

Český investiční trh

2. čtvrtletí 2026

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

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

Ve druhé polovině roku očekáváme přetrvávající silnou investorskou poptávku. Na trhu se v současnosti připravují transakce zahrnující jak prémiové kancelářské budovy v Praze, tak portfolia logistických a skladových nemovitostí.

- Již v prvním pololetí byl patrný návrat zahraničních investorů na český trh a očekáváme, že tento trend bude pokračovat i ve zbytku roku. Český kapitál však stále vede.

Objem investic by letos mohl atakovat 3 miliardy EUR, což je sice méně než loni, ale stále je to nad dlouhodobým průměrem.

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH

Investiční trh ve 2. čtvrtletí překonal hranici 1 miliardy EUR, je to o 121 % více než v 1. čtvrtletí a o 47 % více než ve stejném období loni.

Objem investic dosáhl za prvních šest měsíců 1,47 miliard EUR, o 33 % méně než v předchozím roce.

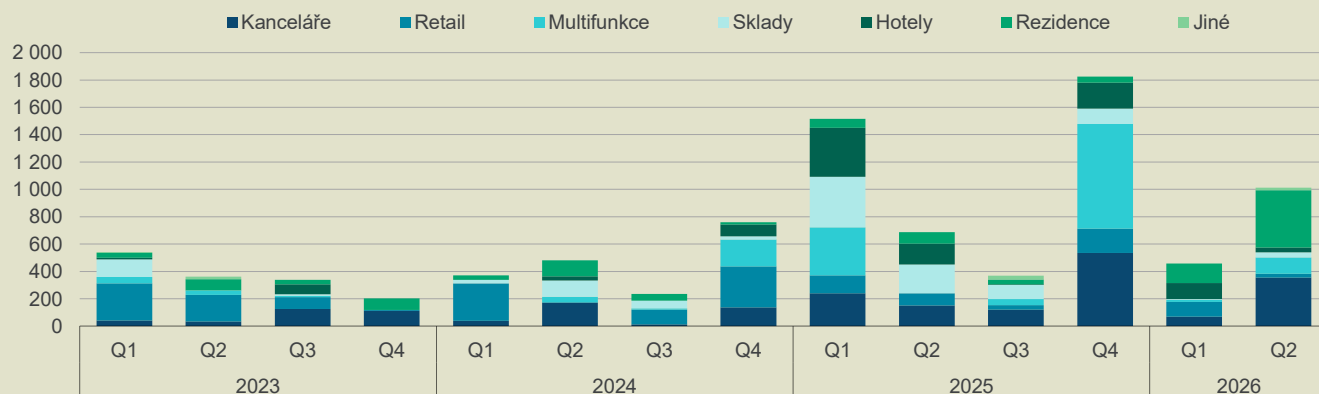
Ve 2. čtvrtletí 2026 bylo nájemní bydlení nejobchodovanějším aktivem (41 %), následované kancelářemi (35 %). Rezidenční segment byl nejvíce zastoupen také v průběhu 1. pololetí.

Čeští investoři realizovali 74 % realitních investic ve druhém čtvrtletí.

Přehled

Q2 2026	Výnosy
 Kanceláře	5,00 %
 Nákupní centra	5,75 %
 Nákupní parky	5,75 %
 Nákupní třídy	4,25 %
 BTR	4,25 %
 Průmysl a logistika	5,00 %

Objem realitních investic mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research

VÝZNAMNÉ INVESTIČNÍ TRANSAKCE

Skupina WOOD & Company prostřednictvím nově vzniklého fondu WOOD & Company City – OPF koupila od skupiny CIB GROUP projekt Písnice s rezidenčním portfoliem 760 bytů v Praze 4. Ve spolupráci se SATPO plánuje pod značkou City Home revitalizaci tohoto rozsáhlého bytového fondu. Jde zatím o největší realitní transakci tohoto roku.

Společnost AFI Europe dokončila akvizici administrativního komplexu Port7, v Praze 7. Vedle tří kancelářských budov kupuje také projekt na výstavbu nájemního bydlení v této lokalitě.

Generali Fond realit, spravovaný společností Generali Investments koupil administrativně-obchodní budovu na adrese Na Příkopě 14 v centru Prahy.

Realitní fond Axelor převzal administrativní budovy Trimaran a Element na Pankráci v Praze 4.

Kooperativa a Mint rezidenční fond realizují v rámci forward purchase transakce akvizici 127 bytů respektive 113 bytů v projektu Vision Karlín.

Rádi odpovíme na Vaše otázky. Pokud máte dotazy k našim datům, nebo byste chtěli získat další informace či realitní poradenství, obraťte se na nás, rádi poradíme.



Research & Consultancy
Lenka Šindelářová | Head of Research & Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Investment
Zdenka Klapalová | Partner
+420 602 610 135
zdenka.klapalova@cz.knightfrank.com



Investment
Josef Karas | Partner, Head of Investment
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

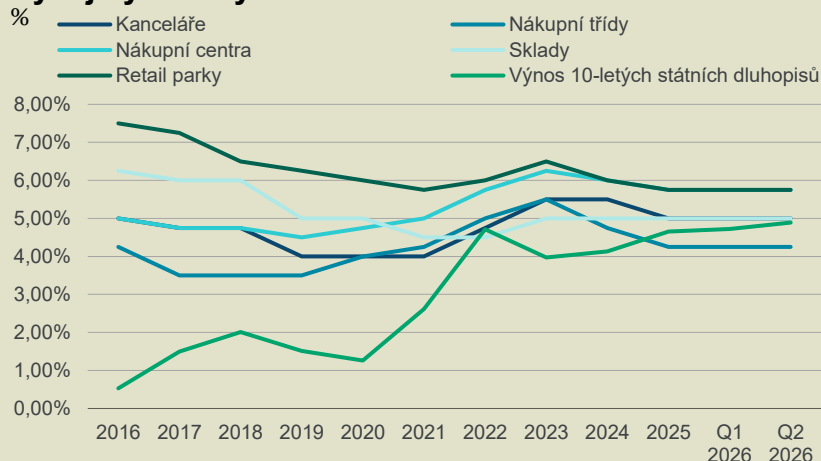
Výnosové míry zůstávají nadále stabilní ve většině segmentů realitního trhu. Pouze u nájemního bydlení se snížily na 4,25 %.

V průběhu června zvýšila úrokové sazby o čtvrt procentního bodu jak Evropská centrální banka, tak Česká národní banka.

Pětileté swapové sazby vzrostly v průběhu druhého čtvrtletí až nad 2,9 %, následně se stabilizovaly ke konci června pod 2,8 %, což je stále více než na začátku roku.

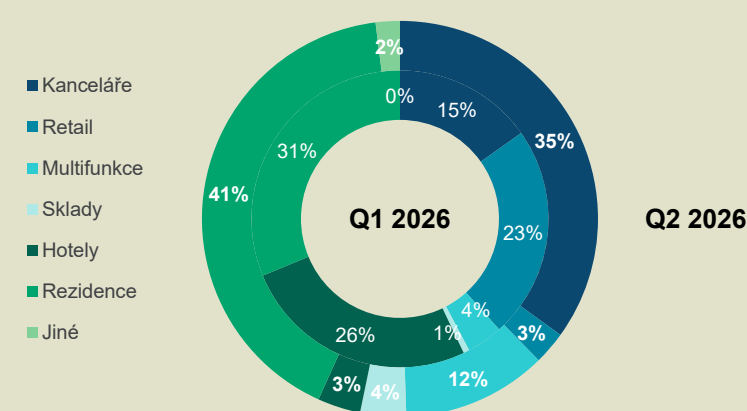
Další trajektorie výnosových měr bude záviset především na budoucím vývoji nákladů financování. Silná poptávka investorů a omezená nabídka kvalitních aktiv by měly omezovat potenciál pro výraznější růst výnosů.

Vývoj výnosových měr



Zdroj: Knight Frank Research

Objem investic dle sektorů mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research