

Investiční trh v České republice

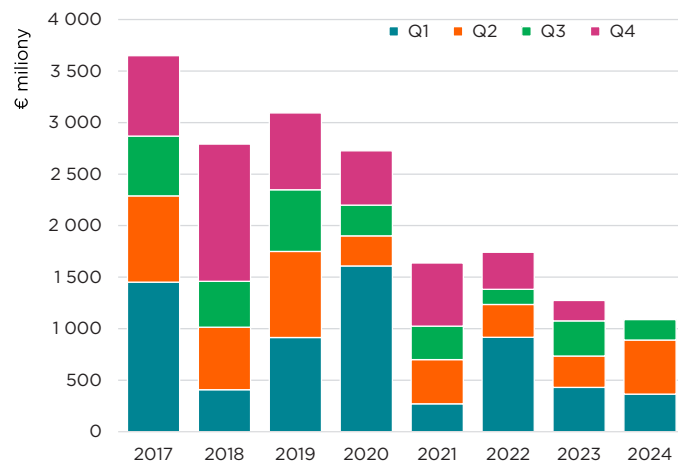
savills



Stručný přehled investičního trhu

- Celkový objem transakcí za první tři čtvrtletí roku 2024 dosáhl €1,09 miliardy. Meziročně je objem investic totožný (+1 %), ale ve srovnání s pětiletým průměrem za první tři kvartály je letošní aktivita o 33 % nižší.
- Z celkového objemu investic zaznamenaného od začátku roku tvořily 74 % transakce v klíčových realitních sektorech. Maloobchod vedl s podílem 31 %, průmyslové nemovitosti představovaly 22 % a podíl kanceláří činil 20 %. Rezidenční sektor si udržel silnou dynamiku i ve 3. čtvrtletí 2024, kdy byly uzavřeny další transakce. Rezidenční nemovitosti se na letošním objemu investic zatím podílí 19 %, přičemž objem rezidenčních transakcí se meziročně zvýšil o 131 %.
- Podíl investic českých investorů v prvních třech kvartálech roku se zvýšil již počtvrté v řadě. V prvních třech čtvrtletích roku 2024 tvořil tuzemský kapitál 85 % všech investic, přičemž ve stejném období loni se jednalo o 78 %.
- Výnosy z prvotřídních kanceláří, průmyslových nemovitostí i obchodních center se oproti předchozímu čtvrtletí nezměnily.

Objemy transakcí



Čtvrtletní statistiky

Objem investic

€197 mil.

Meziročně: -42 %

Yield - kanceláře

5,25 %

Meziročně: beze změny

Yield - průmysl

5,20 %

Meziročně: -5 bps

Yield - obchodní centra

6,25 %

Meziročně: -25 bps

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

1,1 %

(predikce pro 2024)

Inflace

2,6 %

(v září 2024)

Úrokové sazby

3,6 %

3M EURIBOR²

Úrokové sazby - ČNB

4,25 %

2T REPO SAZBA

¹) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 10/10/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB);

²) Průměr za 3. čtvrtletí 2024

Shrnutí 3. čtvrtletí 2024

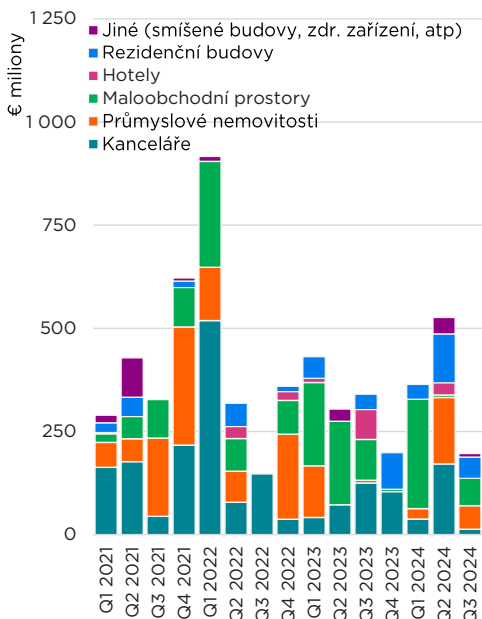
Investiční aktivita

- Ve 3. čtvrtletí 2024 bylo na českém realitním trhu uzavřeno 12 investičních obchodů přesahujících €5 milionů, stejně jako v předchozím kvartálu. Objem transakcí se však výrazně snížil na €197 milionů, oproti předchozímu čtvrtletí se tak propadl o 63 % a meziročně o 42 %. Všechny transakce uzavřené v tomto čtvrtletí byly akvizicemi domácích investorů bez účasti zahraničního kapitálu.
- Nejvyšší počet transakcí byl v tomto čtvrtletí uzavřen v maloobchodním sektoru, který zaznamenal pět obchodů v celkové hodnotě téměř €67 milionů. V průmyslovém sektoru byly prodány dvě nemovitosti třídy A v souhrnné hodnotě €57 milionů. Rezidenční sektor se umístil na třetím místě s investicemi přesahujícími €51 milionů. Investiční aktivita v kancelářském sektoru zůstala po silném předchozím čtvrtletí tentokrát slabší.
- Praha již páté čtvrtletí v řadě předstihla krajská města v objemu investic. Ve 3. čtvrtletí 2024 tvořily 58 % z celkového objemu investic nemovitosti umístěné v Praze, přičemž v těchto pěti transakcích byly zastoupeny všechny třídy aktiv. V menších krajských městech se jednalo převážně o prodeje maloobchodních a průmyslových objektů.

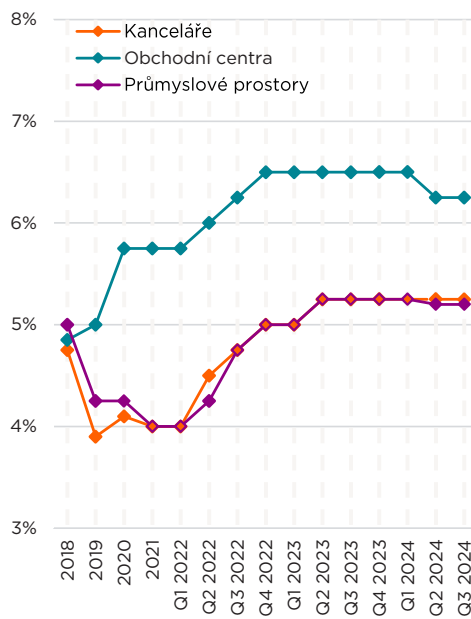
Prognóza

- Poměrně klidné 3. čtvrtletí nás dobře připravuje na závěr roku, který by měl být na uzavřené transakce bohatší. Obchody, které jsou v pokročilých fázích a jejichž uzavření směřuje na konec roku 2024, zvýší celkový letošní objem investic až o dalších 40 %. Hodnoty roku 2023 by tak měly být překonány i s určitou rezervou, jak jsme předpovídali na začátku letošního roku. Jsme přesvědčeni, že se dynamika trhu z konce letošního roku přenesení do roku 2025. Řada majitelů komerčních nemovitostí vstupuje na trh v roli potenciálních prodávajících a pozorujeme i rychle rostoucí zájem zahraničních investorů o návrat do České republiky, což přináší vyšší míru konkurence při uzavírání transakcí.

Investice dle realitního sektoru



Výnosy



Vysvětlivky



Investiční oddělení

Fraser Watson

Head of Investment Advisory
+420 776 286 685
fraser.watson@savills.cz

Vojtěch Wolf

Senior Investment Analyst
+420 732 106 598
vojtech.wolf@savills.cz

Průzkum trhu

Lenka Pechová

Senior Research Analyst
+420 604 387 407
lenka.pechova@savills.cz

Veronika Králová

Research Analyst
+420 775 308 015
veronika.kralova@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Tým Savills působí ve více než 700 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills zakázána.

