

Český investiční trh

4. čtvrtletí 2024

Pravidelný čtvrtletní přehled investic do nemovitostí v České republice

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy

www.knightfrank.com/research

V posledních měsících roku 2024 se plně projevilo oživení investiční aktivity, které by mělo pokračovat i v roce 2025. Výraznější snížení nákladů financování již není pravděpodobné. Zvyšuje se nabídka nemovitostí k prodeji. ESG hraje stále důležitější roli při jednáních o akvizicích.

- Očekáváme pouze minimální změny výnosových měr během roku 2025. Další snížení sazeb ECB bude záviset na vývoji inflace a hospodářském růstu, přičemž analytici předpovídají možné snížení až o 100 bazických bodů během roku.

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH






Ve čtvrtém čtvrtletí 2024 dosáhly investice do nemovitostí téměř 700 mil. EUR, což představuje meziroční nárůst o 232 %. Za celý rok činil objem investic 1,79 mld. EUR, o 23 % více meziročně.

Ve 4. čtvrtletí převažovaly investice do retailových nemovitostí (34 %), následovaly transakce zahrnující nemovitosti s více funkcemi (28 %).

Největší podíl na celkovém ročním objemu investic měly loni retailové nemovitosti, především díky dvěma transakcím, a to Arkády Pankrác a Centrum Černý Most. Následovaly kanceláře a multifunkční nemovitosti.

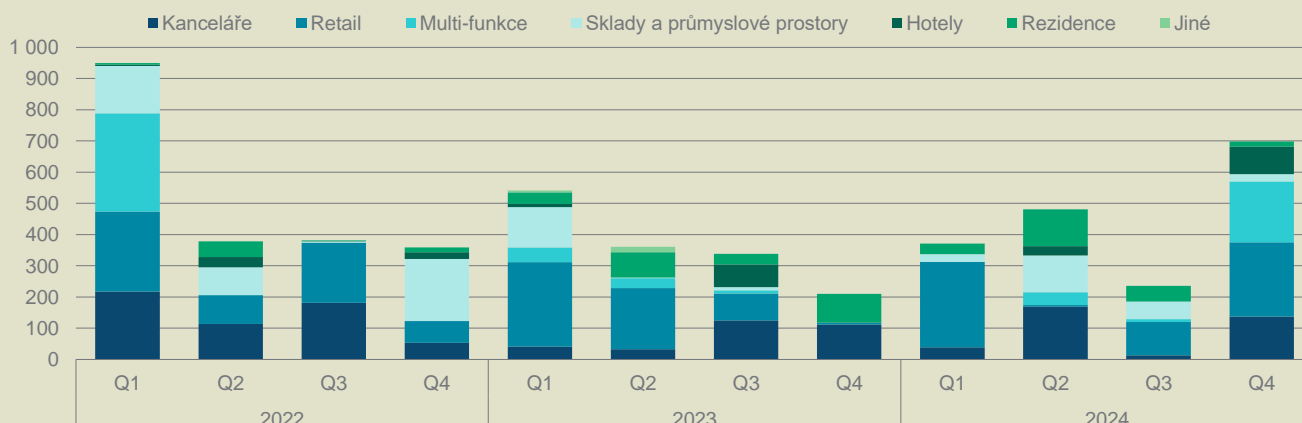
Až 90 % celkového objemu investic realizovali čeští investoři. Začínají se ovšem vracet i zahraniční institucionální investoři.

Přehled

Q4 2024	Výnosy
 Kanceláře	5,50 %
 Nákupní centra	6,00 %
 Nákupní parky	6,00 %
 Nákupní třídy	4,75 %
 Průmysl a logistika	5,00 %

Objem investic

€ mil.



Zdroj: Knight Frank Research

INVESTIČNÍ TRH

Mezi nejvýznamnější transakce 4. čtvrtletí řadíme akvizici portfolia Nova Real Estate, zahrnující 5 administrativních budov v Praze a 11 retail parků v regionech. Novým majitelem je Českomoravská Nemovitostní (ČMN). Celková hodnota transakce dosahovala dle tisku zhruba 5 mld. korun.

Další významnou transakcí byl převod 25% podílu v nákupním centru Centrum Černý Most, do kterého tak vstoupila investiční společnost Upvest.

Zaznamenali jsme také významnou akvizici trofejní nemovitosti na nákupní třídě. Investiční společnost Amundi Czech Republic oznámila prodej budovy v Pařížské ulici 3, která je pronajata luxusní značce Louis Vuitton. Nemovitost koupil Raiffeisen nemovitostní fond, který spravuje Raiffeisen investiční společnost.

Investiční skupina SPM se spolu s investiční skupinou SCF se stali novými majiteli pražského administrativního centra Palác Křížík v Praze 5.

**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

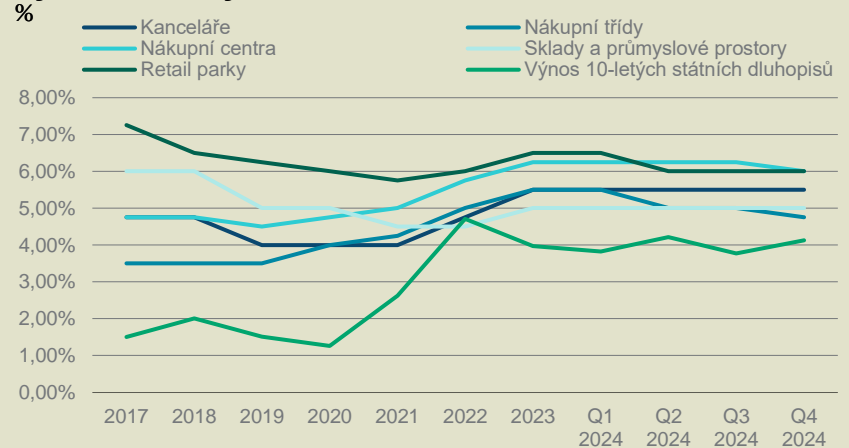


Investment
Josef Karas | Head of Investment
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

► Výnosové míry se v průběhu 4. čtvrtletí 2024 mírně snížily pro špičkové nemovitosti na nákupních třídách a také pro top nákupní centra, a to o 25 bazických bodů. Výnosová míra kancelářů a skladových a průmyslových prostor zůstala stabilní.

V průběhu druhé poloviny roku a především pak v jeho závěru se investiční aktivita na českém trhu výrazně zvýšila. Celkový objem investic v roce 2024 tak přesáhl výsledek z roku předchozího, kdy se zrealizovaly investice za 1,45 mld. EUR. Transakce, které jsou ve finálních fázích jednání ve všech segmentech, dávají tušit, že by i rok 2025 měl být silný. Objem realitních investic by se mohl přiblížit dlouhodobému ročnímu průměru, který dosahuje cirká 2,5 mld. EUR.

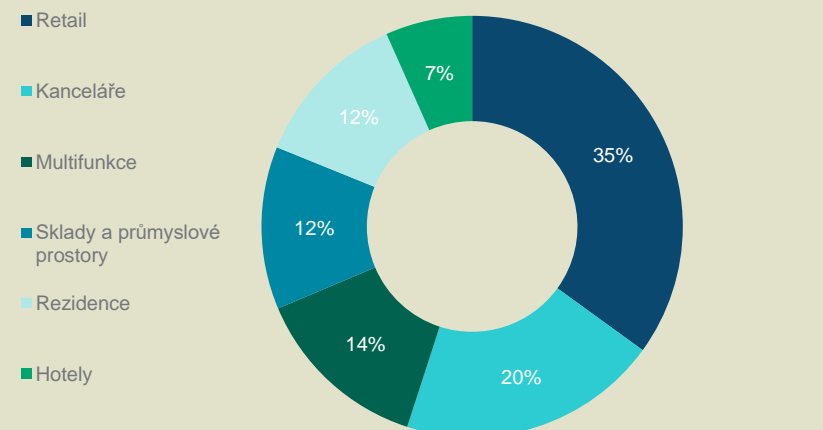
Výnosové míry



Zdroj: Knight Frank Research

Objem investic dle sektoru v roce 2024

mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research