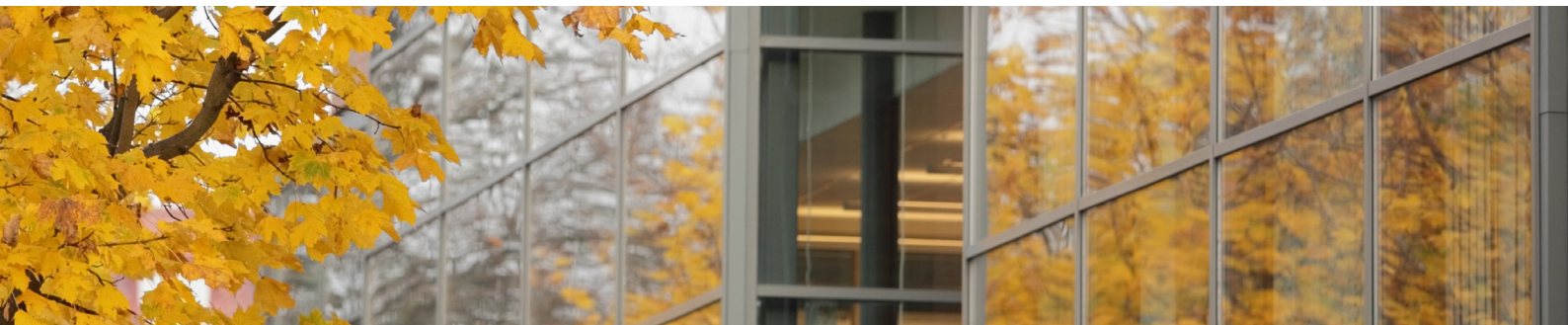


Vývoj investičního trhu s komerčními nemovitostmi

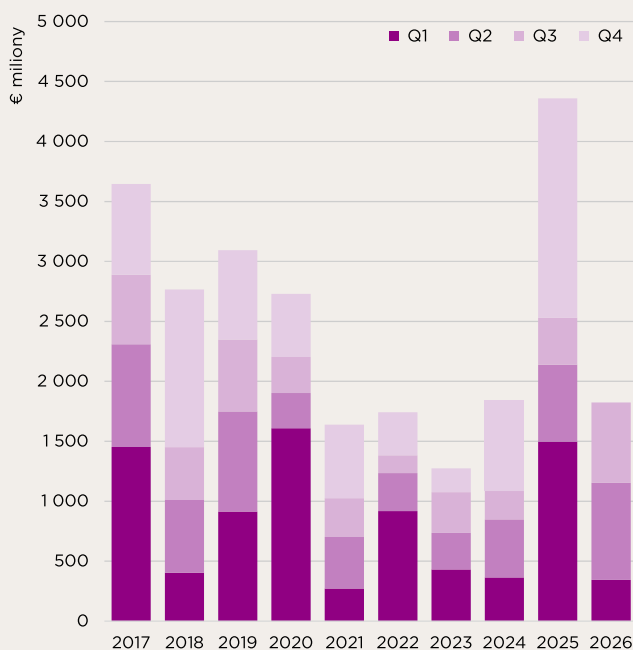
Česká republika – Q3 2026

Stručný přehled

- Objem investic na českém trhu komerčních nemovitostí přesáhl v období 1.-3. čtvrtletí 2026 hodnotu €1,82 miliardy, což je druhý nejvyšší výsledek za prvních devět měsíců roku v posledních pěti letech. Zároveň byl již překonán roční objem investic zaznamenaný v každém z let 2021-2024.
- Navzdory meziročnímu poklesu o 28 % zůstal objem investic o 28 % nad pětiletým průměrem za první tři kvartály roku, který činí €1,42 miliardy.
- Ke konci září již objem investic v kancelářském, smíšeném a rezidenčním segmentu překonal své průměrné celoroční hodnoty, což poukazuje na koncentraci investiční aktivity v těchto sektorech. Největší podíl na investicích od začátku roku připadl na kanceláře, a to 38 %. Druhou nejvýznamnější kategorií byly budovy smíšeného využití (20 %), jejichž podíl byl téměř trojnásobný oproti historickému průměru. Nad svým dlouhodobým průměrem se pohyboval také rezidenční sektor, který se od začátku roku podílel na celkových investicích 14 %.
- Naopak průmyslové a maloobchodní nemovitosti představovaly pouze 10 %, respektive 8 % celkového objemu investic, což je v obou případech výrazně pod jejich historickým podílem.
- Domácí investoři se v prvních třech čtvrtletích roku 2026 podíleli na celkovém objemu investic 75 %. Druhou nejvýznamnější skupinou byli ostatní evropské investoři s podílem 14 %.

2026 MÍŘÍ NA DRUHÝ NEJSILNĚJŠÍ ROK OD 2018



KLÍČOVÉ STATISTIKY

OBJEM INVESTIC
CELKEM LETOS

€1,82 MLD.

MEZIROČNĚ: -28 %

PRIME YIELD
KANCELÁŘE

5,25 %

MEZIROČNĚ: beze změny

PRIME YIELD
PRŮMYSLOVÉ HALY

5,15 %

MEZIROČNĚ: beze změny

PRIME YIELD
OBCHODNÍ CENTRA

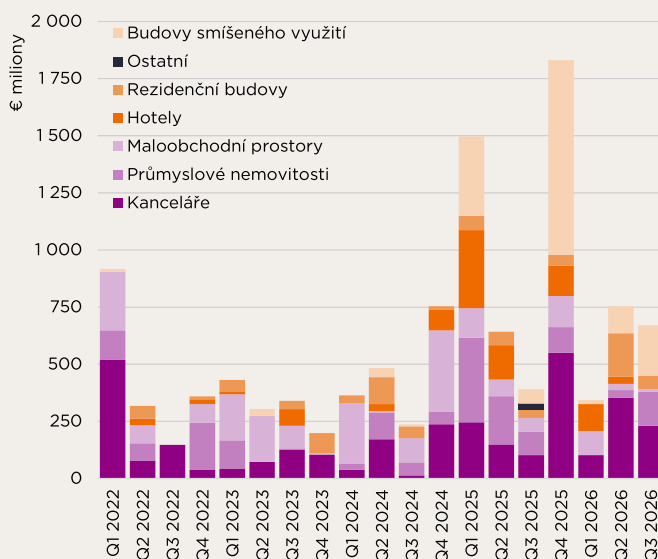
6,00 %

MEZIROČNĚ: -25 bps

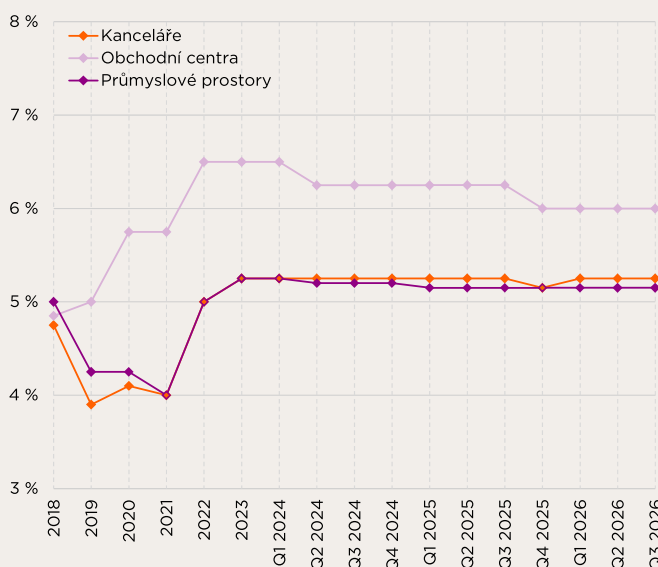
Shrnutí uplynulého čtvrtletí

- Ve 3. čtvrtletí 2026 dosáhl objem investičních transakcí na trhu více než €670 milionů, což představuje mezikvartální pokles o 17 %, ale meziroční nárůst o 72 %.
- Počet transakcí ve 3. čtvrtletí mezikvartálně klesl na 13, přičemž od začátku roku jich bylo uzavřeno celkem 40. Nejvíce transakcí se v uplynulém čtvrtletí uskutečnilo v sektoru kancelářských a průmyslových nemovitostí, a to shodně po pěti.
- Zatímco objem investic do kancelářských a maloobchodních nemovitostí oproti předchozímu čtvrtletí poklesl, průmyslové nemovitosti a budovy se smíšeným využitím zaznamenaly oživení. V obou segmentech objem investic vzrostl meziročně i mezikvartálně a dosáhl letošního čtvrtletního maxima.
- Z hlediska sektorového rozložení investic dominovaly ve 3. čtvrtletí opět kancelářské nemovitosti, které tvořily 34 % kvartálního objemu. Následovaly budovy se smíšeným využitím s podílem 33 %. Průmyslové nemovitosti představovaly dalších 22 %, zatímco na rezidenční nemovitosti připadlo 9 % investic.
- Největší transakcí čtvrtletí z hlediska hodnoty byl prodej multifunkční nemovitosti na Praze 1, zahrnující pětihvězdičkový hotel Prague Marriott a administrativní budovu Millennium Plaza doplněnou o obchodní prostory. Nemovitost získal fond Prime Hotel Assets Fund, který spravuje J&T investiční společnost. Druhou největší transakcí byla akvizice kancelářské budovy Telehouse na Praze 6 společností PPF Real Estate.
- Především díky těmto dvěma transakcím připadla na Prahu i ve 3. čtvrtletí většina investičního objemu. Aktivita v regionech však rovněž vzrostla. Regionální nemovitosti se na celkovém objemu investic podílely téměř €118 milionů a zahrnovaly šest transakcí.
- Tuzemští investoři vystupovali jako kupující v 11 ze 13 transakcí uskutečněných ve 3. čtvrtletí, včetně dvou největších obchodů. Jejich podíl na celkovém objemu investic za toto období dosáhl 89 %.
- Výnosy z prvotřídních nemovitostí zůstaly ve 3. čtvrtletí stabilní. Vzhledem k přetrvávajícímu tlaku nákladů na financování se pokles výnosových měr v nejbližším období jeví jako nepravděpodobný.

OBJEM INVESTIC DLE REALITNÍCH SEKTORŮ



INVESTIČNÍ VÝNOSY ZŮSTÁVAJÍ STABILNÍ



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/novinky-a-nazory



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 poradenská společnost v oblasti nemovitostí kotovaná na Londýnské burze. Prostřednictvím sítě více než 700 vlastních i partnerských poboček po celém světě poskytuje široké spektrum poradenských, transakčních a správcovských služeb. Tento dokument má pouze informativní charakter. Bez předchozího souhlasu společnosti Savills nesmí být publikován, reprodukován ani použit jako podklad pro smlouvy či jiné dokumenty. Přestože bylo vynaloženo maximální úsilí, aby uvedené informace byly úplné a přesné, společnost Savills nenese odpovědnost za případné škody vzniklé jejich použitím. Veškerý obsah podléhá autorským právům a jeho reprodukce, byť jen částečná, je bez písemného souhlasu společnosti Savills zakázána.