

Maloobchodní trh v České republice

2. pololetí 2024

Pravidelný pololetní přehled
maloobchodního trhu v České republice

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy

www.knightfrank.com/research



Přehled

Celková nabídka



4,02 mil. m²

Nová nabídka 2. pololetí 2024



26 800 m²

Ve výstavbě a rekonstrukci



115 500 m²

Maloobchodní prodej (rok 2024)



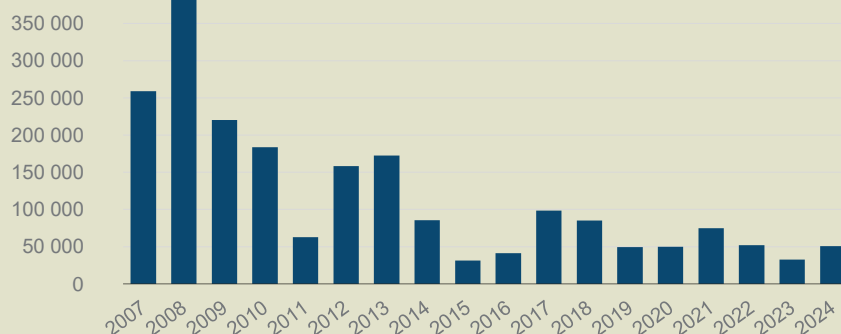
+4.6 %



Photo source: westfield.com/czech-republic

Nová nabídka obchodních ploch

m²



Zdroj: Knight Frank Research

Saturace regionálních měst maloobchodními plochami

m² / 1 000 obyvatel



Zdroj: Knight Frank Research

Na konci 2. pololetí roku 2024 přesáhla celková pronajímatelná maloobchodní plocha 4,02 milionů m².

Ve druhé polovině roku 2024 bylo dokončeno 26 800 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m² a dalších více než 46 000 m² v projektech s plochou menší.

Ve výstavbě a rekonstrukci se nacházelo 115 500 m² v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m².

Ve 2. pololetí 2024 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze stabilní na úrovni 140 EUR/m²/měsíc, stejně jako nájemné na luxusních pražských nákupních třídách, které se pohybovalo okolo 200 - 220 EUR/m²/měsíc.

V roce 2024 měly maloobchodní nemovitosti největší podíl (35 %) na celovém ročním objemu investic, především díky dvěma transakcím, a to Arkády Pankrác a Centrum Černý Most.

► PŘEHLED MALOOBCHODNÍHO TRHU

V roce 2024 zaznamenal český maloobchod zlepšení výkonnosti. Obraty obchodních center i po zohlednění inflace výrazně vzrostly a již předčily obraty silných předcovidových let. Návštěvnost obchodních center také rostla, ta ovšem ještě zcela nedosáhla předcovidových hodnot. Daří se také retail parkům, které jsou pro obchodníky atraktivní i z hlediska expanze, ať už jde o výstavbu nových nebo rozšiřování těch stávajících.

Podle Českého statistického úřadu vzrostly v roce 2024 maloobchodní tržby reálně meziročně o 4,6 %, v tom za nepotravinářské zboží vzrostly o 6,1 %, za pohonné hmoty o 5,1 % a za potraviny o 2,4 %.

Na konci 2. pololetí 2024 dosáhla celková pronajímatelná maloobchodní plocha 4,02 milionů m². Ve druhém pololetí roku 2024 bylo dokončeno 26 800 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m². Nově dokončeno bylo Obchodní centrum Hvězdárna v Jindřichově Hradci se 17 obchodními jednotkami s celkovou prodejní plochou 13 900 m². Otevřením retail parku o rozloze 5 500 m² byla dovršena druhá etapa rekonstrukce Obchodního centra Kukleny v Hradci Králové. V roce 2023 prošlo proměnou samotné obchodní centrum, vznikla zde řada nových jednotek a obnovil se i food court. Na místě bývalého OBI v Liberci Starých Pavlovicích se otevřela první fáze retail parku S1 Center Liberec s prodejní plochou 5 200 m². Druhá fáze tohoto projektu je ve výstavbě a po dokončení nabídne dalších 2 300 m². V celém roce 2024 bylo dokončeno 51 400 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m² a dalších více než 63 000 m² v projektech s plochou menší.

Nově otevřená a zrekonstruovaná obchodní centra a retail parky v 2. pololetí 2024

| NÁZEV | MĚSTO | PLOCHA (m ²) |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Obchodní centrum Hvězdárna | Jindřichův Hradec | 13 900 |
| Retail park Kukleny | Hradec Králové | 5 500 |
| S1 Center Liberec | Liberec (Staré Pavlovice) | 5 200 |

Na konci roku 2024 se ve výstavbě a rekonstrukci nacházelo 115 500 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m². Zahájila se výstavba OC Kaskády v brněnské části Ivanovice, které po otevření na konci roku 2025 nabídne 21 obchodních jednotek na ploše 10 800 m². Obchodní centrum Olympia Teplice se rozšiřuje o nový retail park se 13 jednotkami na prodejní ploše 8 300 m². Ve Vimperku se začal stavět nový retail park s prodejní plochou 5 500 m². Rozšiřuje se S1 Center Chomutov o dalších 4 800 m² a S1 Center Dvůr Králové nad Labem o dalších 4 700 m². Přestavbou prochází i S1 Center Pardubice, kde se po rekonstrukci zmenšila prodejní plocha hypermarketu Albert. Během 2. etapy zde vzniknou nové jednotky s prodejní plochou 3 500 m² a ve 3. etapě pak další jednotky s prodejní plochou 10 400 m². Celé obchodní centrum bude mít po dokončení 18 400 m².

Do finále spěje výstavba Retail parku Kozomín. V polovině prosince se zde již otevřela pobočka McDonald's. Samotný retail park bude dokončen v únoru 2025.

Pokračuje rozsáhlá rekonstrukce obchodního centra OC Nisa v Liberci a obchodního domu Kotva, přístavba obchodního centra Černý Most, rekonstrukce a dostavba (12 500 m²) nákupního centra Varyáda v Karlových Varech a rekonstrukce obchodního centra Grand Pardubice.

Ve 4. čtvrtletí 2024 investice do maloobchodních nemovitostí převažovaly, dosáhly 34 % z celkového objemu investic. Největší podíl (35 %) na celkovém ročním objemu investic měly v roce 2024 právě retailové nemovitosti, především díky dvěma transakcím, a to Arkády Pankrác a Centrum Černý Most. Ve 4. čtvrtletí 2024 se výnosové míry pro nákupní centra mírně snížily na 6,00 %, stejně jako výnosové míry pro špičkové nemovitosti na nákupních třídách na 4,75 %. U nákupních parků zůstala výnosová míra stabilní na 6,00 %.

ONLINE NAKUPOVÁNÍ

Dle dat společnosti Heureka Group vzrostly tržby tuzemských e-shopů v roce 2024 meziročně o 5 % a dosáhly 194 miliard korun. Rok 2024 byl pro české e-shopy obdobím pozvolného růstu, tradičně nejsilnější bylo poslední čtvrtletí, ovšem i napříč všemi čtvrtletími byl růst vyvážený.

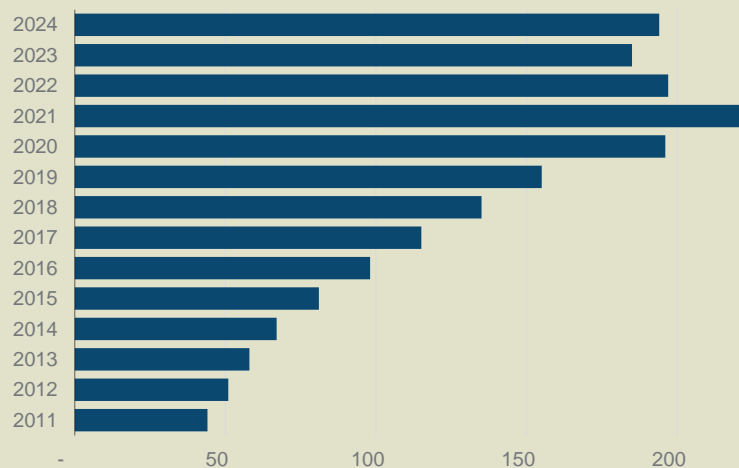
Nejvýraznějšího růstu se v roce 2024 dočkaly kategorie spojené s udržitelností (solární příslušenství) a volnočasovými aktivitami.

Pokračovala mírná konsolidace a počet e-shopů se mírně snížil. Na druhou stranu se však potvrdila schopnost adaptace většiny českých internetových obchodů, které se dokázaly vyrovnat s náročnou situací a vstupem zahraničních marketplaců mimo EU.

V roce 2025 se očekává růst na podobné úrovni jako v roce 2024.

Vývoj obrátů prodeje českých e-shopů

mld. Kč



Source: APEK, Heureka.cz



NÁJEMNÉ

Ve druhé polovině roku 2024 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze stabilní na úrovni 140 EUR/m²/měsíc, stejně jako nájemné na luxusních pražských nákupních třídách, které se pohybovalo okolo 200 - 220 EUR/m²/měsíc. V případě Pařížské ulice, kde je nedostatek volných prostor, může být i vyšší. Nejvyšší dosahované nájemné v retail parcích se pohybuje mezi 13,50-14,50 EUR/m²/měsíc.



Nejvyšší dosahované nájemné



NÁKUPNÍ TŘÍDY

200 - 220 EUR / m² / měsíc



NÁKUPNÍ PARKY

14,50 EUR / m² / měsíc



OBCHODNÍ CENTRA

140 EUR / m² / měsíc



Photo source: woolworth.de

NOVINKY Z TRHU

- Maďarský realitní investiční fond Shopper Park Plus, člen skupiny Adventum, vlastníci přímo či nepřímo 18 nákupních center v Maďarsku a České republice, uvedl na český trh nový brand Shopland, jenž se stal novou identitou obchodních center a retail parků dosud známých jako OC Galerie Třebovice, OC Silesia Opava, OC Fontána Karlovy Vary a Retail Park Chrudim.
- Nábytkářský řetězec XXXLutz převezme skupinu Porta a s ní přibližně 140 poboček Asko v Německu, Česku a na Slovensku. U nás se jedná o 14 prodejen.
- V roce 2024 na trh vstoupilo rekordní množství nových značek, nejznámější z nich byly např. Parfums Christian Dior, americká parfumerie Le Labo, Balmain Hair Couture či belgická módní značka Bikkembergs.
- Na český trh se v roce 2025 chystají vstoupit další nové značky jako například německý diskont Woolworth, polský diskont Dealz, německý řetězec dean&david, který se specializuje na saláty a obecně zdravou stravu a zřejmě i německý řetězec drogerií Müller.

DEFINICE

Celková nabídka: Celkový objem ploch moderních nákupních center, retail parků a outletových center nad 5 000 m² prodejní plochy dokončených od roku 1992.

Nová nabídka: Dokončené, nově postavené či zrekonstruované prostory v nákupních centrech, retail parcích a outletových centrech s prodejní plochou nad 5 000 m², které získaly kolaudační rozhodnutí v daném období a byly otevřeny pro veřejnost.

Nejvyšší dosahované nájemné: Dosažené nájemné pro špičková nákupní centra či nákupní třídy pro ideální jednotku o cirká 100 m² s módou, dosahované nájemné pro retail parky pro jednotku o cirká 1 000 m².

Pokud máte dotazy k našim datům, nebo byste chtěli získat další informace či realitní poradenství, obraťte se na nás, rádi poradíme.



Autor:
Pavla Kubíková
Senior Researcher
+420 720 028 221
pavla.kubikova@cz.knightfrank.com



Lenka Šindelářová
Head of Research and Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Zdenka Klapalová
Partner
+420 602 610 135
zdenka.klapalova@cz.knightfrank.com