

---

# REALITNÍ INVESTICE: CO A JAK SE NAKUPUJE?

---

KNIGHT FRANK

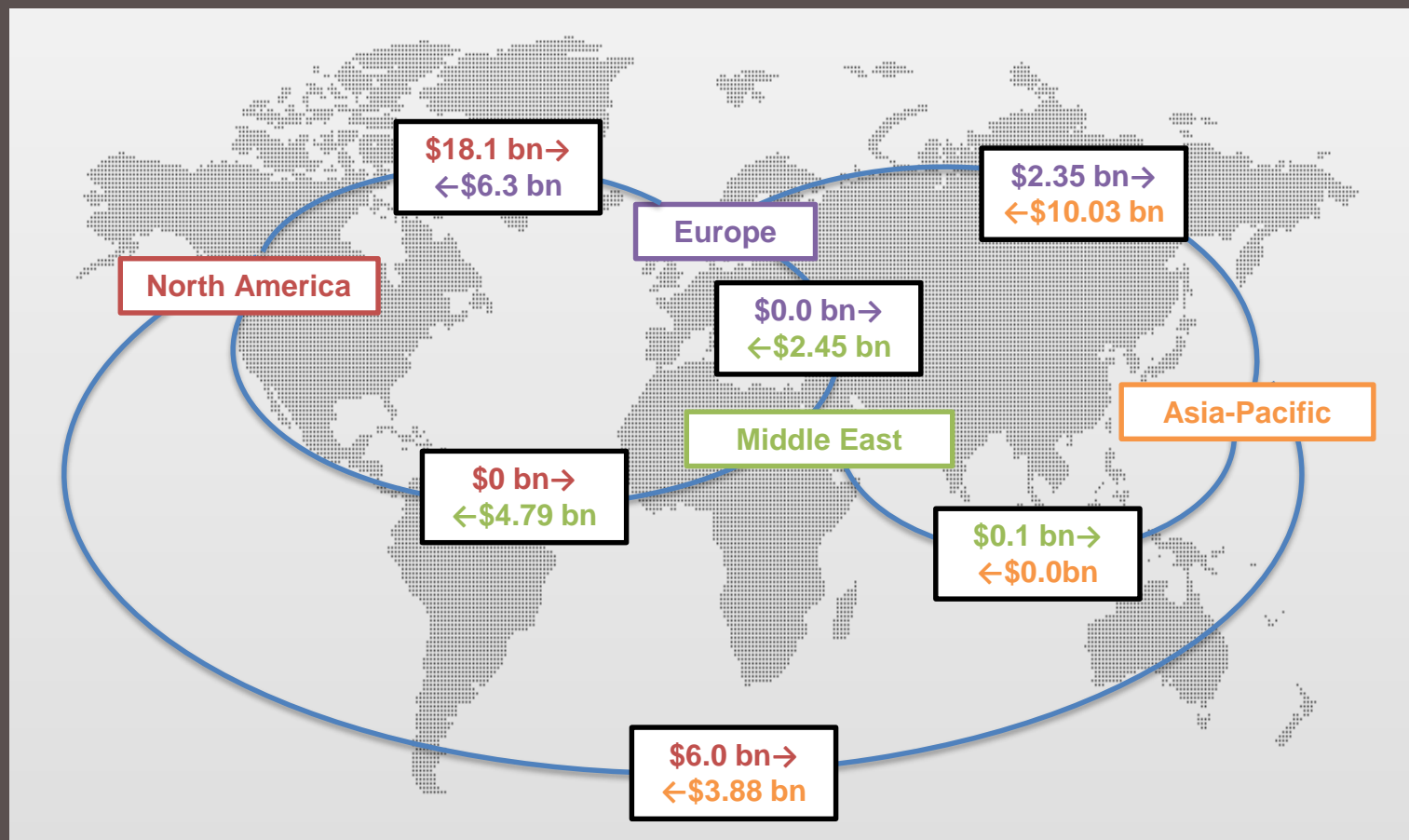
---

# OBSAH

1. Globální tok kapitálu do nemovitostí
2. Objem investičních transakcí v Evropě a CEE
3. Objem investičních transakcí v ČR
4. Největší investiční transakce v ČR
5. Hodnota evropských kancelářských nemovitostí [EUR / m<sup>2</sup>]
6. Vývoj výnosové míry (yieldu) v ČR
7. Výnosová míra – yield v sektorech
8. Investiční transakce dle sektoru a dle národnosti kupujících
9. Rekapitulace

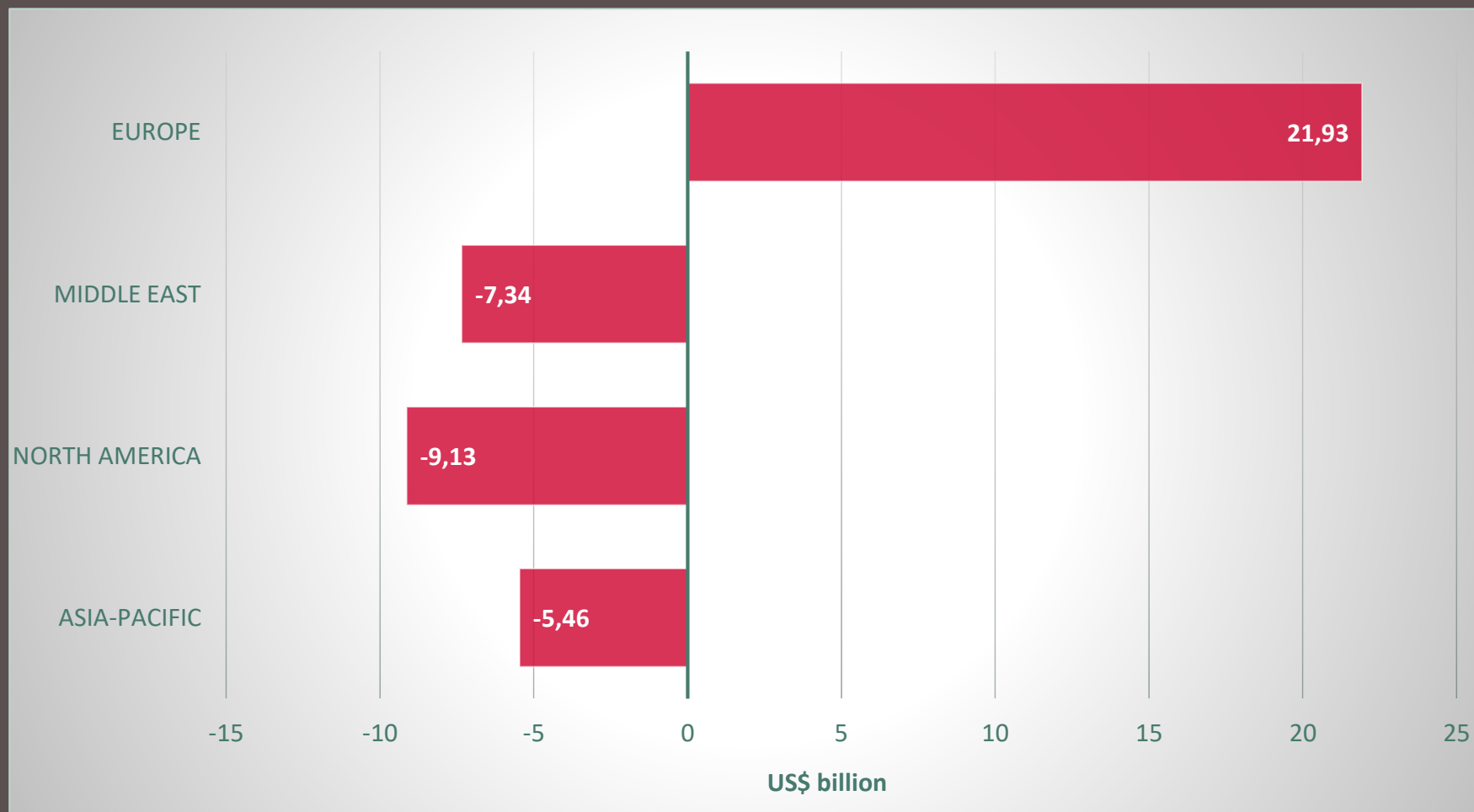
# GLOBALNÍ TOK KAPITÁLU DO NEMOVITOSTÍ

H1 2019



# GLOBALNÍ TOK KAPITÁLU DO NEMOVITOSTÍ

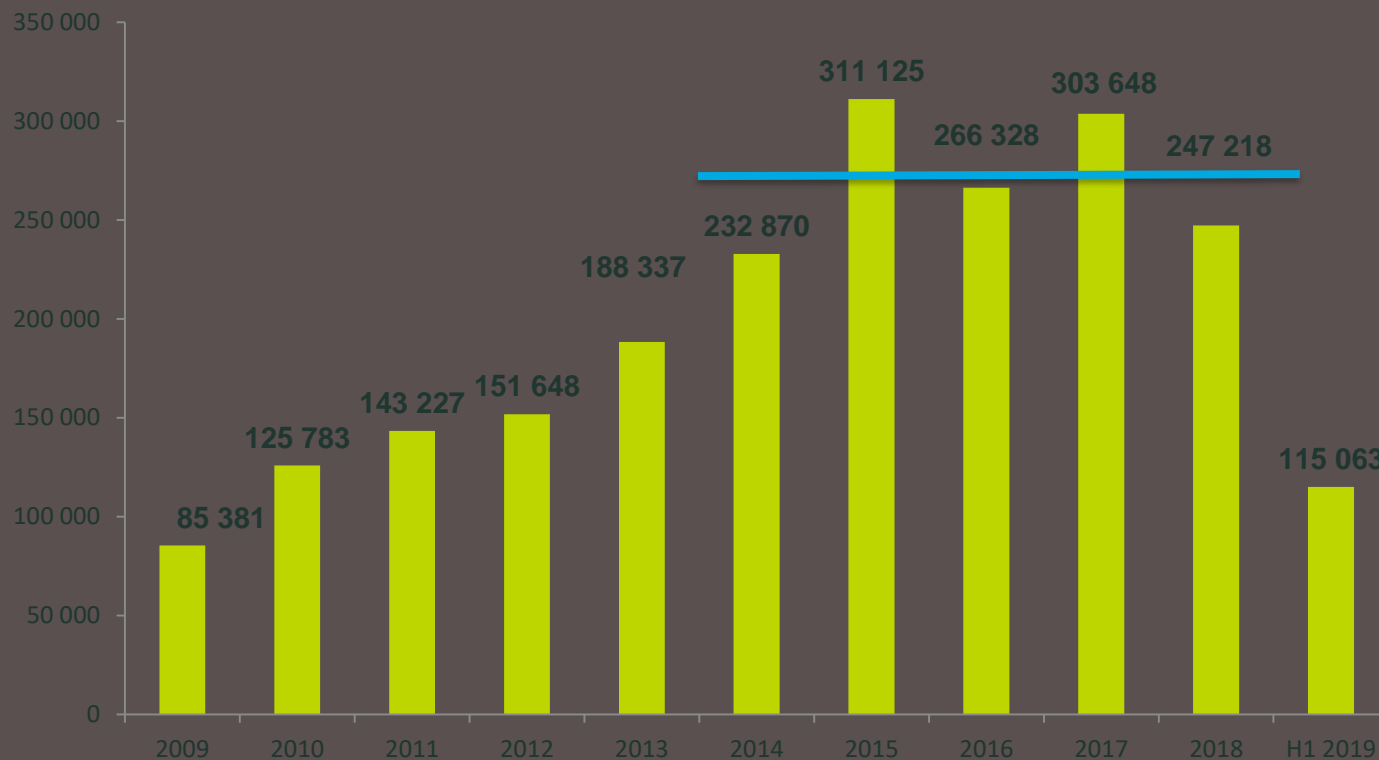
H1 2019



# OBJEM INVESTIČNÍCH TRANSAKCÍ – EVROPA

2009 – H1 2019

V MIL. 



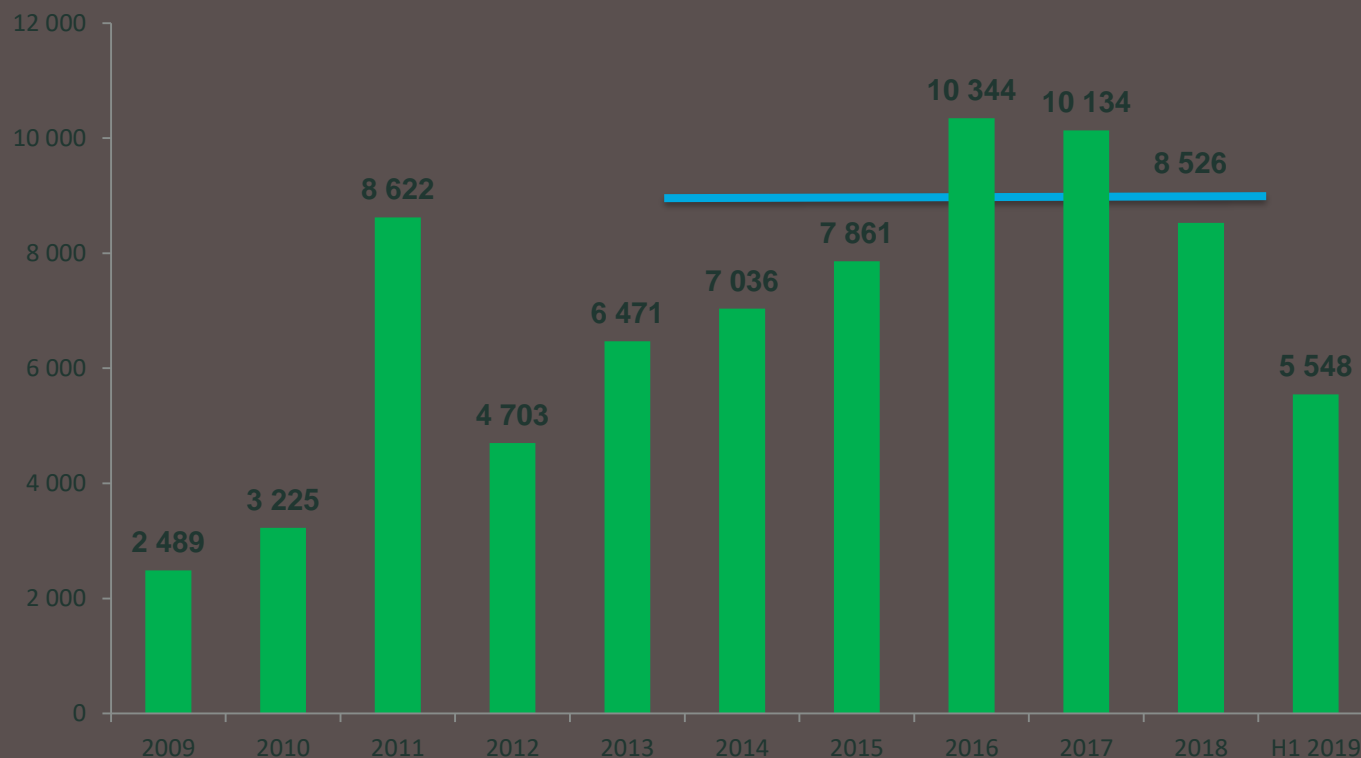
Zdroj: KNIGHT FRANK

INVESTICE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

# OBJEM INVESTIČNÍCH TRANSAKČÍ V CEE

2009 – H1 2019

V MIL. €



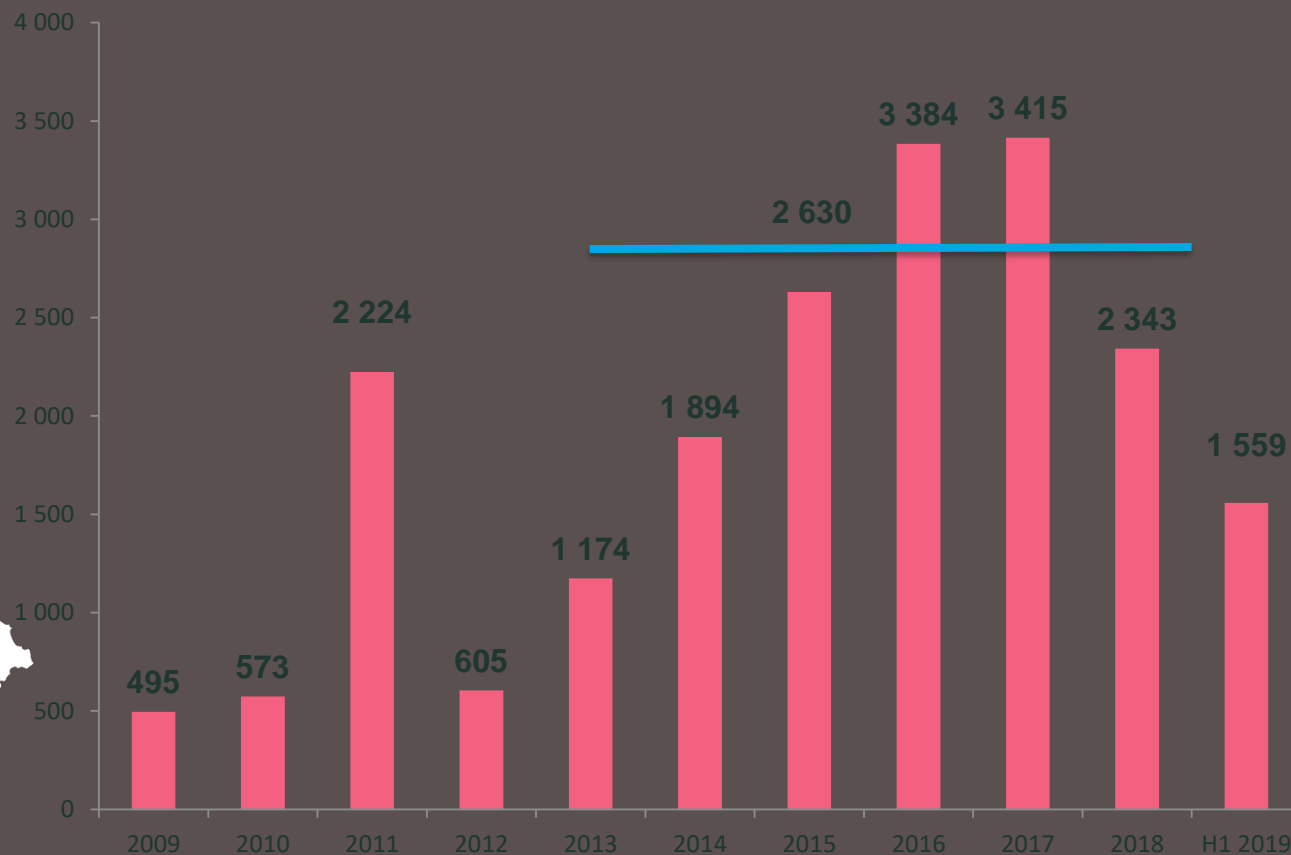
Zdroj: KNIGHT FRANK

INVESTICE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

# OBJEM INVESTIČNÍCH TRANSAKCÍ V ČR

2009 – H1 2019

V MIL. €



\*2011 – VGP Portfolio (410), EUROPOLIS Portfolio (234), PPF Portfolio (219)

Zdroj: KNIGHT FRANK

INVESTICE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

# INVESTIČNÍ TRANSAKCE

H1 2019

↔ +1

35



počet transakcí

1,560  
mld. €



↑ + 0,58 mld. €

celková hodnota

+ 9 HOTELŮ (cca 500 mil. €)

44,6  
mil.

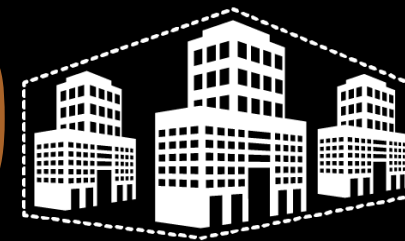


průměrná hodnota



+ 15,6 mil. € /  
transakce

1090  
tisíc m<sup>2</sup>



celková plocha



+ 470 000 m<sup>2</sup>



# INVESTIČNÍ TRANSAKCE

H1 2019



**WALTROVKA** (Aviatica, Dynamika, Mechanika)  
Penta Investment → Hanwha Investments  
250 mil. EUR



**RUSTONKA 1,2,3**  
J&T → Hana Financial Group  
165 mil. EUR



**MAIN POINT PANKRÁC**  
PSJ INVEST → Hana Financial Group  
130 mil. EUR



**TRIMARAN & CITY ELEMENT**  
S+B Gruppe → Allianz  
110 mil. EUR



**EUROPARK** (76%)  
SES Spar EU shopping centers → DBK group



Green Square Teplice + Ostrava Business Park  
Contera → TPG Capital  
90 mil. EUR

# INVESTIČNÍ TRANSAKCE

H1 2019



## INTERCONTINENTAL PRAGUE

Best Hotel Properties / J&T → R2G



## K+K HOTEL FENIX & CENTRAL

Highgate Holdings / Goldman Sachs →  
InterGlobe Enterprises / Event Hotels  
125 mil. EUR



## DIAMANT

GLL → BMO Financial Group  
85 mil. EUR



## CITY WEST B1

Edulios → Patria  
69 mil. EUR



## ŠPORKOVSKÝ PALÁC

SEBRE → Generali



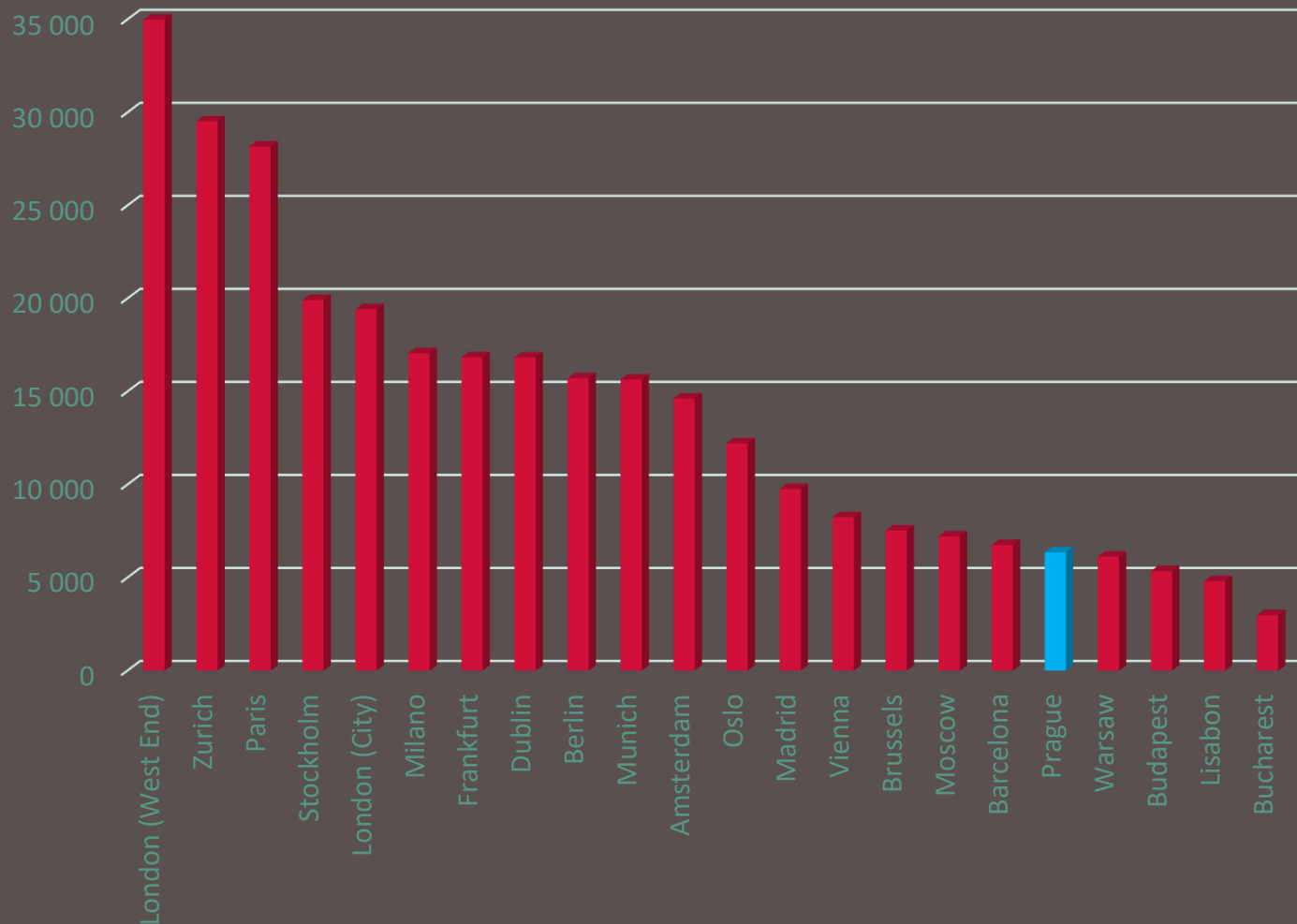
## ORCHARD OSTRAVA

Hartenberg → BH Securities  
58 mil. EUR

# HODNOTA KANCELÁŘSKÝCH NEMOVITOSTÍ

H1 2019

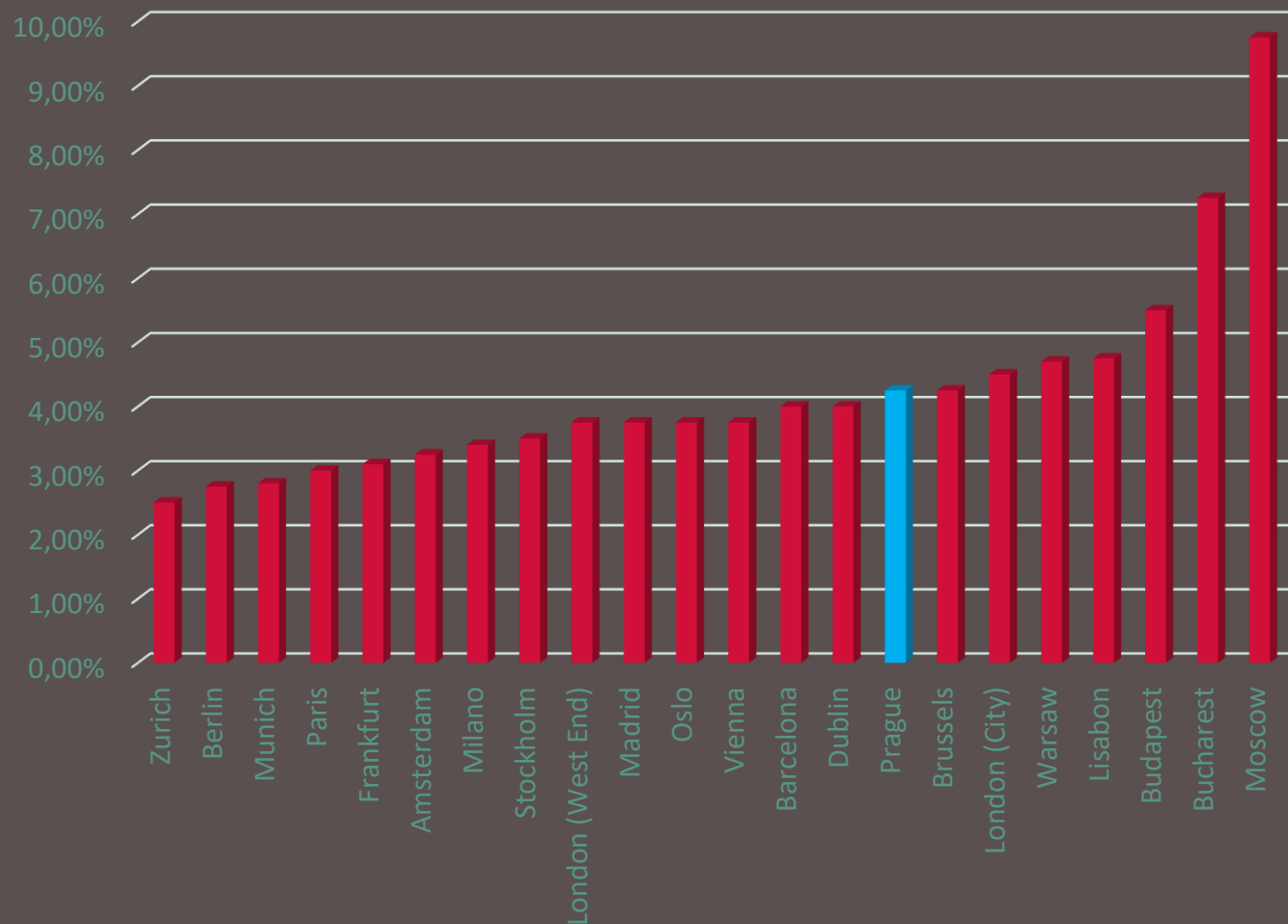
tis.€ / m<sup>2</sup>



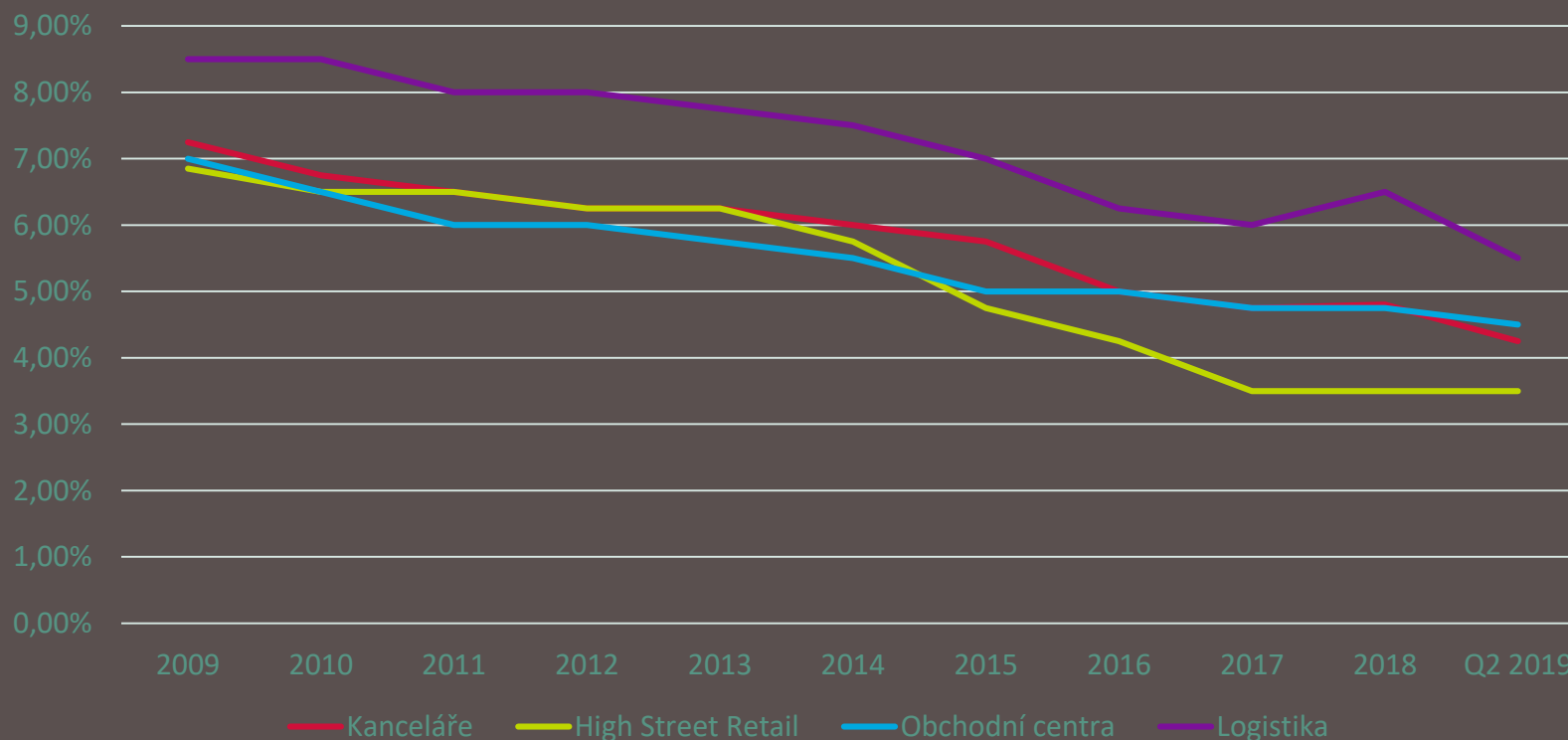
# VÝNOSOVÁ MÍRA KANCELÁŘSKÉ BUDOVY

H1 2019

YIELD



# VÝVOJ PRIME YIELDU V ČR



	Q2 2019	Q4 2018	VÝHLED
Kancelářské prostory	4,25 %	4,80 %	↓
Obchodní centra	4,50 %	4,75 %	↔
Logistika	5,50 %	6,50 %	↔

# AKTUÁLNÍ VÝNOSOVÁ MÍRA

## PRIME YIELD

4,25%

kancelářské prostory v Praze



4,50%

obchodní centra



3,50%

high street retail



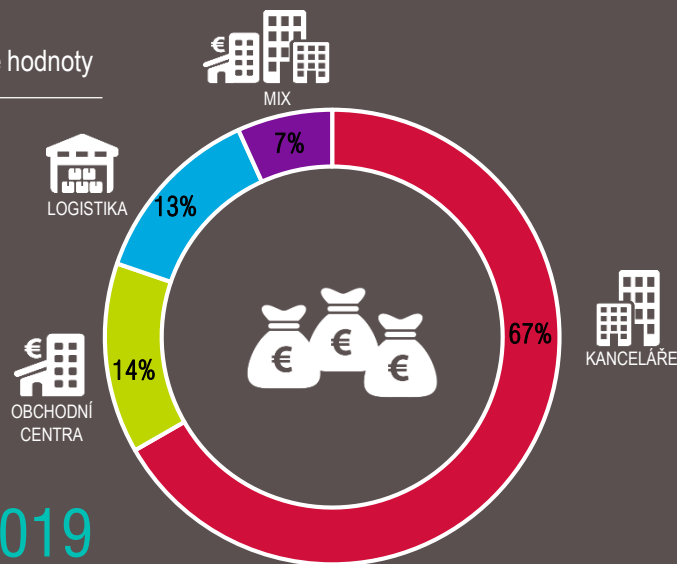
5,50%

logistika / sklady

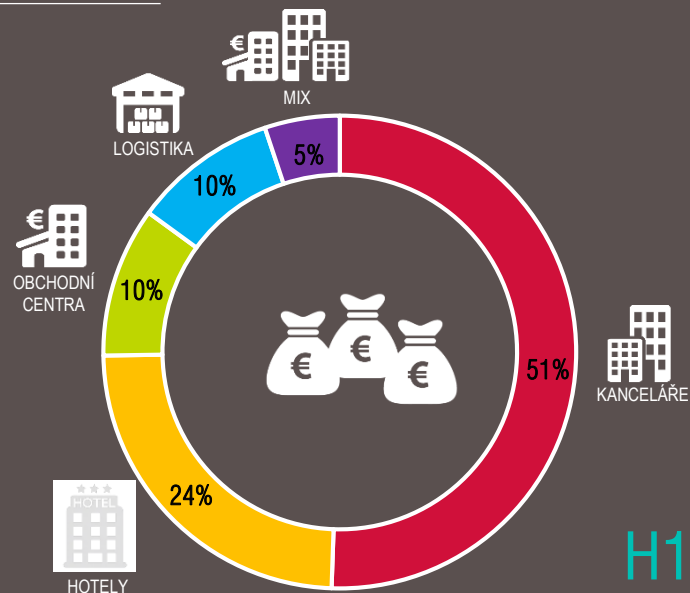
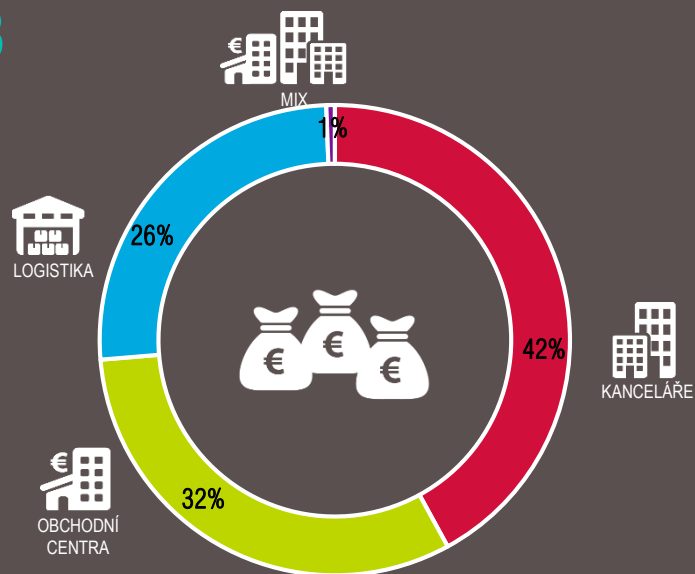


# INVESTIČNÍ TRANSAKCE DLE SEKTORU

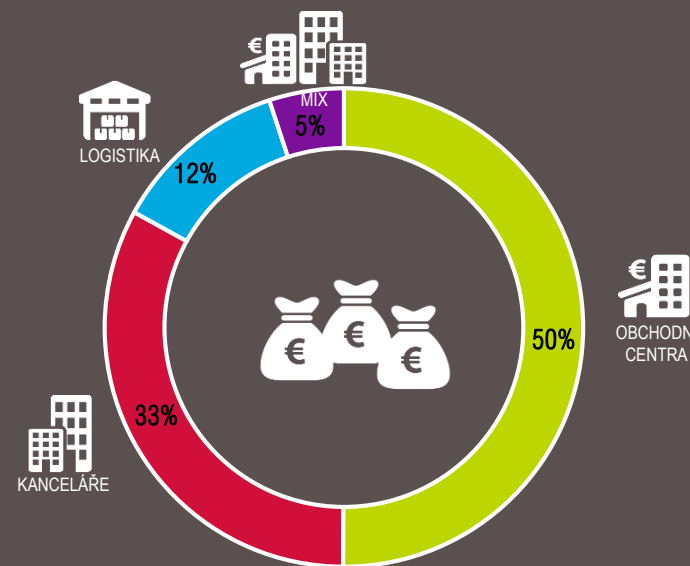
dle celkové hodnoty



H1 2019  
2018

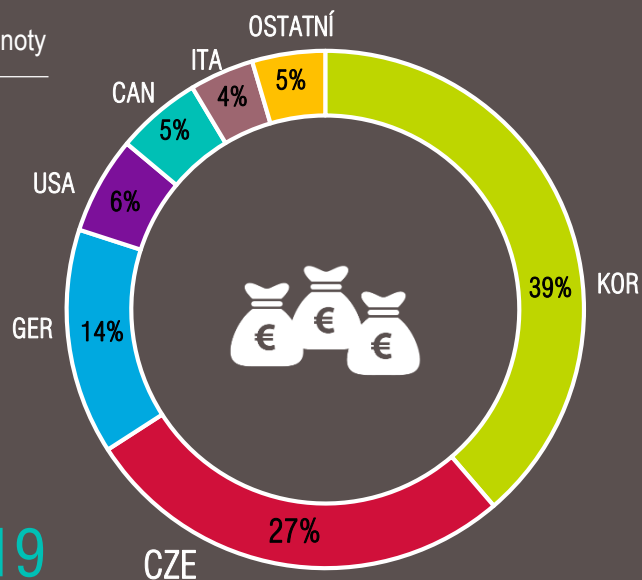


H1 2019  
2017



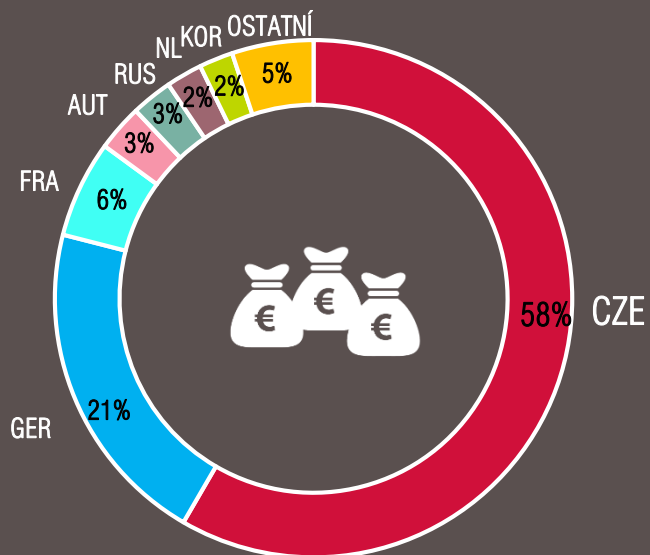
# INVESTIČNÍ TRANSAKCE DLE NÁRODNOSTI

dle celkové hodnoty

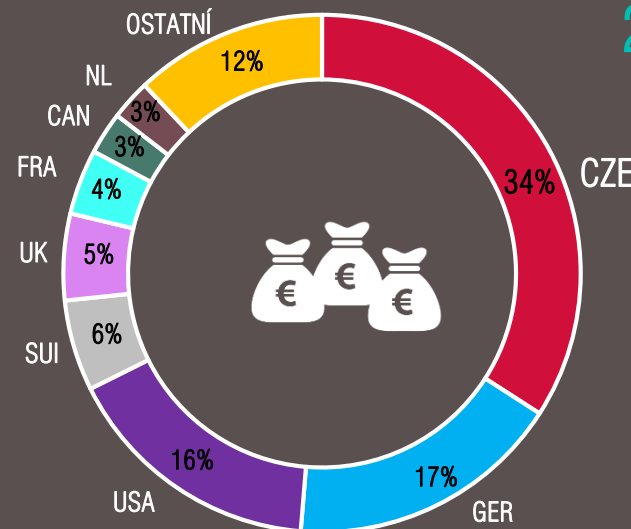


H1 2019

2018



2017





# REKAPITULACE

Velmi vysoký podíl investorů z KOR (39%), domácí investoři a investoři z GER si dlouhodobě udržují přední pozice.

Dlouhodobě nejvyhledávanějším sektorem jsou kancelářské budovy, letos evidujeme významnou aktivitu v hotelovém segmentu (24%), ustupující zájem o retail.

Pokles investičního objemu v Evropském měřítku, rostoucí objem investic v regionu CEE a také ČR, v H1 2019 meziroční nárůst investic o 60%.

Kontinuální pokles kapitalizační míry ve všech segmentech, kromě high street retailu, největší meziroční pokles zaznamenala logistika a kanceláře.

Stále významná poptávka zahraničních investorů a minimum akvizičních příležitostí snižuje kapitalizační míru. ČR nabízí znatelně vyšší zhodnocení oproti západním trhům, ale investor nemusí podstoupit významné riziko.

Z důvodu levnějšího financování je preference EUR příjmu z pronájmu

# Děkuji za pozornost!

---

**Ing. DAVID SAJNER, MSc**

Director / Vedoucí oddělení prodeje nemovitostí

**KNIGHT FRANK, spol. s r.o.**

Václavské nám. 3

110 00 Praha 1

M +420 602 323 789

T +420 224 217 217

[david.sajner@cz.knightfrank.com](mailto:david.sajner@cz.knightfrank.com)

