic do segmentu BTR v České republice a věříme, že tato pozice bude v nadcházejících letech dále posilovat.“*

*Tento segment je stále v rané fázi rozvoje, institucionální nájemní bydlení tvoří jen malou část celkového trhu, avšak jeho fundamenty jsou mimořádně silné. Tlak na dostupnost bydlení způsobil, že vlastnické bydlení je pro stále větší část populace nedosažitelné. Zřetelný strukturální posun směrem k menším bytovým jednotkám spolu s pokračujícím vznikem nových domácností podporuje poptávku po dobře situovaných, profesionálně spravovaných nájemních bytech. Nejde o krátkodobé faktory: odrážejí hluboké demografické a ekonomické trendy, které budou trh podporovat bez ohledu na cykly úrokových sazeb. Pro investory už otázka nezní, zda model BTR v Praze funguje, protože funguje, ale jak rychle může tento segment růst, aby dokázal uspokojit poptávku.“*

## 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.

**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.

## 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)