

Český investiční trh

3. čtvrtletí 2023

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

knightfrank.com/research

Investiční aktivita zůstala během léta nadále omezená. Nicméně, transakce trofejní nemovitosti v centru Prahy, potvrdila sílu domácího kapitálu.

- Výnosová míra zůstala mezikvartálně stabilní, do konce roku ale ještě můžeme očekávat mírnou korekci směrem nahoru, v závislosti na vývoji úrokových měr.

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH

Ve třetím čtvrtletí 2023 dosáhl objem investic do nemovitostí téměř 245 milionů EUR, což představuje 75% meziroční nárůst, ale v mezičtvrtletním srovnání jde o pokles o 32%. Čtvrtletní výsledky výrazně ovlivnil prodej nemovitosti Via Una Na Příkopě 33, který se podílel na 39% čtvrtletního objemu. Představuje také unikátní transakci trofejního aktiva získaného domácími investory a třetí největší transakci tohoto roku.

Čeští investoři stáli za více než 80% všech investičních transakcí v 1. až 3. čtvrtletí roku 2023. Díky výše uvedenému obchodu měly kanceláře 51% podíl na čtvrtletních investicích, následovaly retailové nemovitosti s 35%, především šlo o retail parky a hypermarkety. Objem investic v 1. až 3. čtvrtletí dosáhl 1,15 miliardy EUR, jde o 22% meziroční pokles. Téměř polovina investiční aktivity směřovala do maloobchodu, následovaly kanceláře s 18% podílem.

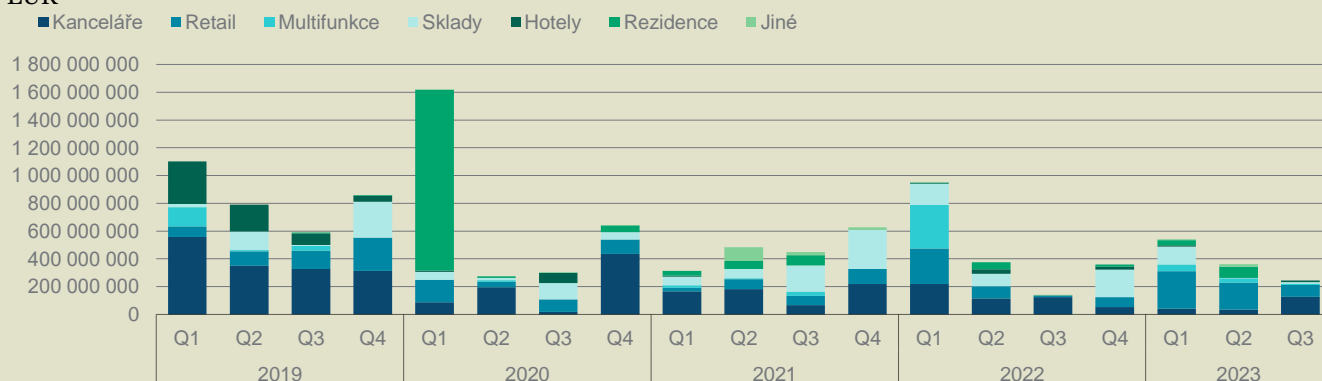
Přehled

Q3 2023

Výnosy

Kanceláře	5,25%
Nákupní centra	6,25%
Nákupní parky	6,50%
Nákupní třídy	5,50%
Průmysl a logistika	5,00%

Investice do nemovitostí EUR



INVESTIČNÍ TRH

Mezi další významné transakce ve 3. čtvrtletí 2023 patřila, kromě budovy Via Una, akvizice Retail Parku Trutnov společností Fidurock, prodej Zirkon Office Center ČMN nebo prodej Albertu v České Lípě.

Česká národní banka ponechala úrokové sazby beze změny na 7 %. Evropská centrální banka nicméně na svém posledním zasedání v září zvýšila svou základní sazbu na 4,5 %, po desáté v řadě o 25 bazických bodů. ECB také zhoršila výhled HDP a inflace pro eurozónu pro letošní rok. Ekonomika eurozóny by podle prognózy měla růst pouze o 0,7 %, zatímco inflace měřená HICP by letos měla podle předpovědí ECB dosahovat v průměru 5,6 %.

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



Research

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



Investment

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



Capital Markets

David Sajner | Partner, Head of Investment
+420 602 323 789
david.sajner@cz.knightfrank.com



Capital Markets

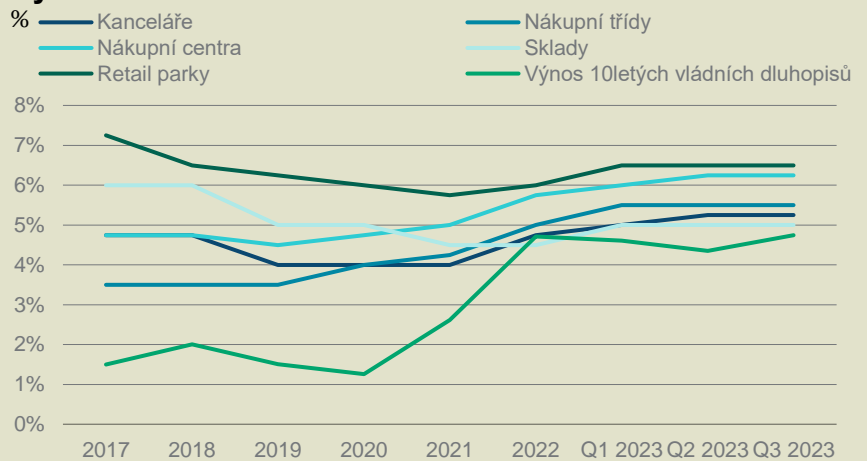
Josef Karas | Associate Director
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

- Poslední čtvrtletní investiční statistiky ukazují, že aktivita investorů zůstává utlumená. Na druhé straně je síla domácího kapitálu v kontextu střední a východní Evropy vynikající a dokládá zdravé základy českého investičního trhu.

V poslední době pozorujeme také určité známky přibližování očekávání prodávajících a kupujících.

V posledním čtvrtletí roku očekáváme uzavření několika větších investičních transakcí, zejména v kancelářském a maloobchodním segmentu, což by mohlo zvýšit roční objemy investic blíže k úrovni loňského roku.

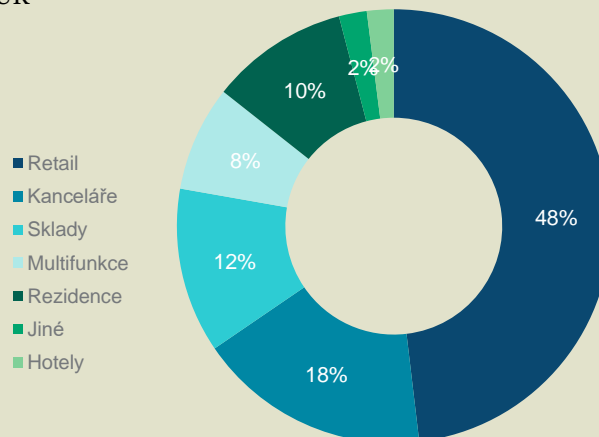
Výnosová míra



Zdroj: Knight Frank Research

Investice dle segmentu 1. - 3. čtvrtletí

EUR



Zdroj: Knight Frank Research