

# Investiční trh v České republice

Q1 2023

VÝNOSY ZA PRÉMIOVÉ NEMOVITOSTI



KANCELÁŘE

5,00 % ↑



VÝROBA A LOGISTIKA

5,00 % ↑



NÁKUPNÍ CENTRA

6,00 % ↑



NÁKUPNÍ PARKY

6,50 % ↑



HIGH STREET

5,50 % ↑



# 477 milionů EUR

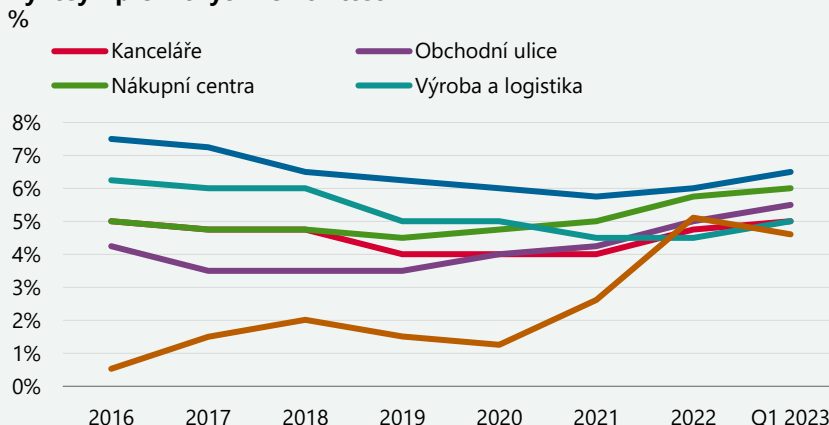
Objem investic do komerčních realit v prvním čtvrtletí dosáhl 477 milionů EUR. Téměř 50% z této částky tvořila jediná transakce, a to akvizice portfolia maloobchodních nemovitostí.

## KLÍČOVÉ UDÁLOSTI 1. ČTVRTLETÍ 2023

- Objem investic v 1. čtvrtletí dosáhl 477 milionů EUR, což je ve srovnání s předchozími lety výrazný pokles a ukazuje na nízkou aktivitu na trhu.
- Nedošlo k prodeji žádné kancelářské budovy třídy A, v posledních čtvrtletích se spíše prodávají kanceláře třídy B s potenciálem pro přestavbu na byty.
- Domácí investoři investicím naprosto dominovali s podílem téměř 87 %.
- Díky jediné transakci – koupi velkého maloobchodního portfolia firmy Trei – dominoval tento segment investicím, což je pro trh netypické.
- Velcí industriální hráči na trhu pokračují v rozšiřování svých portfolií.
- Výnosy za prémiové nemovitosti pokračovaly v růstu, stále však nenarostly natolik, aby byl dostatečně velký rozdíl mezi výnosy a náklady na financování.
- Část vlastníků již přistoupila na nárůst výnosů a související nižší cenu nemovitostí. Pochopili, že v současné situaci není snaha o udržení ceny nemovitosti na historickém maximu dlouhodobě udržitelná. Stále však tvoří menšinu mezi vlastníky nemovitostí.



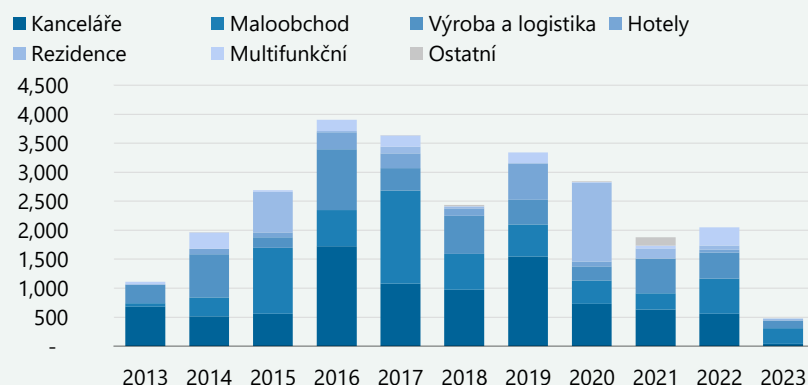
### Výnosy z prémiových nemovitostí



Zdroj: Knight Frank Research



### Objem investic do nemovitostí v ČR dle sektorů, v milionech EUR



Zdroj: Knight Frank

## Přehled investičního trhu – 1. čtvrtletí 2023



Během 1. čtvrtletí 2023 přesáhl objem investic do komerčních nemovitostí 477 milionů EUR, což je lepší výsledek, než jsme očekávali. Je tomu tak zejména díky jediné velké investici do portfolia maloobchodních nemovitostí, která tvořila více jak polovinu z objemu investic. V meziročním srovnání je objem investic o 55 % nižší, ve srovnání s ostatními kvartály předchozího roku se však jedná o nárůst.

I díky již zmíněné investici do maloobchodního portfolia tvořil tento typ nemovitostí 57 % ze všech investic. Dalším silným sektorem byly logistické a průmyslové nemovitosti s podílem 27 %, tradičně silný kancelářský segment měl podíl pouze 9 %, téměř stejně jako investice do nájemního bydlení s 8 %.

Místní investoři potvrzují svou dominanci na trhu, v prvním čtvrtletí se podíleli na celkovém objemu investic téměř 87 %. Ostatní kapitál nepřesáhl 10% hranici.

Vzhledem k přetrvávajícím vysokým úrokovým mírám, které stanovuje jak Česká národní banka, tak i Evropská centrální banka, probíhá na trhu v současné době korekce výnosů. V prvním čtvrtletí tak narostly výnosy u kanceláří a nákupních center o čtvrt procentního bodu, v ostatních segmentech ještě výrazněji, o půl procentního bodu. Očekáváme, že v průběhu dalšího čtvrtletí bude korekce výnosů nadále pokračovat, a to i v závislosti na tom, jaké kroky v boji s inflací budou přijímat centrální banky.

*Většina transakcí, které se v prvním čtvrtletí uskutečnily naznačuje, že akvizice čistě výnosové nemovitosti prozatím nedává investorům smysl. Raději se soustředí na takový typ investic, které ve střednědobém nebo i krátkodobém časovém horizontu skýtají růstový nebo developerský potenciál. Jde tedy zejména o projekty, u nichž existují platná povolení pro rozšíření nebo přestavbu, případně projekty, u nichž vidí potenciál v kompletní změně užívání (především na residence), ale kupují ji jako nemovitost aktuálně generující výnos, což jim poskytne dostatečně dlouhou dobu pro přípravu projektu.*

*Na trhu se také objevují prodeje trofejních nemovitostí, které u daných vlastníků nezapadají do jejich portfolia z hlediska dlouhodobé strategie, většinou v souvislosti s požadavky ESG. Vzhledem k tomu, že na trhu v současné době registrujeme menší aktivitu zahraničních institucionálních investorů, umožňuje to domácím investorům realizovat akvizice atraktivních trofejních či komerčně zajímavých nemovitostí. Ty se na trhu objevují a tak nyní nastává vhodná příležitost pro takové transakce.*

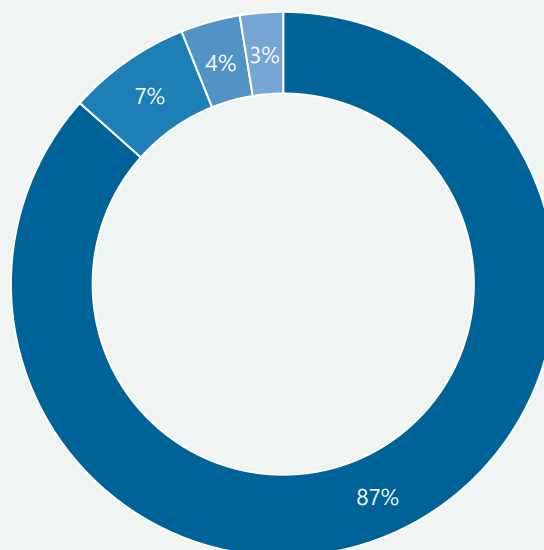
DAVID SAJNER, PARTNER, VEDOUCÍ ODDĚLENÍ PRODEJŮ



### Podíl na investicích dle země původu kapitálu

%

- Česko
- Polsko
- Rakousko
- Finsko



Zdroj: Knight Frank Research

## Přehled investičního trhu – 1. čtvrtletí 2023

### E K O N O M I K A

Ekonomika v první polovině roku 2022 rostla navzdory nepříznivým okolnostem. Od druhé poloviny roku 2022 však prochází mírnou recesí. Dle zpřesněného odhadu ČSÚ vzrostl hrubý domácí produkt za celý rok 2022 o 2,4 %. Ekonomický růst se projevoval napříč celým národním hospodářstvím. Růst byl podpořen výdaji na tvorbu hrubého kapitálu a zahraniční poptávkou. Naopak negativní vliv měly výdaje na konečnou spotřebu domácností.

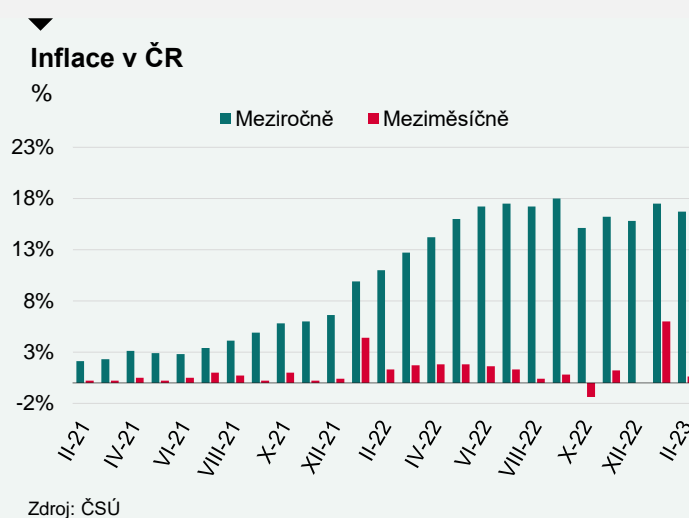
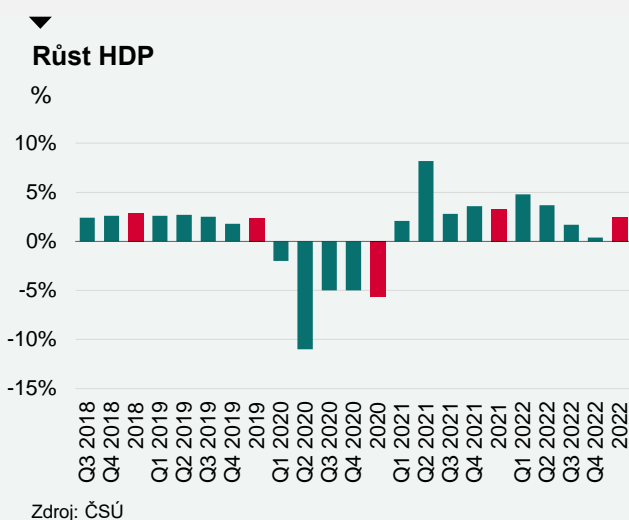
V roce 2023 by HDP mohl klesnout o 0,5 %. Domácnosti budou i letos čelit dopadům vysoké inflace, a proto se předpokládá, že jejich reálná spotřeba by měla dále klesat.

Česká ekonomika čelí mimořádně silným inflačním tlakům, které způsobují plošný růst cen. Spotřebitelské ceny jsou tlačeny směrem vzhůru rostoucími náklady, které odrážejí domácí i zahraniční faktory včetně vyšších cen energií a růst marží domácích výrobců, maloobchodníků a poskytovatelů služeb. Průměrná míra inflace za rok 2022 dosáhla 15,1 %, ceny zboží celkem vzrostly o 16,8 % a ceny služeb o 12,3 %. Podle odhadu se ceny stavebních prací v roce 2022 meziročně zvýšily v průměru o 12,3 % a ceny stavebních materiálů vzrostly o 20,7 %.

V únoru 2023 vzrostly spotřebitelské ceny meziměsíčně o 0,6 %, meziročně zpomalily růst na 16,7 %.

Největší vliv měly ceny v oddíle bydlení, kdy zmírnily svůj růst ceny elektřiny i ceny zemního plynu. Ceny pohonných hmot snižují svůj vliv na meziroční index již od loňského července. Ceny zboží úhrnem vzrostly o 19,7 % a ceny služeb o 11,9 %.

Na trhu práce přetrvává situace, kdy je v nabídce více pracovních míst, než je zájemců. V lednu 2023 dosáhla míra nezaměstnanosti 2,6 %. V roce 2023 by se míra nezaměstnanosti navzdory mírné recesi neměla výrazněji zvýšit, mohla by vzrůst na 3,2 %. Přetrvávající napětí na trhu práce bude vytvářet tlak na růst mezd, který však bude zaostávat za inflací. Po poklesu v roce 2022 by průměrná reálná mzda měla letos dále klesat.



#### Kontakt:

Knight Frank Czech Republic  
Václavské náměstí 3  
Diamant building, floor 5  
110 00 Praha 1  
Tel: +420 224 217 217

Ondřej Vlk  
Head of Research  
+420 602 940 066  
ondrej.vlk@cz.knightfrank.com

Pavla Kubíková  
Senior Researcher  
+420 720 028 221  
pavla.kubikova@cz.knightfrank.com

Knight Frank Research  
Reports are available at  
[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)

Knight Frank Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector. All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs. Important Notice: © Knight Frank LLP 2018 This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears. Knight Frank LLP is a limited liability partnership registered in England with registered number OC305934. Our registered office is 55 Baker Street, London, W1U 8AN, where you may look at a list of members' names.