**Firmy ve velkém refinancují a současně hledají zdroje pro nové akvizice, ukazuje průzkum CBRE**

Praha – 15. července 2025 – Podle celoevropského průzkumu CBRE, světového lídra v oblasti komerčních realitních služeb, dojde letos k výraznému nárůstu úvěrové aktivity u firem, které využívají dluhové financování k rozvoji svých realitních portfolií. Meziroční zlepšení nálady na trhu, a to napříč sektory komerčních realit, potvrdilo 40 % dotázaných. Téměř 80 % firem plánuje posílit své úvěrové aktivity, přičemž hlavním důvodem je refinancování stávajících úvěrů (56 %), následované zajištěním finančních prostředků pro realizaci nových projektů (21 %) a také akvizice (15 %). Jejich podíl dokonce meziročně vzrostl o 9 procentních bodů. Zdrojem financování mají být především nebankovní věřitelé, mezi které patří dluhové fondy, pojišťovny a investiční banky. Ty jsou v otázce růstu úvěrové činnosti optimističtější než tradiční bankovní sektor.

Nájemní bydlení letos drží v Evropě prvenství s 48% podílem úvěrového financování. Průmyslové a logistické nemovitosti, které vloni sdílely první místo právě s nájemními rezidencemi, klesly na druhou pozici, zatímco hotely se vyšvihly se 14% podílem na třetí místo. *„Stejně jako v předchozím roce i letošní průzkum potvrdil, že přes 80 % společností je připraveno investovat do alternativních aktiv. V tomto segmentu aktuálně dominují různé subsektory bydlení jako jsou například soukromé rezidence pro seniory anebo colivingové projekty. Na čtvrté místo se nově prosadily skladovací kóje a minisklady pro firmy i jednotlivce,“* uvádí **Chris Gow, vedoucí oddělení dluhů a strukturovaného financování CBRE pro Evropu**.

Průzkum dále odhalil, že klíčovou hrozbou pro evropský úvěrový trh je nestabilní geopolitická situace, kterou vnímá téměř 70 % respondentů. Jde o dramatický nárůst oproti loňsku, kdy takové obavy sdílelo pouze 37 % firem. **Chris Gow** popisuje: *„Letošní průzkum poskytl velmi cenné poznatky. I přes současnou geopolitickou situaci plánuje téměř 80 % dotázaných společností zvýšit úvěrovou aktivitu. Tento přístup má potenciál generovat silnou likviditu a umožnit firmám dosáhnout vyššího poměru úvěru k hodnotě nemovitosti (tzv. LTV). Z pohledu jednotlivých sektorů zůstávají i letos v západní Evropě v centru pozornosti nájemní rezidence a průmyslové a logistické nemovitosti, nicméně evidujeme také návrat zájmu o maloobchodní reality a stále rostoucí popularitu datových center.“*

**Jakub Štěpán, vedoucí oceňování v CBRE pro Českou republiku a region CEE**, ho doplňuje: *„Situace ve střední Evropě včetně tuzemska je oproti tomu specifická. Trend masovější výstavby datových center či skladovacích kójí a miniskladů sem ještě nedorazil, nicméně monitorujeme zvýšenou aktivitu v těchto segmentech. V našich podmínkách dluhovému financování stále dominují tradičnější nemovitosti, jako jsou obchodní centra a retailové parky, prémiové kanceláře a nyní také ve zvýšené míře hotely. Po nedávném prodeji hotelu Hilton Prague se chystají další velké transakce na trhu.“*

Většina věřitelů v Evropě je ochotna poskytovat úvěry s poměrem LTV v rozmezí 50-60 %. Mezi jednotlivými sektory jsou rozdíly minimální. Výjimkou jsou nájemní projekty, kde se LTV pohybuje od 52,5 do 65 %. Širší rozptyl vykazují také datová centra (50-65 %) s mediánem lehce nad 50 %.   
  
Oproti loňsku zůstal medián LTV neměnný a kolísal nejvýše o 1 až 2 procentní body. Evropské banky i nebankovní instituce vykazovaly celkově srovnatelné hodnoty, přičemž rozdíly se projevily pouze u logistiky a datových center. V logistickém sektoru dosáhly banky mediánu LTV 55 %, zatímco nebankovní poskytovatelé 60 %. U datových center naopak banky vykázaly medián 60 % oproti 55 % u nebankovních věřitelů.

Z výsledků průzkumu také vyplynulo, že udržitelnost se stala nedílnou součástí úvěrových strategií většiny firem. Více než sedm z deseti dotázaných uvedlo, že by se vzdalo financování aktiv, která neodpovídají kritériím udržitelnosti, anebo nemají připravený plán na jejich dosažení. *„Současně 57 % věřitelů potvrdilo, že firmám, jejichž aktiva odpovídají vysokým environmentálním standardům poskytují lepší úvěrové podmínky či slevy na marži,“* uzavírá **Chris Gow**.

Více o průzkumu “Lender Intentions Survey”  
Průzkum CBRE byl proveden v březnu a dubnu 2025 a zúčastnilo se ho 143 respondentů, to znamená renomovaných společností z celé Evropy.

|  |  |
| --- | --- |
| **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**

Ivana Procházková, Communication Specialist, +420 771 288 023, [ivana.prochazkova@cbre.com](mailto:ivana.prochazkova@cbre.com%22%20\t%20%22_blank)

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 2024). S přibližně 140 000 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 1,5 mil. m2. Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz/).