

Maloobchodní trh v České republice

1. pololetí 2026

Pravidelný pololetní přehled
maloobchodního trhu v České republice

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

www.knightfrank.com/research



Přehled

Celková nabídka



4,25 mil. m²

Nová nabídka 1. pololetí 2026



48 100 m²

Ve výstavbě a rekonstrukci



130 000 m²

Maloobchodní prodej (květen 2026)



+4,7 %

Na konci 1. pololetí roku 2026 přesáhla celková pronajimatelná maloobchodní plocha 4,25 milionů m².

V první polovině roku 2026 bylo dokončeno 48 100 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m².

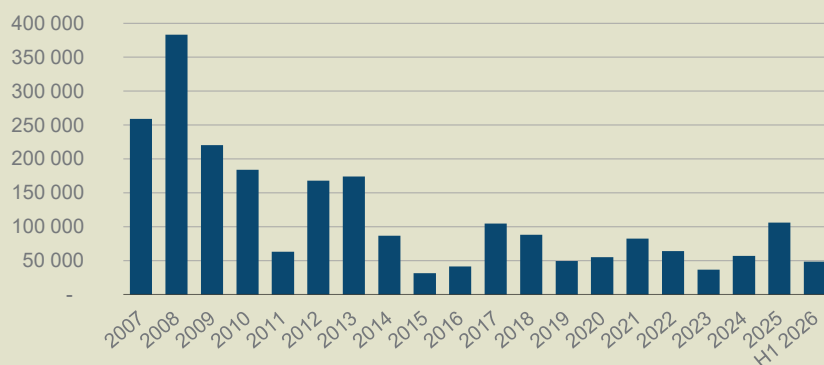
Ve výstavbě a rekonstrukci se nacházelo téměř 130 000 m².

V první polovině roku 2026 se nájemné v prvotřídních obchodních centrech v Praze zvýšilo na 145–155 EUR/m²/měsíc. Na pražských nákupních třídách dosáhlo 210–235 EUR/m²/měsíc.

Ve 2. čtvrtletí 2026 zůstaly výnosové míry u maloobchodních nemovitostí nadále stabilní.



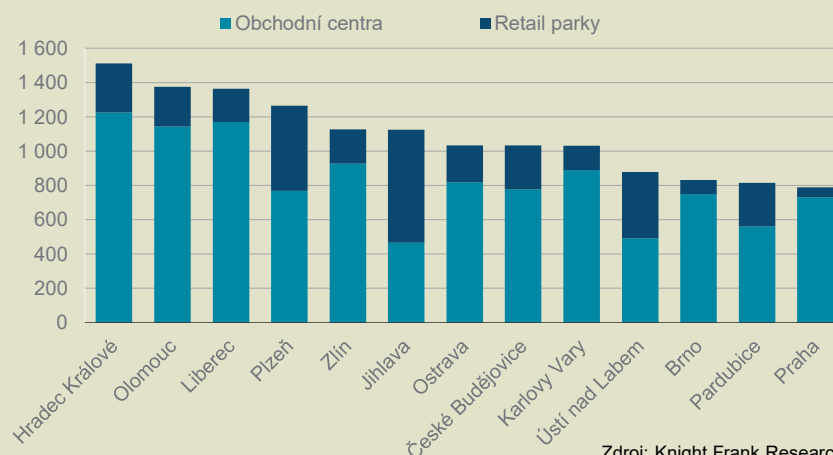
Nová nabídka obchodních ploch m²



Zdroj: Knight Frank Research

Saturace regionálních měst maloobchodními plochami

m² / 1 000 obyvatel



Zdroj: Knight Frank Research

► PŘEHLED MALOOBCHODNÍHO TRHU

V první polovině roku 2026 se českému maloobchodu dařilo, zejména díky postupně se zvyšující spotřebitelské poptávce. Maloobchodní tržby mírně rostly a obchodní centra si udržela vysokou návštěvnost, zvláště pak větší zrekonstruovaná regionální centra s atraktivní gastronomií, službami a volnočasovou nabídkou. Pokračovala výstavba nových retail parků a rozšiřování stávajících, zejména v menších městech, kam směřuje značná část nových investic a expanze obchodních řetězců.

Podle Českého statistického úřadu se v květnu 2026 maloobchodní tržby očištěné o cenové vlivy zvýšily reálně o 4,7 %. Tržby za nepotravinářské zboží vzrostly o 7,4 % a za potraviny o 2,9 %, naopak za pohonné hmoty klesly o 0,8 %. Tržby meziročně nejvýrazněji vzrostly ve specializovaných prodejnách s oděvy a obuví, a to o 15,7 %. Internetovým a zásilkovým obchodům tržby vzrostly o 11,6 %.

V 1. pololetí 2026 přesáhla celková pronajímatelná maloobchodní plocha 4,25 milionů m². Bylo dokončeno 48 100 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m². Nově otevřeno bylo obchodní centrum OC Kaskády Ivanovice v Brně s prodejní plochou 10 800 m² a 20 obchodními jednotkami a Retail park Třeboň s 18 jednotkami na ploše 9 600 m². Dokončen byl retail park OC Veselí nad Lužnicí s celkovou prodejní plochou 6 050 m², jehož součástí je prodejna Kaufland unikátní svým formátem. Jedná se o první Kaufland nového typu XS, který je nejmenší v republice.

Rozšířilo se obchodní centrum Forum Pardubice o dalších 10 400 m² prodejní plochy v 7 obchodních jednotkách a také Olympia Teplice o nový retail park se 13 obchodními jednotkami na ploše 8 300 m². O novou přístavbu (cca 3 000 m²) expandovalo i obchodní centrum Galerie Teplice.

Nově otevřená a zrekonstruovaná obchodní centra a retail parky v 1. pololetí 2026

NÁZEV	MĚSTO	PLOCHA (m ²)
OC Kaskády Ivanovice	Brno	10 800
Forum Pardubice (rozšíření)	Pardubice	10 400
Retail Park Třeboň	Třeboň	9 600
Olympia Teplice – retail park	Teplice	8 300

Na konci 1. pololetí 2026 se ve výstavbě a rekonstrukci nacházelo 130 000 m² maloobchodních ploch v projektech s pronajímatelnou plochou větší než pět tisíc m². Pokračuje výstavba obchodních center Galerie Pernerka (35 300 m²) v Pardubicích a OC Dornych v Brně (30 700 m²). Pokračují rekonstrukce obchodního domu Kotva (15 000 m²) a obchodního domu van Graaf (10 000 m²).

Začala výstavba třetí fáze Retail Parku Ovčáry v Kolíně. Po svém dokončení v prosinci tohoto roku nabídne více než 10 000 m² prodejní plochy, téměř polovinu z toho obsadí hypermarket Albert. Zahájena byla výstavba hned dvou obchodních zón v Klatovech, většího Retail centra Importo (11 400 m²) s 21 obchodními jednotkami a menšího Retail Parku Klatovy (5 020 m²) s 11 jednotkami. Stavební práce započaly také na retail parcích S1 Centre Ostrov (7 100 m², 13 jednotek) a Retail Park Trutnov (5 100 m², 14 jednotek).

V 1. pololetí 2026 dosáhly investice do maloobchodních nemovitostí 9 % z celkového objemu investic. Výnosové míry u maloobchodních nemovitostí zůstaly stabilní. U prvotřídních budov na nákupních třídách v Praze na úrovni 4,25 % u špičkových obchodních center a nákupních parků shodně na úrovni 5,75 %.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné v prémiových projektech a nejatraktivnějších lokalitách nadále roste. V první polovině roku 2026 se nájemné v prvotřídních obchodních centrech v Praze zvýšilo na 145–155 EUR/m²/měsíc. Na pražských nákupních třídách dosáhlo 210–235 EUR/m²/měsíc, zatímco v retail parcích činí nejvyšší dosahované nájemné 16–17 EUR/m²/měsíc.



Nejvyšší dosahované nájemné



NÁKUPNÍ TŘÍDY

210–235 EUR/m²/měsíc



NÁKUPNÍ PARKY

16–17 EUR/m²/měsíc



OBCHODNÍ CENTRA

145–155 EUR/m²/měsíc



NOVINKY Z TRHU

- Americká módní značka Kenneth Cole New York vstoupila na evropský trh a pro otevření svého prvního obchodu si vybrala Prahu. Butik o rozloze téměř 200 m² otevřel v nákupním centru Westfield Chodov. V únoru zde také otevřel butik Mango Man, který je v českém kontextu výjimečný tím, že se jako jediný samostatně soustředí na pánskou kolekci této značky.
- V Pařížské ulici otevřel v dubnu butik jednoho z nejrespektovanějších výrobců hodinek na světě Patek Philippe. Tento prostor je jedním z pouhých pěti v celé Evropě, které mají oficiální status Patek Philippe Boutique.
- Obchodní dům Kotva představil první nájemce. Po jeho rekonstrukci zde otevřou italské značky Dolce & Gabbana (luxusní móda), Cipriani (gastronomie) a Eataly (prémiové italské potraviny). V budoucnu se má přidat také značka Kiton, zaměřená na pánskou módu.
- Do Česka míří další známý řetězec s rychlým občerstvením Krispy Kreme, jeden z nejslavnějších a nejstarších amerických řetězců, který se specializuje na výrobu a prodej donutů a kávy. Svůj první obchod by rád otevřel v centru Prahy.
- Na český trh vstoupí také japonský módní řetězec Uniqlo, který otevře svou první pobočku v novém pražském obchodním centru v Paláci Hybernía. Prodejna o rozloze zhruba 7 700 m² ve čtyřech podlažích by měla přivítat zákazníky nejdříve v prvním čtvrtletí roku 2028.
- V srpnu se českým zákazníkům poprvé představí také dánský diskontní řetězec Normal, který otevře dvě prodejny v Praze. Maloobchodní řetězec nabídne kosmetiku, drogerii, úklidové prostředky nebo potraviny a nápoje.

DEFINICE

Celková nabídka: Celkový objem ploch moderních nákupních center, retail parků a outletových center nad 5 000 m² pronajímatelné plochy dokončených od roku 1992.

Nová nabídka: Dokončené, nově postavené či zrekonstruované prostory v nákupních centrech, retail parcích a outletových centrech s pronajímatelnou plochou nad 5 000 m², které získaly kolaudační rozhodnutí v daném období a byly otevřeny pro veřejnost.

Nejvyšší dosahované nájemné: Dosažené nájemné pro špičková nákupní centra či nákupní třídy pro ideální jednotku o cca 100 m², dosahované nájemné pro retail parky pro jednotku o cca 1 000 m².

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



Autor:
Pavla Kubíková
Senior Researcher
+420 720 028 221
pavla.kubikova@cz.knightfrank.com



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



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