

INVESTIČNÍ TRH REPORT Q2/2026 ↙

PŘIPRAVILA

108 REAL ESTATE



INVESTIČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE – 2. čtvrtletí 2026

INVESTIČNÍ AKTIVITA V 2. ČTVRTLETÍ POSÍLILA NAPŘÍČ SEKTORY



KANCELÁŘE

5,10 %

0 bps
q/q



PRŮMYSL

4,90 %

-10 bps
q/q



RETAIL PARK

6,00 %

0 bps
q/q



HIGH STREET

4,50 %

0 bps
q/q



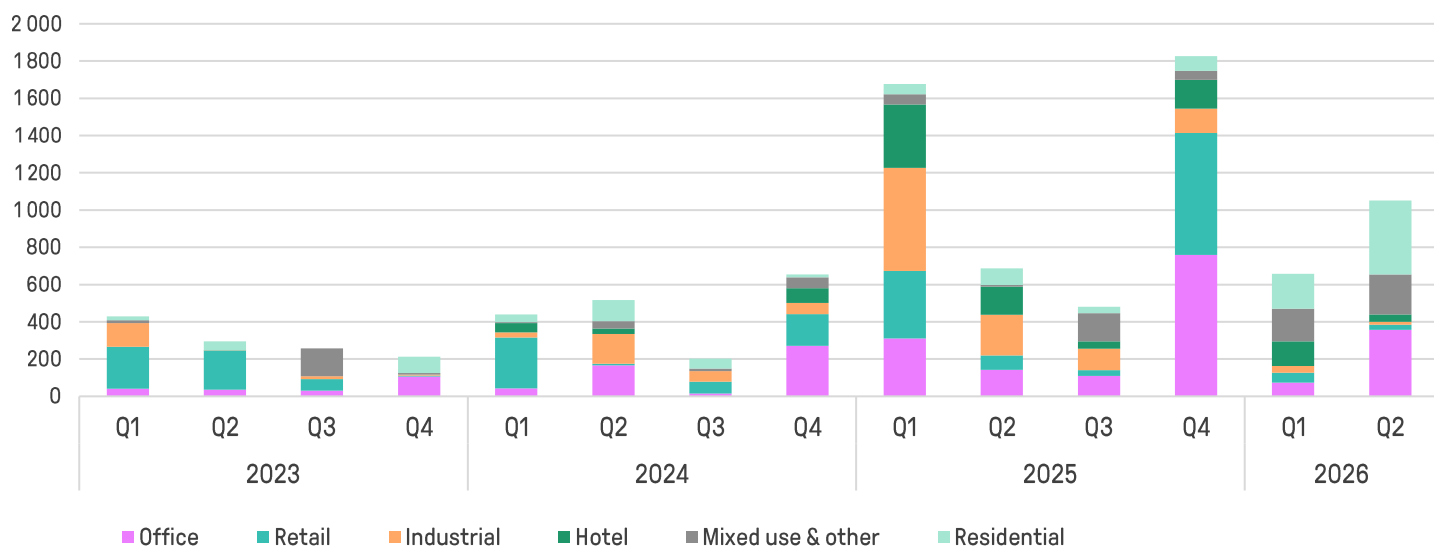
OBCHODNÍ CENTRA

5,75 %

0 bps
q/q

Český investiční trh ve 2. čtvrtletí 2026 zaznamenal objem transakcí ve výši 1 051 mil. EUR, což oproti předchozímu čtvrtletí (657 mil. EUR) představuje výrazné zrychlení. V souhrnu za první pololetí tak trh dosáhl přibližně 1,71 mld. EUR, meziročně méně (H1 2025: 2,37 mld. EUR), ale stále téměř dvojnásobek H1 2024 (0,88 mld. EUR), tedy spíše normalizace než oslabení. Nejsilnější samostatnou třídou aktiv byly kanceláře s 358 mil. EUR, následované rezidencí s 215 mil. EUR. Největší položku ve výši 396 mil. EUR představuje kategorie ostatních aktiv sdružující menší sektory bez samostatného vykazování, jako mixed use, healthcare či education, což vypovídá spíše o rozmanitosti příležitostí než o posílení jednoho segmentu. Hotely přispěly 39 mil. EUR, retail 27 mil. EUR a průmysl 16 mil. EUR. Kancelářské prime výnosy zůstaly navzdory vyššímu objemu beze změny na 5,10 %, což naznačuje, že oživení aktivity zatím netlačí na přecenění. Naproti tomu průmysl zaznamenal jako jediný kompresi výnosů o 10 b. b. na 4,90 %, a to i přes nízký transakční objem, kombinace, kterou bude vhodné sledovat dále. Ostatní třídy aktiv se po korekci z prvního čtvrtletí udržely beze změn. Trh tak vstupuje do druhé poloviny roku ze stabilizovaného základu, byť s objemem koncentrovaným v několika sektorech.

ČTVRTLETNÍ OBJEM INVESTIC, mil. EUR, 1. čtvrtletí 2023 – 2. čtvrtletí 2026



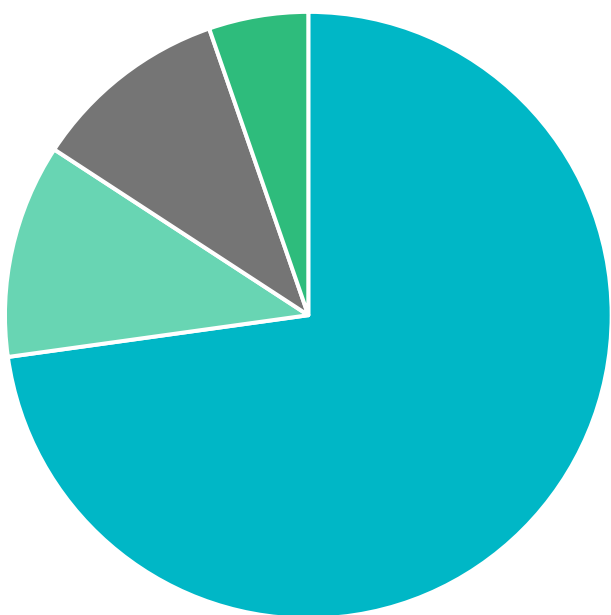
Zdroj: 108 REAL ESTATE

VÝBĚR HLAVNÍCH TRANSAKČÍ 2. čtvrtletí 2026

Nemovitost	Kupující	Prodávající	Velikost (m²)	Cena (mil. EUR)
Písnice Residential Portfolio	WOOD & Co.	CIB Group	760 flats	190
Port7	AFI	Skanska	36 000	120
Praha, Na Příkopě 14	Generali	CPI	17 200	confi

INVESTICE PODLE ZDROJE KAPITÁLU 2. čtvrtletí 2026, v %

■ Czech Republic ■ Izrael ■ Italy ■ Other

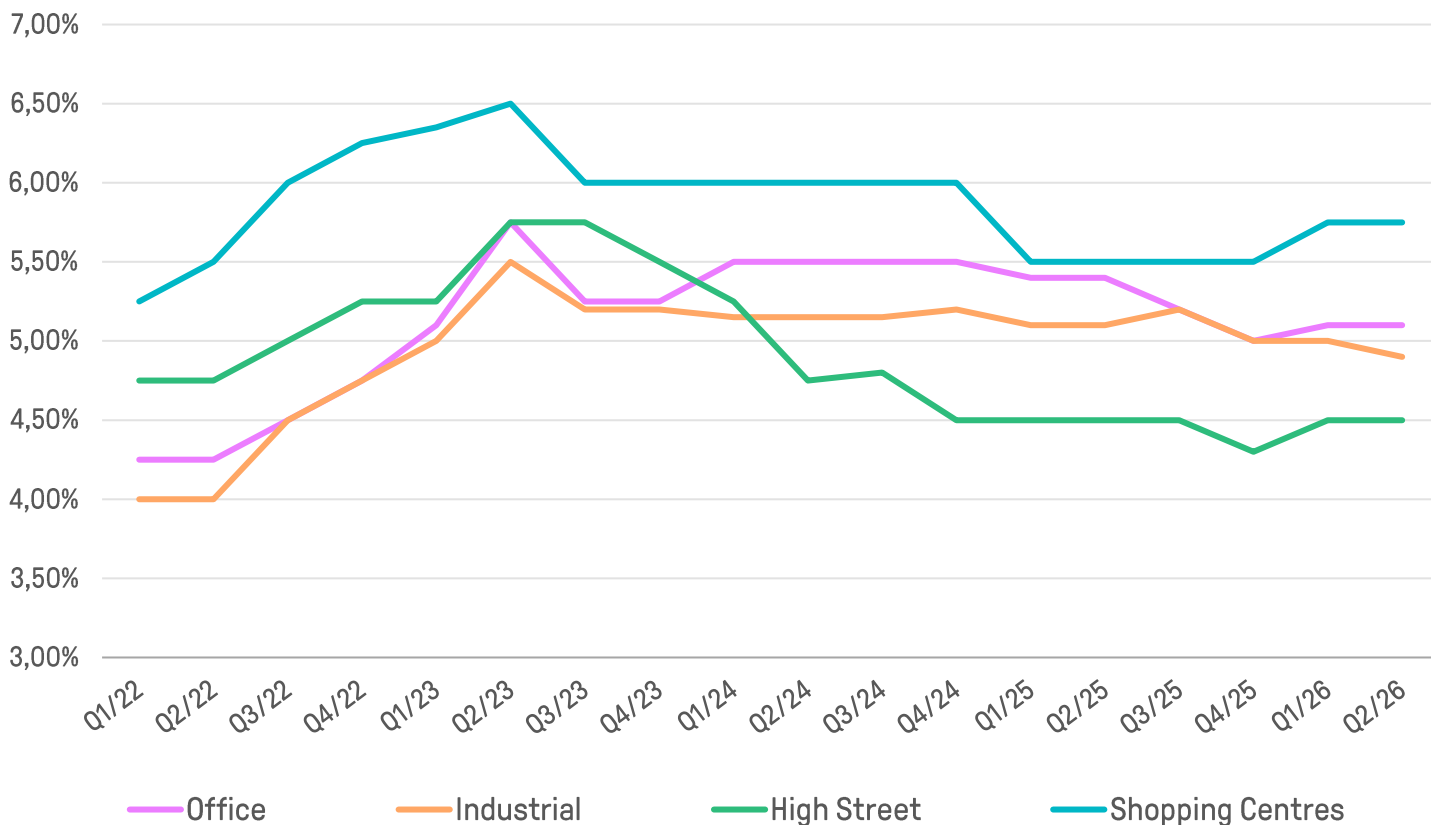


Zdroj: 108 REAL ESTATE

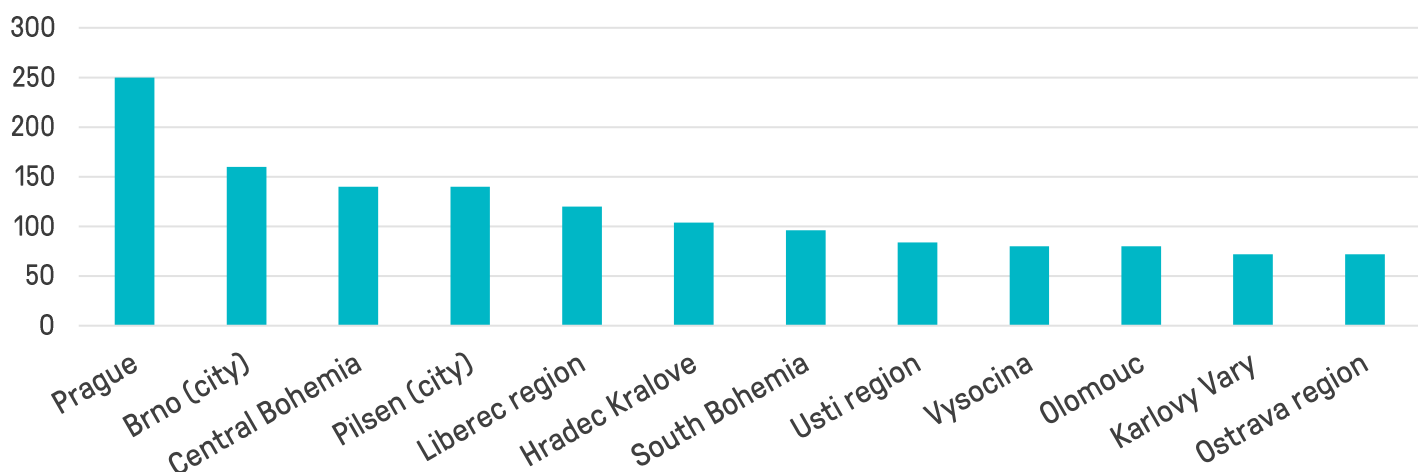
Český kapitál si v 2. čtvrtletí 2026 udržel dominantní pozici a tvořil 72,8 % celkového objemu investic. Domácí investiční fondy byly aktivní napříč všemi typy komerčních nemovitostí. Druhou nejvýznamnější skupinou kupujících se stali izraelští investoři s podílem blízkým 11,4 %, následovaní italským kapitálem se 10,5 %. Zbývajících 5,3 % se rozprostřelo mezi investory z Kypru, Rakouska a Francie – což potvrzuje trvalou atraktivitu českého trhu pro široké spektrum mezinárodního kapitálu.

Trh průmyslových pozemků v ČR v Q2 2026 potvrdil výraznou regionální diferenciaci – Praha dominuje s cenou nad 250 EUR/m², následována Brnem a Středočeským krajem, zatímco periferní regiony zůstávají pod 80 EUR/m². Investorská poptávka se koncentruje do primárních lokalit (Praha, Brno, Plzeň) a směřuje k velkoformátovým pozemkům nad 5 ha se zastavitelnou plochou 20 000 m² a více. Průměrná cenová hladina středně velkých průmyslových pozemků dosáhla 95 EUR/m², což představuje nárůst o přibližně 46 % za tři roky a odráží omezenou nabídku územně připravených ploch i pokračující poptávku po industrialu v regionu CEE.

VÝVOJ PRIME VÝNOSŮ 1. čtvrtletí 2022 – 2. čtvrtletí 2026, v %



PRŮMĚRNÁ CENA POZEMKŮ V EUR DLE REGIONU 2. ČTVRTLETÍ 2026



Zdroj: 108 REAL ESTATE, 2026

STAV POVOLENÍ OBCHODOVANÝCH POZEMKŮ



Velké pozemky (4 ha a více) se nikdy neobchodují bez povolení.

TRANSAKCE PODLE VELIKOSTI POZEMKU



Podíl transakcí podle velikosti pozemku (nad / pod 30 000 m²).

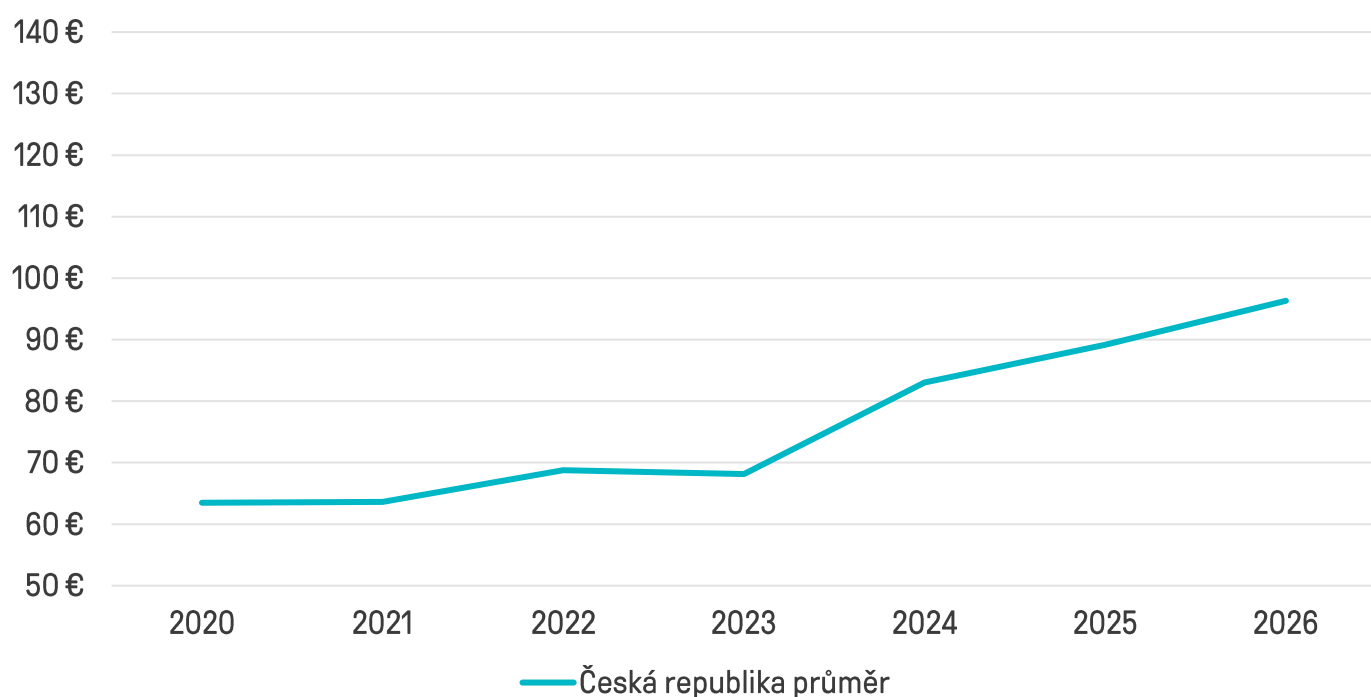
LOKALITY S NEJVYŠŠÍ POPTÁVKOU

Primární: Praha, Brno, Plzeň
Sekundární: Liberec, Hradec Králové

NEJŽÁDANĚJŠÍ VELIKOST POZEMKU

Velikost pozemku: 5 ha a více
Zastavitelná plocha: 20 000 m² a více

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH CEN POZEMKŮ PRO STŘEDNĚ VELKÉ PRŮMYSLOVÉ POZEMKY (2020–2026)



Zdroj: 108 REAL ESTATE, 2026



MICHAL BÍLÝ – Vedoucí průzkumu trhu

📞 +420 606 526 937

✉️ michal.bily@108realestate.cz