Výhled komerčních realit podle CBRE: objem investic v ČR letos dosáhne kolem 1,9 mld. eur. Před námi je rok plný výzev

**Praha – 14. prosince 2022 –** CBRE, světový lídr v oblasti komerčních realitních služeb, shrnuje letošní vývoj na českém trhu komerčních realit a přináší aktuální výhled pro rok 2023. Jak se současná makro-ekonomická situace promítne do investiční aktivity a dalšího vývoje v rámci jednotlivých sektorů od kanceláří přes průmyslové a logistické areály až po maloobchodní nemovitosti? To vše ukazuje nejnovější analýza CBRE.

**Investiční trh zažívá největší tlak na snižování cen nemovitostí od finanční krize v roce 2008**

CBRE očekává, že celkový objem investic do českých komerčních realit v roce 2022 dosáhne   
1,8–1,9 miliardy eur, což představuje meziroční pokles o 5–10 %. První čtvrtletí roku bylo z pohledu investiční aktivity velmi silné, když byla proinvestována téměř 1 miliarda eur, nicméně následovalo prudké ochlazení. Od 2. čtvrtletí je na trhu patrné, že řada chystaných transakcí byla přeceněna anebo pozastavena. Pokles objemu investic způsobil jednak nejistý ekonomický výhled, ale také rychle rostoucí náklady na financování, kdy swapové sazby Euribor[[1]](#footnote-1) vyskočily o více než 300 procentních bodů. Vyšší náklady financování následně vedly k dekompresi kapitalizační míry, a to napříč evropskými trhy i realitními sektory. Výnosy neboli prime yields u českých nemovitostí vzrostly od 1. čtvrtletí 2022 v závislosti na typu segmentu o 25 až 75 bazických bodů. Například u maloobchodních nemovitostí, které zaznamenaly nárůst již během pandemie covidu-19, šlo o menší navýšení než u kanceláří či logistických parků, ale ke změně došlo u všech typů realit.

Investoři proto věnují mnohem větší pozornost pohybu swapových sazeb, maržím bank a velikosti možné částky k zapůjčení (tzv. LTV), protože všechny tyto faktory mají významný dopad na jejich budoucí výnosy, respektive čisté cash flow. Přísnější podmínky pro poskytování úvěrů a střídmý ekonomický výhled budou mít i nadále nepříznivý dopad na investice do komerčních nemovitostí po zbytek tohoto roku a i v první polovině roku 2023. Rostoucí náklady na výstavbu i mimořádné indexace[[2]](#footnote-2) v roce 2023 budou táhnout růst nájmů, nicméně tržní hodnota nemovitostí bude stagnovat, protože míra kapitalizace klesá. Očekává se, že eurové úrokové sazby v nadcházejících měsících dosáhnou svého vrcholu a poté začnou pozvolna klesat, a to díky postupnému snižování míry inflace. Ovšem velmi nízké úrokové sazby, na které jsme byli zvyklí posledních 5 let, se pravděpodobně v roce 2023 nevrátí. V příštím roce CBRE očekává meziroční pokles objemu investic o 5 až 15 %.

**Vítězslav Doležal, vedoucí v oddělení investic v CBRE**, doplňuje: *„Česká republika je jedním z nejméně rizikových rozvíjejících se trhů, a to díky své konzervativní fiskální a monetární politice, nízké míře zadlužení a zdravému bankovnímu sektoru. Její růstový potenciál těží z diverzifikovaného průmyslu, kvalifikované, ale přitom nákladově přijatelné pracovní síly, a také konkurenceschopného exportu. České realitní investice poskytují ve srovnání se západoevropskými trhy stále atraktivní výnosy, které jsou v závislosti na typu segmentu v průměru o 50 až 150 bazických bodů vyšší. Zájem o kvalitní nemovitosti zůstává i nadále silný, nicméně je limitován slabou výstavbou napříč všemi segmenty. Nejžádanější zůstávají logistické parky a kancelářské nemovitosti. Příliv zahraničního kapitálu do Evropy zůstal v kvartálním srovnání stabilní a byl tažen především americkými investory. Avšak pouze menší část těchto toků bude směřovat přímo do České republiky – za většinou tuzemských transakcí bude i nadále stát domácí kapitál.“*

**Segment kanceláří: trh se přiklonil na stranu nájemců**

V prvních třech čtvrtletích letošního roku došlo v Praze k oživení kancelářských pronájmů. Poptávka byla o 10 % vyšší než ve stejném období loňského roku a současně na tom byla o 27 % lépe při srovnání se stejným obdobím v předpandemickém roce 2019. Tažena byla především IT společnostmi, které představovaly 31 % poptávky. Nicméně v roce 2023 se v technologickém sektoru očekává zpomalení. A CBRE již nyní pozoruje, že leasingová aktivita postupně zvolňuje.

Hybridní model práce se stal novým normálem. Určitá úroveň hybridní práce je nyní akceptována většinou zaměstnavatelů a zároveň očekávána mezi zaměstnanci. **Simon Orr, vedoucí kancelářského sektoru v CBRE**, popisuje: *„Mezi největšími nájemci převládá zmenšování a konsolidace prostor, takže se na trh postupně dostávají uvolněné prostory z druhé ruky. Zvyšující se náklady za energie a služby mají velký vliv na plánování firem, ať už jde o tvorbu rozpočtů či zvažování potenciálního stěhování, takže jistá míra opatrnosti bude na trhu patrná po celý příští rok. Ovšem na druhé straně stojí úspěchy nových prémiových kancelářských projektů z poslední doby, které jasně ukazují, že jsou společnosti, které jsou ochotny platit vyšší než tržní nájemné za prostory v těch nejvyhledávanějších lokalitách.“*

Míra neobsazenosti byla během prvních tří čtvrtletí letošního roku stabilní, přičemž aktuálně činí 8,1 %. Ve výstavbě je 192 000 m2 nových kancelářských prostor, z toho 136 000 m2 má být dokončeno v příštím roce. Tento relativně vysoký objem nové výstavby s plánovaným dokončením v roce 2023 v kombinaci se zpomalující poptávkou a faktem, že na pražský trh nevstupují žádné nové společnosti, může v nadcházejícím roce vést k nárůstu neobsazenosti kanceláří. Udržet její výši na zdravé úrovni mohou pomoci alternativní způsoby využití těchto prostor, ať už třeba pro účely laboratoří či škol.

Prémiové nájemné vzrostlo od konce roku 2021 o 10 %, nicméně v průběhu příštího roku dojde ke zpomalení dalšího růstu. Během letoška se pražský kancelářský trh přiklonil spíše na stranu nájemců, takže pronajímatelé jsou u většiny projektů tlačeni ke zlepšení pobídek. CBRE očekává, že tento trend bude pokračovat společně s významným růstem servisních poplatků a diskusí o stropech pro navyšování nájmů.

**Trhu průmyslových a logistických nemovitostí dominuje rekordně nízká míra neobsazenosti**

Trh s průmyslovými a logistickými nemovitostmi stojí na pevných základech. I když v současnosti dochází ke zpomalení poptávky ze strany e-commerce a zásilkových společností, zájem ze strany logistických a výrobních firem zůstává i nadále velký. CBRE navíc aktuálně monitoruje zvýšenou poptávku výrobců tepelných čerpadel a solárních panelů. Od příštího roku očekává, že aktivita na trhu zůstane silná, avšak pod rekordními úrovněmi z let 2021 a 2022.

**Jan Hřivnacký, vedoucí pronájmů industriálních nemovitostí v CBRE**, komentuje: *„V prvních třech čtvrtletích letošního roku bylo nově pronajato 1,2 milionu m2 průmyslových a logistických prostor, což je historicky nejlepší výsledek. Nikdy se během stejného období v minulosti nepronajalo více. S takto vysokou poptávkou a rekordně nízkou mírou neobsazenosti, která se ve 3. čtvrtletí 2022 pohybovala pod hranicí 1 %, pokračuje tlak na růst prémiového nájemného. Ve třetím kvartále se meziročně zvýšilo o 25 %, nicméně v průběhu příštího roku očekáváme jeho postupnou stabilizaci.“*

K 3. čtvrtletí 2022 bylo ve výstavbě téměř 1 160 000 m2 průmyslovýcha logistických prostor, přičemž do konce roku má být dokončeno kolem 342 000 m2. Ve 3. čtvrtletí došlo k nárůstu spekulativní výstavby na cca 34 %, nicméně v nadcházejícím roce již CBRE očekává její zpomalení.

Napjatý trh práce vede k většímu zavádění automatizace a tento trend bude v příštím roce ještě sílit. Udržitelnost se stala prioritou mezi logistickými nájemci a nevídaným způsobem ovlivňuje současnou vlnu nové výstavby. Bohužel pomalý povolovací proces staveb v České republice může v budoucnu oddálit uzavření některých transakcí.

**Retailový trh hlásí návrat zpět do kamenných prodejen**

Obchodním centrům se v prvních třech čtvrtletích letošního roku dařilo dobře. Celková návštěvnost se sice pohybovala cca 10 % pod úrovní roku 2019, nicméně obraty byly o více než 10 % vyšší. I když svou roli v tom sehrála vysoká inflace. V Praze a velkých městech měl pozitivní vliv na vývoj tržeb také příchod uprchlíků z Ukrajiny.

**Jan Janáček, vedoucí retail sektoru a týmu maloobchodních pronájmů v CBRE**, uvádí: *„Postpandemické změny v nákupním chování se projevily v nižší frekvenci nákupů s vyšší hodnotou průměrného nákupního koše. Přestože se návštěvnost a v ještě větší míře maloobchodní tržby z pandemie postupně zotavují, trh bude v následujících měsících nucen bojovat s novými výzvami, které souvisí především s vysokou mírou inflace a růstem provozních nákladů.“*

Větší pracovní flexibilita, ale také přehodnocování životních hodnot ovlivňuje dosavadní nákupní vzorce chování zákazníků nejen v online prostředí, ale také v kamenných obchodech. Současně také mění strukturu zákazníků, a to především v centrech měst, kde je patrný pokles dojíždění do kanceláří ve všední dny.

Nicméně i přesto lze konstatovat, že zákazníci se vrací zpět do kamenných obchodů a část nákupů dosud realizovaných online se znovu přesouvá do obchodních center a retailových parků. Tržby e-shopů již nedosahují takové úrovně jako během pandemie a poměr online prodejů k celkovým tržbám se snížil. Navzdory faktu, že Česká republika stále patří k evropským státům s největším podílem e-commerce na celkových maloobchodních tržbách. Aktuálně na úrovni 17 %.

Přestože výstavba nových nákupních center bude i v roce 2023 omezená, dokončeno má být jedno obchodní centrum (Smíchov City) o ploše 6 300 m2. Kromě toho bude pokračovat čilá výstavba retailových parků.

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/).

1. Euribor (Euro Interbank Offered Rate) je denní referenční sazba zveřejněná Evropským institutem pro peněžní trhy. Je založena na průměrných úrokových sazbách, za které banky eurozóny nabízejí půjčení nezajištěných prostředků jiným bankám na velkoobchodním peněžním trhu s eurem. Více informací viz <https://www.euribor-rates.eu/en/>. [↑](#footnote-ref-1)
2. Standardní nájemní smlouva většinou obsahuje tzv. inflační doložku, která každoročně upravuje výši nájemného s ohledem na aktuální vývoj inflace. [↑](#footnote-ref-2)