Analýza CBRE: Zelené certifikace kancelářských budov pozitivně ovlivňují jejich obsazenost a přinášejí vyšší výnosy z nájmu

**Praha – 6. prosince 2022** – Společnost CBRE, světový lídr v oblasti komerčních realitních služeb, shrnuje výsledky rozsáhlé komparativní analýzy zaměřené na benefity zelených certifikací v rámci kancelářských pronájmů. Na vzorku 58 miliónů m2 kancelářských ploch a 44 500 nájemních smluv uzavřených v 18 evropských státech včetně tuzemska ukazuje, jaké zhodnocení přinášejí zelené certifikace jako třeba BREEAM či LEED vlastníkům administrativních nemovitostí. Na základě srovnání několika klíčových ukazatelů CBRE prokázala, že průměrná míra neobsazenosti je v certifikovaných budovách o téměř 2 % nižší než u necertifikované konkurence, zatímco cena za metr čtvereční pronajímaných prostor je naopak o 5,5 % vyšší. Zajímavé je i srovnání jednotlivých evropských trhů, ze kterého ten pražský vychází jako vyspělý. Vlastníci udržitelných budov zde dlouhodobě dosahují velmi dobrých výsledků.

**Certifikované nemovitosti v Praze mají o 3 % nižší míru neobsazenosti**

Míra neobsazenosti neboli interakce mezi nabídkou a poptávkou se v sektoru komerčních nemovitostí považuje za jeden z nejdůležitějších faktorů, který odráží reálnou situaci na trhu a mimo jiné ovlivňuje výši nájemného. *„Hlavním kritériem při výběru nových kanceláří pro většinu společností i nadále zůstává lokalita. Z naší analýzy, která sleduje více než tříletý trend, nicméně jasně vyplývá nižší míra neobsazenosti u certifikovaných kancelářských budov. Konkrétně ke konci prvního pololetí letošního roku činila průměrná neobsazenost certifikovaných staveb napříč Evropou 6,1 %, zatímco u necertifikovaných dosahovala 7,9 %,”* komentuje **Jiří Stránský, vedoucí týmu pro oblast udržitelnosti v CBRE**.

Největší propast ve výkonnosti těchto dvou typů nemovitostí je patrná v Rumunsku, kde bylo možné pozorovat rozdíl mezi neobsazeností certifikovaných a necertifikovaných budov ve výši až 20 % ve prospěch těch udržitelných. Následoval Londýn a Lisabon, kde tento rozdíl představoval 9 %. *„Praha je v tomto směru vyrovnanější, nicméně i tak zde certifikované nemovitosti dosahují lepší úrovně obsazenosti o cca 3 %,“* uvádí **Jiří Stránský** a vysvětluje: *„Tuzemská metropole má jeden z nejvyšších podílů udržitelných budov na starém kontinentu. Podobně jako v Bratislavě, Varšavě, Amsterdamu či Stockholmu zde zaujímají i přes 40 % trhu, zatímco evropský standard je kolem 20 %.“* Důvodů, proč se středoevropský region řadí k premiantům (například Berlín, Kodaň, Lisabon či Řím nedosahují ani 10 %) je více: jedná se o poměrně mladé trhy, kde moderní kancelářská výstavba začala teprve před několika dekádami. Navíc developerská aktivita a s tím související konkurence je zde poměrně silná a vlastníci nemovitostí jsou ochotni dodatečně certifikovat i již existující objekty. „*Každopádně v globálu lze očekávat, že společně s rostoucí mírou společenské odpovědnosti firem a snahou o snižování energetické náročnosti budov dojde k dalšímu zvětšování rozdílu mezi mírou neobsazenosti certifikovaných a necertifikovaných staveb,“* popisuje **Stránský**.

**Vlastníci certifikovaných nemovitostí v Praze si mohou říct o 18 % více na nájemném**

Vzorek studie tvořilo 7 500 nájemních smluv v budovách s certifikací a 37 000 smluv v objektech bez certifikace, což představuje dosud nejrozsáhlejší průzkum zaměřený na kancelářské pronájmy na evropském kontinentu. Po důkladné analýze, během které byly zohledněny veškeré proměnné jako velikost nemovitosti a její stáří či lokalita, CBRE prokázala, že průměrné nájemné v udržitelných budovách je o 5,5 % vyšší než u necertifikovaných budov. Nejvíce přitom vlastníci prémiových nemovitostí vyberou v rumunských městech Temešvár (+ 22,5 %) a Kluž (+ 22 %), ovšem hned za nimi následuje Praha s 18 %. Nad hranicí +15 % se také drží Madrid, Aarhus, Bukurešť či Jasy.

*„Dalším zjištěním, na které se klienti uvažující o certifikaci budov často ptají, je závěr, že u certifikovaných kancelářských budov vzniká přirážka k nájemnému vždy bez ohledu na rok výstavby. Toto představuje silný argument pro certifikaci stávajících budov,“* komentuje **Jiří Stránský** a uzavírá: *„Motivy nájemců platit vyšší nájemné v udržitelných budovách jsou v zásadě dvě. Za prvé, nájemci si plně uvědomují, že vyšší nájem jim budou částečně kompenzovat nižší provozní náklady – ať už jde o spotřebu vody či energie. A za druhé, na trhu čím dál tím víc přibývá společností, které mají udržitelnost a principy ESG jako součást své firemní kultury, a tudíž jsou ochotny si za ni připlatit.*

Více o analýze CBRE

Analýza proběhla v 18 evropských zemích a 38 městech (kromě ČR bylo zahrnuto také Dánsko, Finsko, Francie, Itálie, Maďarsko, Německo, Nizozemsko, Norsko, Polsko, Portugalsko, Rakousko, Rumunsko, Slovensko, Srbsko, Španělsko, Švédsko a Velká Británie), přičemž zohlednila 44 500 nájemních smluv uzavřených od roku 2019 do 1. pololetí 2022. Nejrozšířenějším systémem pro posuzování udržitelné výstavby a pro certifikaci budov v těchto zemích je BREEAM, následují LEED, DGNB, HQE a WELL.

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, Communication Manager, +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%22%20\t%20%22_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/). V oblasti udržitelnosti a ESG je CBRE jedinou společností v oboru komerčních realitních služeb, která je zahrnuta ve světovém indexu [Dow Jones Sustainability World Index](https://en.wikipedia.org/wiki/Dow_Jones_Sustainability_Indices#DJSI_World_Index). Ten posuzuje udržitelnost významných společností podle jejich environmentálního, společenského a ekonomického působení. V roce 2020 se CBRE zavázala k dosažení nulových emisí uhlíku do roku 2040.