Komerční reality v kostce podle CBRE:

jak skončilo první pololetí a co lze očekávat do konce roku?

**Praha –** **26. září 2022** – CBRE, světový lídr v oblasti komerčních realitních služeb, shrnuje vývoj na trhu komerčních realit v 1. pololetí 2022 a očekávání pro zbytek roku. Jak se současný makro-ekonomický vývoj promítl do trhu komerčních realit? To vše popisuje nejnovější analýza CBRE.

**Logistika táhne – a boří při tom rekordy**

Aktivita na trhu logistických a průmyslových nemovitostí překonala v 1. polovině roku 2022

očekávání: nově bylo pronajato 900 tisíc m2, což v meziročním srovnání představuje 33% nárůst. Podepsáno bylo na 130 nájemních smluv, z toho 24 bylo uzavřeno na plochu větší než 10 000 m2 a 6 na více než 20 000 m2. Hlavní aktivita na trhu se týkala především předpronájmů, které tvořily 59 % veškeré poptávky. CBRE očekává, že celkový objem nově pronajatých prostor do konce roku dosáhne 1,4 mil. m2. Tím se letošek zařadí na druhé místo v historických tabulkách hned po loňsku. Současně mezinárodní nájemci i nadále přehodnocují své strategie z hlediska globálních dodavatelských řetězců, z čehož by Česká republika mohla profitovat i v blízké budoucnosti.

Aktuální neobsazenost prostor dosahuje pouhých 1,5 % a experti CBRE v tomto směru neočekávají výraznou změnu ani ve 2. pololetí. **Jan Hřivnacký, vedoucí pronájmů industriálních nemovitostí v CBRE**, komentuje: *„Prioritou se u logistických nájemců začíná stávat udržitelnost, která ovlivňuje současný development takovou měrou jako nikdy předtím.“* Ke konci června bylo ve výstavbě téměř 1,3 mil. m2. Do konce roku má na trh přibýt dalších zhruba 940 000 m2 nových prostor, přičemž spekulativní výstavba z toho činí pouhých 20 %. Výsledkem vysoké poptávky a rekordně nízké neobsazenosti (v kombinaci se zvyšováním cen materiálů, stavebních nákladů a také s rostoucí inflací) je zvýšení prémiového nájemného v meziročním srovnání o 43 %, přičemž je tlak na jeho další růst.

Nově dokončené prostory se již nenabízejí pod 5 eur za metr čtvereční na měsíc, přičemž nájmy v Praze již atakovaly hranici 8 eur. Aktuální tempo růstu nájmů v ČR se tak zařadí mezi pět nejrychlejších v Evropě.

**Obchodní centra přestála těžké časy. Trh očekává oživení investiční aktivity i novou výstavbu**

Letos nově přibude na trh 11 200 m2 – dokončí se jedno nové nákupní centrum (OC Javor) a dojde k rozšíření Atrium Palace Pardubice. A i když se v letech 2023 a 2024 otevře hned několik dalších nákupních prostor napříč republikou (např. OC Galerie Pardubice, ale dojde i k rozšíření Centra Černý Most v Praze, Šantovky v Olomouci či Varyády v Karlových Varech), v segmentu maloobchodu se budou v následujícím období nejvíce stavět retail parky. Těm se velmi dařilo v době covidu, a tento trend bude i vlivem rostoucí inflace pokračovat současně s expanzí diskontních řetězců. Naopak velkým výzvám bude čelit sektor gastronomie, který byl v době lockdownů a s tím spojených proticovidových opatření vůbec jedním z nejpostiženějších segmentů: to vše se na něm podepsalo a může vyústit v uzavírání některých provozoven a tím pádem i omezení nabídky.

Po raketovém vzestupu online nakupování během covidu se tempo jeho růstu mírně zpomalí. I přesto e-commerce již dosáhla dalšího historického mezníku, když v celosvětovém měřítku aktuálně činí téměř 20 % veškerých maloobchodních prodejů (v tuzemsku jde o 18% podíl). *„Úspěch kamenných obchodů bude do značné míry záviset na jejich schopnosti aplikovat omnichannel strategie. To znamená zpřístupnit zákazníkům co nejširší spektrum vzájemně propojených prodejních kanálů – od ´fyzického´ zážitku v kamenné prodejně až po digitální aplikace a online nakupování,“* popisuje **Jan Janáček, vedoucí retail sektoru a oddělení maloobchodních pronájmů v CBRE**. Každopádně pokud jde o 1. pololetí, dařilo se v něm obchodním centrům dobře. Návštěvnost byla 10 % pod úrovní roku 2019, ale naopak obraty byly o 10 % vyšší. Očekává se, že maloobchodní prodeje v ČR meziročně vzrostou o 2 %.

Postcovidové oživení však v současnosti brzdí inflační tlaky jak na zákazníky, tak i na prodejce, v kombinaci s narušením dodavatelských řetězců a nedostatkem personálu. Na druhou stranu je ale pozitivní zprávou neutuchající zájem investorů, který CBRE registruje. Naděje na rozsáhlé investiční aktivity jsou vysoké, protože nedošlo k dramatickým výkyvům výnosů. Maloobchodní transakce byly dosud z velké části pozastaveny především kvůli rozdílu mezi cenou, kterou nabízeli investoři a cenou, kterou očekávali vlastníci retailových nemovitostí.

**Kancelářský trh se stále více přiklání na stranu nájemců. Prim hrají flexibilita a udržitelnost**

Poptávka po nových kancelářských projektech v atraktivních lokalitách bude i nadále na vzestupu (v 1. pololetí meziročně v Praze vzrostla o 41 %), přičemž změny ve způsobu využívání kanceláří směrem k hybridnímu modelu práce povedou k vyššímu zájmu o flexibilní kanceláře. Podle studie “EMEA Office Occupier Sentiment Survey 2022“ je to dáno mj. snahou omezit kapitálové výdaje firem, pružně reagovat na aktuální změny a také možností vstupovat na nové trhy. Současně s tím se také bude zvětšovat rozdíl mezi výší nájemného v nových prémiových kancelářích a v kancelářích typu „B“.

Od začátku roku do června bylo v Praze dokončeno 47 880 m2 nových kanceláří (z toho 56 % již bylo předpronajato) a dalších 28 800 m2 v 6 různých projektech bude zkolaudováno do konce prosince. V roce 2023 má přijít na pražský trh poměrně dost nových a atraktivních kancelářských budov. To v kombinaci se zpomalující se poptávkou a faktem, že na pražský trh nepřichází téměř žádné nové společnosti, může v příštím roce vést k růstu celkové neobsazenosti – ta se aktuálně pohybuje kolem 8 % (v kancelářích třídy „A“ 8,5 % a v kancelářích třídy „B“ 8 %). Takže i když se nové prémiové kancelářské prostory již nenabízejí pod 14,50-15 eur za metr čtvereční na měsíc, trh se v mnoha lokalitách a především v Praze stává „trhem nájemců“, kdy pronajímatelé musí v řadě projektů přicházet s pobídkami. Podle CBRE by neobsazenost ve vysoce kvalitních kancelářských budovách měla zůstávat nižší, protože tyto budovy jsou mezi nájemci čím dál vyhledávanější. **Simon Orr, vedoucí týmu zastupování nájemců v oddělení kancelářských pronájmů CBRE**, uvádí: *„Kolem hybridního stylu práce a ESG se nyní točí celý kancelářský sektor. A administrativní projekty se tomu přizpůsobují – tak, aby poskytovaly flexibilnější a udržitelnější pracovní prostředí.“*

**ESG je nejen pro zahraniční investory prioritou**

Budovy jsou zodpovědné za produkci zhruba 40 % skleníkových plynů na světě. Podle CBRE European Investor Intentions Survey z ledna 2022 více než dvě třetiny evropských investorů přijaly kritéria ESG[[1]](#footnote-1) ve své investiční praxi a procesech. Tento závazek směrem k ESG se nyní v Evropě stává „novým normálem“ a význam ESG v oboru realit významně roste. **Jiří Stránský, vedoucí týmu pro oblast udržitelnosti v CBRE**, uvádí: *„Celý český trh se snaží do hloubky porozumět tomu, co je obsahem zkratky ESG a jaký vliv to má na byznys. Stále větší příklon k naplňování principů ESG vede nejen k odpovědnějšímu přístupu k životnímu prostředí a ke komunitám, které v něm žijí. Z dlouhodobého hlediska zvyšuje také konkurenceschopnost a hodnotu nemovitostí.“*

CBRE očekává, že parametry ESG se promítnou do rozhodovacích procesů v celém realitním sektoru napříč jeho jednotlivými články: od investorů přes developery až po nájemce, kdy hlavním cílem bude snižování uhlíkové stopy. To vše bude mít velký vliv na výběr aktiv, akvizice i pronajatost.

**V 1. pololetí dosáhly investiční transakce téměř 1,16 mld. eur**

První půlrok byl z pohledu investic relativně silný, takže v meziročním srovnání dosáhl jejich celkový objem o 35 % vyšších hodnot. Již tradičně vedl sektor kancelářských nemovitostí, které představují 45 % všech investic. Druhý nejvyšší objem patřil maloobchodním nemovitostem, které dosáhly 34% podílu. Třetí příčku s 18% podílem zaujaly průmyslové a logistické nemovitosti.

Obecně lze konstatovat, že trh má ještě větší potenciál, ale nabídku limituje nedostatek prémiových produktů způsobený omezenou výstavbou a pomalými povolovacími procesy. Druhé pololetí proto bude z hlediska investic o něco nižší, přičemž CBRE očekává, že do konce roku dosáhne celkový objem investic 2 mld. eur, tedy obdobně jako loni nebo předloni[[2]](#footnote-2). **Jakub Stanislav, vedoucí v oddělení investic v CBRE, popisuje:** *„Investiční trh v ČR je nyní tažen nabídkou, nikoli poptávkou. Nabídka je v současné době malá, zvláště pokud jde o prémiové nemovitosti a nemovitosti těsně po dokončení. Čeští investoři využívají právě toho, že zahraniční investoři ve svém zájmu poněkud ochladli a čekají, až se na trhu objeví ten správný prémiový produkt.“* Silná poptávka po investicích mezi českými investory i nadále trvá a jejich podíl již tvoří přes polovinu v tuzemsku proinvestovaného kapitálu. Nicméně vzhledem k pomalému tempu nové výstavby se někteří z nich poohlížejí i po aktivech na Slovensku a v Polsku. U jiných sílí trend investování do sekundárních nemovitostí. Každopádně české fondy v následujících letech porostou.

Nejvíce investory lákají industriální a logistické parky, za nimi následují retailové parky a kanceláře. I ve druhém pololetí lze očekávat podobný zájem, přičemž prodávat se budou vzhledem k omezené nabídce novostaveb i starší nemovitosti. Trh se aktuálně potýká s rostoucí inflací a s hledáním stabilizované ceny mezi vlastníky nemovitostí a potenciálními investory. CBRE předpokládá, že ke sbližování těchto očekávání by mohlo dojít již koncem tohoto roku a naplno se projevit počátkem toho příštího. Výnosy z nemovitostí (yieldy) půjdou během 2. pololetí 2022 nahoru o 25-75 bazických bodů napříč segmenty.

Kontakty:  
Crest Communications, a.s.

Denisa Kolaříková Kamila Čadková

Account Manager Account Director

T: +420 731 613 606 T: +420 731 613 609

e-mail: [denisa.kolarikova@crestcom.cz](mailto:denisa.kolarikova@crestcom.cz) e- mail: [kamila.cadkova@crestcom.cz](mailto:kamila.cadkova@crestcom.cz)

[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz)

CBRE

Renata Mrázová, Senior Communication Specialist, +420 604 308 765, [renata.mrazova@cbre.com](mailto:renata.mrazova@cbre.com)

CBRE Česká republika [Facebook](https://www.facebook.com/pages/CBRE-News/626929170775263?ref=ts&fref=ts), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/3585825?trk=tyah&trkInfo=clickedVertical%253Acompany%252Cidx%253A1-1-1%252CtarId%253A1431360641868%252Ctas%253Acbre%2520czech" \t "_blank), [Instagram](https://www.instagram.com/cbre_cz/)

O CBRE:

CBRE Group, společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se sídlem v Dallasu, je světovou vedoucí společností v oblasti realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2021). S více než 100 000 zaměstnanci poskytuje služby majitelům nemovitostí, investorům a nájemníkům ve více než 100 zemích světa. Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb od správy a údržby nemovitostí, obchodních transakcí, projektového managementu, investičního managementu přes oceňování nemovitostí, pronájmu a prodeje nemovitostí, strategického poradenství až po hypoteční a developerské služby. S téměř 350 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje téměř 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze téměř 1,2 mil. m2. Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz).

1. Sociálně odpovědné investování a řízení firem (ESG – Environmenal, Social, Governance) s důrazem na udržitelnost a zodpovědný vztah k životnímu prostředí. [↑](#footnote-ref-1)
2. Pokud nezohledňujeme zcela výjimečnou transakci na českém realitním trhu, tj. prodej rezidenčního portfolia Residomo švédské společnosti Heimstaden Bostad. Tato jediná transakce tvořila téměř polovinu investičního objemu v roce 2020, tudíž významně ovlivnila statistiky. [↑](#footnote-ref-2)