

## Nájemné ve druhém čtvrtletí dál rostlo, nejvíce u dispozice 2+kk

Brno, 20. července 2026

**Meziroční vývoj cen nájmu ve 2. čtvrtletí 2026 ukazuje pokračující růst ve většině velkých měst, tentokrát zejména u středně velkých bytů 2+kk a 3+kk. V Praze se nájemné meziročně zvýšilo u většiny dispozic o 2 až 14 %, přičemž nejdynamičtěji rostly právě byty 2+kk. V Brně a Plzni pokračoval plošnějším růst napříč dispozicemi, zatímco v Ostravě a Olomouci se vývoj lišil podle typu bytu – vedle výraznějšího zdražení některých dispozic došlo u jiných i ke stagnaci. Vyplývá to z dat skupiny UlovDomov, která se prostřednictvím služby Ideální nájemce stará soukromým majitelům o více než 5 500 nemovitostí v hodnotě 30 miliard korun. Hodnota Indexu UlovDomov se ve 2. čtvrtletí 2026 ve velkých městech pohybovala přibližně od 1,1 do 2,0. U bytů 3+kk v Praze a v Brně dosahuje index nadále hodnoty 2,0, což znamená, že měsíční splátka hypotéky je zhruba 2krát vyšší než nájemné.**

V Praze se nájem u bytů 1+kk meziročně zvýšily o 2 % na 529 Kč za m<sup>2</sup>, u 2+kk o 14 % na 452 Kč za m<sup>2</sup> a u 3+kk naopak o 5 % meziročně klesly na 411 Kč za m<sup>2</sup>. V Brně pokračoval výraznější růst především u menších a středních bytů, nájem u 1+kk vzrostly meziročně o 13 % na 463 Kč za m<sup>2</sup>, u 2+kk o 14 % na 366 Kč za m<sup>2</sup> a u 3+kk o 14 % na 318 Kč za m<sup>2</sup>. V Ostravě bylo patrné zejména výrazné zdražování modernějších dispozic 1+kk a 2+kk, kde ceny meziročně vzrostly o 8, respektive 19 %. V Plzni rostly nejrychleji byty 1+1, 3+1 a 3+kk (meziročně o 14 až 16 %), zatímco u menších dispozic byl růst mírnější. V Olomouci dochází k mírnému poklesu nájmu u starších bytů 2+1, ale modernější 3+kk zde meziročně zdražily o 17 %.

Na základě cen za metr čtvereční lze modelový byt 2+kk o velikosti 55 m<sup>2</sup> v Praze aktuálně pronajmout za zhruba 24 900 korun. V Brně vychází stejná dispozice na zhruba 20 100 korun, v Ostravě přibližně 15 600 korun, v Olomouci necelých 15 900 korun a v Plzni přibližně 15 400 korun. Pronájem bytu dispozice 1+kk (30 m<sup>2</sup>) se v průměru pohybuje od zhruba 9 600 korun v Ostravě do přibližně 15 900 korun v Praze. U bytů 3+kk (80 m<sup>2</sup>) se nájemné pohybuje zhruba od 18 400 korun v Ostravě po 32 900 korun v Praze. „Ve druhém čtvrtletí vidíme pokračující tlak na růst nájmu, ale struktura tohoto růstu se mírně mění. V Praze i dalších velkých městech se zdražování soustředí zejména na středně velké byty 2+kk a část 3+kk,“ uvádí Michal Hrbatý, CEO skupiny UlovDomov, která se od září mění na Livendo. „Zároveň ale platí, že zejména v Praze a Brně se podle našeho indexu pohybují měsíční splátky hypotéky na vlastní byt dlouhodobě mezi 1,5 až 2násobkem tržního nájemného,“ dodává Michal Hrbatý.

### Index UlovDomov: Splátky úvěru se dále zvedají vlivem úrokových sazeb a cen bytů

Hodnota Indexu UlovDomov (poměr měsíční splátky hypotéky vůči měsíční platbě nájmu) ukazuje, že vlastní bydlení financované hypotékou zůstává i ve 2. čtvrtletí 2026 podstatně nákladnější než nájem. V Praze dosahuje index u modelového bytu 1+kk (30 m<sup>2</sup>) hodnoty 1,5, u 2+kk (55 m<sup>2</sup>) 1,8 a u 3+kk (80 m<sup>2</sup>) 2,0. To znamená, že měsíční splátka hypotéky vychází u menších a středních bytů zhruba o 50 až 100 procent dražší než tržní nájemné. V Brně se index u 1+kk pohybuje kolem 1,4, u 2+kk kolem 1,7 a u 3+kk dosahuje hodnoty 2,0, tedy obdobného rozdílu jako v Praze u větších bytů. „Kombinace rostoucích úrokových sazeb hypoték a cen nemovitostí žene měsíční splátky úvěrů stále nahoru,“ doplňuje Michal Hrbatý.

Nejblíže k sobě mají náklady na vlastní a nájemní bydlení nadále v Ostravě, kde se index u 1+kk pohybuje kolem 1,1 a u 2+kk kolem 1,2. To znamená, že hypotéka je u těchto menších bytů zhruba o 10 až 20 procent dražší než nájem. U větších bytů 3+kk v Ostravě se hodnota indexu zvýšila na 1,5, což odráží vyšší relativní nákladovost vlastního bydlení v této kategorii. V Plzni se index u menších bytů 1+kk zvýšil na 1,3, u 2+kk mírně poklesl na 1,6

a u větších bytů 3+kk vzrostl na 1,9. V Olomouci se index u 1+kk posunul na 1,3, zatímco u 2+kk a 3+kk zůstává kolem 1,6 až 1,8. Nájemní bydlení tak ve velkých městech zůstává pro značnou část domácností finančně dostupnější a flexibilnější alternativou ke splácení vlastního bytu na hypotéku.

**Tabulka 1:** Ceny nájemního bydlení za m2 ve velkých městech za 2. čtvrtletí 2026 (v Kč)

|                | 1+1 | 1+kk | 2+1 | 2+kk | 3+1 | 3+kk |
|----------------|-----|------|-----|------|-----|------|
| <b>Praha</b>   | 472 | 529  | 383 | 452  | 357 | 411  |
| <b>Brno</b>    | 379 | 463  | 326 | 366  | 285 | 318  |
| <b>Ostrava</b> | 239 | 320  | 213 | 283  | 193 | 230  |
| <b>Plzeň</b>   | 317 | 363  | 256 | 280  | 218 | 244  |
| <b>Olomouc</b> | 297 | 357  | 254 | 288  | 238 | 263  |

Zdroj: Data skupiny UlovDomov

**Tabulka 2:** Příklady nájmu za 2. čtvrtletí 2026 v Kč u dispozic při stanovené výměře

|                | 1+1<br>(40 m²) | 1+kk<br>(30 m²) | 2+1<br>(60 m²) | 2+kk<br>(55 m²) | 3+1<br>(75 m²) | 3+kk<br>(80 m²) |
|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>Praha</b>   | 18 880         | 15 870          | 22 980         | 24 860          | 26 775         | 32 880          |
| <b>Brno</b>    | 15 160         | 13 890          | 19 560         | 20 130          | 21 375         | 25 440          |
| <b>Ostrava</b> | 9 560          | 9 600           | 12 780         | 15 565          | 14 475         | 18 400          |
| <b>Plzeň</b>   | 12 680         | 10 890          | 15 360         | 15 400          | 16 350         | 19 520          |
| <b>Olomouc</b> | 11 880         | 10 710          | 15 240         | 15 840          | 17 850         | 21 040          |

Zdroj: Data skupiny UlovDomov

**Tabulka 3:** Meziroční vývoj ceny za m² Q2 2026 a Q2 2025 (v Kč)

|                | 1+1       | 1+kk      | 2+1       | 2+kk      | 3+1        | 3+kk       |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| <b>Praha</b>   | 35 (8 %)  | 12 (2 %)  | 39 (11 %) | 54 (14 %) | -13 (-4 %) | -20 (-5 %) |
| <b>Brno</b>    | 22 (6 %)  | 55 (13 %) | 28 (9 %)  | 45 (14 %) | 27 (10 %)  | 39 (14 %)  |
| <b>Ostrava</b> | 2 (1 %)   | 25 (8 %)  | 12 (6 %)  | 46 (19 %) | 5 (3 %)    | 1 (0 %)    |
| <b>Plzeň</b>   | 39 (14 %) | 30 (9 %)  | 7 (3 %)   | 3 (1 %)   | 28 (15 %)  | 34 (16 %)  |
| <b>Olomouc</b> | 17 (6 %)  | 19 (6 %)  | -6 (-2 %) | 9 (3 %)   | 20 (9 %)   | 38 (17 %)  |

Zdroj: Data skupiny UlovDomov

**Tabulka 4:** Meziroční vývoj ceny nájmu pro standardizované metráže (v Kč)

|                | 1+1<br>(40 m <sup>2</sup> ) | 1+kk<br>(30 m <sup>2</sup> ) | 2+1<br>(60 m <sup>2</sup> ) | 2+kk<br>(55 m <sup>2</sup> ) | 3+1<br>(75 m <sup>2</sup> ) | 3+kk<br>(80 m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Praha</b>   | 1 400 (8 %)                 | 360 (2 %)                    | 2 340 (11 %)                | 2 970 (14 %)                 | -975 (-4 %)                 | -1 600 (-5 %)                |
| <b>Brno</b>    | 880 (6 %)                   | 1 650 (13 %)                 | 1 680 (9 %)                 | 2 475 (14 %)                 | 2 025 (10 %)                | 3 120 (14 %)                 |
| <b>Ostrava</b> | 80 (1 %)                    | 750 (8 %)                    | 720 (6 %)                   | 2 530 (19 %)                 | 375 (3 %)                   | 80 (0 %)                     |
| <b>Plzeň</b>   | 1 560 (14 %)                | 900 (9 %)                    | 420 (3 %)                   | 165 (1 %)                    | 2 100 (15 %)                | 2 720 (16 %)                 |
| <b>Olomouc</b> | 680 (6 %)                   | 570 (6 %)                    | -360 (-2 %)                 | 495 (3 %)                    | 1 500 (9 %)                 | 3 040 (17 %)                 |

Zdroj: Data skupiny UlovDomov

**Index UlovDomov** (poměr měsíční splátky hypotéky vůči měsíční platbě nájmu)

| Město          | Kategorie bytu            | Index UlovDomov |
|----------------|---------------------------|-----------------|
| <b>Praha</b>   | 1+kk (30 m <sup>2</sup> ) | <b>1,5</b>      |
|                | 2+kk (55 m <sup>2</sup> ) | <b>1,8</b>      |
|                | 3+kk (80 m <sup>2</sup> ) | <b>2,0</b>      |
| <b>Brno</b>    | 1+kk (30 m <sup>2</sup> ) | <b>1,4</b>      |
|                | 2+kk (55 m <sup>2</sup> ) | <b>1,7</b>      |
|                | 3+kk (80 m <sup>2</sup> ) | <b>2,0</b>      |
| <b>Ostrava</b> | 1+kk (30 m <sup>2</sup> ) | <b>1,1</b>      |
|                | 2+kk (55 m <sup>2</sup> ) | <b>1,2</b>      |
|                | 3+kk (80 m <sup>2</sup> ) | <b>1,5</b>      |
| <b>Plzeň</b>   | 1+kk (30 m <sup>2</sup> ) | <b>1,3</b>      |
|                | 2+kk (55 m <sup>2</sup> ) | <b>1,6</b>      |
|                | 3+kk (80 m <sup>2</sup> ) | <b>1,9</b>      |
| <b>Olomouc</b> | 1+kk (30 m <sup>2</sup> ) | <b>1,3</b>      |
|                | 2+kk (55 m <sup>2</sup> ) | <b>1,6</b>      |
|                | 3+kk (80 m <sup>2</sup> ) | <b>1,8</b>      |

Zdroj: Ceny nájemního bydlení za metr čtvereční na základě dat UlovDomov za 2Q 2026; cena za metr čtvereční na základě dat společnosti [Valuo](#) pro starší byty v dobrém stavu nebo po rekonstrukci. Úroková sazba 5,57 % pro hypotéky na základě dubnového [Swiss Life Hypoindex](#) pro 5letý fix nad 80 % LTV.

---

**Kontakt pro média:**

Tomáš Skolek

e-mail: [media@ulovdomov.cz](mailto:media@ulovdomov.cz)

tel.: +420 776 056 711