

Maloobchodní trh v České republice

1. pololetí 2024

Pravidelný pololetní přehled
maloobchodního trhu v České republice

[www.knightfrankprostory.cz/
novinky-a-trendy](http://www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy)

www.knightfrank.com/research



Přehled

Celková nabídka



4,0 mil. m²

Nová nabídka 1. pololetí 2024



23 800 m²

Ve výstavbě a rekonstrukci



87 200 m²

Maloobchodní prodej (květen 2024)



+4.4 %

Na konci 1. pololetí roku 2024 dosáhla celková pronajímatelná maloobchodní plocha téměř 4,02 milionů m².

V první polovině roku 2024 bylo dokončeno 23 800 m² maloobchodních ploch.

Ve výstavbě a rekonstrukci nacházelo 87 200 m² v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m² a dalších více než 57 000 m² menších retail parků.

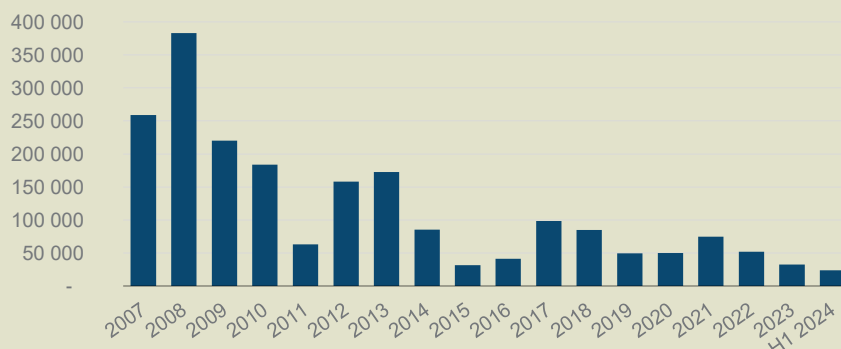
V 1. pololetí 2024 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze stabilní na úrovni 140 EUR/m²/měsíc. Na luxusních pražských nákupních třídách se nájemné pohybovalo okolo 200 - 220 EUR/m²/měsíc.

V 1. čtvrtletí roku 2024 přestavovaly maloobchodní nemovitosti 74 % z celkového objemu investic, díky prodeji OC Arkády Pankrác. Ve 2. čtvrtletí to bylo pouze 1 %.



Nová nabídka obchodních ploch

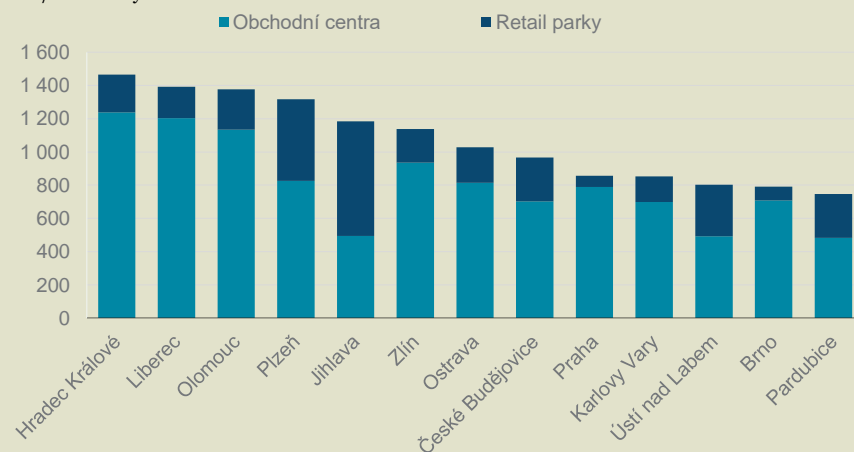
m²



Zdroj: Knight Frank Research

Saturace regionálních měst maloobchodními plochami

m² / 1 000 obyvatel



Zdroj: Knight Frank Research

► PŘEHLED MALOOBCHODNÍHO TRHU

V první polovině roku 2024 český maloobchod zaznamenával zlepšení výkonnosti. Návštěvnost obchodních center ještě není zcela zpět na předcovidových číslech, ale lehce pod úroveň roku 2019. Nicméně návštěvnost i obraty obchodních center rostou, zvláště pak v zavedených top nákupních centrech a nově zrekonstruovaných regionálních centrech. Daří se také retail parkům, které jsou pro obchodníky atraktivní i z hlediska expanze.

Podle Českého statistického úřadu pokračovaly v květnu 2024 maloobchodní tržby očištěné o cenové vlivy v meziročním růstu, tempo růstu se ovšem oproti předchozím dvěma měsícům zmírnilo. Ke zvýšení tržeb nejvíce přispěly internetové a zásilkové obchody a nespécializované prodejny s převahou potravin. Maloobchodní tržby se meziročně reálně zvýšily o 4,4 %, za nepotravinářské zboží vzrostly o 5,1 %, za potraviny o 4,2 % a za pohonné hmoty o 2,2 %. Tržby se tak v tomto roce vrátily k růstu po propadu tržeb o 4,1 % v roce 2023.

Na konci 1. pololetí 2024 dosáhla celková pronajimatelná maloobchodní plocha téměř 4,02 milionů m². V prvním pololetí roku 2024 bylo dokončeno 23 800 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m². Znovuotevřen po rekonstrukci byl Máj Národní, který nabízí na ploše více než 17 000 m² spojení obchodů, služeb, stravování a zábavy. V prvním podzemním patře je k dispozici prodejna Tesco v nové podobě. Nově dokončen byl retail park S1 Centre Slaný s 10 obchodními jednotkami s celkovou prodejní plochou 6 800 m².

Nově otevřená a zrekonstruovaná obchodní centra a retail parky v 1. pololetí 2024

NÁZEV	MĚSTO	PLOCHA (m ²)
Máj Národní	Praha	17 000
S1 Centre Slaný	Slaný	6 800

Na konci 1. pololetí 2024 se ve výstavbě a rekonstrukci nacházelo 87 200 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m². Novými projekty ve výstavbě byly Retail park Kozomín, který po otevření v 1. čtvrtletí 2025 nabídne 16 obchodních jednotek na ploše přes 14 000 m² a Obchodní centrum Jindřichův Hradec s téměř totožnou prodejní plochou, jehož dokončení je plánováno ve 4. čtvrtletí tohoto roku.

Zahájena byla rozsáhlá rekonstrukce obchodního domu Kotva, znovuotevření je plánováno na podzim 2026. Započala přístavba obchodního centra Černý Most, které se rozšíří o 9 100 m² a 32 nových obchodních jednotek, otevření je plánováno na podzim roku 2025. Pokračovala rekonstrukce a dostavba (12 500 m²) nákupního centra Varyáda v Karlových Varech a rekonstrukce obchodního centra Grand Pardubice.

Do finále spějí rekonstrukce obchodních center Nisa Liberec a Central Most.

Připravuje se rozšíření obchodního centra Galerie Teplice, realizace by zde měla začít ve 3. čtvrtletí tohoto roku a také rozšíření Retail Parku Ovčáry v Kolíně, kde je v plánu zdvojnásobení prodejní plochy s dokončením v polovině roku 2026. Ve výstavbě je dalších více než 57 000 m² v projektech menších retail parků s prodejní plochou do pěti tisíc m².

V 1. čtvrtletí roku 2024 přestavovaly maloobchodní nemovitosti 74 % z celkového objemu investic, díky prodeji OC Arkády Pankrác. Ve 2. čtvrtletí to bylo pouze 1 %. Výnosové míry pro nákupní centra zůstaly stabilní na 6,25 %, mírný pokles byl zaznamenán u nákupních tříd na 5 % a nákupních parků na 6 %.

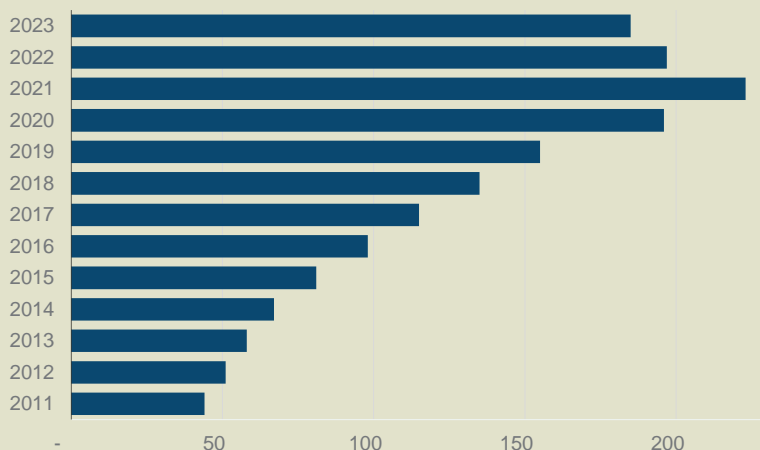
ONLINE NAKUPOVÁNÍ

Dle dat společnosti Heureka Group začaly tržby tuzemských e-shopů od začátku roku 2024 opět růst po tom, co v roce 2023 zaznamenaly pokles o 6 %. V porovnání se stejným obdobím minulého roku vzrostly tržby v 1. čtvrtletí tohoto roku o 4 % a ve 2. čtvrtletí o 3 %. Zákazníci pokračovali s nákupy, které v dobách vysoké inflace odkládali kvůli vysoké pořizovací ceně.

Ve 2. čtvrtletí 2024 se objem objednávek mírně zvýšil, ovšem průměrná cena objednávky se naopak mírně snížila o 8 %. Na trhu e-commerce byla patrná další konsolidace, spojená s jistým nasycením nákupních potřeb zákazníků, kdy některé e-shopy zaznamenaly dvouciferný růst, jiné naopak dvouciferný pokles.

Vývoj obrátů prodeje českých e-shopů

mld. Kč



Zdroj: APEK, Heureka.cz



NÁJEMNÉ

V první polovině roku 2024 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze stabilní na úrovni 140 EUR/m²/měsíc. Na luxusních pražských nákupních třídách se nájemné pohybovalo okolo 200 - 220 EUR/m²/měsíc. Zde na zvyšování nájemného, zvláště pak na nájemné v Pařížské ulici, vytváří tlak nedostatek volných prostor.



Nejvyšší dosahované nájemné



NÁKUPNÍ TŘÍDY

200 - 220 EUR / m² / měsíc



OBCHODNÍ CENTRA

140 EUR / m² / měsíc



NOVINKY Z TRHU

- Na český trh se chystá vstoupit diskontní řetězec Dealz, který je součástí stejné skupiny, jež vlastní Pepco. Bude také nabízet především zboží za zlevněné či velmi nízké ceny.
- Otevření první české pobočky známého amerického fastfoodu Five Guys v nově zrekonstruovaném obchodním centru Máj je plánováno na podzim tohoto roku.
- Na český trh se v blízké budoucnosti chystají vstoupit i další velcí hráči na poli rychlé gastronomie. Jedná se třeba o řetězec Wendy's známý svými hamburgery. Svou první pobočku chce u nás také otevřít Five Pie, fast food zaměřený na pizzu.
- Obchody Electro World se u nás přejmenují na Datart, na slovenském trhu na Nay. Rozhodnutí následuje po fúzi zlínské skupiny HP Tronic, pod který patří Datart, a slovenské Nay, do níž spadají prodejny Electro World.

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 500 - 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