

Přehled trhu

Maloobchodní trh v České republice

2. pololetí 2022

CELKOVÁ NABÍDKA

3,94 mil. m²

NOVÁ NABÍDKA 2 POLOLETÍ 2022

43 600 m²

VE VÝSTAVBĚ A REKONSTRUKCI

20 300 m²

MALOOBCHODNÍ PRODEJ (R/R prosinec 2022)

-7,3 %

Přehled maloobchodního trhu 2. pololetí 2022

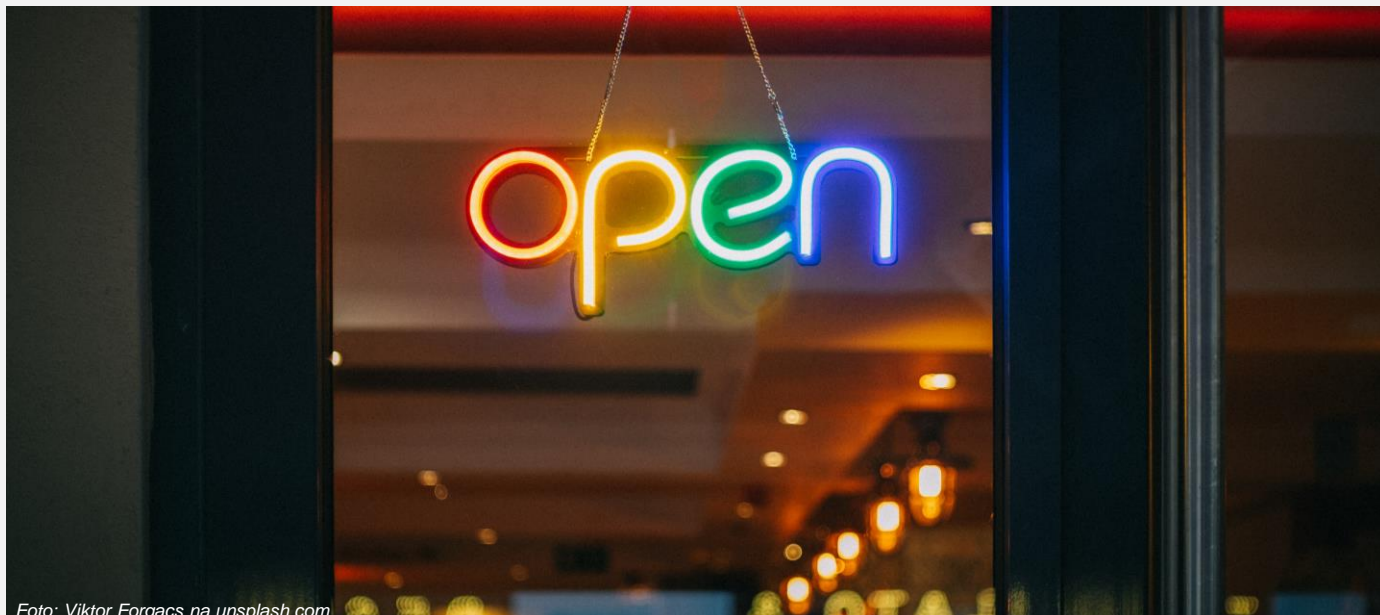


Foto: Viktor Forgacs na unsplash.com

Na konci roku 2022 přesáhla celková pronajímatelná maloobchodní plocha 3,94 milionů m².

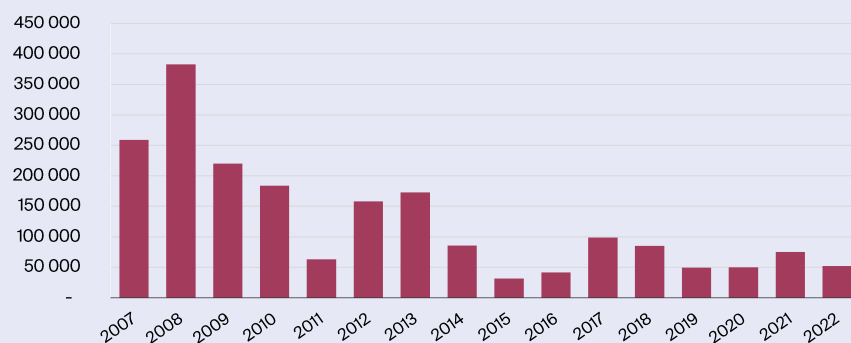
Od začátku roku 2022 bylo dokončeno téměř 52 000 m² maloobchodních ploch, z toho 43 600 m² ve 2. pololetí.

Ve výstavbě a rekonstrukci se na konci roku 2022 nacházelo více než 20 300 m², všechny s plánovaným dokončením v roce 2023.

Ve 2. pololetí 2022 se nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze drželo na úrovni 140 EUR/m²/měsíc. Stabilní také zůstalo nejvyšší dosahované nájemné na nákupních třídách - 200 EUR/m²/měsíc. V roce 2023 budou však pronajímatelé oprávněni nájemné navýšit o inflaci.

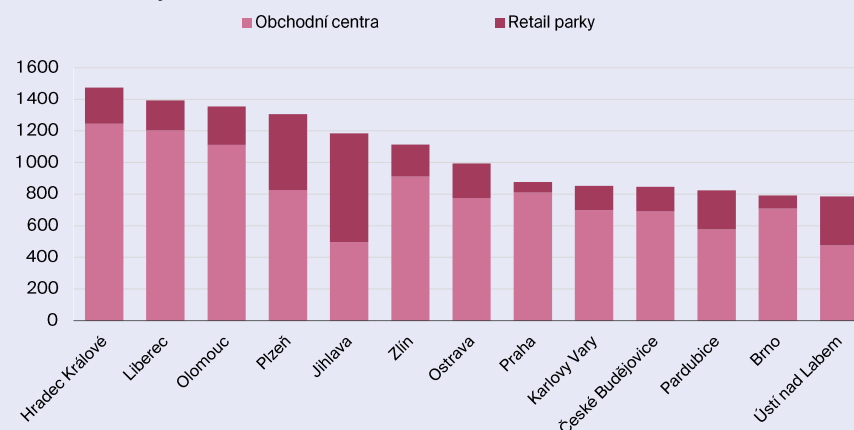
V roce 2022 byly maloobchodní nemovitosti nejobchodovanějším aktivem a představovaly 30 % z celkového objemu investic.

Nová nabídka obchodních ploch m²



Zdroj: Knight Frank Research

Saturace krajských měst maloobchodními plochami m² / 1 000 obyvatel



Zdroj: Knight Frank Research

Přehled maloobchodního trhu 2. pololetí 2022

PŘEHLED MALOOBCHODNÍHO TRHU

- ✓ Do nákupního chování zákazníků se v roce 2022 promítl růst inflace a energetická krize. Následkem prudkého tempa zdražování, začali Češi šetřit, což potvrzuje pokračující pokles celkových maloobchodních tržeb vykázaných Českým statistickým úřadem. Ovšem v mnoha obchodních centrech, zvláště pak v nově zrekonstruovaných regionálních centrech, přesáhly v roce 2022 obraty předpandemické hodnoty. Velkou část růstu tržeb lze však přičíst rostoucím cenám zboží a služeb. Návštěvnost se ovšem ve 2. pololetí 2022 ve srovnání se stejným obdobím předpandemického roku snížila.
- ✓ Dle ČSÚ se tržby v maloobchodě v prosinci 2022 meziročně snížily reálně o 7,3 %. Za nepotravinářské zboží klesly o 7,5 % a za potraviny o 10,2 %, přičemž tržby těchto odvětví klesaly nepřetržitě již osmý měsíc v řadě. Zvláště pokles tržeb potravin se ještě prohloubil a zaznamenal nejnižší hodnotu od roku 2001. Meziměsíčně tržby klesly o 0,7 %. Za celý rok 2022 se tržby v maloobchodě snížily o 3,6 %, v tom za potraviny klesly o 5,1 % a za nepotravinářské zboží o 2,9 %.
- ✓ Od začátku roku 2022 bylo dokončeno téměř 52 000 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m², z toho 43 600 m² ve 2. pololetí. Na konci roku 2022 přesáhla celková pronajímatelná maloobchodní plocha 3,94 milionů m². Největším projektem dokončeným ve 2. pololetí a zároveň od začátku roku bylo rozšíření retail parku S1 Center Přerov o 29 jednotek s celkovou prodejní plochou 17 400 m². Mezi další projekty dokončené ve 2. pololetí 2022 patří nový retail park S1 Center Plzeň s 20 obchodními jednotkami, kompletně zrekonstruované Javor Centrum a rozšíření Atrium Paláce Pardubice.

Nově otevřená obchodní centra a retail parky ve 2. pololetí 2022

NÁZEV	MĚSTO	PLOCHA (m ²)
S1 Center Přerov - rozšíření	Přerov	17 400
S1 Center Plzeň	Plzeň	14 800
Javor Centrum	Nový Jičín	6 000
Atrium Palác Pardubice – rozšíření	Pardubice	5 400

- ✓ Na konci 2. pololetí 2022 se ve výstavbě a rekonstrukci nacházelo 20 300 m² v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m², všechny s plánovaným otevřením v roce 2023. Největším projektem ve výstavbě bylo Obchodní centrum Blansko, které bude sestávat ze tří samostatných budov s celkovou prodejní plochou 8 340 m². Ve výstavbě a přípravě je také mnoho projektů menších retail parků s prodejní plochou do pěti tisíc m².
- ✓ Modernizace obchodních center Futurum Hradec Králové a Atrium Flora pokračuje, stejně jako rekonstrukce obchodního domu Máj a rozsáhlá rekonstrukce obchodních center Nisa Liberec a Central Most.
- ✓ V roce 2022 byly maloobchodní nemovitosti nejobchodovatelnějším aktivem. S objemem přes 610 milionů EUR představovaly 30 % z celkového objemu investic. Očekává se, že stejně jako v posledních dvou letech, bude i v příštích letech poptávka zejména po nákupních parcích a samostatně stojících velkých prodejnách. Naopak u nákupních center a obchodů na hlavních obchodních ulicích mohou narůstat obavy investorů kvůli současné ekonomické situaci. Aby i takový produkt přilákal kupce, musí se to projevit na výši cen, které prodávající požadují.

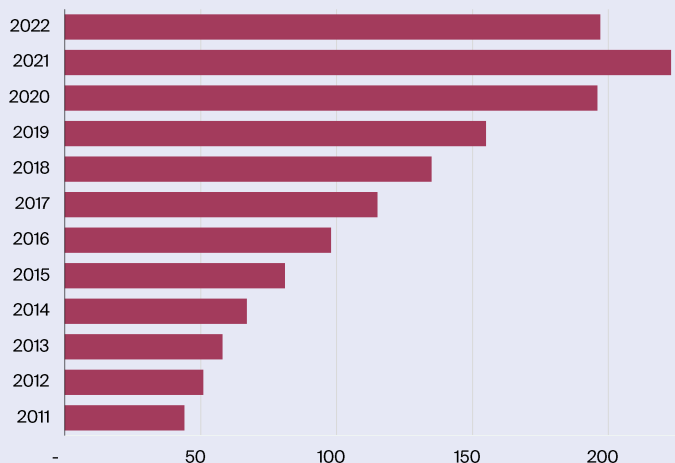
Přehled maloobchodního trhu 2. pololetí 2022

ONLINE NAKUPOVÁNÍ

Dle společností Heureka.cz a APEK zaznamenaly v roce 2022 české internetové obchody vůbec poprvé v historii pokles obrátů. Obraty e-shopů v roce 2022 dosáhly 197 miliard korun, což je o 12 % méně než v předchozím roce. Dle Českého statistického úřadu klesaly tržby internetovým a zásilkovým obchodům kontinuálně již od počátku roku 2022. I přes pokles celkových obrátů je znát, že oblíbenost online nákupů se u nás nadále zvyšuje a zákazníci si v internetových obchodech objednávají již prakticky kompletní sortiment zboží. Počet e-shopů na českém trhu také poprvé poklesl a stejný trend se očekává i v roce 2023, především z důvodu vysokých provozních nákladů a rostoucí inflace, které musí obchodník promítnout i do cen zboží. Předpokládá se také, že se menší e-shopy budou slučovat, aby na trhu obstály.

Vývoj obrátů prodeje českých e-shopů

mld. Kč



Zdroj: APEK, Heureka.cz

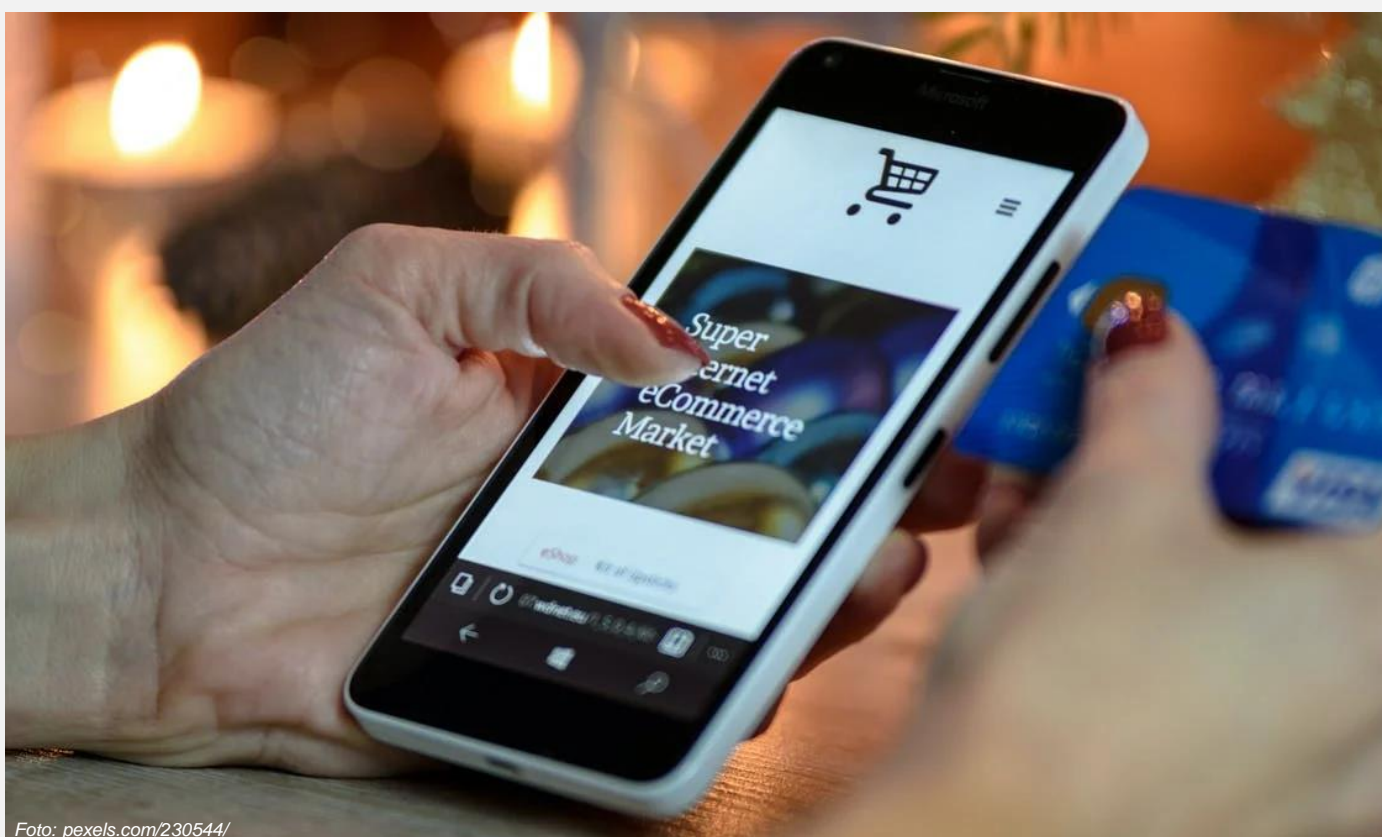


Foto: pexels.com/230544/

Přehled maloobchodního trhu 2. pololetí 2022

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze zůstalo ve 4. čtvrtletí 2022 stabilní, stejně jako nájemné na luxusních pražských nákupních třídách. V roce 2023 budou však pronajímatelé oprávněni nájemné navýšit o inflaci, což v případě smluv s valorizací podle české inflace bude představovat 15 % navýšení u smluv podle evropských indexů okolo 9%. Tento nárůst by mohl částečně kompenzovat nárůst cen v maloobchodě, očekáváme však větší opatrnost ze strany spotřebitelů a valorizace tak bude mít na nájemce výrazný dopad.



Nejvyšší dosahované nájemné

NÁKUPNÍ TŘÍDY

200 EUR/m²/měsíc

OBCHODNÍ CENTRA

140 EUR/m²/měsíc



NOVINKY Z TRHU

- V září vstoupila na český trh nová módní francouzská značka JOTT. Společnost Urban Brands, která ji zastupuje, otevřela první kamenný obchod v pražském nákupním centru Westfield Chodov.
- Zájem mají i luxusní značky: na konci roku otevřel v Praze butik se šperky francouzské značky Messika.
- Český výrobce barefoot obuvi otevřel v září v Praze svou první kamennou prodejnu Ahinsa shoes.
- V říjnu otevřela v nákupním centru Westfield Chodov Apple Premium Partner prodejna, která je svým konceptem první svého druhu ve střední a východní Evropě.
- Svůj první Lego obchod v České republice otevřela v listopadu společnost Lego Group v nákupním centru Westfield Chodov. Ve stejném obchodním centru otevřel v prosinci i první cirkulární obchod na českém trhu s názvem No Neke v rámci pilotního projektu. Nabízí široký sortiment zboží z druhé ruky.
- Ke konci ledna 2023 uzavře internetová skupina Mall Group všechny své kamenné prodejny u nás. Význam kamenných obchodů v rámci celkového objemu nákupů na Mall.cz klesal, pro vyzvednutí objednávek je využívalo méně než 15 % zákazníků.

Přehled maloobchodního trhu 2. pololetí 2022

E K O N O M I K A

Průměrná míra inflace za celý rok 2022 dosáhla 15,1 %, ceny zboží vzrostly úhrnem o 16,8 % a ceny služeb o 12,3 %. V průměru za celý rok 2022 v porovnání s rokem 2021 byly ceny stavebních prací vyšší o 12,3 %, ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví vzrostly o 20,7 %. Inflace v prosinci zůstala oproti listopadu nezměněna, meziměsíčně však vzrostla o 15,8 %, což bylo o 0,4 procentního bodu méně než v listopadu.

V Eurozóně byla inflace (dle předběžných údajů za prosinec) na úrovni 9,2 %. Inflace bude mít dopad na valorizaci nájemného, kde mnozí

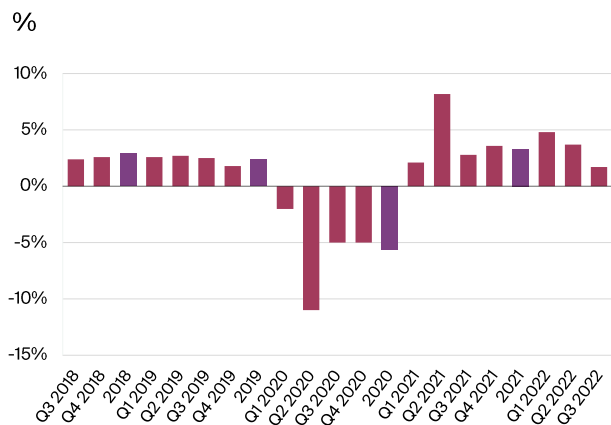
vlastníci doufají, že tento růst nájemného pomůže zmírnit dopad zvýšení výnosů.

V prosinci 2022 dosáhla nezaměstnanost 2,2 %. Na trhu práce přetrvává situace, kdy je v nabídce více pracovních míst než je zájemců.

Podle průzkumu očekávání mezi manažery ve výrobě je patrný nárůst pesimismu, což se pravděpodobně projeví na dalším propouštění. U průmyslové výroby je pro rok 2023 očekávána stagnace, na trhu práce se projeví nárůstem nezaměstnanosti na 4,0 %.

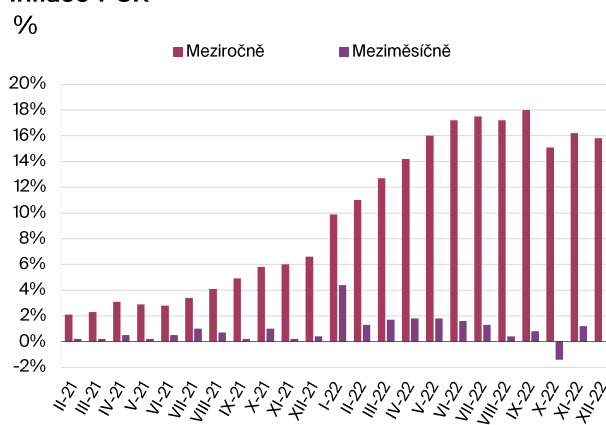
Výnosy z 10letých státních dluhopisů se vrátily v září a říjnu k růstu, aby v listopadu mírně snížily svůj výnos na 5,11 % a v prosinci na 4,71 %. Jelikož se ale výnosy v posledních devíti měsících pohybují nad 4 %, dá se očekávat další růst výnosů u nemovitosti, aby u nich byla zachována dostatečná výnosová prémie právě oproti státním dluhopisům. Dalším faktorem pro růst výnosů je i cena financování, základní úrokové míry u centrálních bank jsou na 7,0 % pro Kč a 2,5 % pro euro.

Meziroční růst HDP



Zdroj: Český statistický úřad

Inflace v ČR



Zdroj: Český statistický úřad

Prosím kontaktujte nás:

Knight Frank Czech Republic
Václavské náměstí 3
budova Diamant, 5. patro
Praha 1
110 00

Ondřej Vlk
Head of Research
+420 602 940 066
ondrej.vlk@cz.knightfrank.com

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

Tel: +420 224 217 217

Knight Frank Research
Reporty naleznete zde
www.knightfrank.com/research

Knight Frank Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector. All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs. Important Notice: © Knight Frank LLP 2018 This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears. Knight Frank LLP is a limited liability partnership registered in England with registered number OC305934. Our registered office is 55 Baker Street, London, W1U 8AN, where you may look at a list of members' names.