

Český investiční trh

4. čtvrtletí 2025

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

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

Výsledky posledního čtvrtletí i celého roku 2025 významně překonaly očekávání a s velkým náskokem dosáhly historicky nejvyšších objemů realitních investic. Investice za celý rok 2025 meziročně vzrostly o 137 %.

- Výsledek je dán souběhem několika faktorů, zejména silnou pozicí českého kapitálu, který stál za drtivou většinou i těch největších transakcí, a zároveň zvýšenou nabídkou investičních produktů v uplynulém roce.

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH

Poslední čtvrtletí roku 2025 bylo stejně jako celý rok rekordní. Realizovaly se investice za více než 1,8 miliard eur, což je o 139 % více než ve stejném období před rokem.

Objem investic do nemovitostí byl v roce 2025 nejvyšší vůbec, a to s velkým odstupem, blížil se téměř 4,4 mld. eur.

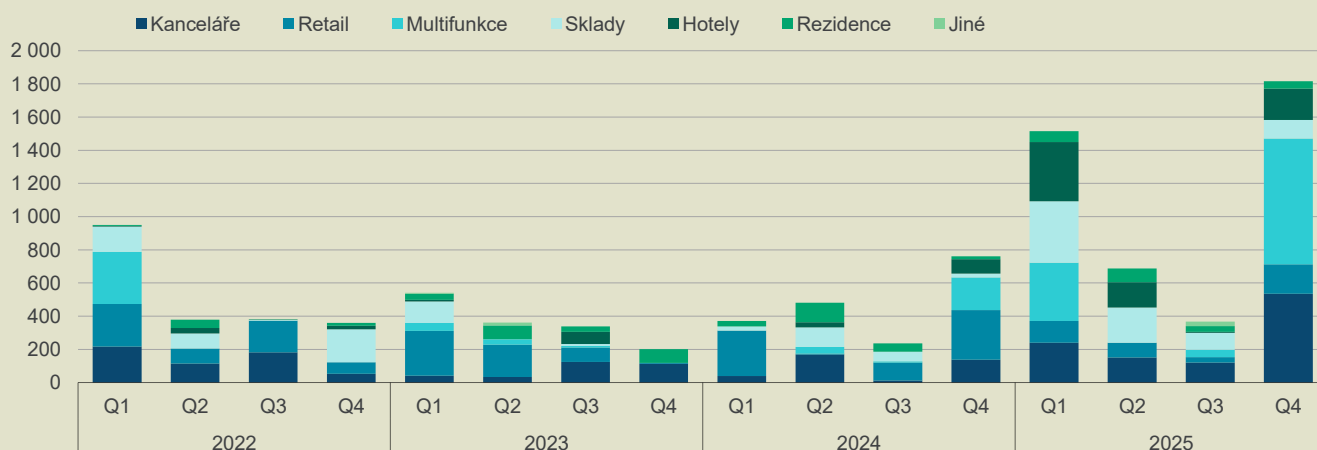
Největší podíl na objemu investic měly za celý rok multifunkční nemovitosti (26 %) včetně velkých komplexů jako Palladium, Atrium Flora a Myslбек. Následovaly kanceláře (24 %) a sklady (18 %).

Čeští investoři realizovali 86 % realitních investic v roce 2025. V posledním čtvrtletí to bylo až 96 %.

Přehled

	Q4 2025	Výnosy
	Kanceláře	5,00 %
	Nákupní centra	5,75 %
	Nákupní parky	5,75 %
	Nákupní třídy	4,25 %
	BTR	4,50 %
	Průmysl a logistika	5,00 %

Objem realitních investic mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research

VÝZNAMNÉ INVESTIČNÍ TRANSAKCE

Největší investicí byl dlouho očekávaný prodej Palladia, novým majitelem se stal investiční fond REICO.

Mezi kancelářskými nemovitostmi pak nejvýznamnějšími byly níže uvedené transakce: Akvizice Kavčí Hory Office Parku v Praze 4 fondem Conseq realitní. Harfa Business Centrum B v Praze 9 získá do svého vlastnictví Finanční správa. Komplex tří budov České Spořitelny v Praze 4 koupila Penta Real Estate spolu s MAT Corporation (DBK).

Největším mimopražským realitním obchodem byl prodej Campus Science Park v Brně, novým majitelem se stal SPM Invest.

Jen ve čtvrtém čtvrtletí se dokončilo 36 transakcí, za celý rok to bylo 99, což představuje významný nárůst oproti loňskému roku.

**Knight Frank data zahrnují investiční transakce výnosových nemovitostí včetně forward purchase transakcí.*

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

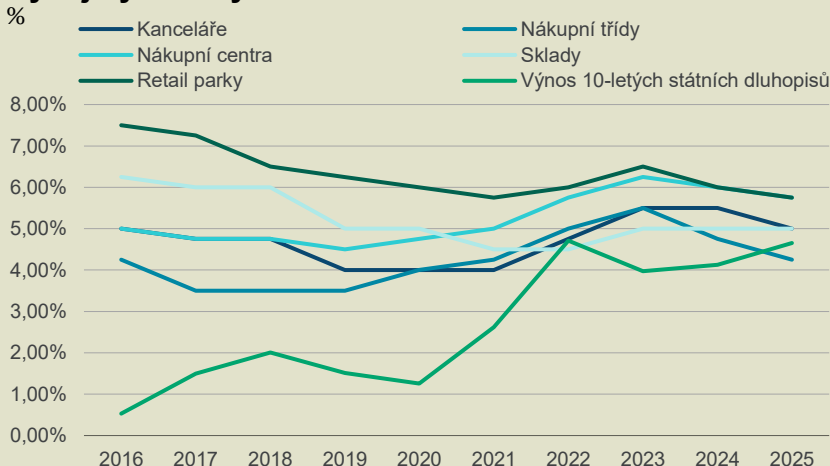


Investment
Josef Karas | Head of Investment
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

Výnosové míry se snížily o 25 bazických bodů pro budovy na nákupních třídách v Praze. Výnosové míry pro ostatní typy nemovitostí zůstaly stabilní. V tomto roce neočekáváme výraznější výkyvy. Ve srovnání s vysokým letošním objemem by měly být investice v roce 2026 nižší, převažovat by měly investice do kancelářských nemovitostí.

Česká národní banka naznačila, že bude nadále uplatňovat spíše restriktivní měnovou politiku, přičemž výraznější pokles úrokových sazeb se v dohledné době neočekává. Podobně i Evropská centrální banka ponechala úrokové sazby beze změny a dostupné prognózy naznačují, že převážně zůstanou stabilní v průběhu letošního roku.

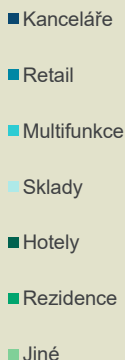
Vývoj výnosových měř



Zdroj: Knight Frank Research

Investice dle sektorů

mil. EUR, 2025



Zdroj: Knight Frank Research