

Český investiční trh

1. čtvrtletí 2025

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

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

První čtvrtletí roku 2025 bylo nejsilnějším kvartálem od 1. čtvrtletí 2020. Oživení aktivity bylo patrné ve všech segmentech trhu. Na trhu je také více nemovitostí v nabídce, což přináší nové příležitosti pro investory po zbytek roku, a to jak pro domácí, tak i zahraniční.

- Je otázkou, jak se současná nejistota na trzích v souvislosti s celními válkami projeví v chování realitních investorů. Obecně jsou nemovitosti vnímány jako aktivum s nízkou mírou rizika, a současná situace by mohla investicím do realit nahrávat.

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH

V prvním čtvrtletí 2025 dosáhly investice do nemovitostí 1,47 mld. EUR, což je téměř třikrát více než ve stejném období před rokem. Jde o nejvyšší objem kvartálních investic od 1. čtvrtletí 2020, kdy byl realizován prodej rezidenčního portfolia Residomo, které samo o sobě mělo hodnotu 1,3 mld. EUR.

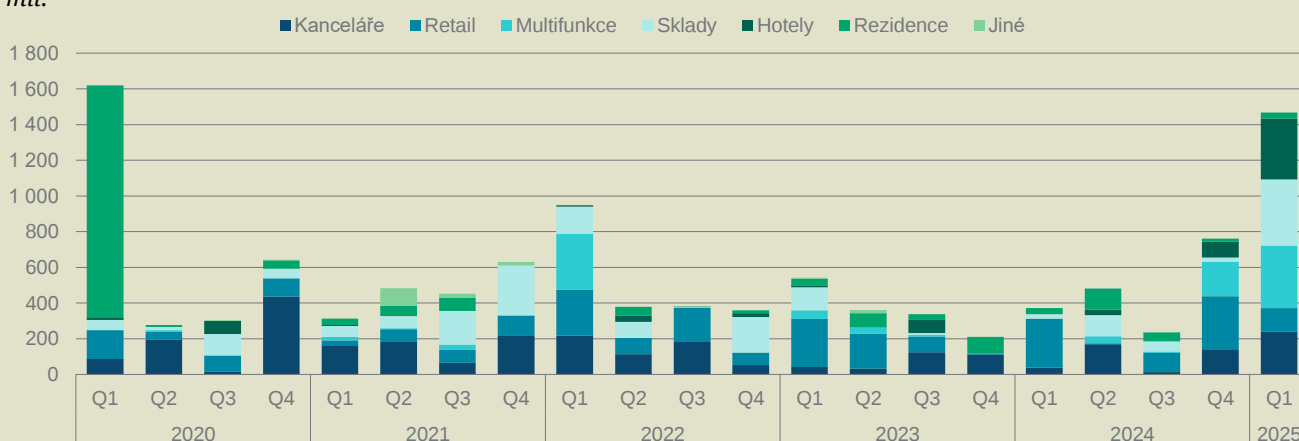
Největší podíl na objemu investic měly v 1. čtvrtletí skladové nemovitosti (25%), díky portfoliu Contera, následovaly multifunkční nemovitosti (24 %), jako je Myslbek a Atrium Flora, a hotely (23%).

Čeští investoři stáli za více než 70 % všech realizovaných investic, zatímco američtí investoři pak měli 30% zastoupení.

Přehled

Q1 2025	Výnosy
 Kanceláře	5,25 %
 Nákupní centra	6,00 %
 Nákupní parky	6,00 %
 Nákupní třídy	4,50 %
 BTR	4,50 %
 Průmysl a logistika	5,00 %

Objem investic € mil.



Zdroj: Knight Frank Research

VÝZNAMNÉ INVESTIČNÍ TRANSAKCE

Americká private equity firma Blackstone se dohodla na koupi společnosti CT Real Estate, portfolia deseti logistických parků, z nichž sedm se nachází v České republice, od TPG Real Estate/Contera. Kromě toho se Blackstone zavázal koupit podíl přímo od společnosti Contera, čímž získá většinový podíl v průmyslovém portfoliu společnosti Contera. Contera zůstane menšinovým akcionářem, správcem nemovitostí a developerem.

PPF Hospitality získala Hilton Prague (791 pokojů), což potvrzuje rostoucí poptávku investorů po prémiových hotelech.

Společnost Redstone akvírovala dvě významné nemovitosti do svého nového fondu Max Fond v 1. čtvrtletí 2025, a to Atrium Flóra v Praze 3 a Myslbek v Praze 1. Obě nemovitosti nabízejí mix obchodů a kanceláří.

**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



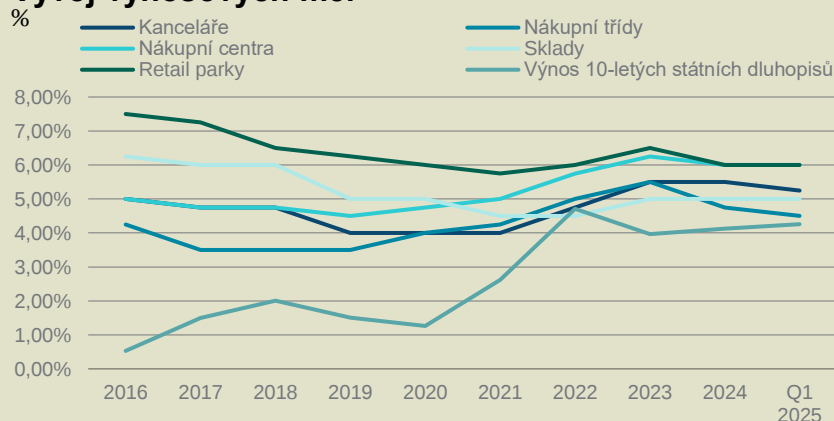
Investment
Josef Karas | Head of Investment
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

- Výnosové míry se snížily o 25 bazických bodů u prémiových kancelářských a obchodních nemovitostí na hlavních ulicích. Všechny ostatní třídy aktiv zůstaly stabilní ve srovnání s předchozím čtvrtletím.

Fed ponechal svou základní úrokovou sazbu v březnu na úrovni 4,25–4,50 %, což odráží zhoršenou predikci vývoje americké inflace a vysokou míru nejistoty, zatímco ECB snížila svou depozitní sazbu na 2,50 % a refinanční sazbu na 2,65 %. Širší rozdíl zvyšuje relativní atraktivitu evropských nemovitostí pro příchozí americký kapitál.

Česká národní banka ponechala sazbu 2WRepo v březnu na 3,75 %.

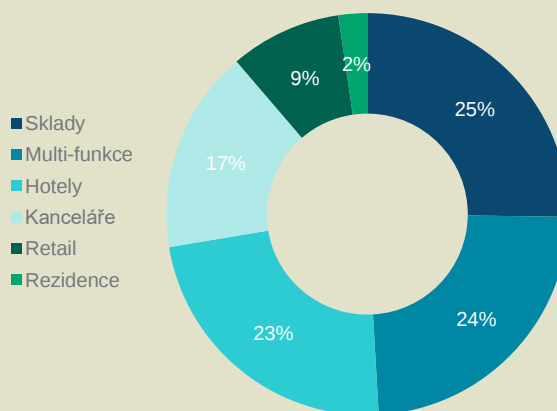
Vývoj výnosových měr



Zdroj: Knight Frank Research

Objem investic v 1. čtvrtletí 2025

mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research