

Český investiční trh

4. čtvrtletí 2023

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

knightfrank.com/research

Poslední měsíce roku 2023 potvrdily nízkou aktivitu investorů, také v kumulativním ročním souhrnu byl objem investic do nemovitostí nejnižší za posledních deset let. Evidujeme ovšem několik větších transakcí, které se nestihly dokončit do konce roku a budou uzavřeny počátkem roku 2024. Přes pokles aktivity, bylo přecenění na českém investičním trhu minimální. Výnosové míry se meziročně zvýšily jen o 50 až 75 bazických bodů, výrazně méně než na jiných západoevropských trzích.

- Zatímco Česká národní banka začala se snižováním úrokových sazeb, eurové sazby by měly zůstat zvýšené minimálně do poloviny roku.

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH

Ve čtvrtém čtvrtletí 2023 dosáhl objem investic do nemovitostí 154 milionů EUR, což představuje 57% meziroční a 49% mezičtvrtletní pokles.

Roční objem investic dosáhl 1,36 miliard EUR, o 25 % meziročně méně. Je to také nejméně od roku 2013. V předchozím roce činil objem 1,8 mld. EUR, pětiletý průměr pak dosahuje 2,46 mld. EUR.



Čeští investoři stáli za více než 80 % všech transakcí v průběhu roku. Lokální investoři byli aktivní již v minulých letech, jejich podíl na objemu však osciloval mezi 40-60 %.

Retailové nemovitosti měly 41% podíl na ročním objemu, následovaly kanceláře s 22 %, které tradičně bývají dominantní. Podíl rezidenčních transakcí vzrostl na 12 %, což potvrzuje atraktivitu tohoto sektoru. Ve 4. kvartálu převažovaly transakce kancelářů s 68 %, následovaly rezidence s 28 %.

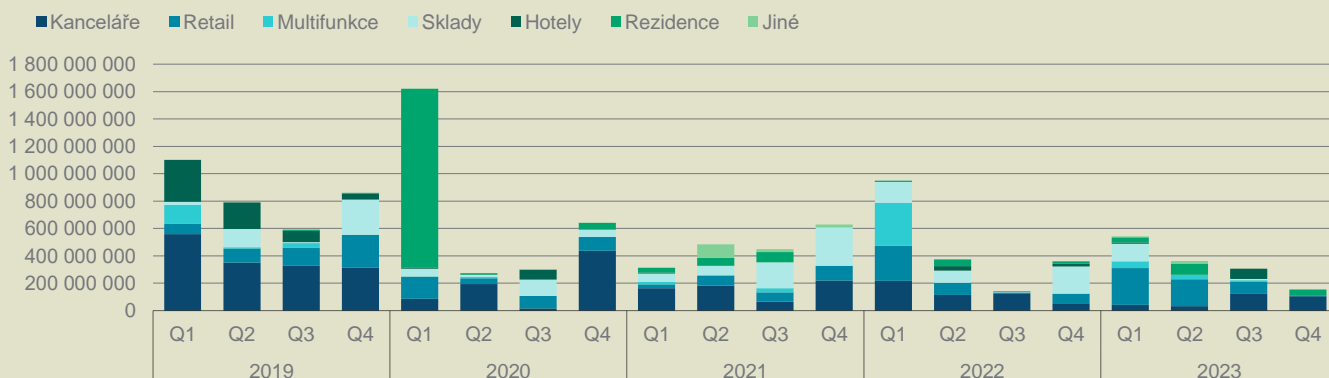
Přehled

Q4 2023

Výnosy

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

Investice do nemovitostí EUR



INVESTIČNÍ TRH

Nejvýznamnější uzavřené transakce z posledních tří měsíců loňského roku zahrnovaly akvizici 25% podílu v administrativním komplexu Churchill Square společností ČMN od CFH. Finální čtvrtinový podíl by měla společnost ČMN odkoupit letos. Společnost Finep prodala Mint rezidenčnímu fondu projekt nájemních bytů na Praze 9. Další významnou transakcí byl prodej administrativní budovy City Point, kterou od Amundi Czech Republic koupila společnost WorkLounge.

Česká národní banka na svém prosincovém zasedání snížila poprvé od května 2020 úrokové sazby o 25 bazických bodů na 6,75 %. Inflace dle posledních listopadových čísel činila 7,3 %.

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 Klupalová | Partner
+420 602 610 135
zdenka.klupalova@cz.knightfrank.com



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

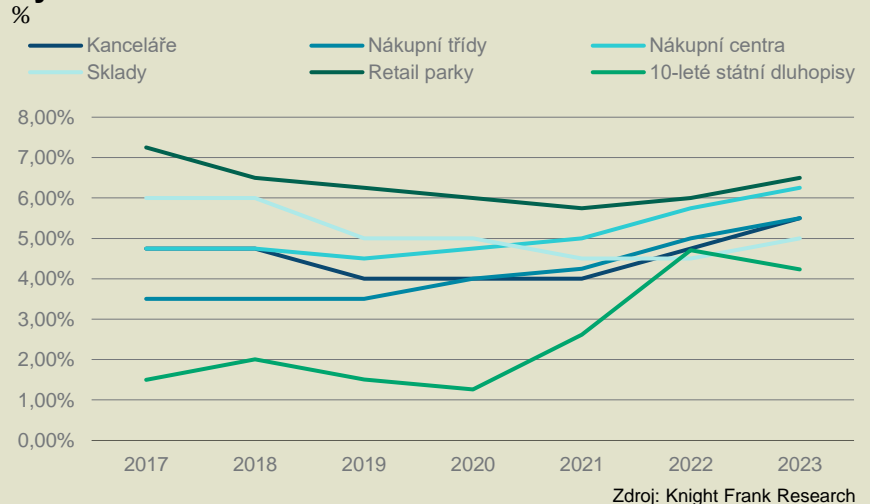


Investment
Josef Karas | Associate Director
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

- Výnosové míry zůstaly během 4. čtvrtletí 2023 převážně stabilní, zvýšily se pouze výnosové míry pro kanceláře o 25 bazických bodů na 5,50 %. V tomto roce by výnosové míry mohly ještě selektivně zaznamenat zvýšení, následně pak bude záviset na načasování a intenzitě snižování úrokových sazeb, jakým směrem se výnosy posunou.

Investiční aktivita by měla být i v první polovině roku 2024 nadále omezená. Pro její oživení bude také kromě vývoje úrokových sazeb zásadní výraznější sladění očekávání prodávajících a kupujících. Stále evidujeme velký objem kapitálu, který vyčkává na vybrané investiční příležitosti. Silná zůstává také poptávka po hotelech a rezidencích.

Výnosová míra



Investice dle segmentu 1. - 4. čtvrtletí

EUR

