Vyplatí se investice do zelených certifikací kancelářských budov?
Analýza CBRE ukazuje jejich dopad na výši nájmu i obsazenost budov

**Praha –** **25. listopadu 2021** – Více než 40 % všech administrativních nemovitostí na tuzemském trhu je certifikováno jedním z mezinárodně uznávaných systémů, které potvrzují jejich udržitelnost: britským BREEAM či americkým LEED. Česká republika se v tomto směru řadí společně s dalšími zeměmi v regionu CEE mezi premianty celé Evropy – průměr se totiž pohybuje kolem 20 %. O pozitivním vlivu certifikovaných staveb na zdraví a duševní pohodu zaměstnanců, minimalizaci dopadů na životní prostředí a úspoře provozních nákladů se již napsalo mnoho. Jedna otázka však zůstávala nezodpovězená: jak se certifikace kancelářských budov skutečně promítá do jejich výkonnosti, tedy ceny za metr čtvereční pronajímaných prostor a obsazenosti? Společnost CBRE, světový lídr v oblasti komerčních realitních služeb, nyní přináší zásadní odpověď. Ta vychází z analýzy téměř 22 000 nájemních smluv uzavřených během posledních pěti let ve 12 evropských státech včetně České republiky.

*„Opakovaně jsme se setkávali s dotazy, jaké konkrétní zhodnocení a výhody přinášejí zelené certifikace budov jejich vlastníkům. Naše aktuální analýza na ně odpovídá prostřednictvím srovnání několika klíčových ukazatelů, které ovlivňují výnosy komerčních nemovitostí a řízení potenciálních rizik. Zajímavé je srovnání jednotlivých trhů v rámci Evropy, z něhož ten pražský vychází jako vyspělý, na kterém se certifikace budov již staly standardem,“* komentuje **Jiří Stránský, vedoucí týmu pro oblast udržitelnosti v CBRE**.

**Certifikované kancelářské budovy jsou na vzestupu. Region CEE jde příkladem**

Podíl certifikovaných staveb na celkovém počtu kanceláří se v rámci jednotlivých evropských zemí velmi liší: někde se pohybuje v jednotkách procent, jinde tvoří nadpoloviční většinu. Nejméně certifikovaných nemovitostí, konkrétně 3 %, se nachází v Lisabonu, naopak nejvyššího podílu (54 %) dosahuje Varšava. *„V zásadě lze říci, že středoevropský region a jeho čtyři metropole – Praha, Bratislava, Budapešť a Varšava – mají s více než 40 % nejvyšší podíl certifikovaných budov na evropském kontinentu. Důvodů je několik: jedná se o poměrně mladé trhy, kde moderní kancelářská výstavba začala teprve před pár dekádami. Zároveň je zde silná developerská aktivita a s tím související konkurence. Současně jsou také vlastníci ochotni dodatečně certifikovat již existující objekty,“* říká **Jiří Stránský**. Ve srovnání se středoevropskými státy vychází některé západní metropole jako Paříž, Milán či Amsterdam o něco hůř - podíl certifikovaných staveb je zde zhruba jen kolem 20 % (od roku 2016 došlo k navýšení o 9 %). Důvodem této horší bilance však není neochota k certifikacím, ale spíše saturovaná výstavba a jen omezené možnosti pro nové projekty. Nicméně i zde je stále prostor zvyšovat podíl certifikovaných budov skrze certifikace stávajících nemovitostí.

**V Praze se v posledních pěti letech uzavřelo až 80 % nových nájemních smluv v certifikovaných projektech**

Poptávka po kancelářích v certifikovaných budovách se během posledních pěti let v Evropě průměrně zvýšila o 7 procentních bodů: z 24 na 31 %. Základním předpokladem leasingové aktivity je nejen dostatečný zájem nájemců, ale také dostupnost vhodných produktů na trhu. I z toho důvodu se podíl pronájmů v udržitelných budovách na celkovém objemu uzavřených smluv pohybuje od 4 % v Lisabonu až po celých 80 % v Praze, což je nejvíce ze všech sledovaných měst. Pro srovnání: v Bratislavě se jedná o cca 60 %, západní metropole evidují mezi 20 až 30 %.

**Průměrná míra neobsazenosti je v certifikovaných budovách prokazatelně nižší**
Míra neobsazenosti je v sektoru komerčních nemovitostí jedním z nejpoužívanějších ukazatelů, který zrcadlí aktuální situaci na trhu. Za hlavní faktor při výběru kancelářských prostor společnosti stále považují lokalitu. Nicméně z analýzy CBRE, která sleduje pětiletý trend, jasně vyplývá další preference nájemců – certifikované udržitelné budovy. Ty proto mají nižší míru neobsazenosti než kancelářský trh jako celek*.* Největší rozdíl je patrný především ve Francii: ve 3. kvartále letošního roku dosahovala míra neobsazenosti v Paříži 6,7 %, zatímco u certifikovaných budov jen 1,5 %; v Lyonu se pohybovala na úrovni 4,8 %, ale u certifikovaných staveb tvořila pouhých 0,5 %. Je pravdou, že pandemie covidu-19 v loňském roce způsobila nárůst počtu volných kanceláří, a to i v certifikovaných objektech: v Praze (7,02 %), Budapešti (9,37 %) a ve Varšavě (12,32 %). Hlavním důvodem je ale především fakt, že právě tato města mají také jeden z nejvyšších podílů certifikovaných budov na evropských trzích. *„Postupně roste míra společenské odpovědnosti firem a energetická náročnost a celková udržitelnost budov, ve kterých si pronajímají prostory, je jedním z klíčových nástrojů v této snaze. Environmentální certifikace budov jako dlouhodobě osvědčený nástroj jsou pro nájemce srozumitelným vodítkem při orientaci na trhu*,“ uvádí **Jiří Stránský**.

**Majitelé certifikovaných nemovitostí v Praze získají na nájemném o 13 % více**
Z komparativní analýzy CBRE dále vyplývá, že majitelé certifikovaných nemovitostí v průměru vyberou na nájemném o 21 % více než vlastníci necertifikovaných budov: nejvíce přitom dosáhnou v Kodani (o 29 %), Barceloně (o 27 %) a Amsterdamu (o 26 %). V Praze se jedná o 13 %. Výše nájmu je mj. ovlivněna množstvím certifikovaných budov na trhu, tedy nabídkou konkurenčních projektů. I z toho důvodu jsou v české metropoli nižší výnosy než třeba v Madridu nebo Paříži. Nicméně již ve 3. čtvrtletí 2021 bylo možné sledovat, že úroveň nájemného v certifikovaných budovách rostla rychleji než trh jako celek.

*„Vedle toho, že certifikované budovy patří v rámci celkové nabídky na trhu mezi ty nejnovější s nejvyšším technologickým standardem, vyplývá ochota nájemců platit vyšší cenu za kanceláře v nich především z nižších provozních nákladů, což nájemcům může částečně kompenzovat vyšší nájem,“* uzavírá **Jiří Stránský**.

Více o komparativní analýze CBRE

Analýza proběhla ve 12 evropských zemích (kromě ČR bylo zahrnuto také Dánsko, Francie, Itálie, Maďarsko, Nizozemsko, Norsko, Polsko, Portugalsko, Slovensko, Španělsko a Švédsko), přičemž zohlednila téměř 22 000 nájemních smluv uzavřených na 26 milionů m2 kanceláří, a to v období od roku 2016 do 1. pololetí 2021. 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 e- mail: 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

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), [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 2020). 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.

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.

Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz).