Co čeká trh komerčních realit v roce 2024? CBRE přichází s rozsáhlou prognózou

**Praha - 13. prosince 2023** - Společnost CBRE, světový lídr v oblasti komerčních realitních služeb, shrnuje letošní vývoj na tuzemském trhu komerčních nemovitostí a přináší výhled na následujících dvanáct měsíců. Jaký potenciál má současná makro-ekonomická situace ovlivnit investorskou aktivitu? A jak konkrétně se promítne do jednotlivých segmentů od kanceláří přes industriální a logistické parky až po retailové nemovitosti? To vše odhaluje aktuální analýza CBRE.

**Clare Sheils, generální ředitelka CBRE pro Českou republiku**, komentuje: *„Předpokládáme, že v roce 2024 dojde k posunu v celkové percepci trhu. Mnozí investoři a fondy začnou vnímat spíše jeho příležitosti než překážky. Změna nálady bude patrná zejména v druhé polovině roku, která řadě aktérů na realitním trhu přinese příležitosti k růstu i zvýšení ziskovosti. Současně s tím bude sílit důraz na udržitelnost. Pro majitele komerčních nemovitostí je stále zásadnější porozumět potenciálnímu dopadu ESG faktorů, jako jsou energetická efektivita, uhlíková stopa, společenský vliv či etické obchodní postupy, na hodnotu jejich aktiv. Proaktivním řešením těchto oblastí mohou zvýšit dlouhodobou hodnotu a atraktivitu svých nemovitostí.“*

**Udržitelnost se posouvá od odborné diskuze ke skutečným činům**

Rostoucí zájem o certifikace budov systémem BREEAM, LEED anebo WELL není jen dočasnou záležitostí, ale neustále se rozšiřujícím trendem v rámci odpovědného investování. Společnosti si postupně uvědomují hmatatelné výhody, které jim tyto certifikace přinášejí, pokud jde o efektivitu nákladů a dopad na životní prostředí. V důsledku toho poptávka po těchto službách setrvale roste.

Další významnou oblastí je cesta firem k uhlíkové neutralitě, s čímž souvisí rostoucí poptávka po dekarbonizačních plánech a studiích. Společnosti stále častěji vyčleňují náklady na investice (CAPEX) takovým způsobem, aby dosáhly svých cílů nulové čisté spotřeby energie. Tento rostoucí trend představuje hlubší závazek k environmentální udržitelnosti, což má přímý dopad na tržní strategie firem. S postupujícím vývojem se tyto studie stanou standardní součástí investičního plánování a budou mít klíčový vliv na formování nového podnikatelského prostředí.

**Martin Vejražka, vedoucí oddělení udržitelnosti CBRE**, popisuje: *„Při pohledu do budoucnosti lze jedině konstatovat, že význam robustnějších ESG strategií nabyde na významu. Ať už půjde o rostoucí zájem o zelené certifikace, dekarbonizaci či potřebu komplexního emisního a nefinančního reportingu v souladu s taxonomií EU. To vše bude ovlivněno vyvíjejícím se legislativním prostředím, zejména směrnicí CSRD[[1]](#footnote-1) o podávání zpráv o udržitelnosti podniků a rostoucím závazkem k dosažení nulových čistých emisí uhlíku na straně pronajímatelů i nájemců. S tím, jak se v příštích letech bude rozšiřovat působnost CSRD, bude vyvíjen stále větší tlak na firmy k prosazování udržitelných postupů. A úvahy o ESG se díky tomu ještě více zakoření do byznysu, jak ho známe v současnosti.“*

**Nálada investorů se mění k lepšímu**CBRE očekává, že celkový objem investic do komerčních nemovitostí v České republice dosáhne v roce 2024 přibližně 1,5 miliardy eur, což představuje 15% meziroční nárůst.

Klesající investiční aktivita odstartovala v roce 2021, kdy se objem investic snížil těsně pod 2 miliardy eur, a od té doby pokračoval v poklesu o 15 až 20 % ročně. Rozjednané transakce byly přeceňovány anebo kompletně pozastaveny. Tento pokles byl vyvolán především nejistotou ohledně dalšího ekonomického vývoje a současně rychlým nárůstem nákladů na financování. Pro dokreslení situace, swapové sazby Euribor[[2]](#footnote-2) tehdy zaznamenaly nárůst o více než 300 bazických bodů. Vyšší náklady financování následně vedly k dekompresi kapitalizační míry, a to napříč evropskými trhy i realitními sektory. Výnosy neboli prime yields u tuzemských prémiových nemovitostí od té doby eskalovaly napříč segmenty o 50-100 bazických bodů. Výnosy u retailových nemovitostí přitom byly ovlivněny nejméně, protože zaznamenaly korekci již během pandemie covidu-19.

Každopádně aktuální okolnosti, kdy se objevují první náznaky zvládnutí inflace a potenciálního snížení úrokových sazeb, zažehují na trhu jiskru optimismu. Investorům do nemovitostí dávají jedinečnou příležitost využít tržních rizik, které se primárně projevují v odlišných cenových očekáváních, ještě před změnou sentimentu.

**Jakub Stanislav, vedoucí v investičním oddělení v CBRE**, uvádí: *„Tuzemský realitní trh je dlouhodobě stabilní bez výraznějších negativních vlivů do budoucna. Potvrzuje to i nedávné zlepšení výhledu agentury Moody's pro Českou republiku z "negativního" na "stabilní", což signalizuje zlepšení ekonomických očekávání. Celosvětový realitní průmysl stojí před klíčovým rokem, který nabídne příležitosti, jak celé odvětví transformovat a postavit na pevnějších základech. Děje se tak v důsledku změny pracovních návyků způsobené pandemií, geopolitickou nejistotou i nestabilitou finančních trhů. Pozitivní zprávou je, že to nejhorší ohledně inflace je zřejmě za námi, což může Evropskou centrální banku přimět k zastavení navyšování úrokových sazeb. První snížení sazeb lze přitom očekávat v polovině roku 2024. Ceny nemovitostí v uplynulém roce a půl klesaly, takže veškerá rizika jsou v nich již z velké části započtena. Doba, kdy byly akcie považovány za jedinou možnost investice, se pomalu chýlí ke konci. Náš výhled pro příští rok je pozitivní a měl by se projevit v předpokládaném nárůstu celkového objemu investic o 15 %.*“

**Segmentu kanceláří dominují flexibilní prostory**

V prvních třech čtvrtletích letošního roku došlo v Praze, podobně jako v dalších evropských metropolích, k meziročnímu zpomalení kancelářských pronájmů. CBRE očekává, že za celý rok 2023 dojde k meziročnímu poklesu nájemní aktivity o 15 až 20 %. Do budoucna předpokládá, že zájem bude především o kanceláře v projektech s vysokou kvalitou a důrazem na udržitelnost. Navzdory faktu, že část poptávky bude saturována uvolněnými prostory z druhé ruky, což je trend, který lze pozorovat zejména u největších nájemců, kteří své prostory částečně konsolidovali a nevyužité vrátili zpět do nabídky.

V současnosti vstupuje na pražský kancelářský trh jen několik nových nájemců a ti většinou začínají ve flexibilních kancelářských prostorách. Trh s flexibilními kancelářemi v metropoli si přitom vede velmi dobře: zájem ze strany nájemců je velký a poptávka převyšuje nabídku. Provozovatelé se proto snaží najít vhodné prostory pro expanzi a CBRE očekává, že vzestup flexibilních kanceláří bude pokračovat i v příštím roce.

Od 3. čtvrtletí 2022 nebyla na pražském trhu zahájena výstavba žádného nového kancelářského projektu, takže lze předpokládat, že koncem roku 2024 a dále v roce 2025 bude nabídka volných prostor k pronájmu nedostatečná. Zatímco v příštím roce má být dokončeno 80 000 m2 nových kanceláří, tak v roce 2025 pouhých 28 000 m2. Nedávná analýza CBRE ukázala, že nájemci v současnosti vracejí zpět do nabídky cca 15-20 % nevyužívaných prostor, což je trh schopen bez věších potíží absorbovat. Omezené množství nově dokončených prostor udrží úroveň neobsazenosti v nadcházejících čtvrtletích kolem 8 %.

Nejvyšší dosažitelné nájemné je stabilní na úrovni 27,50 eur za metr čtvereční na měsíc. CBRE v příštím roce očekává jen nepatrný růst, který bude způsoben především indexací[[3]](#footnote-3).

**Simon Orr, vedoucí kancelářského sektoru v CBRE**, komentuje*: „V důsledku zpomalení nájemních aktivit vidíme v některých lokalitách tlak na zvyšování pobídek. Cena a lokalita jsou pro nájemce hnacími faktory, nicméně udržitelnost se stává stále diskutovanějším tématem. Víme o projektech na trhu, které již mají stavební povolení, ale s výstavbou začnou až po silném zájmu ze strany potenciálního nájemce anebo až po uzavření předpronájmu. V příštím roce by se stavební aktivita měla začít probouzet, nicméně developeři budou v této době vysokých stavebních nákladů i nadále opatrní.*“

**Průmyslový a logistický trh se vrací zpět k normálu**

Česká republika je i nadále vnímaná jako atraktivní lokalita pro mezinárodní nájemce, a to díky své strategické poloze, stabilní politické situaci i kvalifikované pracovní síle. Navíc nájemci v současnosti přehodnocují své globální dodavatelské řetězce, z čehož může tuzemsko těžit.

Každopádně po dvou rekordních letech v počtu nově pronajatých prostor zaznamenal český trh průmyslových a logistických nemovitostí zpomalení poptávky, což kopíruje trendy na evropském trhu. V letošním roce by čistá poptávka měla meziročně klesnout o téměř 40 % na přibližně 900 000 m2 nově pronajatých ploch. A právě takovou aktivitu očekává CBRE i do budoucna, tedy cca 800 000 až 900 000 m2 nově pronajatých ploch ročně, což odpovídá pětiletému průměru z doby před příchodem pandemie covidu-19.

Míra neobsazenosti se v prvních třech čtvrtletích roku 2023 mírně zvýšila na 1,5 %, ovšem její další růst lze očekávat. V současné době je ve výstavbě rekordní množství, tj. více než 1,4 milionu m2 nových prostor a více než 40 % z nich je stavěno spekulativně. CBRE současně eviduje rostoucí počet nevyužitých ploch, které jsou nabízeny k podnájmu anebo se nacházejí v objektech, které jsou formálně považované za nedokončené (i když se nacházejí ve finální fázi výstavby), a to až do chvíle, dokud nenaleznou své nájemce.

**Jan Hřivnacký, vedoucí pronájmů industriálních nemovitostí v CBRE**, říká: „*V současné době sledujeme strukturální změny v poptávce. Roste význam výrobních společností, které si v prvních třech čtvrtletích letošního roku pronajaly téměř 50 % prostor, zatímco v celkových číslech je patrné zpomalení poptávky ze strany e-commerce a logistických společností. Nájemné v prémiových prostorách se v současné době pohybuje na úrovni 7,55 eur za metr čtvereční na měsíc, přičemž v příštím roce očekáváme pouze mírný růst způsobený inflací. V některých nejvíce konkurenčních regionech bychom naopak mohli zaznamenat tlak na snižování výše nájemného.*“

**Hlavním tahounem maloobchodu je inflace**

Za letošním rozvojem maloobchodního trhu v tuzemsku stojí pouze výstavba retailových parků. Nicméně ještě v závěru roku byla zahájena rekonstrukce a rozšíření jednoho obchodního centra, konkrétně OC Varyáda v Karlových Varech. V příštím roce se očekává, že zahájení výstavby oznámí další tři až čtyři obchodní centra.

Navzdory zlepšující se důvěře zůstávají spotřebitelé opatrní a citliví na ceny s tendencí šetřit. Návštěvnost nákupních center stále nedosahuje úrovně před pandemií a ustálila se na 5-10 % pod úrovní roku 2019. To může implikovat dlouhodobou změnu zákaznického chování a novou průměrnou úroveň návštěvnosti. Zatímco obraty v nákupních centrech zaznamenaly vlivem vysoké inflace přibližně 20% nárůst oproti roku 2019, reálné maloobchodní tržby by v roce 2023 měly být o více než 5 % nižší než v roce 2019. Ovšem aktuální prognóza CBRE pro příští rok předpokládá jejich mírný růst.

**Jan Janáček, vedoucí retail sektoru a týmu maloobchodních pronájmů v CBRE**, uzavírá: *„Rok 2023 opět potvrdil silnou pozici českého maloobchodního trhu, který velmi často figuruje jako vstupní brána pro expanzi mezinárodních značek do středoevropského prostoru. Letos to byly další desítky nových značek.* *Na druhé straně přetrvávající rizika spojená s vysokými provozními náklady, inflací i příjmovou nerovností na straně zákazníků, vyvolávají na trhu opatrnost. Vzhledem k tomu, že se již druhým rokem počítá s pokračujícím růstem nákladů, předpokládáme, že dojde k zintenzivnění jednání mezi majiteli nemovitostí a nájemci ohledně výše nájmů, a to zejména těch ze segmentů s nižší ziskovostí.“*

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@cbre.com e- mail: [kamila.cadkova@crestcom.cz](mailto:kamila.cadkova@crestcom.cz) 

[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz/)

**CBRE**

Ivana Procházková, Communication Specialist, +420 771 288 023, [ivana.prochazkova@cbre.com](mailto:ivana.prochazkova@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, Inc. (NYSE:CBRE), společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se sídlem v Dallasu, je světovým lídrem v oblasti komerčních realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2022). S přibližně 115 000 zaměstnanci (vyjma zaměstnanců společnosti Turner & Townsend) je k dispozici klientům ve více než 100 zemích světa. Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb od správy a údržby nemovitostí, obchodních transakcí, projektového managementu, investičního poradenství přes oceňování nemovitostí, pronájem a prodej nemovitostí, strategické poradenství až po hypoteční a developerské služby. S téměř 300 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje kolem 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze cca 1,2 mil. m2. Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz/).

1. Směrnice EU určující firmám nová pravidla pro zveřejňování informací o jejich udržitelnosti. Mimo jiné jde o údaje o množství emisí skleníkových plynů, závislosti na fosilních palivech anebo využívání obnovitelných zdrojů. Zásadní novinkou je zavedení jednotných standardů, jak data reportovat, a dále rozšíření množství firem, kterých se požadavky týkají. V současnosti data zveřejňuje kolem 50 českých podniků, převážně účastníků finančního trhu, jako jsou investiční podniky, správci investičních fondů, pojišťovny či banky. Ovšem s nástupem účinnosti nové směrnice se bude jednat až o 1 500 tuzemských a 50 tisíc evropských firem. Konkrétně všechny společnosti splňující alespoň dvě ze tří kritérií: podnik má více jak 250 zaměstnanců, obrat společnosti činí více jak 40 milionů eur ročně, případně aktiva firmy přesahují hodnotu 20 milionů eur. Povinnost bude platit i pro všechny společnosti, které jsou kótované na burze, a to i malých či středně velkých firem. Termíny účinnosti nové směrnice jsou časově odstupňované podle přesně daných kritérií, nicméně první firmy se jí začnou řídit již od roku 2024. Více informací viz <https://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava/?id=4251>. [↑](#footnote-ref-1)
2. 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-2)
3. Standardní nájemní smlouva většinou obsahuje tzv. inflační doložku, která každoročně upravuje výši nájemného s ohledem na aktuální vývoj inflace. [↑](#footnote-ref-3)