



Colliers

Accelerating success

2021 | Česká republika

# Přehled Investičního Trhu



## Makroekonomický přehled

Po celou dobu prvního čtvrtletí byla Česká republika ve stavu nouze. Tento stav byl ukončen v polovině dubna a celkem trval 189 dní. Ačkoliv ve vakcinaci obyvatel byl učiněn jistý pokrok, ve srovnání s dalšími státy jde stále o relativně pomalý průběh. Jak postupně klesá počet potvrzených případů nákazy COVIDem, vzhlíží celá země směrem k rozvolnění opatření. Čeká nás ale ještě dlouhá cesta k normálu a také vláda, ať již současná či budoucí (která bude zvolena na podzim), se bude muset vyvarovat chyb z loňského roku.

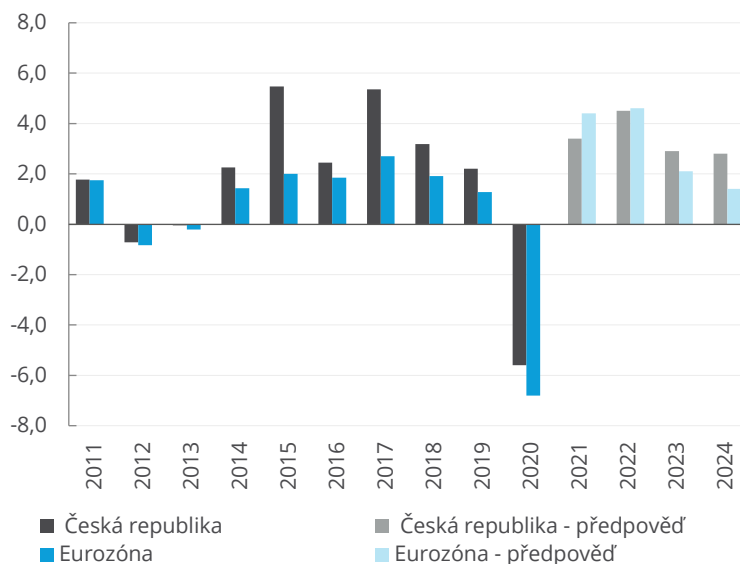
Jak se dá očekávat, prodloužený stav nouze ovlivnil předpovědi růstu ekonomiky. Obecně však stále věříme, že se ekonomika vzpamatuje ze stávajícího propadu a počínaje druhým pololetím 2021 vykáže. Podle Oxford Economics je aktuální předpoklad růstu 3,3 %. I přes problémy v dodavatelských řetězcích jsou vývoz a výroba stále motory naší ekonomiky. V momentě, kdy bude povoleno otevřít kamenné prodejny, se dá očekávat silný růst i tržby v maloobchodu, hlavně díky

nahromaděným úsporám mezi českou populací.

I přes ohlášené uzavření stovek restaurací a také několika maloobchodních řetězců si nezaměstnanost překvapivě udržela velmi nízkou úroveň a zůstala na podobných hodnotách jako na konci roku 2020. Ohlášená hodnota v březnu 2021 byla přibližně 4,2 %, což představuje asi 307 000 nezaměstnaných po celé České republice. I po zbytek roku se očekává, že na této úrovni zůstane a příští rok, jakmile bude ekonomika fungovat opět bez omezení, se bude opět snižovat.

Je otázkou, co se v tuto chvíli bude dít s inflací. Bylo představeno několik scénářů varujících před jejím nevyhnutelným nárůstem. Nicméně mnoho ekonomů i finančních institucí aktuálně pro rok 2021 předpovídá mnohem konzervativnější vývoj, většinou v rozmezí 2,0 % - 2,5 %.

### Hrubý domácí produkt (%)



Zdroje: Colliers International, Oxford Economics



## Přehled investičního trhu

### Největší transakce za 1. čtvrtletí 2021

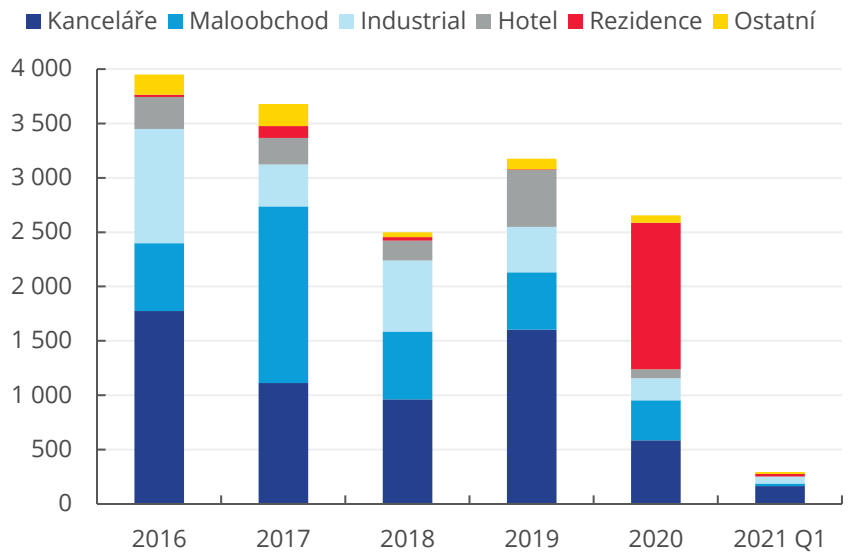
Budova	Sektor	Cena	Kupující
Nová Karolína Office Park	Kanceláře	€80 mil.*	RT Torax
Parkview	Kanceláře	€77.5 mil.	DEKA
Arete CZ Portfolio	Industrial	€51 mil.	Cromwell

Zdroje: Colliers International  
\* - Odhad

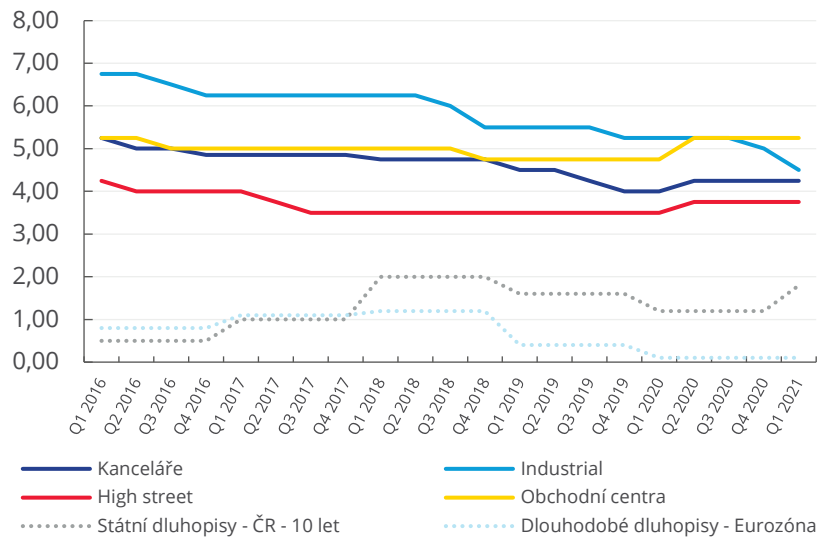
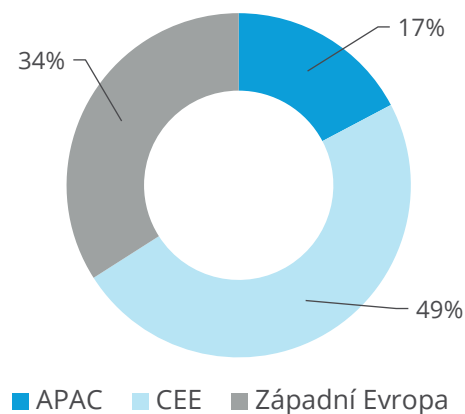
### Q1 2021

Během psaní tohoto přehledu už můžeme vidět alespoň nějaké ohlášené plány pro rozvolňování protipandemických opatření. Jak se ale podepsalo další celé čtvrtletí prožité ve vyhlášeném stavu nouze na trhu s komerčními nemovitostmi? Musíme uznat, že trh dozajista ovlivnilo. Je ale nutné nevytrhávat věci z kontextu. Celkový objem investic do komerčních nemovitostí činil v

prvním čtvrtletí přibližně €295 milionu. V meziročním srovnání tato hodnota představuje pokles o 81 %. Je však důležité dát věci do souvislosti a připomenout, že největší transakce loňského roku, tedy prodej rezidenčního portfolia Residomo společnosti Heimstaden s hodnotou €1,3 miliardy byla uzavřena právě v prvním čtvrtletí 2020. Pokud bychom tuto transakci vynechali, zaznamenali bychom meziročně nárůst objemu investic o přibližně 20 %.

**Objem investic**  
(v milionech €)

Zdroj: Colliers International

**Vývoj výnosů dle sektoru**  
(%)Zdroj: Colliers International,  
Oxford Economics**Původ investic dle regionu**

Zdroj: Colliers International

Většina investic (přes 55 %) v posledním čtvrtletí směřovala do kancelářských budov. Dvě největší transakce, tedy prodeje kancelářské budovy Parkview v Praze 4 a administrativního komplexu Nová Karolína Office Park v Ostravě, tvoří téměř celou tuto sumu. Nový majitel Parkview, DEKA Immobilien, již v Praze vlastní jedno z největších portfolií kancelářských ploch třídy A. Kupujícím Nové Karolíny Office Park je tuzemská skupina RT Torax, která je na českém trhu aktivní jak v akvizicích, tak i ve výstavbě. Mezi důležité transakce z ostatních sektorů patří například právě uzavřený prodej průmyslových nemovitostí společnosti Arete v Česku a na Slovensku, které získala společnost Cromwell, a také další akvizice rezidenčního portfolia společnosti Heimstaden. Švédský investor tentokrát získal přes 220 bytů v projektu Unicity v Plzni. Kapitál investovaný do nemovitostí během prvního čtvrtletí byl zejména tuzemský a jeho podíl na celkovém objemu je asi 50 %. Čeští investoři jsou také aktivní napříč CEE regionem a postupně se zaměřují i na vzdálenější trhy a regiony. Další aktivní investoři mají původ v Německu, Švédsku a v neposlední řadě také v Asii.

## Výnosy

Výnosy z nejlukrativnějších nemovitostí zůstávají po vývoji v loňském roce na stabilních hodnotách, ačkoliv některé nedávné transakce v regionu naznačují další kompresi a tlak na cenu v sektoru nejlepších průmyslových a logistických nemovitostí. Nemovitostí vhodných, a hlavně dostupných k investici je stále nedostatek a dá se očekávat, že pokud bude v nabídce ideální kombinace lokality a kvality, budou investoři muset často sáhnout hlouběji do svých kapes.

## Výhled

Můžeme potvrdit, že aktivita na trhu opět roste. České komerční reality zůstávají atraktivní jak pro domácí, tak i zahraniční klientelu. Jen těžko se dá odhadovat, jak se rok 2021 vyvine, navíc s ohledem na postupu vakcinace pro širší české populace. Náš aktuální odhad konečného objemu pro tento rok se pohybuje v hodnotách do €1,5 miliardy a předpokládáme, že hlavními sektory zájmu investorů budou i nadále kancelářské, průmyslové a rezidenční nemovitosti.

## Přehled výnosů



Kanceláře

**4.25%**



Industrial

**4.50%**



Rezidence

**4.00%**



Obchodní centra

**5.25%**



High street

**3.75%**



Retail parky

**6.00%**

## Pro více informací

---

### CEE Capital Markets

**Andy Thompson**  
+420 731 151 279  
[andy.thompson@colliers.com](mailto:andy.thompson@colliers.com)

**Tomáš Szilagyi**  
+420 774 470 371  
[tomas.szilagyi@colliers.com](mailto:tomas.szilagyi@colliers.com)

### Research & Forecasting

**Josef Stanko**  
+420 728 175 024  
[josef.stanko@colliers.com](mailto:josef.stanko@colliers.com)

This report gives information based primarily on Colliers International data, which may be helpful in anticipating trends in the property sector. However, no warranty is given as to the accuracy of, and no liability for negligence is accepted in relation to, the forecasts, figures or conclusions contained in this report and they must not be relied on for investment or any other purposes. This report does not constitute and must not be treated as investment or valuation advice or an offer to buy or sell property. ( May 2021 ) © 2021 Colliers International.

Colliers International is the licensed trading name of Colliers International Property Advisers UK LLP which is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC385143. Our registered office is at 50 George Street, London W1U 7GA.

Na Příkopě 859/22  
Slovanský dům B/C  
110 00 Praha 1



Accelerating success.