

PROGNÓZA CBRE: PO REKORDNÍM ROCE 2025 V INVESTICÍCH ČEKÁ TUZEMSKÝ TRH KOMERČNÍCH REALIT STABILNÍ VÝVOJ

17.12.2025 - Denisa Kolaříková, Kamila Čadková | Crest Communications

Objem investic by se měl do konce roku přiblížit hranici 4 miliard eur.

- V prvních třech čtvrtletích roku 2025 tvořili 80 % celkového objemu tuzemských investic domácí investoři a tento trend by měl pokračovat i v roce 2026
- CBRE očekává, že si trh v příštím roce udrží silné investiční objemy nad 3 miliardami eur

CBRE, světový lídr v oblasti komerčních realitních služeb, shrnuje letošní vývoj na tuzemském trhu komerčních nemovitostí a představuje výhled na rok 2026. Český trh čeká silné investiční tempo, podpořené aktivitou domácích investorů a rozmanitostí sektorů. Kancelářský segment zažívá probuzení nové výstavby, která bude postupně narůstat, a zároveň lze očekávat další růst nájemného. Průmyslově-logistický trh si udržuje stabilní poptávku, regionální rozdíly v neobsazenosti a nájmech budou přetrvávat. Maloobchodní sektor pokračuje v růstu tržeb i rozšiřování sítí. Výstavba retailových parků bude v příštím roce klíčovým motorem rozvoje maloobchodních ploch.

Clare Sheils, generální ředitelka CBRE pro Českou republiku, komentuje: „Stabilita českého realitního trhu, tažená domácím kapitálem, nás staví do dobré pozice pro pokračující růst. V roce 2026 předpokládáme dynamický vývoj a vznik strategických příležitostí napříč odvětvími.“

Rekordní investice předznamenávají silný rok 2026

Český trh komerčních nemovitostí má nakročeno k historickému milníku: objem investic by se měl do konce roku přiblížit hranici 4 miliard eur. Za tímto mimořádným výsledkem stojí silná aktivita domácích investorů a také rozmanité spektrum sektorů, které táhly trh kupředu. Významnou roli v investiční aktivitě sehrály zejména kanceláře, retailové nemovitosti, hotely, polyfunkční projekty i průmyslové parky. Domácí investoři zůstávají hlavní silou – v prvních třech čtvrtletích roku 2025 tvořili 80 % celkového objemu tuzemských investic a tento trend by měl pokračovat i v roce 2026.

Jakub Stanislav, vedoucí v oddělení investičních nemovitostí v CBRE, uvádí: „Tržní dynamika a likvidita napříč sektory, kterých jsme letos byli svědkem, by měly přetrvat i v příštím roce. To platí i pro kancelářský trh, který zůstane robustní, přestože nabídka nových projektů bude omezená. Aktivita v segmentu obchodních center sice potrvá, investiční příležitosti však budou selektivnější a v hotelovém sektoru narazíme na limit v podobě nedostatku vhodných aktiv na prodej. V takovém prostředí má průmyslově-logistický segment velmi dobré předpoklady k posílení.“

CBRE očekává, že si český trh komerčních nemovitostí v příštím roce udrží silné investiční objemy nad 3 miliardami eur, přičemž domácí kapitál zůstane ústředním motorem tržní aktivity. Z hlediska výnosů (yieldů) bude v kancelářském segmentu přetrvávat tlak na jejich pokles, což je odrazem silné poptávky po prémiových kancelářských aktivech. V ostatních sektorech – včetně retailu, hotelů a průmyslu – se výraznější změny výnosů nepředpokládají. Naopak lze očekávat stále rostoucí rozdíl mezi výnosy u prémiových nemovitostí v nejlepších lokalitách a ostatními aktivy, a to zejména v sektoru průmyslových a logistických nemovitostí.

Omezená nová nabídka, rostoucí nájemné a měnící se strategie nájemců na kancelářském trhu

Rok 2025 směřuje k historicky nejnižšímu ročnímu přírůstku nové nabídky v Praze: očekává se dokončení méně než 27 000 m² administrativních ploch. Navíc v příštím roce bude obnova nabídky jen pozvolná – aktuálně je ve výstavbě pouze 30 700 m² s plánovanou kolaudací během příštího roku.

*„Nedostatek nově dokončených kanceláří udrží míru neobsazenosti na nízké a stabilní úrovni kolem 6,5 % jak v roce 2025, tak v roce 2026,“ říká **Simon Orr, vedoucí kancelářského sektoru v CBRE**, a dodává: „Nájemné roste napříč všemi dílčími subtrhy a rozdíl mezi prémiovými a sekundárními nemovitostmi se dále zvětšuje.“* Nájemci se vyšším nákladům přizpůsobují a renegociace se stávají dominantním prvkem nájemní aktivity. Dřívější trend vracení nevyužívaných ploch polevil, opatrnost však přetrvává – větší relokace se pravděpodobně odkládají až na další nájemní cyklus.

Podle letošního průzkumu CBRE zaměřeného na sentiment kancelářských nájemců se zaměstnanci ve větší míře již vrátili po pandemii covidu-19 do kanceláří, což signalizuje obnovenou důvěru ve fyzická pracoviště a potvrzuje trvalý význam dobře umístěných, kvalitních kancelářských prostor v Praze. CBRE v dohledné době nepředpokládá vstup nových velkých mezinárodních nájemců. Poptávku bude převážně udržovat stávající základna společností již působících na pražském trhu. Jak se stavební aktivita postupně zvyšuje, předpronájmy se pravděpodobně stanou běžnějšími, což podtrhuje silný zájem o omezenou budoucí nabídku.

Stabilní růst a proměna poptávky na průmyslově-logistickém trhu

Tuzemský trh by měl do konce roku překročit milník 13 milionů m² dokončených průmyslových a logistických ploch. Ve 4. čtvrtletí 2025 se očekává výrazný nárůst díky kolaudaci hned několika velkých projektů. V příštím roce by se výstavba měla stabilizovat již na nižší úrovni: objem nových projektů klesne z letošních 1,2 mil. m² na zhruba 650 tis. m², přičemž započítáváno již nebude logistické centrum H&M o velikosti 230 000 m², které v uplynulých třech letech výrazně ovlivňovalo statistiky.

Míra neobsazenosti se sice mírně zvýšila, nadále se však drží kolem 4,5 %, což potvrzuje pokračující silnou poptávku a zdravé tržní základy. Zřetelné jsou ovšem regionální rozdíly: na Plzeňsku dosahuje neobsazenost 9 %, zatímco v Praze a širším okolí jen 2,2 %. Dále je nutné zmínit tzv. šedou neobsazenost, tedy plochy dokončené v režimu shell & core, které zatím nejsou vykazovány jako existující nabídka. Tyto prostory představují potenciální skrytou kapacitu pro nájemce hledající větší flexibilitu při výběru lokality.

Třetí čtvrtletí 2025 bylo z hlediska poptávky druhé nejsilnější za posledních dvacet let. Táhl je šest velkých transakcí, převážně v Praze a jejím okolí. Za celý rok 2025 by se mělo znovu dosáhnout cca 1 mil. m² nově pronajatých průmyslových a logistických ploch. Na trhu je patrný obnovený zájem e-commerce, který zvyšuje poptávku po kvalitních logistických a distribučních prostorech. Rok 2025 přinesl významné transakce v distribučním i retailovém segmentu, což potvrzuje oživení e-commerce; navíc podobný vývoj se očekává i v příštím roce. Podle CBRE by se trh v roce 2026 mohl stabilizovat na úrovni kolem 850 tis. m² nově pronajatých ploch.

*„Český průmyslový a logistický sektor nadále prokazuje velkou odolnost a schopnost rychle se přizpůsobovat,“ říká **Jan Hřivnacký, vedoucí pronájmů industriálních nemovitostí v CBRE**, a dodává: „V příštím roce bude trh i nadále nabízet atraktivní příležitosti jak pro investory, tak nájemce. Obecně jsou nyní nájemci v o něco silnější pozici a developeři jsou ochotni vyjednávat o obchodních podmínkách a pobídkách. To je patrné zejména v lokalitách s nadprůměrnou*

neobsazeností. Očekáváme, že tento trend přetrvá i v roce 2026.“

Nejvyšší dosažitelné nájemné v průmyslových a logistických areálech se aktuálně pohybuje na úrovni 7,40 eur za m² na měsíc, přičemž růst bude pokračovat i v nadcházejícím roce. Ovšem opět existují výrazné regionální rozdíly. Růst nájemného na některých subtržích zůstává mírný díky stabilnímu přírůstku nově dokončených projektů a ochotě pronajímatelů nabízet pobídky výměnou za delší nájemní závazky.

Retailový trh drží tempo v prostředí omezené nové nabídky

Po letošní vlně otevírání nově zmodernizovaných a rozšířených obchodních center nepřinese příští rok českému retailovému trhu žádnou novinku. Developerská aktivita se zaměří na již rozestavěné projekty – nová obchodní centra Dornych v Brně a Galerie Pernerka v Pardubicích, a dále nově rekonstruovanou Kotvu v Praze – s plánovaným termínem otevření v roce 2028. Několik dlouho připravovaných projektů se může během příštího roku konečně rozběhnout, jinak však bude nadcházející období z hlediska otevírání nových projektů klidný. Naopak výstavba retailových parků bude nadále dominovat s očekávaným dokončením více než 170 000 m².

Makroekonomické ukazatele ovlivňující výkonnost retailu – včetně HDP, reálných mezd, inflace a spotřebitelské důvěry – by měly udržet podobné tempo růstu jako v roce 2025. Tato stabilita podpoří pokračující pozvolný růst maloobchodních tržeb, které by měly vzrůst přibližně o 3 %, což patří v celoevropském srovnání k nejvyšším tempům. Trendy návštěvnosti budou nadále odrážet změny v chování zákazníků a budou se lišit podle lokality a typu aktiv. Přestože se v roce 2025 mírně zlepšila, návštěvnost se dosud nevrátila na předpandemické úroveň a CBRE v nadcházejícím roce neočekává výraznější změny.

Jan Janáček, vedoucí retail sektoru a týmu maloobchodních pronájmů v CBRE, uzavírá: *„Česko zůstává klíčovou destinací pro mezinárodní retailové značky vstupující do regionu CEE. Ačkoli rostoucí provozní náklady a proměna nákupního chování vyžadují promyšlené strategie maloobchodníků, kombinace stabilního ekonomického růstu a silné výstavby retailových parků poskytuje pevný základ pro pokračující odolnost trhu. Tento obezřetný optimismus potvrzuje i nejnovější průzkum CBRE, ve kterém obchodníci plánují rozšiřování svých sítí, a to zejména v regionálních obchodních centrech a retailových parcích. Zajímavým trendem je implementace umělé inteligence do jejich procesů: více než 71 % dotázaných značek ji využívá především pro marketing a personalizaci, ale také pro analýzu preferencí zákazníků a optimalizaci dodavatelských a skladových procesů.“*

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=5992>