

INVESTOŘI V REGIONU CEE VÝRAZNĚ ZVYŠUJÍ AKTIVITU: OCHOTA PRODÁVAT NEMOVITOSTI DOSÁHLA HISTORICKÉHO MAXIMA

12.2.2026 - Jakub Stanislav | Crest Communications

Průzkum CBRE odhaluje, že investoři mají vyšší ochotu riskovat a že jejich připravenost k přeskupování nemovitostí v portfoliích je rekordní.

Investoři v regionu střední a východní Evropy vstupují do roku 2026 s výrazně vyšší aktivitou než jejich západoevropští protějšci. Vyplývá to z nejnovějšího průzkumu „European Investor Intentions Survey 2026“, který realizovala společnost CBRE, světový lídr v oblasti komerčních realitních služeb. Průzkumu se zúčastnilo téměř 700 investorů napříč Evropou, přičemž každý pátý respondent pochází buď z regionu CEE, nebo se na něj aktivně zaměřuje.

*„Region střední a východní Evropy vstupuje do fáze výrazně zvýšené obměny nemovitostí v investičních portfoliích. Investoři zde projevují větší odvahu a jsou připraveni aktivně přeskupovat svá aktiva. Tento trend signalizuje, že trh v CEE nabízí zajímavé příležitosti pro ty, kdo hledají vyšší výnosy prostřednictvím zhodnocování nemovitostí,” říká **Jakub Stanislav, vedoucí hotelových investic pro region CEE a vedoucí oddělení investičních nemovitostí CBRE v České republice.***

Zatímco evropský průměr ukazuje, že 56 % investorů zúčastněných v průzkumu plánuje zvýšit nákupní aktivitu, v regionu CEE je toto číslo ještě o něco vyšší a dosahuje 58 %. Mnohem výraznější rozdíl se však projevuje na straně prodeje. Téměř polovina investorů v CEE (48 %) plánuje v letošním roce prodat více aktiv než v roce 2025, což je výrazně nad evropským průměrem (41 %). Ještě pozoruhodnější je skutečnost, že pouze 10 % investorů v CEE neplánuje žádné prodeje. Jde o historicky nejnižší podíl, když ještě před dvěma lety šlo o 22 %.

Varšava je investičním magnetem regionu, Praha si udržuje svou vysokou atraktivitu

V žebříčku nejatraktivnějších evropských měst pro přeshraniční investice si Varšava upevnila třetí místo, což je její historicky nejvyšší umístění. Polská metropole se tak zařadila mezi absolutní špičku hned za Londýn a Madrid, přičemž předstihla Barcelonu, Milán i tradiční západoevropské destinace jako Paříž, která klesla na šesté místo. Berlín a Stockholm se propadly až na dělené desáté místo.

*„Varšava těží ze stabilních makroekonomických základů, silné poptávky napříč sektory a příznivých cen nemovitostí. Pro investory představuje kombinaci likvidity, růstového potenciálu a možnosti rozložit riziko mimo přesycené západoevropské trhy,” popisuje **Jakub Stanislav** a pokračuje: „Praha si přitom udržuje silnou pozici na investiční mapě regionu hned za Varšavou. Český trh se vyznačuje stabilitou, transparentností a rozvinutým investičním prostředím. V loňském roce dosáhl celkový objem investic do komerčních nemovitostí v tuzemsku téměř 4,4 miliardy eur, přičemž Praha potvrdila silné postavení jako jedné z nejatraktivnějších investičních destinací na globální scéně.“*

Vyšší výnosy prostřednictvím modernizace a přestavb

Investoři v regionu CEE mají výrazně větší zájem o zhodnocování nemovitostí prostřednictvím jejich

modernizace a změny využití než investoři v západní Evropě. Tento přístup volí 41 % z nich, zatímco evropský průměr činí 37 %. Zájem o stabilní prémiové nemovitosti s nízkým rizikem je přitom srovnatelný a dosahuje 17 % v obou případech. Investoři v CEE se tak zaměřují spíše na vylepšování objektů, selektivní přestavby a příležitosti s vyššími výnosy než na již stabilizovaná aktiva s předvídatelnými příjmy.

„Sektorové priority prošly v Evropě v posledních letech výraznou proměnou. Kanceláře, které v roce 2022 dominovaly s téměř 39 % zájmu investorů, klesly v roce 2026 na 13 %. Naopak rezidenční sektor (ať už jde o nájemní bydlení, soukromé kampusy pro studenty apod.) za stejné období posílil z 23 % na téměř 34 %. Logistika po svém vrcholu v roce 2024 ustálila svůj podíl na úrovni kolem 25 %. V regionu CEE je vývoj obdobný, investoři postupně přecházejí od dříve dominantní logistiky k vyváženějšímu portfoliu s rezidenčními nemovitostmi jako aktuálně hlavní prioritou, i když v celkovém objemu stále marginální. Na významu navíc nabývají i maloobchodní nemovitosti a především hotely, které po pandemii zažívají zejména v tuzemsku investiční boom,“ komentuje **Jakub Stanislav**.

Výzvy a příležitosti specifické pro náš region

Ačkoliv nesoulad v cenových očekáváních mezi prodávajícími a kupujícími zůstává hlavní výzvou napříč celou Evropou, investoři v regionu CEE čelí specifickému souboru rizik. Výrazně vyšší obavy panují ohledně geopolitické nejistoty a možných ekonomických otřesů. Rozpor v cenových představách při vyjednávání konkrétních transakcí se v CEE od loňského průzkumu ještě prohloubil (z 51 % na 59 %), zatímco v Evropě jako celku mírně poklesl (z 64 % na 62 %).

Na druhou stranu region nabízí i silné příležitosti. Nejmarkantnější rozdíl se týká nižších nákladů na dluhové financování, které jako příležitost vnímá téměř 60 % investorů v CEE oproti 46 % v celé Evropě. Mezi další faktory patří nižší cenová úroveň nemovitostí oproti západní Evropě a omezený objem nové výstavby.

Udržitelnost ovlivňuje cenu nemovitostí

Investoři v CEE kladou ještě větší důraz na energetické a ekologické vylepšování stávajících budov jako hlavní strategii udržitelnosti (67 % oproti 63 % v celoevropském průměru). Zároveň častěji požadují slevy u nemovitostí s nedostatečnými ekologickými standardy (33 % oproti 23 %) a více se vyhýbají nemovitostem s nízkou úrovní ekologických parametrů (24 % oproti 21 %). Na druhou stranu se v CEE méně zaměřují na využívání nájemních smluv s ekologickými závazky nebo na systematické zlepšování parametrů udržitelnosti.

„Udržitelnost se stala klíčovým faktorem při stanovování hodnoty nemovitostí. Investoři aktivně zohledňují ekologickou výkonnost objektů, která má měřitelný dopad na jejich tržní hodnotu. ESG faktory ovlivňují téměř všechny investory v CEE podobně jako v západní Evropě, avšak často spíše z pohledu zmírňování rizik a nákladové efektivity než aktivního zvyšování standardů,“ uzavírá **Jakub Stanislav**.

Více o průzkumu

European Investor Intentions Survey 2026 společnosti CBRE byl realizován mezi 4. listopadem a 3. prosincem 2025. Zúčastnilo se ho 698 investorů z celé Evropy, přičemž každý pátý respondent buď pochází z regionu CEE, anebo se na něj aktivně zaměřuje.

Pro více informací kontaktujte:

Crest Communications, a.s.

Denisa Kolaříková

Account Manager

Gsm: +420 731 613 606

email: denisa.kolarikova@crestcom.cz

Kamila Čadková

Account Director

Gsm: +420 731 613 609

email: kamila.cadkova@crestcom.cz

www.crestcom.cz

CBRE

Ivana Procházková, Communication Specialist, +420 771 288 023, ivana.prochazkova@cbre.com

CBRE Česká republika Facebook, LinkedIn, Instagram

O CBRE:

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se sídlem v Dallasu, je světovým lídrem v oblasti komerčních realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2024). S přibližně 140 000 zaměstnanci (vyjma zaměstnanců společnosti Turner & Townsend) je k dispozici klientům ve více než 100 zemích světa. Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb od správy a údržby nemovitostí, obchodních transakcí, projektového managementu, investičního poradenství přes oceňování nemovitostí, pronájem a prodej nemovitostí, strategické poradenství až po hypoteční a developerské služby. S téměř 300 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje kolem 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze cca 1,5 mil. m². Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na www.cbre.cz.

<https://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava?id=6073>