

Investiční trh v České republice

savills

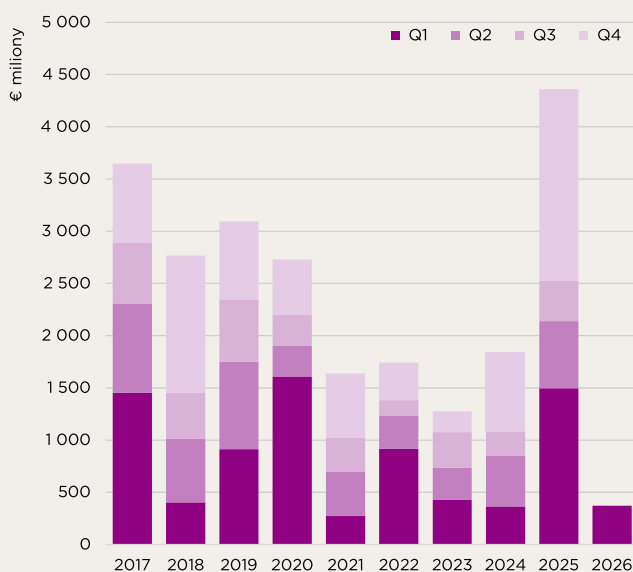
Česká republika – Q1 2026



Stručný přehled

- Po mimořádně silném závěru roku 2025 došlo v 1. čtvrtletí 2026 k výraznému poklesu objemu investic do nemovitostí. Aktivita na investičním trhu je tlumena opětovnou opatrností investorů, která je primárně způsobena geopolitickým napětím a obavami z potenciální energetické krize. Nálada investorů se zhoršila a řada hráčů začala k akvizicím přistupovat selektivněji a konzervativněji.
- Uzavřené transakce dosáhly v 1. čtvrtletí 2026 objemu €371 milionů, čímž se začátek letošního roku zařadil na úroveň 1. kvartálu 2024 (€364 milionů) i 1. čtvrtletí 2023 (€431 milionů). Ačkoliv se nejedná o historické minimum, současná úroveň aktivity patří spíše do nižšího pásma historických výsledků. Meziročně se objem investic v 1. čtvrtletí 2026 snížil o 75 %; tento pokles je však ovlivněn vysokou srovnávací základnou rekordního roku 2025, který byl charakteristický mimořádně silným 1. a 4. kvartálem.
- V 1. čtvrtletí 2026 táhly investiční aktivitu hotelové transakce, maloobchodní sektor a kanceláře, přičemž každý z těchto sektorů se na celkovém objemu transakcí podílel téměř jednou třetinou. Poměrně vyvážené rozdělení napříč realitními sektory naznačuje, že navzdory nižšímu celkovému objemu zůstává kapitál diverzifikovaný a investoři vyhledávají příležitosti napříč různými realitními sektory, spíše než aby soustředili riziko do jediného segmentu.

OBJEM TRANSAKČÍ KLESL NA ÚROVEŇ 1. KVARTÁLU 2024



KLÍČOVÉ STATISTIKY

OBJEM INVESTIC
CELKEM LETOS

€371 MIL.

MEZIROČNĚ: -75 %

PRIME YIELD
KANCELÁŘE

5.25%

MEZIROČNĚ: beze změny

PRIME YIELD
PRŮMYSLOVÉ HALY

5.15%

MEZIROČNĚ: beze změny

PRIME YIELD
OBCHODNÍ CENTRA

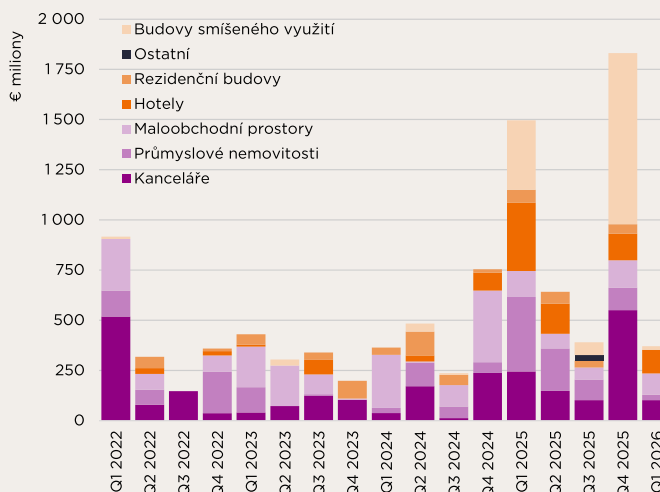
6.00%

MEZIROČNĚ: -25 bps

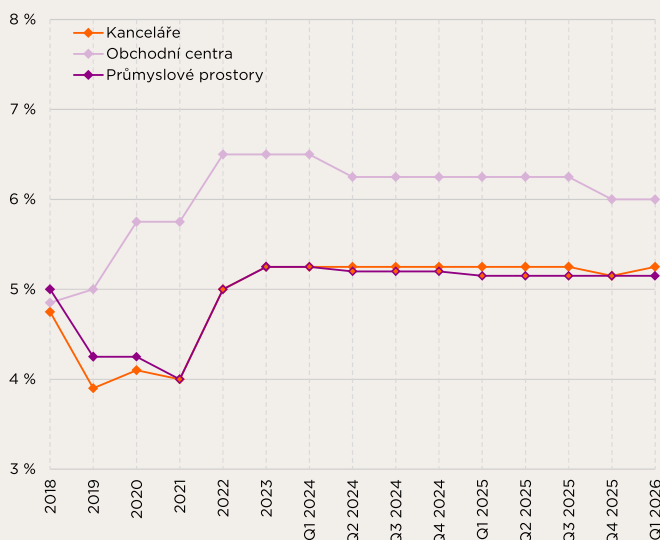
Shrnutí uplynulého čtvrtletí

- Investiční aktivita v hotelovém sektoru si udržela pozitivní dynamiku z konce roku 2025. V 1. čtvrtletí 2026 přesáhly investice v tomto sektoru €117 milionů a tvořily 32 % celkového kvartálního objemu. Navzdory tomu byl objem transakcí meziročně nižší o 66 %; hotelový sektor však jako jediný překonal svůj pětiletý kvartální průměr. Mezi nejvýznamnější transakce patřil prodej čtyřhvězdičkového hotelu Vienna House Andel's Prague, který byl největší transakcí 1. čtvrtletí, a akvizice pětihvězdičkového hotelu Augustine poblíž Pražského hradu skupinou Kempinski.
- Transakce s maloobchodními nemovitostmi dosáhly v 1. čtvrtletí 2026 objemu €106 milionů. Prodáno bylo pražské OC Novo Plaza a dva mimopražské retail parky. Celkově tento sektor představoval 29 % investic uplynulého čtvrtletí, avšak meziročně klesl ze €129 milionů v 1. čtvrtletí 2025 a zůstal 18 % pod svým pětiletým kvartálním průměrem.
- V 1. čtvrtletí 2026 byly prodány kancelářské nemovitosti o celkové hodnotě €102 milionů, přičemž všechny se nacházely v Praze. Meziročně klesly investice v tomto sektoru o 59 %. Vzhledem k obchodům, které byly v březnu rozjednány, budou letos kanceláře nejspíše dominovat ročnímu objemu investic v ČR.
- Na opačném konci spektra se umístil průmyslový sektor, kde byla realizována pouze jedna transakce a objem investic tak meziročně klesl o 92 %. Pětiletý čtvrtletní průměr tohoto sektoru je zhruba 4,5násobně vyšší než aktivita v 1. čtvrtletí 2026.
- Celkově bylo v 1. čtvrtletí realizováno 11 transakcí, z toho sedm nemovitostí se nacházelo v Praze a čtyři v regionech. Žádná z prodaných nemovitostí nepřesáhla hodnotu €100 milionů, stejně jako většina transakcí, které se na českém trhu historicky uzavírají.
- Domácí investoři zůstali dominantní skupinou kupujících, i když jejich podíl na kvartálním objemu v 1. čtvrtletí klesl na 62 %. Evropská investoři se umístili na druhém místě s podílem 18 %. Zvýšená přítomnost zahraničního kapitálu potvrzuje přetrvávající zájem o kvalitní nemovitosti i mimo dlouhodobě atraktivní průmyslový sektor.
- Výnosy napříč klíčovými realitními sektory zůstaly v zásadě stabilní, s mírnou korekcí u kanceláří a prémiových retailových jednotek. Další vývoj výnosů v průběhu roku 2026 bude záviset na situaci na Blízkém východě a na vývoji nákladů na financování.

OBJEM INVESTIC DLE REALITNÍCH SEKTORŮ



INVESTIČNÍ VÝNOSY



Zdroj: Savills Research



Savills Research

Jsme profesionální tým, který si vybudoval silnou pověst díky detailním a spolehlivým analýzám, výzkumům a komentářům napříč českým realitním trhem. Kopie našich předchozích publikací najdete na adrese www.savills.cz/insight-and-opinion/



Lenka Pechová
Senior Research Analyst
+420 604 387 407
lenka.pechova@savills.cz



Veronika Králová
Research Analyst
+420 775 308 015
veronika.kralova@savills.cz



David Sajner
Director - Investment Advisory
+420 602 323 789
david.sajner@savills.cz

Vysvětlivky



Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Tým Savills působí ve více než 700 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills zakázána.