

Český investiční trh

3. čtvrtletí 2026

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

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

Závěr roku by měl přinést výrazné zrychlení investiční aktivity a posunout celkový investiční objem nad hranici tří miliard eur. Hlavním tahounem trhu budou kancelářské nemovitosti, silný zájem investorů však nadále přetrvává také v segmentu nájemního bydlení.

- Aktuální výsledky potvrzují, že návrat zahraničních investorů na český trh zůstává velmi omezený. Hlavním tahounem transakční aktivity tak i nadále zůstávají domácí investoři, jejichž důvěra v trh podporuje silnou investiční aktivitu.

Prime výnosové míry by v krátkodobém výhledu zůstat převážně stabilní, a to díky přetrvávajícímu zájmu investorů o kvalitní aktiva, omezené nabídce na trhu.

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH

Investice do nemovitostí ve 3. čtvrtletí přesáhly 720 miliónů EUR, o 92 % více než ve stejném období loňského roku.

Za devět měsíců roku 2026 přesáhl objem investic 2,08 miliardy EUR, což je o 19 % méně než za tři čtvrtletí rekordního roku 2025.

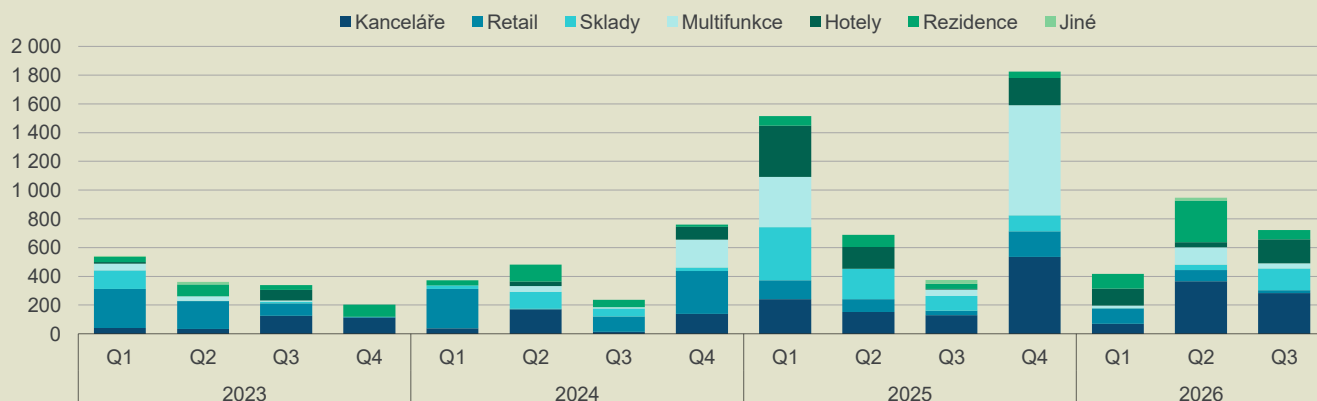
Mezi investicemi převažovaly kanceláře (39 %), následovaly hotely (23 %) a investice do skladových a průmyslových nemovitostí (21 %), včetně několika prodejů se zpětným pronájmem.

Čeští investoři realizovali 90 % realitních investic ve třetím čtvrtletí.

Přehled

	Q3 2026	Výnosy
 Kanceláře		5,00 %
 Nákupní centra		5,75 %
 Nákupní parky		5,75 %
 Nákupní třídy		4,25 %
 BTR		4,00 %
 Průmysl a logistika		5,00 %

Objem realitních investic mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research

VÝZNAMNÉ INVESTIČNÍ TRANSAKCE

Nejvýznamnější transakcí třetího čtvrtletí byla akvizice komplexu zahrnujícího hotel Prague Marriott Hotel a kancelářskou budovu Millennium Plaza fondem Prime Hotel Assets Fund, spravovaným společností J&T Investiční, ve spolupráci se strategickým partnerem Dosfield.

PPF Real Estate rozšířila své portfolio o kancelářskou budovu Telehouse v Praze 6.

Společnost BTL Real koupila od fondu Trigea administrativní budovu Explora Business Center v Praze 5.

Mint ve třetím čtvrtletí podepsal smlouvu o akvizici budovy A3 v rámci projektu Rohan City od společnosti Sekyra Group.

**v rámci investičních statistik zahrnujeme také transakce forward purchase při podpisu.*

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



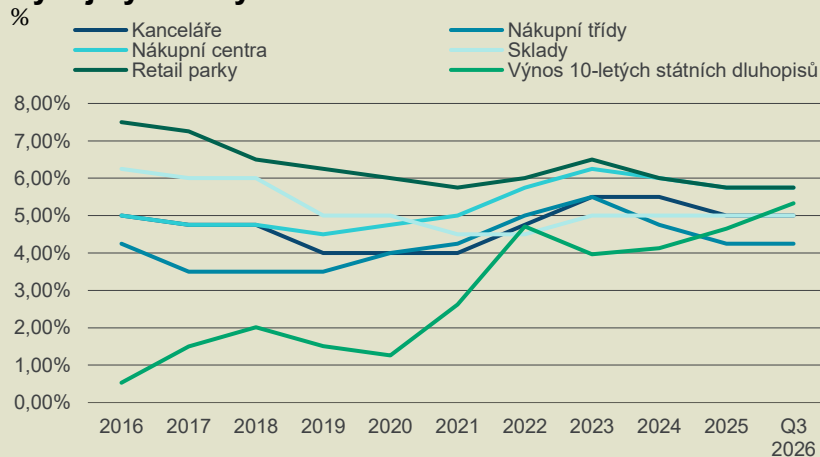
Investment
Josef Karas | Partner, Head of Investment
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

Výnosové míry pro prvotřídní nemovitosti zůstaly ve většině segmentů stabilní, přičemž mírný pokles zaznamenal pouze segment nájemního bydlení, kde se míra snížila na 4 %.

Zatímco Česká národní banka ponechává od června základní úrokovou sazbu (2T repo) na úrovni 3,75 %, Evropská centrální banka na zářijovém zasedání sazby zvýšila o 25 bazických bodů v reakci na přetrvávající inflační tlaky. Podle její prognózy by inflace v eurozóně měla v roce 2026 dosáhnout 3 % a analytici do konce roku očekávají ještě jedno zvýšení sazeb.

Rostoucí úrokové sazby se promítají i do dluhopisových trhů. Výnos desetiletých českých státních dluhopisů vzrostl na 5,3 %, stejně tak rostou výnosy dluhopisů v ostatních zemích, v Německu aktuálně přesahují 3,5 %.

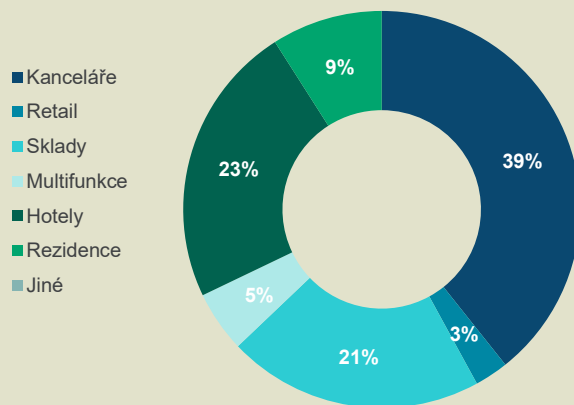
Vývoj výnosových měr



Zdroj: Knight Frank Research

Objem investic dle sektorů

3. čtvrtletí 2026, mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research