

# Český investiční trh

3. čtvrtletí 2024

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

[www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy](http://www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy)

[www.knightfrank.com/research](http://www.knightfrank.com/research)

Přestože byl ve třetím čtvrtletí objem uzavřených investic nízký, očekáváme výraznější nárůst v posledních měsících tohoto roku. Předpokládáme, že se uzavřou některé významné transakce, které jsou ve finálních fázích jednání. Na trhu i nadále chybějí zahraniční investoři.

- Výnosové míry zůstaly stabilní, přičemž u skladových prostor jsou aktuálně jen o 100 bazických bodů vyšší než v době vrcholu trhu a o 175 bazických bodů vyšší u nákupních center. Přecenění tedy nebylo tak výrazné jako na jiných trzích.

## ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH






Ve třetím čtvrtletí 2024 dosáhly investice 196 mil. EUR, což představuje meziroční pokles o 42 %. Za prvních devět měsíců tohoto roku se celkový objem investic vyšplhal na téměř 1,1 miliard EUR, což je o 12 % méně než ve stejném období loňského roku.

Očekáváme však výrazné zvýšení v posledním čtvrtletí.

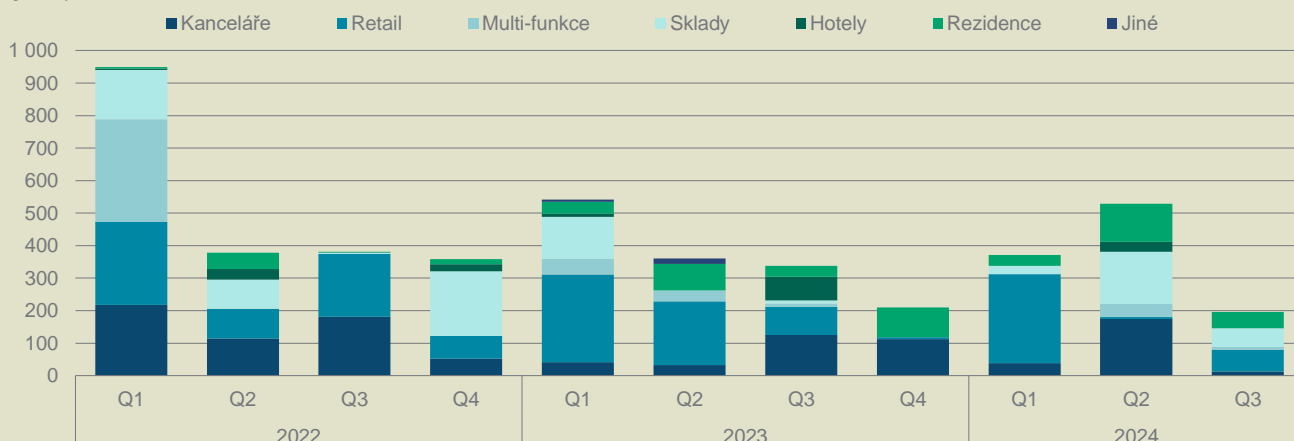
Třetina všech investic realizovaných ve 3. čtvrtletí směřovala do retailových nemovitostí (34 %), následovaly investice do průmyslových a skladových prostor (29 %) a do rezidenčních nemovitostí k pronájmu (26 %).

Všechny tyto investice byly realizovány českými investory.

## Přehled

Q3 2024	Výnosy
 Kanceláře	5,50 %
 Nákupní centra	6,25 %
 Nákupní parky	6,00 %
 Nákupní třídy	5,00 %
 Průmysl a logistika	5,00 %

## Objem investic € mil.



Zdroj: Knight Frank Research

## INVESTIČNÍ TRH

Nejvýznamnější transakcí ve třetím čtvrtletí byl prodej rezidenčního projektu na pronájem, Nový Opatov G1, s celkem 171 byty. Jednalo se o první transakci v rezidenčním segmentu realitního fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ.

Fio investiční společnost koupila Garbe Park Chomutov, kde sídlí evropské distribuční centrum společnosti Fielmann.

Největší retailovou transakcí byla akvizice OC Řepy na Praze 6 společností Pragorent. Společnost CONSEQ Investment Management pak koupila od REICO ČS NEMOVITOSTNÍ nákupní centrum Čtyři Dvory v Českých Budějovicích.

Převažovaly menší investice. Šest transakcí proběhlo v hodnotě pod 10 mil. EUR, tři v rozmezí 10-30 mil. EUR a další tři v rozmezí 30-40 mil. EUR. Pro letošní rok se připravují transakce zahrnující portfolia, prémiové kancelářské, hotelové a retailové nemovitosti v Praze, jejichž hodnoty přesahují 100 mil. EUR. Očekává se, že většinu kupujících budou opět tvořit české subjekty a fondy.

**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](mailto:lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com)



**Investment**  
Zdenka Klapalová | Partner  
+420 602 610 135  
[zdenka.klapalova@cz.knightfrank.com](mailto:zdenka.klapalova@cz.knightfrank.com)



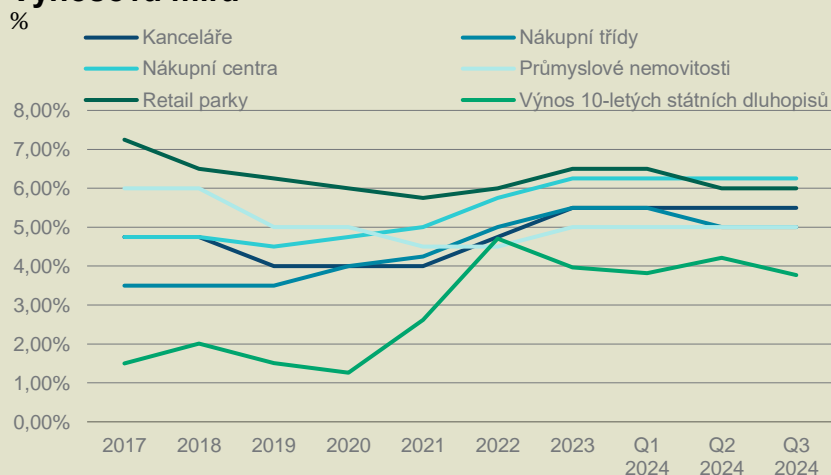
**Investment**  
Josef Karas | Head of Investment  
+420 720 053 583  
[josef.karas@cz.knightfrank.com](mailto:josef.karas@cz.knightfrank.com)

► V průběhu třetího čtvrtletí zůstaly výnosové míry stabilní napříč segmenty realitního trhu. Očekáváme, že by výnosové míry měly zůstat v krátkodobém horizontu vesměs nezměněny.

Na zářijovém zasedání ČNB snížila základní úrokové sazby o 25 bazických bodů na 4,25 %. Evropská centrální banka rovněž snížila základní úrokovou sazbu, a to na 3,25 %. Analytici očekávají ještě jedno snížení v tomto roce.

Stále platí naše predikce, že by se letošní objem mohl vyšplhat na 1,6-1,8 miliard EUR, díky vyššímu očekávanému objemu investic v posledních měsících roku. V loňském roce se zobchodovaly nemovitosti za 1,45 mld. EUR. Dlouhodobý roční průměr investičních objemů je však vyšší 2,6 miliard EUR.

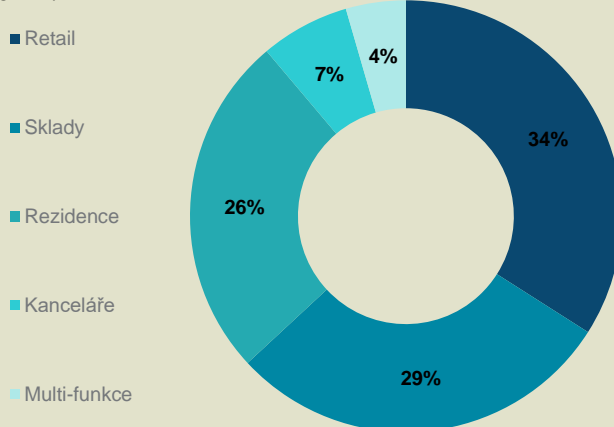
### Výnosová míra



Zdroj: Knight Frank Research

### Investice dle segmentu ve 3. čtvrtletí 2024

€ mil.



Zdroj: Knight Frank Research