

Český investiční trh

1. čtvrtletí 2026

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy

www.knightfrank.com/research

V letošním roce očekáváme dominanci investic do kancelářského segmentu, podpořenou transakcemi, které jsou aktuálně ve fázi jednání. Vývoj výnosových měř bude nadále záviset především na dalším vývoji nákladů financování.

- ▶ V období od ledna do března jsme zaznamenali zvýšený objem investic v sektoru rezidenčních i hotelových nemovitostí. Tento vývoj odráží jednak pozitivní dynamiku cestovního ruchu v Praze, jednak pokračující posilování segmentu institucionálního nájemního bydlení a jeho postupnou diferenciaci.

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH







Po rekordním čtvrtém čtvrtletí roku 2025 jsme zaznamenali v prvním čtvrtletí roku 2026 snížení aktivity investorů.

V prvním čtvrtletí se realizovaly investiční transakce za více než 450 mil. EUR.

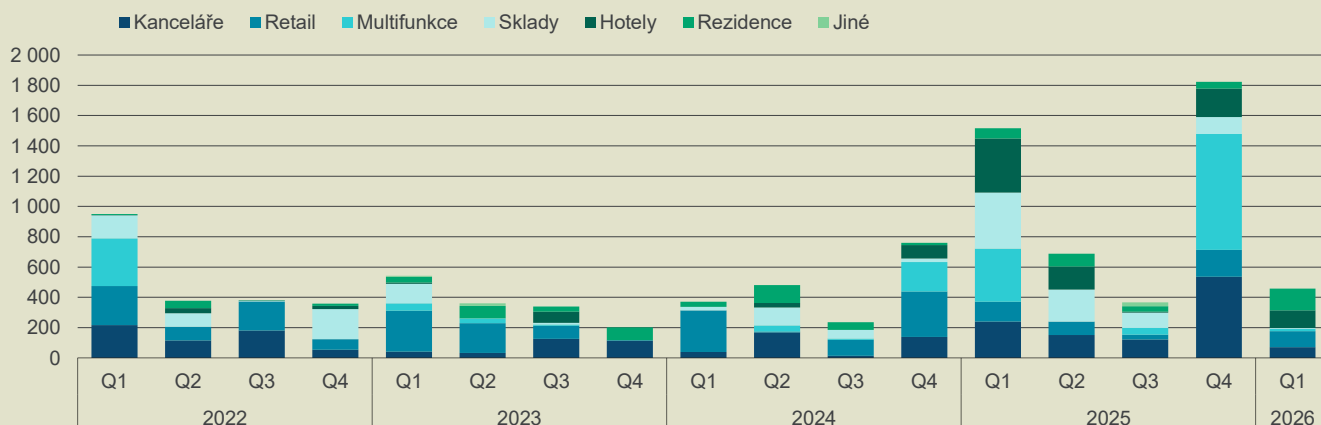
Nájemní bydlení dosáhlo nejvyššího podílu na čtvrtletním objemu investic v prvním čtvrtletí (31 %), následovaly hotely (26 %) a retail s 23% podílem.

Čeští investoři realizovali 77 % realitních investic v prvním čtvrtletí.

Přehled

Q1 2026	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 investic mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research

VÝZNAMNÉ INVESTIČNÍ TRANSAKCE

Čtyřhvězdičkový hotel Vienna House Andel's Prague v prvním čtvrtletí koupila společnost Cimex Group, vlastník sítě Orea Hotels & Resorts.

Další významnou hotelovou transakcí byla akvizice Hotelu Augustine v Praze 1 na Malé Straně skupinou Kempinski Hotels.

Nákupní centrum NovoPlaza v Praze 4 koupila společnost NVD Gallery.

Fond kvalifikovaných investorů FKI REICO EPB I. koupil 207 bytů v projektu rezidenčního nájemního bydlení Kaskády Barrandov od společnosti FINEP. Jde o bytové domy T a U s plánovaným dokončením v roce 2028.

Dostupné Bydlení České Spořitelny zrealizovalo dvě transakce, a to nově dokončenou Rezidenci Johann v projektu Harfa Park, v Praze 9 s 220 byty a Barrandov Rezidenci se 174 byty v projektu Kaskády Barrandov.

**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

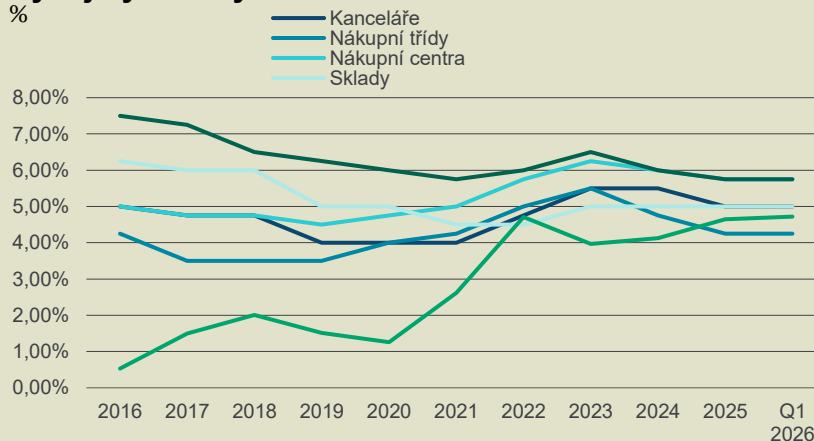
Výnosové míry zůstaly v prvním čtvrtletí tohoto roku stabilní.

Evropská centrální banka i Česká národní banka ponechaly úrokové sazby beze změny.

Konflikt na Blízkém východě výrazně zvyšuje inflační očekávání. Pětileté eurové swapové sazby za poslední měsíc a půl vzrostly, a to o 50 bazických bodů, což zvyšuje náklady financování.

Další směřování výnosových měr bude záviset na dalším vývoji nákladů financování.

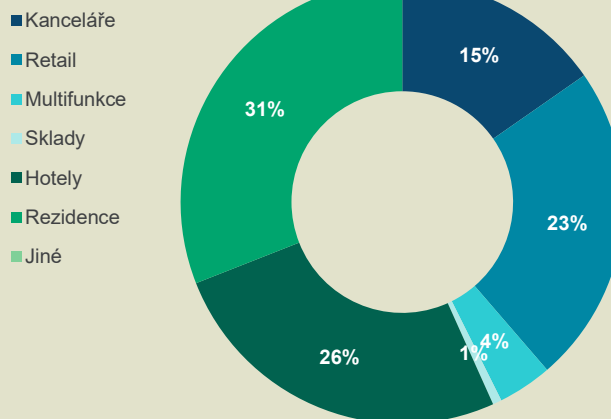
Vývoj výnosových měr



Zdroj: Knight Frank Research

Objem investic dle sektorů

mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research