Český investiční trh

Knight Frank

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.

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 %

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH

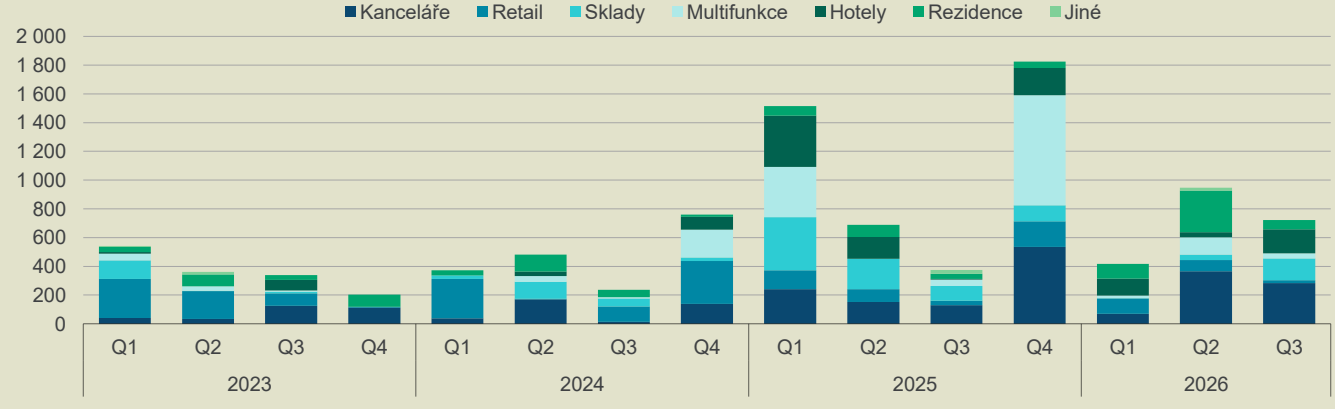
Investice do nemovitostí ve 3. čtvrtletí přesáhly 720 miliónů EUR, o 92 % více než ve stejném období loňského roku.

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.

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 koupila od fondu Trigea administrativní budovu Explora Business Centre v Praze 5.

Mint Investments 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



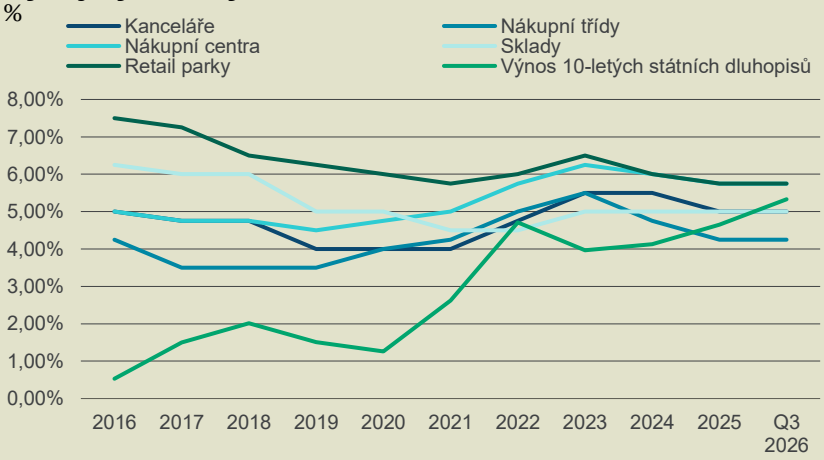
Investment
Josef Karas | Partner, Head of Investment
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

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 %.

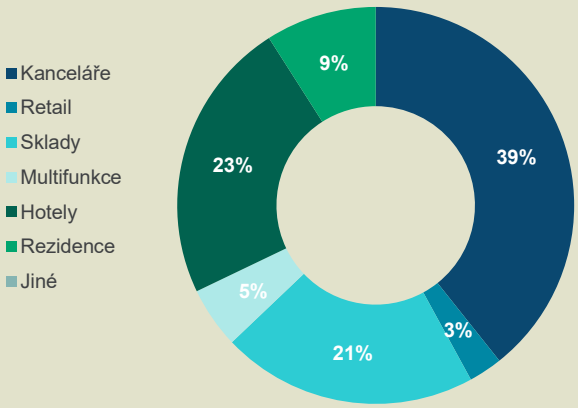
Vývoj výnosových měr



Zdroj: Knight Frank Research

Objem investic dle sektorů

3. čtvrtletí 2026, mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research

© KNIGHT FRANK,spol.s r.o. 2026. This report is published for general information only and is not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by KNIGHT FRANK, spol. s r.o. for any loss or damage resultant from any use of, reliance or reference to the contents of this document.
As a general report, this material does not necessarily represent the view of KNIGHT FRANK,spol.s r.o. in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or part is not permitted without prior written approval of KNIGHT FRANK,spol.s r.o. to the form and content within which it appears. KNIGHT FRANK,spol.s r.o. is a limited liability partnership registered in the City court in Prague with ID No. 411 91 536. Our registered office is located at Václavské náměstí 3, Diamant building, 110 00 Prague 1.