# PROGNÓZA CBRE: CO ČEKÁ TRH KOMERČNÍCH REALIT V ROCE 2025?

**16.12.2024 - Denisa Kolaříková, Kamila Čadková | Crest Communications/CBRE**

**Clare Sheils, generální ředitelka CBRE pro Českou republiku, komentuje: „Vzhledem k očekávanému ekonomickému oživení předpokládáme, že investiční aktivita na trhu komerčních nemovitostí v příštím roce bude nadále stoupat. Růst by měly i objemy investic do komerčních nemovitostí. ESG faktory přitom nadále zůstanou klíčovým tématem, s hlavním důrazem firem na energetickou účinnost, udržitelné stavební postupy a snižování uhlíkové stopy."**

**Investiční trh naváže na pozitivní vlnu**

Experti CBRE očekávají, že nastartované oživení investic do komerčních realit v České republice bude pokračovat i v roce 2025. Klíčovými faktory bude nárůst nabídky vhodných realit na prodej, a dále postupné zlepšení podmínek financování.

Od ledna do listopadu letošního roku bylo zobchodováno 1,36 miliardy eur, což samo o sobě odpovídá objemu investic za celý předchozí rok. CBRE proto předpokládá, že tento rok uzavřeme s celkovým objemem investic kolem 1,5 miliardy eur. Navíc několik větších transakcí je v současné době v závěrečných fázích jednání, takže první čtvrtletí roku 2025 bude velmi silné. CBRE od příštího roku očekává, že celkové investice do komerčních nemovitostí výrazně přesáhnou 2 miliardy eur. Lokální investoři zůstanou klíčovými hráči. Nicméně očekávaný návrat mezinárodního kapitálu by mohl trh ještě více posílit.

Od poloviny roku 2022 se v České republice zvýšily prime yieldy neboli výnosy z investic o 60 až 135 bazických bodů napříč všemi sektory: od kanceláří přes maloobchodní nemovitosti až po průmyslové a logistické parky. Během druhé poloviny roku 2024 bylo možné sledovat jejich stabilizaci a ve 4. čtvrtletí dokonce jejich první snižování u nákupních parků a nemovitostí na hlavních nákupních třídách.

V posledních letech začali investoři klást větší důraz na diverzifikaci portfolia, aby minimalizovali rizika spojená s ekonomickými výkyvy. V důsledku toho roste zájem i o investice do alternativních segmentů, jako jsou nájemní rezidence, studentské kampusy nebo soukromá zdravotnická zařízení. Zároveň nabývá na významu udržitelnost projektů. Energetické certifikáty a mezinárodní certifikace jako BREEAM nebo LEED se stávají klíčovými kritérii při hodnocení investičních příležitostí.

**Jakub Stanislav, vedoucí investičních nemovitostí v CBRE**, říká: *„I když se zlepšila nálada kupujících, nelze očekávat, že by úrokové sazby bank nadále výrazně klesaly. Prostor pro výrazně lepší nabídkové ceny je tedy omezený. Oživení díky tomu bude postupné a bude trvat nějakou dobu, než se objemy investic a kapitálové hodnoty vrátí ke svým předchozím vrcholům."*

**Kancelářský trh se přizpůsobuje nové éře**

Během letošního roku jsme zaznamenali první známky oživení ve výstavbě kanceláří. V současné době je v Praze v realizaci více než 160 000 m² nových kancelářských prostor, i když většina z nich nebude dokončena dříve než v roce 2027. Toto oživení není taženo předpronájmy, ale zejména koupí projektů do vlastnictví. I přesto CBRE předpokládá, že může být spouštěčem pro zahájení výstavby dalších projektů. Do té doby ovšem bude převládat nedostatek nabídky nových prostor: v letech 2025

a 2026 je plánované dokončení pouze 23 000 m².

I když někteří velcí nájemci pokračují v postupném vracení nevyužitých sekundárních prostor, extrémně nízké množství nově dokončených kanceláří udrží v příštím roce úroveň neobsazenosti pod hranicí 8 %. Hlavním důvodem, proč korporace snižují velikost svého portfolia, jsou přitom nejen náklady, ale i další klíčové faktory, jako celkový dojem, kvalita prostředí a flexibilita.

**Simon Orr, vedoucí kancelářského sektoru v CBRE**, komentuje: *„Současný trh s pronájmy je pomalý, protože se přizpůsobuje prostředí s vyššími náklady. Nezodpovězenou otázkou zatím zůstává, zda nájemci budou ochotni platit mnohem vyšší nájmy za nově postavené kanceláře, a ještě tak zvýšit své náklady."*

CBRE očekává, že příští rok bude nově pronajato kolem 240 000 m², což je hodnota mírně pod 10letým průměrem, který dosahuje 280 000 m². Na pražský kancelářský trh stále vstupuje relativně málo nových nájemců a tito nováčci mají navíc tendenci začínat ve flexibilních prostorech. Nicméně právě pražský trh s flexibilními a servisovanými kancelářemi z tohoto trendu dlouhodobě těží a nadále roste.

**Helena Hemrová, vedoucí oddělení kancelářských pronájmů v CBRE**, uvádí: *„V roce 2025 očekáváme, že se zaměstnanci budou ve větší míře vracet do kanceláří. Částečná práce z domova již zůstane pevnou součástí moderního pracovního života, ale současně se začnou stabilizovat nově zavedené pracovní postupy, které se tak překotně vyvinuly v postcovidové éře."*

Na trhu je možné pozorovat rozevírající se nůžky mezi úrovní nájemného v prémiových a sekundárních prostorech. Současné nejvyšší dosažitelné nájemné se pohybuje okolo 29 eur za metr čtvereční na měsíc a během příštího roku lze očekávat pouze jeho mírný nárůst. Kvůli pomalému trhu s novými pronájmy lze mimoto ve vybraných lokalitách očekávat tlak na zvýšení pobídek.

**Trh průmyslových a logistických nemovitostí si zvyká na nový normál**

Letos by měl objem nově pronajatých průmyslových a logistických prostor dosáhnout cca 800 000 m², což představuje meziroční pokles o 15 %. Příští rok by objemy pronájmů měly podle CBRE setrvat na stejné úrovni anebo lehce poklesnout. Každopádně ve čtvrtém čtvrtletí 2024 došlo k mírnému oživení nové poptávky, což je pozitivní signál po chladnějším zahájení tohoto roku.

**Jan Hřivnacký, vedoucí pronájmů industriálních nemovitostí v CBRE**, popisuje: *„Až samotný začátek roku ukáže, zda jde pouze o silný finiš doznívajícího roku, anebo počátek nového trendu. V současné době se na trhu nejedná o žádné „XXL" transakci, která by výrazně zvýšila objem pronájmů v roce 2025. Aktuálně proto neočekáváme, že by se v blízké době měly opakovat úrovně pronájmů z let 2021 a 2022."*

Poptávku v letošním roce táhly především výrobní společnosti, které se na celkovém pronájmu v prvních třech čtvrtletích podílely ze 60 %. Automobilový průmysl byl přitom tím nejaktivnějším subsektorem s podílem 69 %. Je možné pozorovat signály o pomalu rostoucí aktivitě z oblasti e-commerce, nicméně až příští rok ukáže, zda se promítne i do reálných leasingových transakcí.

K třetímu čtvrtletí letošního roku bylo ve výstavbě více než 1 milion m² průmyslových a logistických prostor, aktuálně však nová výstavba zpomaluje. Developeři čekají na předpronájmy a tento trend bude pokračovat i v roce 2025. CBRE předpokládá, že letos bude na trh nově dodáno kolem 700 000 m², což představuje téměř 15% pokles ve srovnání s rokem 2023.

Míra neobsazenosti se během uplynulých měsíců neustále zvyšovala. K třetímu čtvrtletí činila 3,1 % a k jejímu dalšímu mírnému nárůstu dochází i v posledním čtvrtletí. Na trhu je navíc stále možné

sledovat tzv. šedou neobsazenost, která se projevuje nejen v prostorách nabízených k podnájmu, ale také v projektech ve fázi těsně před dokončením, které jsou formálně označovány jako ve výstavbě, dokud nejsou pronajaty.

Experti CBRE v příštím roce očekávají, že míra neobsazenosti by mohla mírně vzrůst, ale již ne tak rychle jako v roce 2024. V důsledku toho bychom mohli vidět pokračující tlak na snižování nájmů v některých nejvíce konkurenčních regionech.

**Český maloobchod je připraven na růst**

V letošním roce byla výstavba nových maloobchodních ploch tažena především nákupními parky. V současné době se v různých fázích výstavby či plánování nachází více než 100 000 m² takových ploch. Pokud jde o realizaci nákupních center, CBRE očekává, že v příštím roce bude na trh dodáno cca 43 000 m² díky rekonstrukcím nebo rozšířením stávajících objektů. Míra neobsazenosti v existujících nákupních centrech zůstává nízká, a to kolem 4 %.

Zlepšená nálada spotřebitelů pozitivně ovlivňuje výkon nákupních center. Tržby v nákupních centrech za první tři čtvrtletí letošního roku meziročně vzrostly o téměř 5 %, což je výrazně nad mírou inflace. Navíc mají podobnou dynamiku jako je evropský průměr. Návštěvnost je stabilní, s meziročním nárůstem o 1 %.

Reálný růst maloobchodních výdajů v tuzemsku potvrzuje oživení trhu po pandemii a jeho celkovou odolnost. Pozitivní trend byl patrný již v prvním čtvrtletí letošního roku, kdy výdaje meziročně vzrostly o 3,9 %. Tento růst pokračoval i v následujících měsících, a nakonec překonal očekávání, když ve třetím čtvrtletí dosáhl 5,3 %. Za celý rok 2024 se meziroční růst maloobchodních výdajů předpokládá kolem 4,3 %.[1] V roce 2025 by měl růst pokračovat stabilním tempem s předpokládaným navýšením o 4,1 %.

**Jan Janáček, vedoucí retail sektoru a týmu maloobchodních pronájmů v CBRE**, dodává: *„Po několika letech stagnace výstavby nových nákupních center vidíme významný trend v modernizaci stávajících objektů, ať už jde o Central Most, Varyádu, Velký Špalíček, Grand Pardubice nebo Forum Pardubice. S klesajícími tlaky na růst nákladů a zvyšující se chutí maloobchodníků k expanzi očekáváme zvýšený objem investic do maloobchodních projektů v nadcházejících letech.“*

Nejvyšší dosažitelné nájemné v nákupních parcích zaznamenalo v roce 2024 výrazný růst. Tento trend byl podpořen především nárůstem poptávky ze strany nájemců a trvale nízkou neobsazeností v prémiových maloobchodních lokalitách. Nejvyšší dosažitelné nájemné na hlavních nákupních třídách (tzv. high street) se meziročně zvýšilo o 3 %, přičemž CBRE očekává, že podobný 3% růst bude pokračovat i v roce 2025. V nákupních centrech byl v roce 2024 zaznamenán ještě robustnější meziroční nárůst nejvyššího nájemného, konkrétně o 4 %. Pro příští rok CBRE očekává jeho zvýšení o 2 %.

Letošek byl ve znamení výraznější aktivity na hlavních nákupních třídách. V červnu se otevřel Máj, který přidal 17 000 m² maloobchodních prostor na pražský trh a přilákal nové nájemce. Na podzim otevřeli své obchody v nově zrekonstruované budově 100Yards v ulici Na Příkopě nájemci jako Boss, Vasky či Tommy Hilfiger. Ulice 28. října se neustále rozvíjí a kvalitativně rozšiřuje právě ulici Na Příkopě. Letos byla posílena vlajkovými obchody Lindt a Desigual. V horní části Václavského náměstí také letos začala dlouho očekávaná revitalizace, která přivede tramvajovou linku z Vinohrad přímo do centra. Stavební práce budou trvat až do léta 2027 a lze očekávat, že podpoří další zájem maloobchodních značek.

**Zdeněk Zádrapa, vedoucí High Street & Tenant Representation v CBRE**, uzavírá: *„Česká republika je stále více uznávaná jako hlavní destinace pro expanzi mezinárodních značek. Očekáváme, že celý rok 2024 bude z tohoto pohledu vůbec jedním z nejsilnějších. Tento trend bude pokračovat s dalšími vstupy očekávanými i příští rok, což jenom potvrdí rostoucí přitažlivost tuzemska jako dynamického trhu pro globální maloobchodníky.“*

[1] Zdroj: Oxford Economics

**Kontakty:**

**Crest Communications, a.s.**

Denisa Kolaříková

Account Manager

T: +420 731 613 606

e-mail: denisa.kolarikova@crestcom.cz

www.crestcom.cz

Kamila Čadková

Account Director

T: +420 731 613 609

e-mail: kamila.cadkova@crestcom.cz

**CBRE**

Ivana Procházková, Communication Specialist, +420 771 288 023, ivana.prochazkova@cbre.com

CBRE Česká republika Facebook, LinkedIn, Instagram

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 2023). 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.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava?id=5336