Komerční reality podle CBRE: objem investic v ČR letos dosáhne téměř 2 mld. eur. V roce 2022 bude pokračovat postupné zotavování trhu

**Praha –** **15. prosince 2021** – Navzdory negativnímu dopadu pandemie covidu-19 na ekonomické aktivity směřuje evropský trh komerčních nemovitostí k zotavení. Podle analýzy „EMEA Real Estate Market Outlook 2022“ od společnosti CBRE, světového lídra v oblasti komerčních realitních služeb,

se očekávaný objem investic vrátí na předpandemické hodnoty do konce roku 2022. To se odrazí i na trhu komerčních realit v České republice.

**Clare Sheils, generální ředitelka CBRE pro Českou republiku**, uvádí: *„Uplynulé dva roky byly poznamenané několika lockdowny, kdy se střídala období aktivity s náhlými přerušeními a následnou snahou o opětovné nastartování. Doufáme, že v roce 2022 již celková situace umožní konečně přejít od diskusí nad počty nově nakažených covidem-19 k zásadním tématům nastupující inflace a přechodu k uhlíkové neutralitě. Od nového roku očekáváme silný start, který se odrazí v investiční aktivitě. Tu povede trh s logistickými a industriálními nemovitostmi. Posilovat však bude i maloobchodní sektor, který by měl stále více přitahovat zájem investorů hledajících atraktivní výnosy.”*

**Investiční trh: poptávka o Českou republika je mezi investory vysoká**

Poptávka po komerčních nemovitostech v tuzemsku je stále silná. Český trh je etablován jako velmi žádaný a poskytující investorům stabilní výnosy. Je dobře odolný vůči kolísání hodnoty aktiv a podporovaný silným zahraničním i tuzemským kapitálem. Investoři zde oceňují jak pozitivní vyhlídky ohledně růstu nájemného v různých sektorech komerčních realit, tak i dlouhodobě atraktivní výnosy, což potvrzuje i srovnání se západoevropskými zeměmi. Zájem o aktiva je zde natolik vysoký, že na trhu není dostatek vhodných produktů, a to ve všech segmentech. Experti CBRE předpovídají, že celkový objem investic v tuzemsku letos dosáhne téměř 2 miliardy eur. V průběhu roku docházelo jak k přehodnocování investorských strategií, tak k návratu k odkládaným transakcím i k zahájení nových. To je nyní patrné v objemu uzavřených transakcí, který neustále roste.

**Katarína Brydone, vedoucí oddělení investic v CBRE**, komentuje: *„Logistické a industriální nemovitosti si udrží svou pozici silného investičního aktiva. Bezprecedentní poptávka nájemců po volných prostorách v kombinaci s rekordně nízkou mírou neobsazenosti a slibnými vyhlídkami na růst nájemného dále podpoří zájem o tento segment. Rezidenční nemovitosti určené k pronájmu zůstávají velmi vyhledávané jak u lokálních, tak zahraničních investorů. Nicméně v příštím roce předpokládáme jejich nízké objemy na celkovém množství tuzemských transakcí, jelikož kvůli neustále rostoucím cenám bytů developeři nemají dostatečnou motivaci stavět nové nájemní projekty. Retailové parky se během pandemie ukázaly jako atraktivní investiční produkt, kterého je ovšem velký nedostatek a poptávka zde výrazně převyšuje nabídku. V novém roce očekáváme rostoucí zájem o investice do obchodních center – investování do nich se z hlediska výnosů (tzv. yieldů) stane atraktivnější právě proto, že během uplynulých dvou let výnosy u jiných sektorů komerčních nemovitosti klesaly. To sice neznamená, že by se v 1. pololetí příštího roku mělo uzavřít velké množství nových obchodů, nicméně zájem o tento segment bude růst současně s tím, jak bude klesat riziko dalších lockdownů. Letní a podzimní statistiky návštěvnosti a tržeb u většiny obchodních center jsou optimistické a předznamenávají jejich silné zotavování. Pokud jde o kancelářský segment, poptávka investorů zůstává nadále silná. Na druhé straně je však zde nedostatečná nabídka kvalitních produktů na trhu, což je způsobeno především nízkou developerskou aktivitou v Praze.”*

Česká republika má velmi silnou základnu tuzemských institucionálních fondů, které tvoří téměř polovinu trhu. Lze očekávat, že tyto fondy budou v následujících letech i nadále růst a český trh zůstane jejich prioritou. Některé z nich ale již hledají investiční příležitosti v Polsku a na Slovensku.

ESG[[1]](#footnote-1) (oblast udržitelnosti a odpovědného investování firem) se stává stále zásadnějším tématem mezi zahraničními investory, a to zejména v kancelářském sektoru. CBRE předpokládá, že tento trend bude v příštích letech ještě více získávat na důležitosti: mnoho vlastníků a developerů již nyní považuje [zavádění principů ESG do svých strategií](http://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava/?id=3436) v oblasti nové výstavby i správy nemovitostí za účinný prostředek pro prokázání jejich kvality.

**Kanceláře: před námi je další rok zotavování v oblasti pronájmů**

Z meziročního srovnání vyplývá, že Praha letos zaznamenala oživení aktivity v oblasti pronájmů kanceláří. Evropské kancelářské trhy, včetně toho pražského, si do nového roku přinášejí pozitivní dynamiku. A lze předpokládat, že tato tendence bude v průběhu příštího roku ještě zesilovat. CBRE očekává, že stále častější zavádění nových pracovních modelů (různých forem kombinace práce v kanceláři s prací na dálku, tedy tzv. [hybridního modelu práce](http://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava/?id=3361)) bude hnací silou jak pro obecně vyšší kvalitu administrativních prostor, tak i rostoucí poptávku po flexibilních kancelářích.

Míra neobsazenosti se v posledních dvou letech zvýšila a v současné době činí 8 %. Nicméně očekává se, že v roce 2022 dojde k jejímu mírnému snížení. V současné době je ve výstavbě zhruba 172 800 m2 nových kancelářských ploch, z toho přibližně 85 000 m2 má být dokončeno příští rok. Silnější poptávka a relativně nízká nabídka nových produktů by měly zabránit dalšímu růstu míry neobsazenosti v následujících letech.

Nové prémiové projekty ve výstavbě v kombinaci s nízkou dostupností prémiových prostor na trhu povedou k růstu nájemného v těchto áčkových nemovitostech. Pražský kancelářský trh se více posunul směrem k nájemcům, zatímco vlastníci jsou tlačeni ke zlepšení pobídek. Ty se v současné době využívají čím dál tím více – ať už se jedná o nájemní prázdniny nebo vyšší příspěvky na vybavení kanceláří, a to i v případě renegociací. Tento trend bude pokračovat i v roce 2022.

Zároveň lze očekávat, že změny v organizaci a výkonu práce způsobené pandemií koronaviru se v příštím roce projeví ve větším zavádění již zmiňovaného hybridního modelu práce. Z nedávného průzkumu CBRE mj. vyplynulo, že flexibilita, fyzický a psychický komfort na pracovišti v kombinaci s udržitelností (zejména kvalitou ovzduší) a zaváděním nových technologií se stanou hlavními faktory, které budou mít vliv na nové nájemce při výběru prostor.

**Simon Orr, vedoucí kancelářského sektoru v CBRE**, uvádí: *„Hybridní pracoviště a flexibilní pracovní režimy se objevovaly již před pandemií covidu-19, nicméně v současnosti se stávají novým fenoménem. Chytré společnosti neustále vyhodnocují a zdokonalují svou firemní politiku ohledně místa a způsobu výkonu práce tak, aby vyhovovala měnícím se potřebám. To nutně neznamená pronájem méně kancelářských prostor, ale jejich nezbytnou evoluci.”*

**Logistika: sektor se bude překonávat i v roce 2022**

Nájemci v současnosti přehodnocují své globální dodavatelské řetězce, z čehož může v příštím roce těžit i Česká republika. Silní aktéři v oblasti e-commerce a poskytovatelé logistiky třetích stran současně pokračují v akvizici nových prostor tak, aby byli schopni uspokojit zvýšenou poptávku spotřebitelů v oblasti nakupování přes internet. Očekává se, že online maloobchod, který pandemií ještě posílil, dále poroste a bude i v roce 2022 hnací silou poptávky po logistických prostorách.

**Jan Hřivnacký, vedoucí pronájmů industriálních nemovitostí v CBRE**, komentuje: „*Již v prvních třech čtvrtletích letošního roku bylo nově pronajato více průmyslových a logistických prostor než kdykoliv v historii. Vzhledem k vysoké poptávce a rekordně nízké míře neobsazenosti, která se ve 3. čtvrtletí 2021 pohybovala kolem 2,5 %, se nájemné za prémiové industriální prostory dále zvyšuje. Nájemné v prémiových nemovitostech se meziročně zvýšilo o 12 %, což znamená jeden z nejvyšších nárůstů v Evropě, a v roce 2022 bude tento trend pokračovat.”*

Ve 3. čtvrtletí roku 2021 bylo ve výstavbě téměř 900 000 m2,přičemž v příštím roce má být dokončeno přibližně 500 000 m2. Ve 3. čtvrtletí došlo k poklesu spekulativní výstavby na cca 26 % a očekává se, že v podobném duchu bude pokračovat i následující rok.

Pokud jde o objem transakcí, tak ještě lepším výsledkům mohou bránit pomalé povolovací procesy nových staveb v České republice. Prioritou pro logistické nájemce se začíná stávat udržitelnost, která ovlivňuje development projektů v tomto segmentu jako nikdy předtím. Napjatý trh práce navíc vede k většímu zavádění automatizace – a experti z CBRE předpokládají, že tento trend bude příští rok ještě akcelerovat.

**Retail: větší propojení online světa s nakupováním v kamenných prodejnách**

Přestože se návštěvnost a ještě více maloobchodní tržby letos postupně zotavovaly ze zásahu pandemie covidu-19, trh znovu ohrožují rizika poklesu spjatá s nárůstem výskytu případů této nemoci. Lze očekávat, že to přetrvá i na začátku roku 2022. Trvání případných omezení bude mít zásadní vliv na vývoj maloobchodních tržeb a jejich návrat do předpandemické úrovně. CBRE očekává v oblasti nájmů pokračující tlak na jejich výši, stejně jako na slevy z nájmu, kontribuce a flexibilitu délky nájemních smluv.

Mezi dalšími zásadními faktory, které budou v nadcházejícím roce ovlivňovat maloobchodní trh v tuzemsku, jsou zvyšující se míra inflace, narušené dodavatelské řetězce a nedostatek personálu. Během pandemie došlo k nárůstu nákladů na přepravu a materiál, což se odráží ve zdražování produktů, které již oznámila řada velkých maloobchodních řetězců. Nárůst cen energií se pak výrazně promítne do servisních poplatků. Vysoká míra inflace dále může podstatně ovlivnit indexaci u maloobchodníků s nájmy kótovanými v českých korunách.

Ze změn zákaznického chování směrem ke spotřebnímu zboží a vybavení domácností vyplývá, že lidé budou i nadále upřednostňovat praktické nakupování v nákupních parcích a obchodech s potravinami. Analytici CBRE v roce 2022 očekávají pokračující expanzi diskontních řetězců na českém trhu. Naopak delší období se zavedenými ochrannými opatřeními může velmi zásadně ovlivnit sektor gastronomie, který patří mezi nejvíce zasažené, a mohlo by zde docházet k redukci pobočkové sítě, případně k uzavírání provozoven.

Zatímco obliba nákupů přes internet během pandemie akcelerovala a CBRE i nadále očekává jejich vysoký podíl na celkových tržbách, úspěch maloobchodu v kamenných prodejnách bude záviset na větším paralelním využívání různých prodejních a komunikačních kanálů (tzv. omnichannel strategie) a užším propojení online a offline nakupování.

**Tomáš Míček,** **vedoucí retail sektoru a oddělení správy obchodních center v CBRE**, doplňuje: *„Současná pandemie, digitalizace a e-commerce akceleruje změnu společenského chování. Lidé budou stále nakupovat, otázka je však kde a jak často. Obchodní centra a obchodníci musí na tyto změny reagovat a přizpůsobit svou nabídku změnám v zákaznickém chování - ať už se jedná o propojení fyzického nakupování s e-commerce, ale také nabídku služeb, atraktivní prostředí nebo posilování zákaznického zážitku.”*

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

1. Environmental, social and corporate governance – Environmentální, společenská a korporátní odpovědnost a udržitelnost [↑](#footnote-ref-1)