

Výhled českého realitního trhu 2026

Prosinec 2025

Roční výhled českého realitního trhu

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy

www.knightfrank.com/research

Sentiment na investičním trhu zůstává pozitivní: kapitálu je dostatek a po delší době je i nabídka kvalitních investičních produktů širší. Očekává se, že výnosy u prémiových nemovitostí zůstanou v nadcházejících měsících relativně stabilní.

- Investiční aktivita v roce 2025 směřuje k jednomu z nejvyšších výsledků v historii, s očekávaným objemem nad 3,8 mld. EUR

INVESTICE

V roce 2025 by měl objem investic do nemovitostí patřit k nejvyšším v historii a očekává se, že přesáhne 3,8 mld. EUR. Největší podíl by letos měly tvořit investice do retailových a multifunkčních nemovitostí, k čemuž významně přispěly transakce Palladia, Atrium Flóra a Myslbek. Následují investice do kancelářských a logistických objektů.

V nadcházejícím roce by mohlo dojít také k uzavření několika výjimečných transakcí, například avizovaného prodeje komplexu Riverside Prague v Praze 8. Ve srovnání s vysokým letošním objemem by měly být investice v roce 2026 nižší, **převažovat by měly investice do kancelářských nemovitostí.**

Český kapitál na domácím trhu v posledních letech dominuje a ani v příštím roce se na tom pravděpodobně nic zásadního nezmění. Majetek v českých nemovitostních fondech již přesahuje 117 mld. Kč a podle údajů AKAT zaznamenaly tyto fondy ve třetím čtvrtletí nejrychlejší čtvrtletní růst.

Výnosové míry u špičkových nemovitostí by měly v následujících měsících zůstat spíše stabilní, mírný pokles můžeme zaznamenat u trofejních nemovitostí na nákupních třídách. Otázkou však je, jak rychle budou v příštím roce klesat úrokové sazby, přičemž očekávání směřují spíše k pozvolnějšímu tempu.

Výhled 2026

2025 data
Výnosové míry:

Výhled
2026

	Kanceláře	5,00 %	↔
	Nákupní centra	5,75 %	↔
	Retail parky	5,75 %	↔
	Nákupní třídy	4,50 %	➡
	Sklady	5,00%	↔
	Investice mld. EUR	3,8 <	➡
	Nejvyšší dosahované nájemné kanceláře	30 EUR/m ² /měsíc	⬆
	Sklady	7,00-7,50 EUR/m ² /měsíc	↔
	Nákupní třídy	225 EUR/m ² /měsíc	↔

KANCELÁŘE

Letos bude v Praze dokončeno historicky nejméně nových kancelářských prostor a příští rok to nebude o mnoho více, jen přes 30 tisíc m². **Díky minimální výstavbě bude pokračovat pokles neobsazenosti kanceláří v hlavním městě a nájemné bude nadále pod tlakem.** Růst nejvyššího nájemného lze očekávat primárně v centru a vnitřním městě, kde již překročilo 20 EUR a nové projekty již požadují nájemné v rozmezí 23-26 EUR/m²/měsíc.

Poptávka firem zůstává stabilní, ale kvůli nedostatku volných prostor začínají nájemci vyjednávat více než dva roky před plánovaným stěhováním. Vyšší náklady na fit-out a stěhování zvyšují podíl renegociací. Rostoucí zájem o lokality ve vnitřním městě zvýšil jejich podíl na celkové poptávce o 4 procentní body za posledních pět let.

V Brně se naopak staví přes 100 tisíc m² nových kanceláří, což se odráží ve vyšší neobsazenosti. Nájemné by se tak mělo po předchozím nárůstu spíše stabilizovat.

SKLADOVÉ A PRŮMYSLOVÉ PROSTORY

Poptávka se ve třetím čtvrtletí 2025 meziročně výrazně zvýšila a očekáváme, že díky mírnému poklesu nájemného zůstane i nadále solidní. Neobsazenost zůstane stabilní. Developeři budou spíše vyčkávat s dokončením výstavby na zajištěné nájemce, avšak v klíčových lokalitách – zejména v okolí Prahy a podél hlavních dálničních tahů – lze i v příštím roce očekávat pokračování spekulativní výstavby bez předpronájmů.

Průměrné nájemné by mohlo mírně klesat i v průběhu příštího roku, zejména v regionech s vyšší nabídkou volných prostor, jako je okolí Ostravy či Plzeňský kraj. V některých lokalitách jsou navíc patrné zvýšené pobídky pro nájemce.

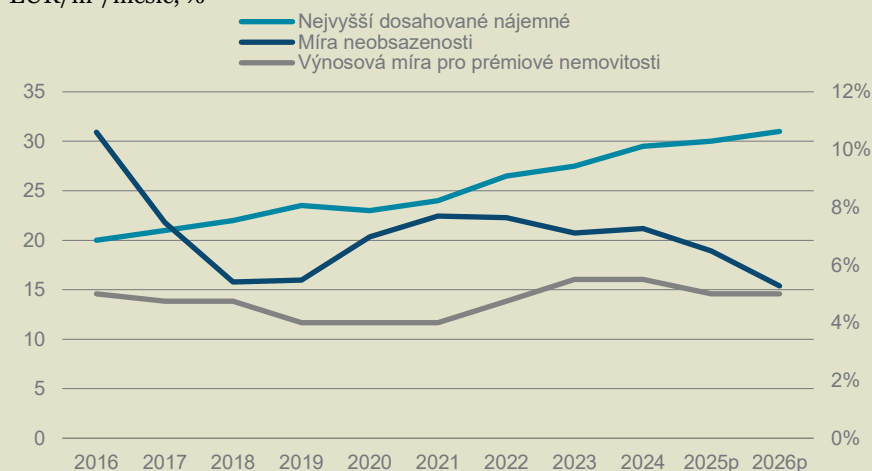
Z hlediska jednotlivých sektorů očekáváme v příštím roce mírnou převahu poptávky po skladovacích a e-commerce prostorách nad výrobními kapacitami.

► „V následujícím roce očekáváme nárůst nejvyššího nájemného kanceláří dosahovaného v centrálních lokalitách a prstenci kolem centra Prahy.“

Naopak nájemné pro moderní skladové prostory by mělo zůstat stabilní, či mírně klesnout v lokalitách s vyšší nabídkou.“

Kanceláře v Praze

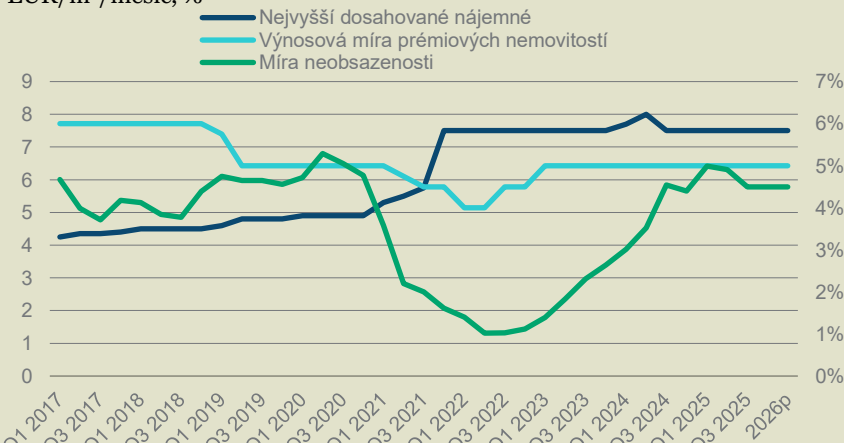
EUR/m²/měsíc, %



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Skladové a průmyslové prostory v ČR

EUR/m²/měsíc, %



Zdroj: Knight Frank Research

- „V příštím roce lze předpokládat pokračující růst cen bytů, které tlačí nahoru nesoulad nízké nabídky a vysoké poptávky, ale také ceny stavebních prací.“

V návaznosti porostou také ceny nájemního bydlení, díky zhoršující se dostupnosti vlastnického bydlení.“

REZIDENČNÍ TRH

Ceny bytů v Praze ve třetím čtvrtletí vzrostly o necelých 8 % v nabídkových cenách a téměř o 11 % v prodejních cenách podle dat společnosti Flatzone. Očekáváme, že růst bude pokračovat i v příštím roce, a to tempem přibližně **5–10 %**, protože současná nabídka zdaleka nepokrývá zvýšenou poptávku.

Za růstem cen nestojí jen silná poptávka, ale také pokračující zdražování stavebních prací a nedostatek pracovních sil ve stavebnictví. Nedostupnost bydlení se bude pravděpodobně dále zhoršovat, a to zejména kvůli velmi nízkému počtu vydaných stavebních povolení. Od ledna do září bylo v Praze vydáno pouze 195 nových stavebních povolení na nové bytové domy.

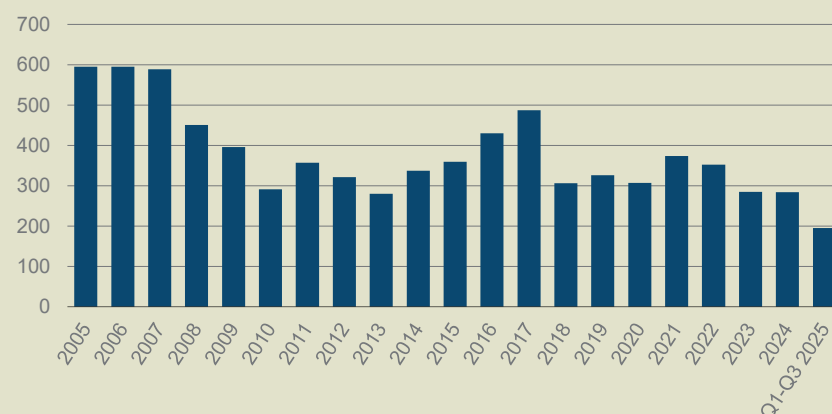
Prodeje nových bytů by letos mohly atakovat rekordní hodnoty z roku 2021 a dosáhnout 7 500–8 000 prodaných jednotek. **Silná poptávka by měla přetrvat i v příštím roce.**

Stejně jako rostou ceny na primárním trhu, zdražuje i bydlení na trhu sekundárním a rostou rovněž nájem. Výrazný nárůst sledujeme v segmentu institucionálního nájemního bydlení a **očekáváme, že nájem budou růst i v příštím roce.** Nájemní bydlení bude nadále expandovat nejen kvůli rostoucí nedostupnosti vlastnického bydlení.

V České republice tvoří podle dat Eurostatu vlastní bydlení zhruba 75 % a nájemní 25 %. Podíl nájemního bydlení tak nadále roste, ještě před dvěma lety činil podíl vlastnického bydlení 78 %.

Stavební povolení, nová výstavba bytových budov v Praze

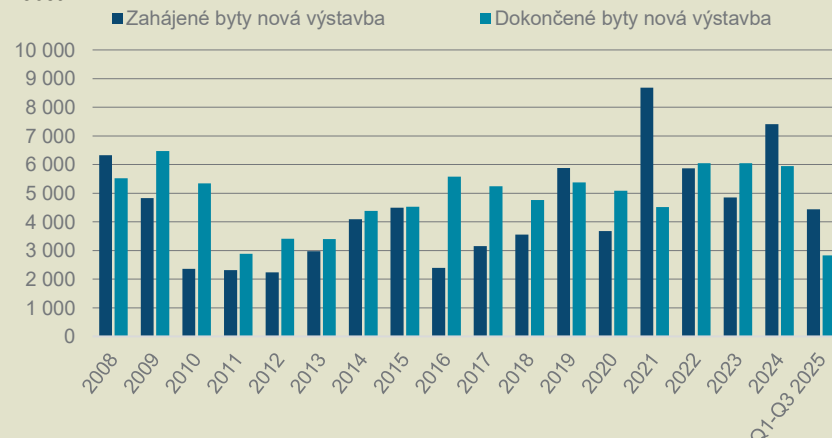
Počet



Zdroj: Knight Frank Research, ČSÚ

Zahájené a dokončené byty v Praze

Počet



Zdroj: Knight Frank Research, ČSÚ



Pokud máte jakékoli dotazy k našemu výzkumu, nebo byste uvítali poradenství v oblasti nemovitostí, rádi se vám ozveme.



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



Markéta Vrbasová
Director | Head of Industrial & Logistics
+420 724 325 331
marketa.vrbasova@cz.knightfrank.com



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



Office Agency
Jan Babka | Head of Office Agency
+420 702 276 335
jan.babka@cz.knightfrank.com