**CBRE: Jak se inflace promítá do ceny komerčních realit**

**a jaký lze očekávat vývoj yieldů?**

**Praha – 8. září 2022** – Investice do nemovitostí (nebo takzvaně real-assets) jsou oproti jiným druhům aktiv považovány za unikátní, protože generují dva druhy příjmů. Jednak přinášejí tržby z pronájmů, ale současně se zhodnocují i v čase. Aktuálně však do těchto proměnných stále významněji vstupuje rostoucí inflace, která se pohybuje nejvýš od poslední finanční krize. Jaký vliv má na ceny komerčních realit a jejich návratnost? A v čem je současná situace jiná oproti letům 2008/2009? Společnost CBRE, světový lídr v oblasti komerčních realitních služeb, přichází s vysvětlením v podobě rozsáhlé analýzy trhu.

Investice v České republice dosáhly v 1. pololetí letošního roku 1,15 mld. eur. CBRE očekává, že druhé pololetí bude zhruba stejně silné, takže investice budou ke konci roku atakovat hranici 2 mld., tedy obdobně jako loni nebo předloni[[1]](#footnote-1). Trh má přitom potenciál na ještě větší výkonnost, ale poptávku brzdí nedostatek nových a kvalitních produktů na trhu. *„Investoři i nadále vnímají tuzemský trh jako vysoce kvalitní a nejvíce stabilizovaný v rámci regionu střední a východní Evropy. Pozitivně hodnotí zdejší právní a finanční prostředí, kvalitní a dostupnou pracovní sílu a také dosahované výnosy. Ty jsou v závislosti na typu segmentu o 50 až 150 bazických bodů vyšší než v zemích západní Evropy,“* komentuje **Jakub Stanislav, Director v oddělení investic realitně-poradenské společnosti CBRE.**

**Ceny nemovitostí dosáhly svého maxima, nicméně nebudou výrazně zlevňovat**

Pozitivní zprávou je, že současná situace se zásadně liší od finanční krize z roku 2008. Český trh od té doby velmi vyspěl a nachází se v dobré kondici, o čemž svědčí i nízký podíl neobsazených prostor. Zároveň jsou majitelé nemovitostí dobře připraveni na různé eventuality, mají finanční rezervy a nejsou nuceni prodávat. Ceny nemovitostí proto nebudou nijak významně klesat jako během minulé krize. *„Aktuálně vnímáme, že pomyslné nůžky mezi kupujícími a prodávajícími jsou rozevřené, to znamená, že obě strany mají odlišnou představu o ceně. Minulý rok byl dokončen rekordní počet transakcí, ale letos se více vyjednává. Každopádně majitelé nemovitostí nechtějí prodávat za nižší cenu a ani je k tomu nic nenutí. Mají dostatek likvidity, takže si klidně počkají na výhodnější nabídku. Předpokládáme, že ke sbližování těchto očekávání dojde již ke konci letošního roku a naplno se projeví počátkem toho příštího. Kupující si naplno uvědomí, že cena nebude atraktivnější – a trh se tak přikloní zpátky na stranu prodávajících,“* komentuje **Jakub Stanislav.**

**A co na to yieldy?**

Tuzemský trh komerčních realit má velkou oporu v silných bankovních institucích, které jsou schopny financovat lokální developery i zahraniční investory, a to jak v korunách, tak v eurech. To rozhodně nelze říci o všech ostatních státech z regionu, ať už jde o Polsko, Slovensko či Maďarsko. Všechny tyto faktory dodávají sebevědomí tuzemské ekonomice a přispívají k dobrému fungování trhu.Na druhou stranu platí, že banky v ceně financování vždy reflektují svůj výhled do budoucna, nicméně vidíme schopnost lokálních bank financovat transakce v eurech. I z toho důvodu je zřejmé, že realitní trh čekají změny. Dostali jsme se za periodu toho, kdy docházelo ke kompresi a yieldy šly dolů.

*„Zjednodušeně lze říci, že ceny nemovitostí letos dosáhly svého maxima a yieldy minima. Ty se sice momentálně pohybují na stejné úrovni jako loni nebo předloni, ale porostou.* *Očekáváme, že jak se budou měnit úrokové sazby u eurových úvěrů, které jsou pro yieldy primární (98 % investičních obchodů tvoří právě eurové transakce), tak yieldy na konci roku vzrostou o 25-50 bazických bodů napříč všemi kategoriemi s výjimkou retail parků. I když očekáváme, že vlivem inflace yieldy půjdou nahoru, majitelům nemovitostí bude tuto změnu pomáhat balancovat růst nájmů, který je od konce minulého roku patrný napříč všemi segmenty,“* popisuje **Jakub Stanislav**.

Trend růstu nájemného je neoddiskutovatelný především u nově vznikajících kancelářských objektů, kde se nové prostory již nenabízejí pod 14,50 euro za metr čtvereční na měsíc, a dále v logistickém a industriálním sektoru. Například v metropoli se pronájem skladových prostor dostává k hranici 8 eur za metr čtvereční na měsíc, i když se ještě v roce 2018 pohyboval mezi 5 až 5,50 eur. Výrazný skok nastal vloni, a to dokonce natolik zásadní, že v Praze a okolí zaznamenala logistika nejvyšší nárůst mezi pět nejrychlejších v Evropě. Vše jde ruku v ruce s tím, jak málo se v České republice staví. Nabídka nových komerčních prostor je omezená a nájemci za ně musí platit vyšší nájemné.

**Vývoj yieldů u prémiových nemovitostí v čase**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Yieldy u prémiových nemovitostí / období | 2020 | 2021 | Ke konci 1. pololetí 2022 | Prognóza k závěru letošního roku |
| Kanceláře | 4,25 % | 4,25 % | 4,25 % | 4,50 – 4,75 % |
| Logistické / industriální parky | 5 % | 4,25 % | 4 % | 4,25 – 4,50 % |
| Obchodní centra | 5,75 % | 5,75 % | 5,75 % | 6,00 – 6,25 % |
| Retail parky | 6.25 % | 6 % | 6 % | 6 % \* |
| High street | 4,25 % | 4,25 % | 4,25 % | 4,50 – 4,75 % |

\*Poznámka: Zatímco yieldy půjdou ve druhé polovině letošního roku nahoru o cca 25-50 bazických bodů napříč všemi kategoriemi, retailové parky jsou výjimkou. Během pandemie covidu-19 se prokázaly jako mimořádně odolné aktivum. Navíc v době rostoucí inflace lze očekávat, že lidé budou mít méně zbytkového příjmu na útraty, takže discountovým nájemcům se bude dařit. To vyvolá další zájem investorů o tento produkt.

|  |  |
| --- | --- |
| **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), [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. 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, a tudíž významně ovlivnila statistiky. [↑](#footnote-ref-1)