

REALITNÍ INVESTICE Q4 2022

I V ROCE 2023 OČEKÁVÁME POKRAČUJÍCÍ TLAK NA PŘECEŇOVÁNÍ

Celkový objem investic v roce 2022 dosáhl 1,73 miliard EUR (o 2,5 % méně než v roce 2021). Pokud započteme i přeprodeje, dosahoval objem investic 1,98 miliard EUR. Zatímco v prvním čtvrtletí roku přesáhly investice do nemovitostí 900 mil. EUR, následně došlo k ochlazení investiční aktivity. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 bylo proinvestováno 327 mil. EUR, což je dvakrát více než ve třetím čtvrtletí, ale o 46 % méně než ve stejném období roku 2021.

Zatímco kancelářské investice dominovaly v roce 2022, ve 4. čtvrtletí 2022 převažovaly průmyslové investice (61 %) a to především díky třem větším transakcím. Následovaly maloobchodní transakce (20 %), především pak prodeje supermarketů a retail parků.

Čeští kupující měli 66% zastoupení na celkovém objemu investičních transakcí v roce 2022, následovali s velkým odstupem Němci (8 %) a Rakouští investoři (6 %). Opět také ve 4. čtvrtletí měli domácí kupující největší 43% podíl na čtvrtletních investicích, těsně následováni americkými investory.

Výnosová míra se zvýšila v posledním čtvrtletí o cirká 25 bazických bodů napříč sektory. Od začátku roku jsme zaznamenali posun až o



KANCELÁŘE

4,75 %
+25 bb
k/k



SKLADY

4,75%
+25 bb
k/k



NÁKUPNÍ CENTRA

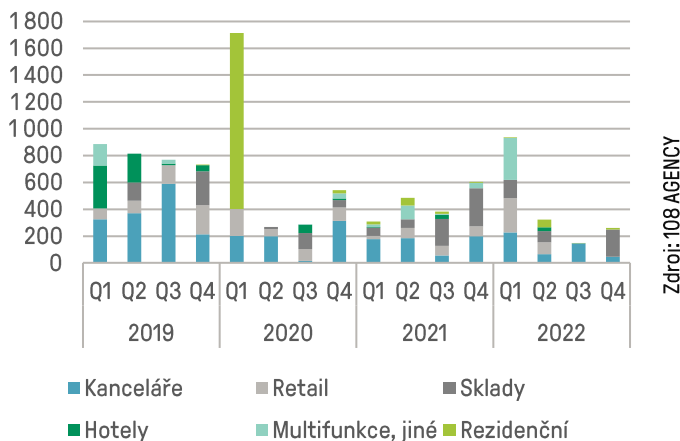
6.25%
+25 bb
k/k



NÁKUPNÍ TŘÍDY

5.25%
+25 bb
k/k

Kvartální objem investic, mil. EUR

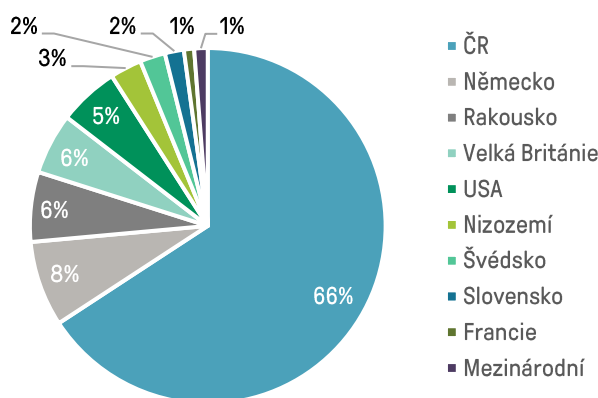


75 bazických bodů.

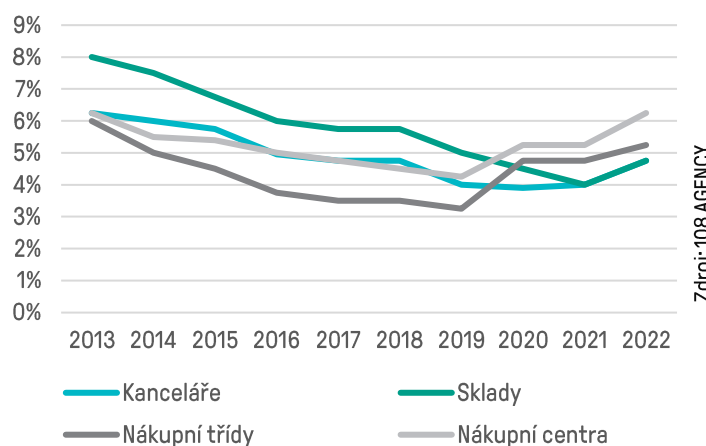
Vzhledem k výraznému poklesu investiční aktivity chybí evidence, nicméně přeceňování je patrné v celé Evropě kvůli rostoucím nákladům na financování. Evropská Centrální Banka opakovaně zvýšila úrokové sazby, naposledy v prosinci 2022, a to o 50 bazických bodů, základní úroková sazba tak dosáhla 2,5%. ECB k tomuto kroku přistoupila na základě zrevidovaných predikcí vývoje inflace. I letos by mělo dojít k dalšímu zvýšení úrokových sazeb s cílem snížit inflační očekávání.

Další změkčení realitních výnosových měr lze očekávat i v tomto roce. Stabilizovat by se mohl trh v druhé polovině letošního roku, kdy by také investiční aktivita měla zaznamenat určité oživení.

Investice dle zdroje kapitálu 1.-4. kvartál 2022, mil. EUR



Vývoj výnosové míry, %



VÝZNAMNÉ TRANSAKCE VE 4. ČTVRTLETÍ 2022

Nemovitost	Kupující	Prodávající	Výměra (m ²)	Cena (mil. EUR)
Logport Prague West	Invesco	Logport	38,000	50-100
Ostrava Multimodal Logistics Park Hall 2	Exeter Property Group	Concens, J&T	51,000	50-100
Retail Park Portfolio	Generali	DRFG	18,700	20-50

Zdroj: 108 AGENCY