

Český investiční trh

2. čtvrtletí 2025

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy
www.knightfrank.com/research

Prvních šest měsíců roku 2025 potvrdilo oživení investičního trhu a intenzivní aktivitu investorů, podpořenou masivním přílivem kapitálu do realitních fondů v důsledku snižování úrokových sazeb.

- Přes zvýšenou nejistotu na globálních trzích zůstává český realitní trh velmi odolný a investoři nepolevili v aktivitě. V jednání je také větší počet transakcí napříč segmenty, jako jsou kanceláře a retailové nemovitosti, jejichž uzavření očekáváme do konce tohoto roku.

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH

Ve druhém čtvrtletí 2025 přesáhly investice do nemovitostí 660 mil. eur, což je o 38% více než ve stejném období před rokem.

Za šest měsíců tohoto roku bylo celkem zobchodováno téměř 2,15 mld. eur, dva a půl krát více než v první polovině roku 2024.

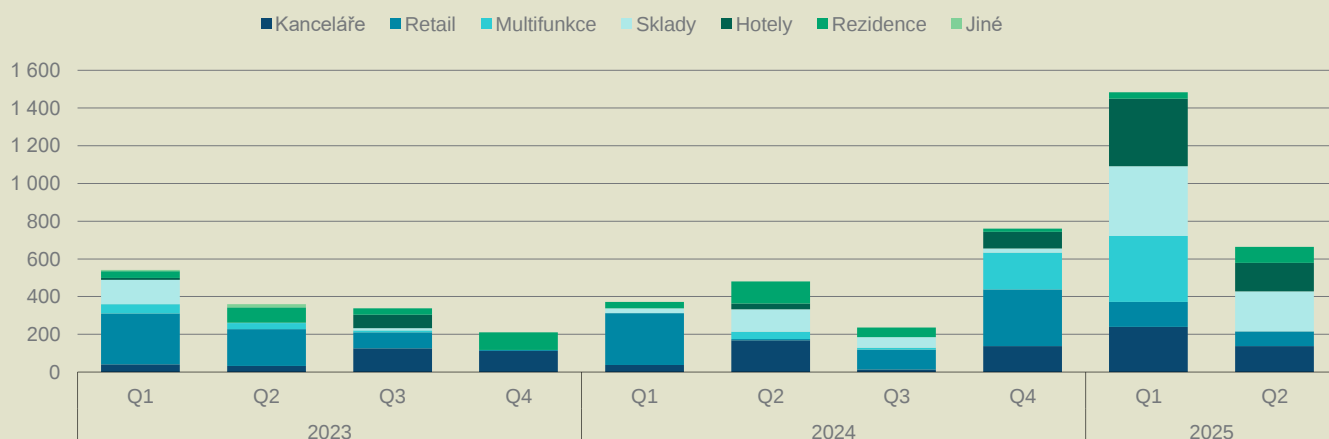
Největší, třetinový podíl na objemu investic měly ve 2. čtvrtletí industriální prostory, následovaly hotely (23 %), dále pak kanceláře (21 %), rezidenční (13%) a retailové transakce s 11% podílem.

Podíl českého kapitálu ve druhém čtvrtletí dosáhl 90 % z celkového objemu realizovaných investic.

Přehled

Q2 2025	Výnosy
 Kanceláře	5,25 %
 Nákupní centra	5,75 %
 Nákupní parky	5,75 %
 Nákupní třídy	4,50 %
 BTR	4,50 %
 Průmysl a logistika	5,00 %

Objem investic EUR mil.



Zdroj: Knight Frank Research

VÝZNAMNÉ INVESTIČNÍ TRANSAKCE

Největší transakcí 2. čtvrtletí byla akvizice luxusního hotelu u Karlova mostu, Four Seasons Hotel Prague. Do vlastnictví jej získala společnost PPF Real Estate, minoritními spoluvlastníky se stávají také investor Michal Strnad (CSG) a Tomáš Otruba.

Mezi další významné akvizice patří kancelářská budova Visionary v Praze 7, kterou koupil Conseq realitní a komplex Stará Celnice v Praze 1, který zahrnuje kromě kanceláří i retailové prostory. Investorem je Fio realitní fond.

Společnost Urban Developers and Investors (UDI) prodala logistický areál Sázava Logistics Park u dálnice D1. Kupujícím je investor Segro European Logistics Partnership (SELP). Atraktivitu logistického segmentu, v němž je nabídka aktiv relativně omezená, potvrzují i další transakce tohoto čtvrtletí.

V segmentu rezidenčních nemovitostí pak lze zmínit akvizici nájemního projektu Stodůlky Residential REICO ČS Nemovitostní.

**Knight Frank data zahrnují investiční transakce výnosových nemovitostí včetně forward purchase transakcí*.*

Rádi odpovíme na Vaše otázky. Pokud máte dotazy k našim datům, nebo byste chtěli získat další informace či realitní poradenství, obraťte se na nás, rádi poradíme.



Research & Consultancy
Lenka Šindelářová | Head of Research & Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Investment
Zdenka Klapalová | Partner
+420 602 610 135
zdenka.klapalova@cz.knightfrank.com



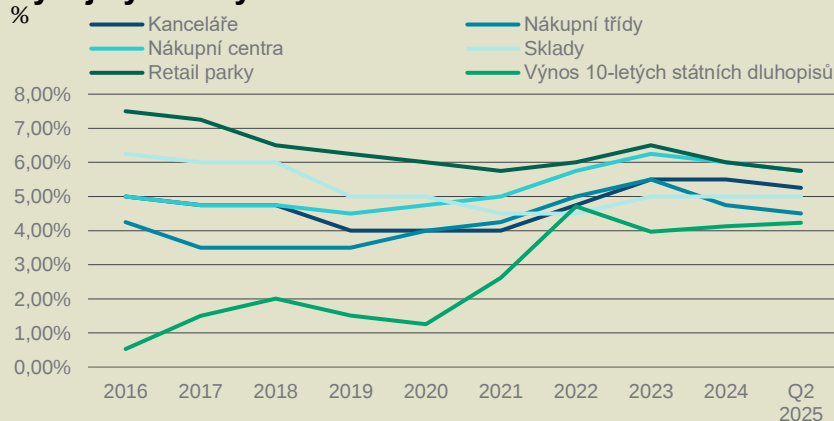
Investment
Josef Karas | Head of Investment
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

Výnosové míry zůstaly stabilní, pouze u nákupních center a retail parků došlo k jejich mírné kompresi.

Síla českého kapitálu, který realizuje i ty největší transakce na trhu, které byly tradičně doménou zahraničních institucionálních investorů, spolu s množstvím rozjednaných transakcí, naznačují, že letošní rok by mohl být pro realitní investice velmi silný. Celkový objem investic by letos mohl dosáhnout 4 mld. eur. Historicky nejsilnějšími byly roky 2016 a 2017, kdy se realizovaly celkové investice ve výši 3,9 a 3,6 mld. eur.

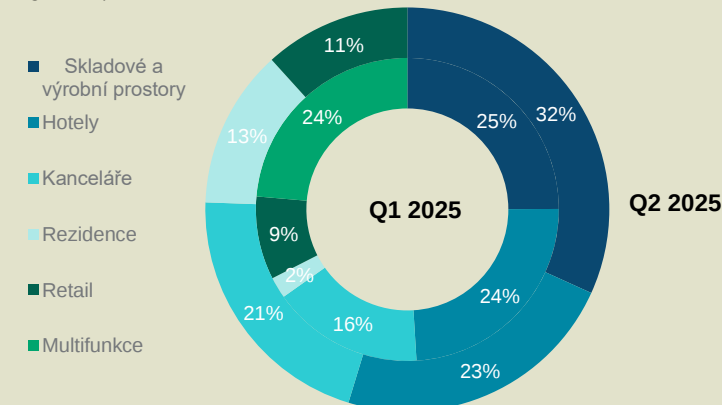
Evropská centrální banka (ECB) snížila v červnu svou hlavní úrokovou sazbu na 2,15 %, což dále zvyšuje atraktivitu evropských nemovitostí v globálním kontextu. ČNB snížila svou klíčovou úrokovou sazbu v květnu na 3,5 %.

Vývoj výnosových měř



Zdroj: Knight Frank Research

Objem realitních investic 1. - 2. čtvrtletí 2025



Zdroj: Knight Frank Research