

# Český investiční trh

1. čtvrtletí 2024

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)

Očekávané snížení eurových úrokových sazeb by mohlo přispět k oživení investiční aktivity ke konci tohoto roku. Kapitálu mezi českými investory je dostatek, ať již v rukou privátních investorů či realitních fondů. Ti čekají na vhodné příležitosti. Nadále absentuje zahraniční kapitál, jeho zájem by však mohly přilákat některé aktuálně startující transakce prémiových nemovitostí v top lokalitách. Přes jistě pozitivní signály, zůstane pravděpodobně investiční aktivita po většinu roku nadále utlumená.






- Predikce očekávají první možné snížení sazeb ECB v červnu o 25 bazických bodů, podle odhadů by měly eurové úrokové sazby dosáhnout 3,50-3,75 % ke konci roku.

## ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH

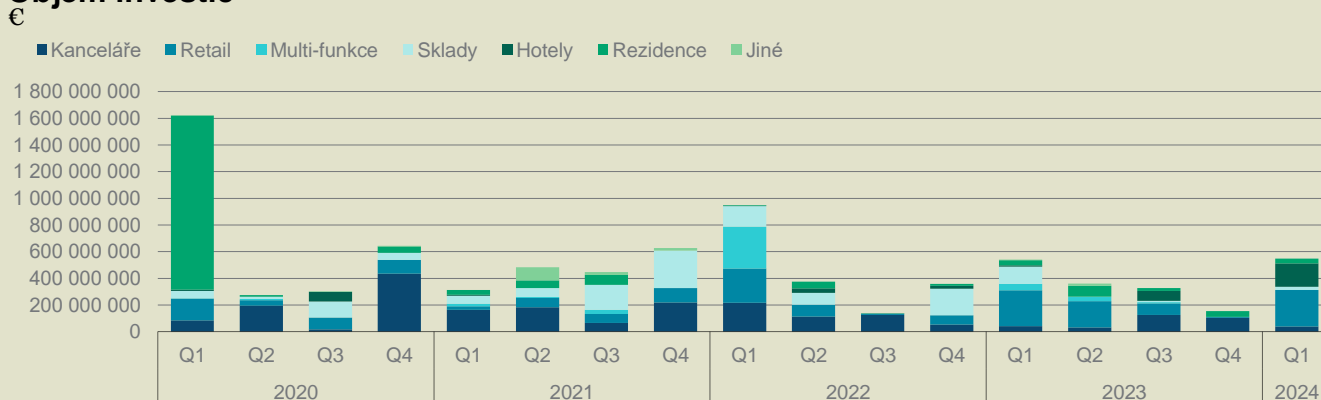
V prvním čtvrtletí 2024 dosáhl objem investic do nemovitostí téměř 550 milionů EUR, téměř stejně jako v prvním čtvrtletí loňského roku a dva a půlkrát více než v předchozím čtvrtletí. Výsledek významně pozitivně ovlivnily především dvě transakce, a to dokončení prodeje nákupního centra Arkády Pankrác, které koupil fond Trigea a také JV CPI a Best Hotel Properties, do něhož CPI vložila 8 hotelů. Bez těchto dvou transakcí by byl objem pouze pětinnový.

Všechny investiční transakce v prvním čtvrtletí realizoval český kapitál. Polovinu z celkového kvartálního objemu investic tvořily retailové nemovitosti, kromě Arkády Pankrác jsme zaznamenali ještě prodeje několika retail parků či supermarketů. Hotely pak měly 32% podíl, díky uvedené JV transakci, 7% připadlo kancelářím a také rezidencím, sklady si připsaly 4% podíl na investicích. V rezidenčním segmentu jsme zaznamenali několik „forward purchase“ transakcí projektů BTR.

## Přehled

Q1 2024	Výnosy
 Kanceláře	5,50 %
 Nákupní centra	6,25 %
 Nákupní parky	6,50 %
 Nákupní třídy	5,50 %
 Průmysl a logistika	5,00 %

## Objem investic



## INVESTIČNÍ TRH

Mezi nejvýznamnější uzavřené transakce řadíme již zmíněné Arkády Pankrác a JV CPI a BHP. Jedinou transakcí kancelářského objektu byl prodej Olympic Garden v Praze 1, který zprostředkovala společnost Knight Frank. Projekty institucionálního nájemního bydlení (BTR) jsou žádaným investičním produktem, nicméně stále ještě panuje určitý nesoulad v cenových očekáváních developerů a investorů. Aktivně nakupuje například společnost XPlace, která vstoupila do projektů na Waltrovce či U Šárky.

Česká národní banka pokračovala ve snižování úrokových sazeb, ke kterému se odhodlala v prosinci, i na svých dalších zasedáních, naposledy v březnu, a to na 5,75 %, o 50 bazických bodů.

**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)



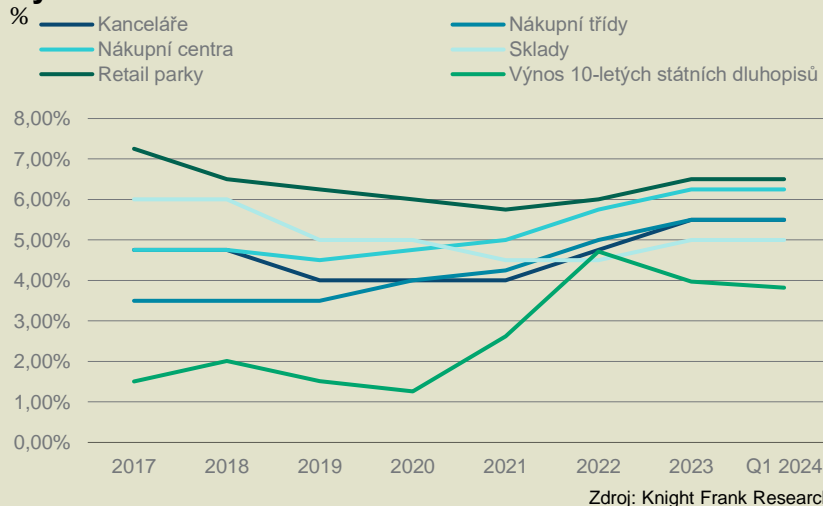
**Investment**  
Josef Karas | Head of Investment  
+420 720 053 583  
[josef.karas@cz.knightfrank.com](mailto:josef.karas@cz.knightfrank.com)

► Výnosové míry zůstaly během 1. čtvrtletí 2024 na stejné úrovni jako na konci roku 2023. V roce 2024 můžeme zaznamenat ještě zvýšení u kanceláří a skladových prostor. Výnosové míry u retailových nemovitostí by měly zůstat více méně stabilní.

Předpokládáme, že celkový objem investic by mohl letos dosáhnout 1,5 - 1,8 miliardy EUR. V loňském roce se zobchodovaly nemovitosti za 1,38 mld. EUR. Evidujeme větší počet transakcí ať již jednotlivých nemovitostí tak portfolioů v počáteční fázi, je tedy otázkou, zda se podaří je dokončit do konce tohoto roku.

České realitní fondy by mohly profitovat ze zvýšení přílivu kapitálu s postupným snižováním úrokových sazeb na spořicíh účtech.

### Výnosová míra



### Investice dle sektoru 1. čtvrtletí 2024

