

Ve třetím čtvrtletí 2022 došlo k dalšímu zpomalení investiční aktivity. Celkový objem realitních investic od července do září dosáhl 149 mil. EUR (o 53 % méně mezikvartálně, o 61 % méně meziročně). Za první tři čtvrtletí pak investice dosáhly 1,4 miliard EUR.

Kancelářské transakce tvořily 98 % transakčního objemu ve třetím čtvrtletí. Nejvýznamnější transakcí byl prodej BB Centrum Gamma společností Immofinanz, kupujícím byla společnost Passerinvest Group. Společnost Wood & Co koupila administrativní budovu Green Point na Praze 5 od společnosti Hampshire Green Point Investments PSV.

Vedle toho se zrealizovaly i **specifické přeprzedaže mezi spřízněnými stranami** jako transfer portfolia retail parků CPI Property Group na Immofinanz, nebo prodej Platinum Brno či Corso Karlín. Pokud bychom tyto zahrnuli, vzrostl by celkový objem kvartálních investic na 390 mil. EUR.

Všechny transakce ve třetím kvartálu byly uzavřeny českými investory, za tři čtvrtletí pak čeští investoři stáli za **56 % všech realizovaných transakcí**. Také další středoevropští investoři byli velmi aktivní v ČR.



KANCELÁŘE

4,50 %
+50 bb
k/k



SKLADY

4,50 %
+50 bb
k/k



SHOPPINGCENTRA

6,00 %
+50 bb
k/k



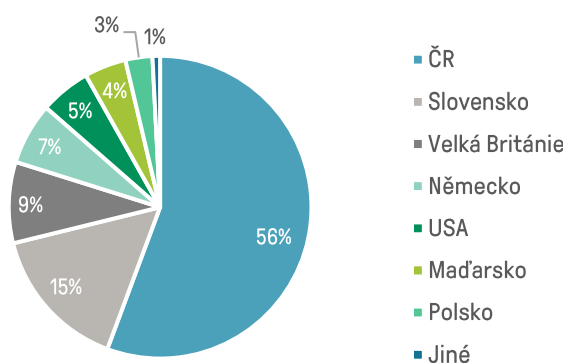
NÁKUPNÍ TŘÍDY

5,00 %
+25 bb
k/k

Výnosové míry ve třetím čtvrtletí zaznamenaly zvýšení o 25 až 50 bazických bodů napříč segmenty. Za tímto pohybem stojí především přetrvávající nejistota ohledně budoucího vývoje a také rostoucí náklady financování. Lze očekávat také postupné další zvýšení do konce roku. Nárůst nájemného ovšem vyrovnává efekt zvyšování výnosových měr na kapitálovou hodnotu nemovitostí především v segmentu kanceláří a skladů.

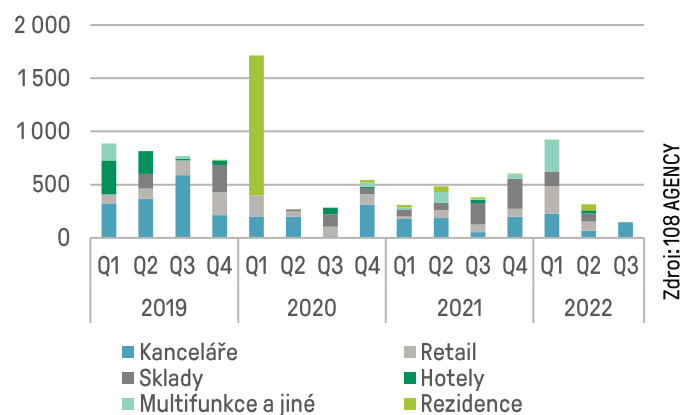
Evropská centrální banka zvýšila úrokové sazby počátkem září o 75 bazických bodů, **základní úroková sazba** dosahuje 1,25 %. ECB se tak snaží potlačit inflaci, která by dle odhadů v Eurozóně měla letos dosáhnout 8,1 % a v příštím roce pak 5,5 %. Další nárůsty lze očekávat a tím se budou zvyšovat náklady financování.

Investice dle zdroje kapitálu 1.-3. kvartál 2022, mil. EUR



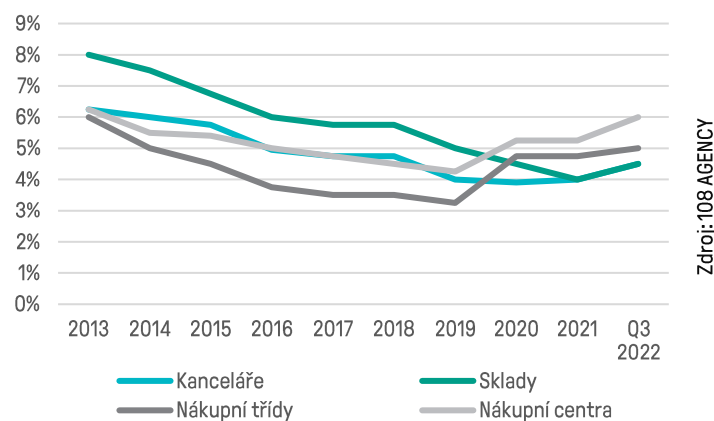
Zdroj: 108 AGENCY

Kvartální objem investic, mil. EUR



Zdroj: 108 AGENCY

Vývoj výnosové míry, %



Zdroj: 108 AGENCY

VÝZNAMNÉ TRANSAKCE V 3. ČTVRTLETÍ 2022

Nemovitost	Kupující	Prodávající	Výměra (m ²)	Cena (mil. EUR)
BB Centrum Gamma	Passerinvest Group	Immofinanz	31 100	50 – 100
Green Point	Wood & Co	Hampshire Green Point Investments PSV	7 500	20 – 50

Zdroj: 108 AGENCY