MARKET IN MINUTES
*Savills Research*

Česká republika - Investiční trh – 4. čtvrtletí 2021

# Investiční trh v České republice

savills



Dům U Červené lišky, Praha

## EKONOMICKÝ PŘEHLED

**RŮST HDP**
1,9 %
PREDIKCE PRO ROK 2021

**INFLACE (CPI)**
3,8 %
PRŮMĚR ZA ROK 2021

**NEZAMĚSTNANOST V ČR**
2,3 %
LISTOPAD 2021

**MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA**
€1 471
(37 499 KČ)
PRŮMĚR ČR, Q3 2021

**SMĚNNÝ KURZ**
25,65
CZK/EUR
PRŮMĚR ZA ROK 2021

**MALOOBCHODNÍ TRŽBY**
11,7 %
MEZIROČNÍ ZMĚNA, LISTOPAD 2021

**Zdroj** ČSÚ, ČNB

## INVESTIČNÍ TRH: V ROCE 2021

- Objem investic do komerčních nemovitostí v roce 2021 činil €1,67 miliardy, meziročně o 39 % méně (ale o 17 % více, pokud z investic v roce 2020 odečteme transakci Residomo) a o 45 % méně než v před-pandemickém roce 2019.
- Celkový počet transakcí vykázal pozitivní nárůst, za celý rok 2021 bylo evidováno 72 transakcí, o 46 % více než před rokem a podobně jako před pandemií. V roce 2021 však nebyla uzavřena žádná transakce převyšující €100 milionů.
- Klíčovými sektory byly v roce 2021 kanceláře (36 %) a průmyslové prostory (35 %). Objem investic do kanceláří meziročně klesl o 3 %, a většina transakcí byla uzavřena v závěru roku. Velký zájem o průmyslové objekty zvýšil objem investic meziročně o 133 %, naopak maloobchodní sektor se oproti roku 2020 propadl o 33 %.
- Pražský trh zaznamenal 29 transakcí v celkovém objemu investic více než €884 milionů.
- Tuzemští investoři byli v roce 2021 hlavní skupinou kupujících, získali nemovitosti v hodnotě více než €778 milionů (47 % ročního objemu). Druhou nejaktivnější skupinou byli investoři z Evropy (25% podíl).
- Výnosy z rezidenčních a maloobchodních nemovitostí se nezměnily, ale u kanceláří a průmyslových prostor došlo k mírné kompresi.

## Investiční trh v České republice
ve 4. čtvrtletí 2021

**€628 milionů**
Celkový objem investic ve 4. čtvrtletí 2021 (meziročně +23%)

**4,00%**
Výnosy - prvotřídní kancelářské prostory

**4,00%**
Výnosy - prvotřídní průmyslové prostory

**5,75%**
Výnosy - prvotřídní obchodní centra

**4,50%**
Výnosy - prémiové obchodní jednotky

**4.00%**
Prémiové rezidenční nemovitosti

**Zdroj** Savills

## EKONOMICKÝ PŘEHLED

- Postupné oživení ekonomiky, které začalo na jaře roku 2021 a pokračovalo i v létě, se ve druhé polovině roku 2021 mírně zpomalilo. Hospodářský růst však zůstával v kladných číslech, přičemž HDP vykázal ve 3. čtvrtletí 2021 meziroční růst o 3,1 %. Růst ekonomiky byl tažen především zvýšenou spotřebou domácností způsobenou využíváním úspor vytvořených během předchozích lockdownů. Podle predikce České národní banky již nebudou mít probíhající částečná pandemická omezení hmatatelný dopad na ekonomiku a HDP by měl v roce 2021 dosáhnout průměrného růstu 1,9 %. V roce 2022 by mělo být oživení ekonomiky podpořeno dále rostoucí spotřebou domácností a růst HDP by měl zrychlit na 3,5 % a na přelomu roku dosáhnout úrovně před pandemií.

- Tuto poměrně optimistickou prognózu mohou negativně ovlivnit přetrvávající problémy v dodavatelsko-odběratelských řetězcích, které mají významný dopad na českou ekonomiku (zejména na automobilový průmysl). Kvůli výpadku dodávek někteří výrobci omezují nebo dokonce dočasně přerušují výrobu. Ministerstvo financí však předpokládá, že se většina těchto problémů do poloviny roku 2022 zmírní a hospodářský růst se ve druhém pololetí opět zrychlí.

## INFLACE

- Přestože Česká národní banka v listopadu 2021 zvýšila dvoutýdenní repo sazbu na 2,75 %, míra inflace v prosinci vzrostla na 6,6 %. Průměrná inflace roku 2021 tak dosáhla 3,8 %, což je nejvyšší hodnota od roku 2008. Prudký nárůst inflace byl způsoben především strmým vzestupem cen energií a ropy. Vzhledem k neustále se zvyšující inflaci byla dvoutýdenní repo sazba v prosinci 2021 opět zvýšena na 3,75 %. Navzdory tomuto opatření Česká národní banka očekává, že se inflace v lednu vyšplhá na 9 % a v prvních měsících roku 2022 možná dosáhne dvouciferných hodnot. Ve druhém čtvrtletí 2022 by však měla začít zpomalovat a ve druhé polovině roku výrazně klesnout. V roce 2023 by se tak míra inflace měla opět přiblížit 2% cíli a v průměru dosáhnout 2,1 %.

## MALOOBCHODNÍ TRŽBY

- Celkové maloobchodní tržby v listopadu dosáhly výrazného meziročního růstu 11,7 %, což byl nejvyšší nárůst v roce 2021. K listopadovému výsledku přispěly především tržby za oděvy a obuv (meziročně +283,5 %) a obecně tržby za nepotravinářské zboží, které zaznamenaly meziroční nárůst o 20,8 %. Tržby automobilového průmyslu zůstaly v záporných číslech a vykázaly 1,5% meziroční pokles, který byl způsoben pokračujícím nedostatkem komponentů a omezováním výroby. K celkovému růstu tržeb přispělo především zlepšení pandemické situace, dříve odkládaná spotřeba a utrácení nahromaděných úspor. Předpokládá se, že celkové maloobchodní tržby v příštích měsících porostou, negativně by je však mohla ovlivnit vysoká inflace a potenciálně zhoršující se pandemická situace.

## NEZAMĚSTNANOST

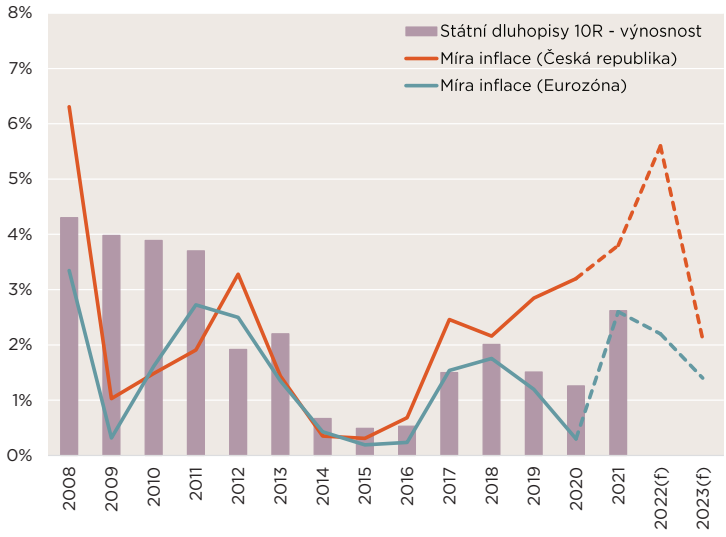
- Po znovuotevření ekonomiky na jaře roku 2021 se obecná míra nezaměstnanosti* výrazně snížila z lednových 3,3 % na 2,3 % v listopadu 2021. Ačkoli byla míra nezaměstnanosti nejnižší od dubna 2020, dostala se zpět na úroveň typickou pro roky 2018 a 2019 (před krizí Covid-19). V absolutních číslech se počet nezaměstnaných osob snížil ze 170 388 v lednu na 118 751 v listopadu 2021. Česká národní banka očekává, že průměrná míra nezaměstnanosti za rok 2021 dosáhne 3,1 %. Obecná míra nezaměstnanosti by se měla dále snižovat, v roce 2022 na 2,8 % a v roce 2023 poklesnout na 2,7 %. Prostor pro další snížení je však omezen skutečností, že míra nezaměstnanosti v České republice je již nyní nejnižší v Evropské unii (v listopadu 2021 byla 420 bazických bodů pod průměrem EU, který činil 6,5 %).

### Růst HDP (meziročně, %, ve stálých cenách r. 2015)



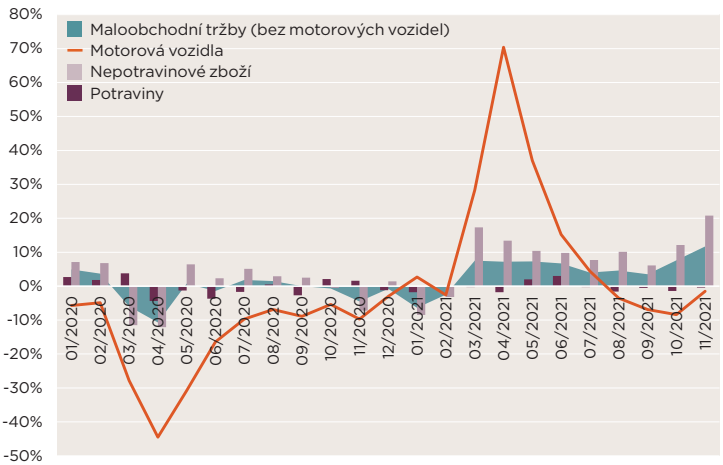

**Zdroj** Oxford Economics, ČNB, European Economic Forecast

### Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů




**Zdroj** Oxford Economics, European Economic Forecast, Eurostat, ČNB

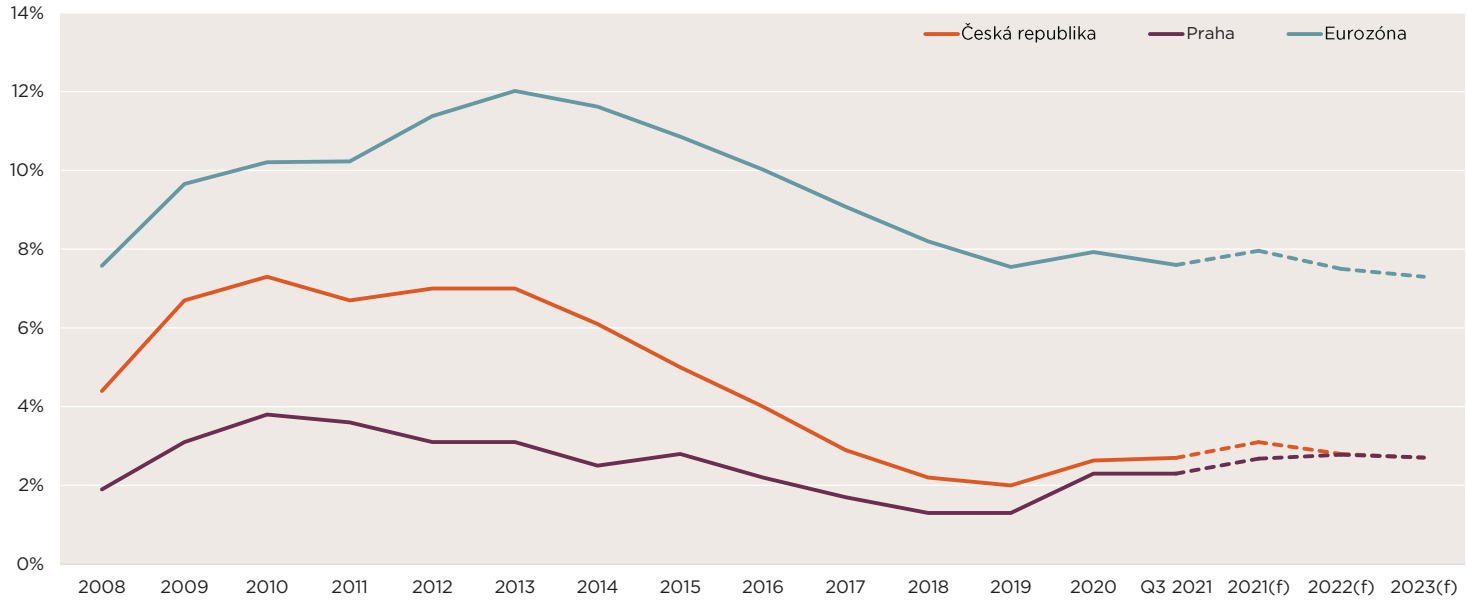
### Maloobchodní tržby (meziročně, %)




**Zdroj** ČSÚ, Savills

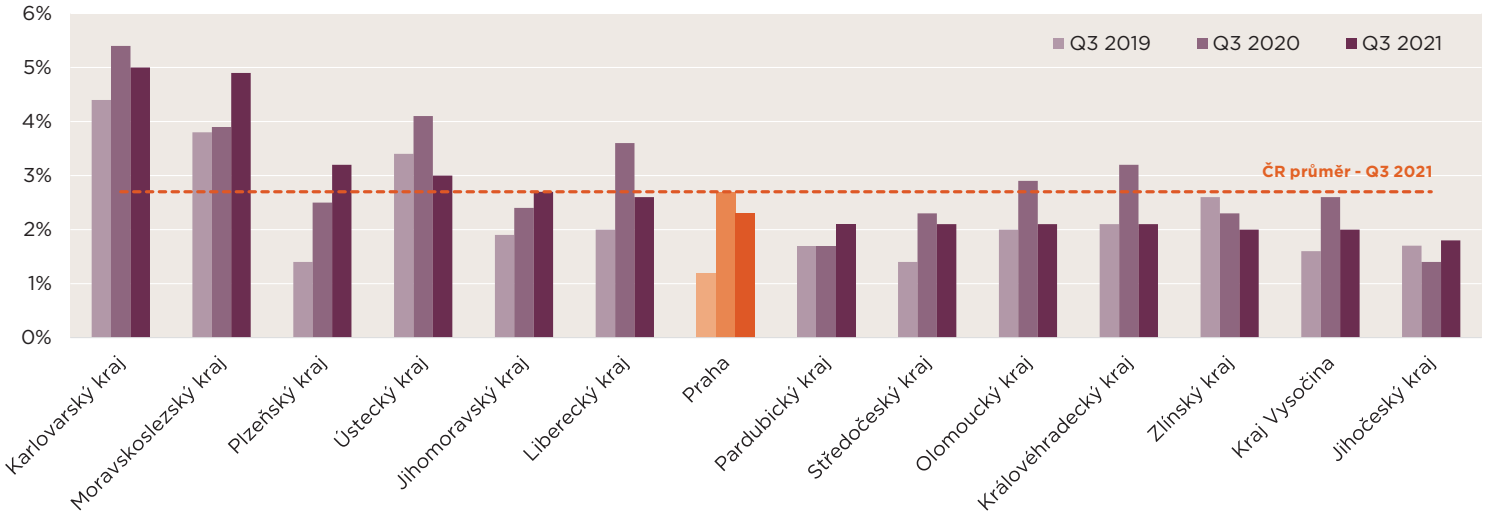
*) Obecná míra nezaměstnanosti je procentuální podíl nezaměstnaných osob na ekonomicky aktivní pracovní síle (součet zaměstnaných a nezaměstnaných osob)

## Míra nezaměstnanosti



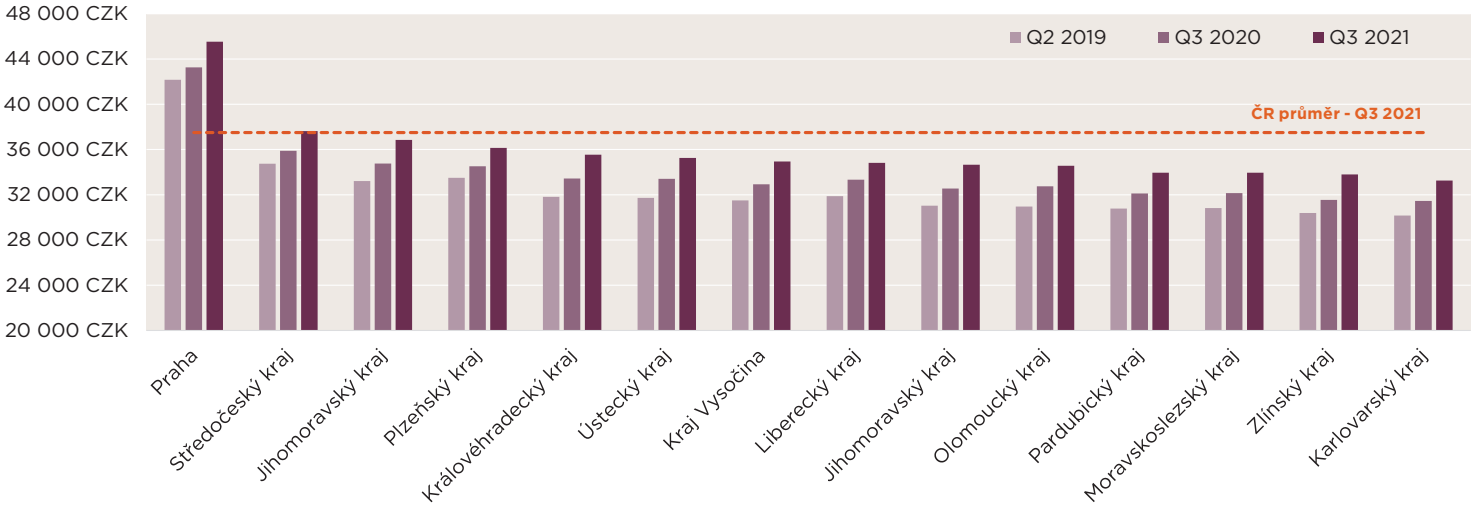

**Zdroj** Oxford Economics, Eurostat, ČSÚ, Ministerstvo financí ČR

## Míra nezaměstnanosti - kraje ČR




**Zdroj** ČSÚ

## Hrubá měsíční mzda - kraje ČR




**Zdroj** ČSÚ

## VÝVOJ NA TRHU INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ - Q4 2021

- Poslední kvartál byl nejrušnějším čtvrtletím roku, uzavřeno bylo 30 transakcí o celkovém objemu více než €628 milionů. Jednalo se o nejvyšší čtvrtletní objem investic do nemovitostí od 1. čtvrtletí 2020 (kdy však byly celkové výsledky výrazně navýšeny jedinou transakcí v hodnotě €1,3 miliardy) a 23% zlepšení oproti objemu investic za 4. čtvrtletí 2020.

- Ve srovnání s předchozím kvartálem se objem investic zvýšil ve všech klíčových realitních sektorech. Průmyslový sektor byl již druhé čtvrtletí po sobě nejaktivnější, ve 4. čtvrtletí dosáhly prodané nemovitosti hodnoty více než €286 milionů (46 % všech investic uzavřených ve 4. čtvrtletí), což byl i nejvyšší čtvrtletní výsledek zaznamenaný od 4. čtvrtletí 2018. Investiční aktivita se zvýšila i u kanceláří, kde hodnota investic přesáhla €221 milionů (35 % čtvrtletního objemu). Jednalo se o nejvyšší čtvrtletní objem investic do kanceláří, který byl v roce 2021 zaznamenán. Z meziročního pohledu se investiční aktivita v posledním čtvrtletí výrazně přesunula od kanceláří (31% pokles objemu oproti 4. čtvrtletí 2020) k průmyslovému sektoru (521% meziroční nárůst objemu investic). Maloobchodní prostory se na objemu transakcí ve 4. čtvrtletí roku 2021 podílely 16 % a dosáhly celkové hodnoty €97 milionů.

- Ze 30 transakcí se ve 13 případech jednalo o průmyslové nemovitosti, 9 transakcí se uskutečnilo v maloobchodním sektoru (převážně v krajských městech) a 6 transakcí se týkalo pražských kancelářských budov.

- Průměrná velikost transakce se ve 4. čtvrtletí opět snížila, z předchozích €23 milionů na €21 milionů, zatímco v letech 2018-2019 činil čtvrtletní průměr přibližně €40,5 milionů.

- Tuzemští investoři se na celkovém objemu investic ve 4. čtvrtletí podíleli 50 %, celkem utratili přes €314 milionů a zakoupili 21 nemovitostí. Největší objem zahraničního kapitálu ve 4. čtvrtletí pocházel z USA.

- Ve 4. čtvrtletí roku 2021 se v Praze uskutečnilo 11 transakcí v celkové hodnotě přesahující €361 milionů, zatímco na regionálních trzích proběhlo 19 transakcí v celkovém objemu €267 milionů.

## VÝNOSOVÁ MÍRA

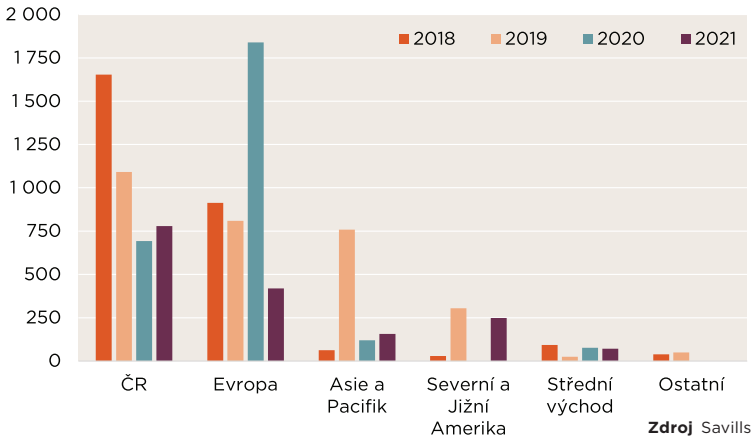
- V důsledku vysoké poptávky v průmyslovém sektoru se výnosová míra z prvotřídních nemovitostí snížila o 25 bazických bodů na 4,00 %. K mírnému poklesu došlo i u výnosů z prvotřídních administrativních budov, a to o 10 bazických bodů na 4,00 %. U ostatních realitních sektorů zůstaly výnosy oproti předchozímu čtvrtletí beze změny: nejúspěšnější nákupní centra kolem 5,75 %, prémiové obchodní jednotky na úrovni 4,50 % a kvalitní rezidenční nemovitosti na 4,00 %.

## VÝHLED

- Ačkoli investiční objemy zatím nedosahují úrovně před pandemií, počet transakcí se s každým čtvrtletím zvyšuje. Vzhledem k nemovitostem, které by měly v příštích 12 měsících změnit majitele, předpokládáme, že výsledky roku 2022 budou opět o něco pozitivnější a celkový roční objem investic nejspíše přesáhne €2 miliardy.

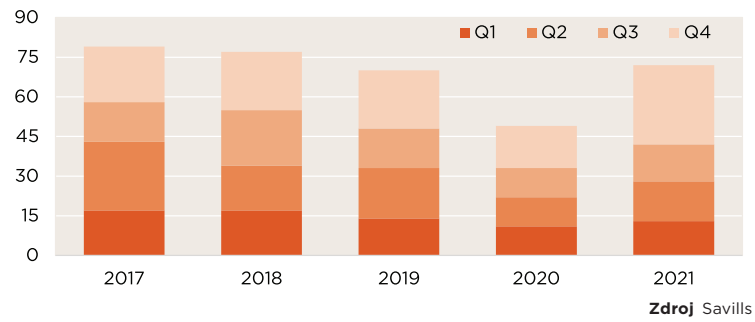
- Průmyslový a logistický sektor se i nadále těší velkému zájmu investorů a tato dynamika bude nepochybně pokračovat i v roce 2022. Navzdory rekordní výstavbě, která probíhá po celé zemi, poptávka po kvalitních průmyslových prostorách nadále převyšuje nabídku. Lze tedy očekávat, že nájemné zůstane na svých zvýšených hodnotách, nebo dokonce ještě mírně vzroste.

## **Původ kapitálu** (v milionech €)




**Zdroj** Savills

## Počet uzavřených transakcí dle čtvrtletí



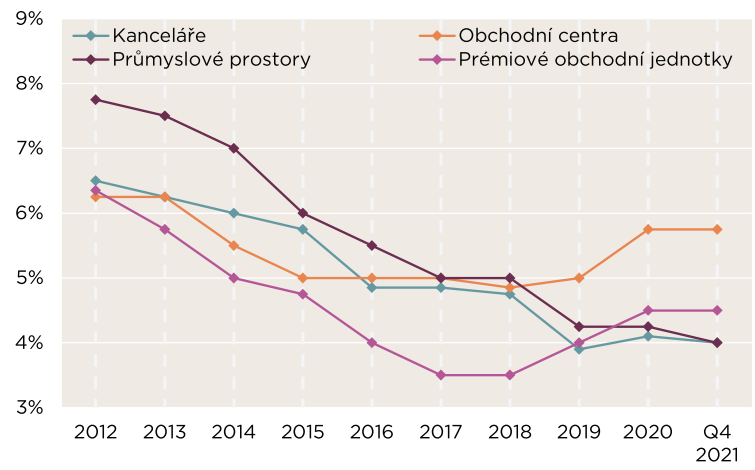

**Zdroj** Savills

## Největší investiční transakce roku 2021

| NEMOVITOST | PRODÁVAJÍCÍ | KUPUJÍCÍ | CENA |
|---|---|---|---|
| **GENERALI HQ** (kanceláře, Praha) | CPI | Generali | €75-100 milionů |
| **PROTONOVÉ CENTRUM** (zdrav.zařízení, Praha) | Erste Group Immorent | Raiffeisen Leasing | €75-100 milionů |
| **P3 PORTFOLIO** (průmysl, regiony) | P3 Logistic Parks (GIC) | CGL Investment Holdings Corp. | €75-100 milionů |

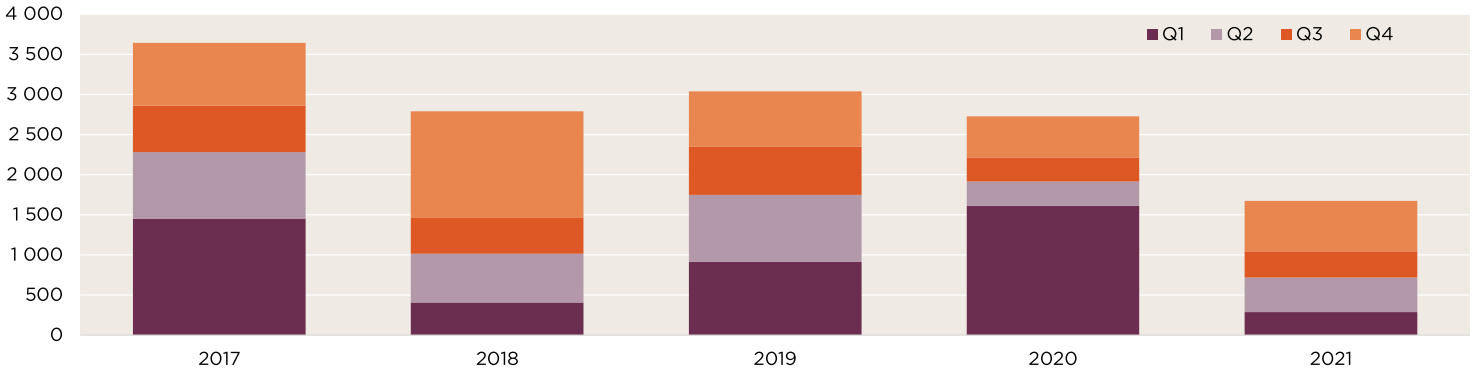
**Zdroj** Savills

## Výnosy



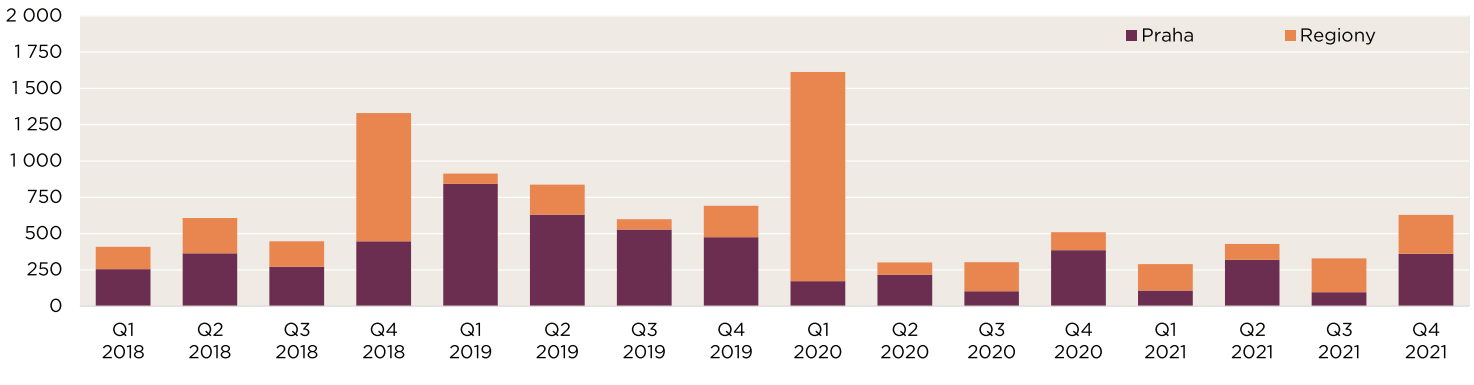

**Zdroj** Savills

## Objem investic do komerčních nemovitostí dle čtvrtletí - Česká republika (v milionech €)



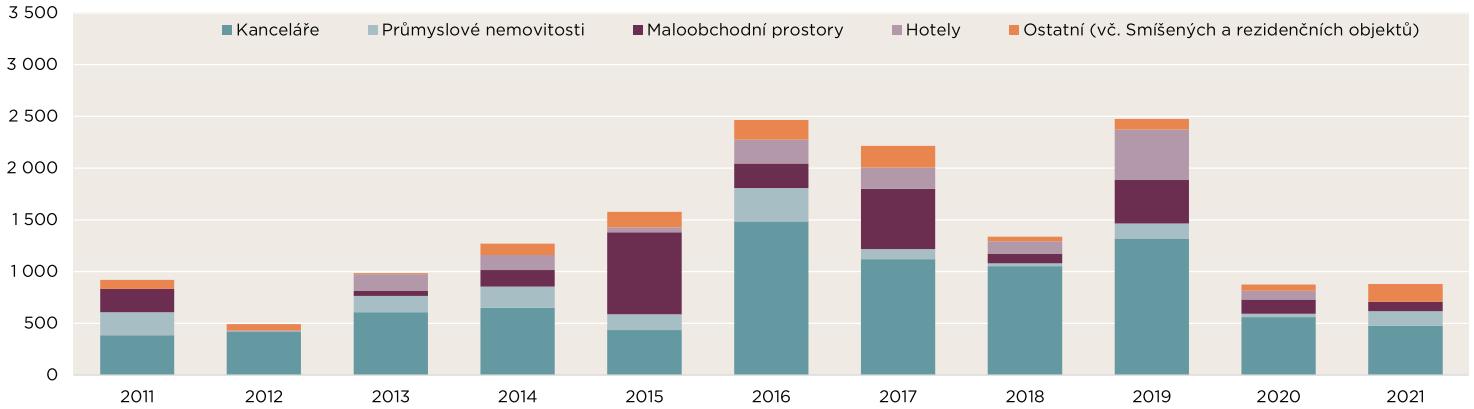

**Zdroj** Savills

## Čtvrtletní investiční objemy - Praha vs. regiony (v milionech €)



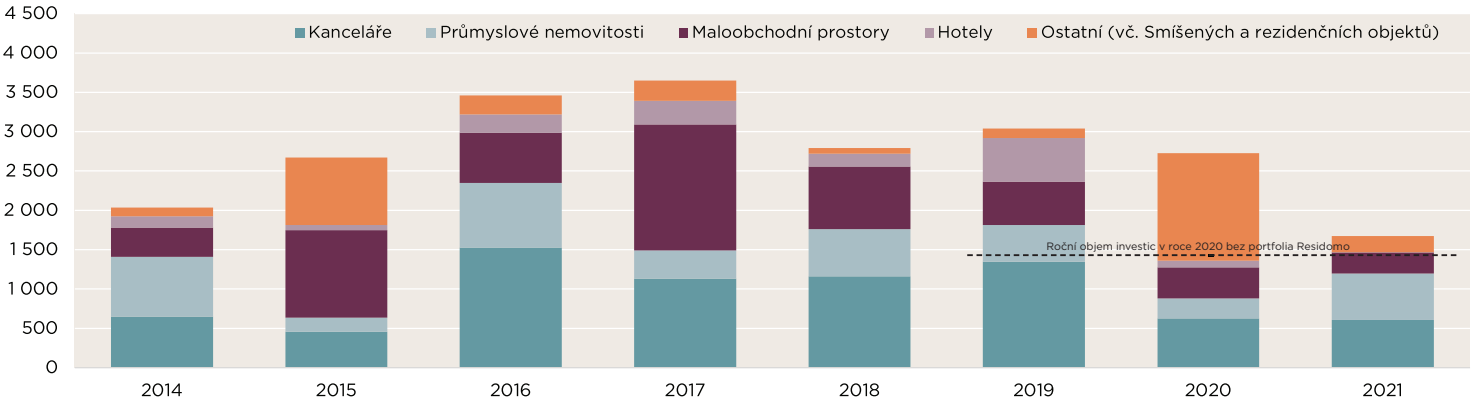

**Zdroj** Savills

## Roční investiční objemy dle realitního sektoru - Praha (v milionech €)




**Zdroj** Savills

## Roční investiční objemy dle realitního sektoru - Česká republika (v milionech €)




**Zdroj** Savills



**Savills Česká republika a Slovenská republika**

Poskytujeme služby šité na míru vlastníkům pozemků, developerům, uživatelům prostor i investorům a to během celého životního cyklu komerčních nemovitostí. Přidáváme hodnotu tím, že našim klientům poskytujeme informace a poradenské služby podpořené výstupy našeho globálního týmu, který se věnuje průzkumu trhu.

Klíčové služby nabízené v České a Slovenské republice:

Investice, prodej a akvizice | Pronájem kancelářských prostor a zastupování nájemců | Pronájem průmyslových prostor a zastupování nájemců | Správa nemovitostí | Klientské účetnictví | Oceňování a poradenství | Stavební a projektové poradenství | Průzkum trhu

## Oddělení průzkumu trhu


**Lenka Pechová**
Senior Research Analyst
00420 604 387 407
lenka.pechova@savills.cz

**Katarína Mizerová**
Junior Research Analyst
00420 220 413 004
katarina.mizerova@savills.cz


## Oddělení investic do nemovitostí


**Stuart Jordan FRICS**
Managing Director & Head of Investment
00420 720 076 367
stuart.jordan@savills.cz

**Fraser Watson MRICS**
Director - Investment
00420 776 286 685
fraser.watson@savills.cz

**Jana Etrych Goldscheidová**
Associate Director - Investment
00420 774 171 414
jana.goldscheidova@savills.cz

**Vojtěch Wolf**
Investment Analyst
00420 732 106 598
vojtech.wolf@savills.cz



Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Týmy Savills působí ve více než 600 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v tomto reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo ujmu vyplývající z jeho použití. Obsah je přísně chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills