

Maloobchodní trh v České republice

2. pololetí 2023

Pravidelný pololetní přehled
maloobchodního trhu v České republice

knightfrank.com/research



Přehled

Celková nabídka



4,0 mil. m²

Nová nabídka 2. pololetí 2023



32 600 m²

Ve výstavbě a rekonstrukci



43 500 m²

Maloobchodní prodej (listopad 2023)



+0.9 %

Na konci roku 2023 přesáhla celková pronajímateľná maloobchodní plocha 4,01 milionů m².

Od začátku roku 2023 bylo dokončeno více než 32 600 m² maloobchodních ploch, všechny ve 2. pololetí.

Ve výstavbě a rekonstrukci se na konci roku 2023 nacházelo téměř 43 500 m². Ve výstavbě a přípravě je také mnoho projektů menších retail parků s prodejní plochou do pěti tisíc m².

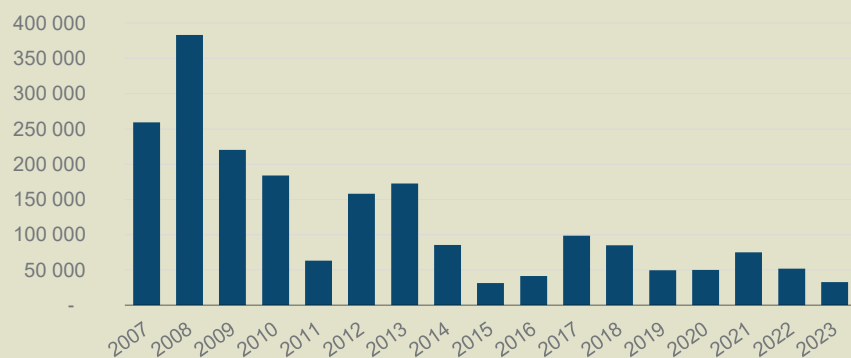
Ve 2. pololetí 2023 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze na úrovni 140 EUR/m²/ měsíc. Stabilní také zůstalo nejvyšší dosahované nájemné na nákupních třídách, které se pohybovalo okolo 200 EUR/m²/měsíc.

Maloobchodní nemovitosti byly v roce 2023 nejobchodovatelnějším aktivem, představovaly 41 % 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

Do nákupního chování zákazníků se promítl růst inflace. Následkem zdražování, začali Češi šetřit a více vyhledávat levnější zboží a zboží ve výprodeji. Ovšem v mnoha obchodních centrech, zejména pak v nově zrekonstruovaných regionálních centrech, přesáhly obraty v roce 2023 předpandemické hodnoty. Velkou část růstu tržeb lze ovšem přičíst i rostoucím cenám zboží a služeb. Návštěvnost se ale ve srovnání se stejným obdobím předpandemického roku snížila. Existují však i taková regionální centra, kde návštěvnost již začíná dosahovat předpandemických hodnot.

Podle Českého statistického úřadu zaznamenaly v listopadu 2023 maloobchodní tržby očištěné o cenové vlivy po osmnácti měsících poklesu meziroční růst, ke kterému přispěl prodej nepotravinářského zboží a pohonných hmot. Maloobchodní tržby se meziročně reálně zvýšily o 0,9 %, přičemž za nepotravinářské zboží vzrostly o 1,3 % a za pohonné hmoty o 3,7 %. Za potraviny ovšem poklesly o 0,7 %.

Na konci roku 2023 přesáhla celková pronajimatelná maloobchodní plocha 4,01 milionů m². Od začátku roku 2023 bylo dokončeno více než 32 600 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m², všechny ve 2. pololetí. Největším dokončeným projektem byl Retail Park Strakonická v Českých Budějovicích se 13 obchodními jednotkami a celkovou prodejní plochou 10 400 m², který vznikl přestavbou stávajícího hypermarketu Albert, jehož prodejní plocha byla zmenšena na supermarket, a novou dostavbou. Mezi další projekty dokončené v průběhu roku 2023 patřilo Obchodní centrum Hustopeče s 9 obchodními jednotkami, Obchodní centrum Poříčí v Blansku s 15 jednotkami a Retail park Úvaly u Prahy se 13 jednotkami.

Nově otevřená obchodní centra a retail parky ve 2. pololetí 2023

NÁZEV	MĚSTO	PLOCHA (m ²)
Retail Park Strakonická	České Budějovice	10 400
Obchodní centrum Poříčí	Blansko	8 000
Obchodní centrum Hustopeče	Hustopeče	7 300
Retail Park Úvaly u Prahy	Úvaly u Prahy	5 700

Na konci roku 2023 se ve výstavbě a rekonstrukci nacházelo 43 500 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m². Jediným novým větším projektem ve výstavbě byl retail park S1 Center Slaný, který nabídne 6 800 m² prodejní plochy v 10 jednotkách. Ve výstavbě a přípravě je také mnoho projektů menších retail parků s prodejní plochou do pěti tisíc m².

V prosinci začala rekonstrukce a dostavba nákupního centra Varyáda v Karlových Varech. Centrum se mimo jiné rozšíří o dalších 12 500 m², zahrnovat bude dvě fáze výstavby a po dokončení nabídne více než 100 jednotek včetně nového multikina Premiere Cinemas se 6 sály. Pro rekonstrukci, která potrvá necelé dva roky, bylo také uzavřeno obchodní centrum Grand Pardubice, které po znovuotevření nabídne více než 5 000 m² maloobchodních ploch, Multikino CineStar a nové prostory pro coworking.

Pokračovala také modernizace obchodních center Futurum Hradec Králové a rekonstrukce obchodního domu Máj, stejně jako rozsáhlá rekonstrukce obchodních center Nisa Liberec a Central Most. Na jaře 2024 má být také zahájena rozsáhlá rekonstrukce obchodního domu Kotva.

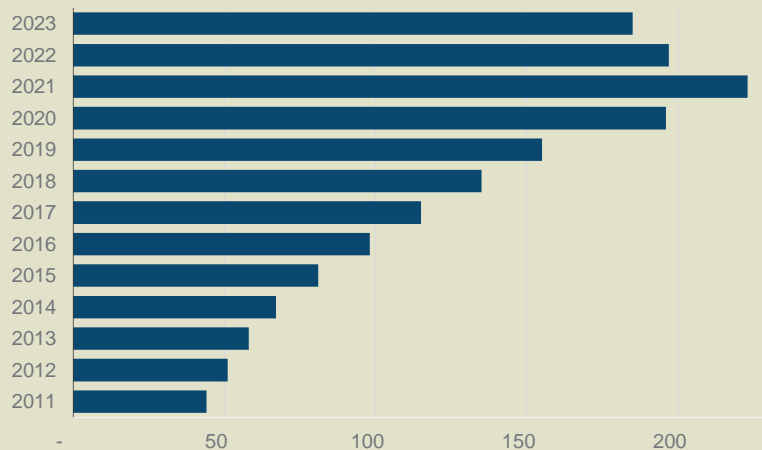
V roce 2023 byly maloobchodní nemovitosti nejobchodovatelnějším aktivem, představovaly 41 % z celkového objemu investic.

ONLINE NAKUPOVÁNÍ

Dle Asociace pro elektronickou komerci (APEK) dosáhla česká e-commerce v roce 2023 celkových obrátů 185 miliard korun, což znamená meziroční pokles o 6 %. V posledním čtvrtletí roku již ovšem e-shopy zaznamenaly meziroční růst. Výsledky, stejně jako celý maloobchod, ovlivnila složitá ekonomická situace. Stále vysoká inflace zvýšila náklady obchodníků na provoz a snížila ochotu spotřebitelů utrácet. Ti pak volili spíše levnější zboží a vyhledávali akční slevy. Rok 2024 by podle očekávání APEK měl znamenat návrat české e-commerce k růstu, který se ovšem nepředpokládá v řádu desítek procent, ale spíše jednotek.

Vývoj obrátů prodeje českých e-shopů

mld. Kč



Zdroj: APEK, Heureka.cz



Photo source: pexels.com

NÁJEMNÉ

Ve druhé polovině roku 2023 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze stabilní, stejně jako nájemné na luxusních pražských nákupních třídách. Na luxusních nákupních třídách se nájemné pohybovalo okolo 200 EUR/m²/měsíc, nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze pak na úrovni 140 EUR/m²/měsíc.



Nejvyšší dosahované nájemné



NÁKUPNÍ TŘÍDY

200 EUR / m² / měsíc



OBCHODNÍ CENTRA

140 EUR / m² / měsíc



NOVINKY Z TRHU

- V roce 2023 vstoupilo nově na náš trh téměř 40 nových značek, nejvíce za uplynulých 10 let, přičemž většina (85 %) otevřela své pobočky v Praze. Mezi nejvýznamnější patřily Victoria's Secret, Popeyes, Signorvino, Rossopomodoro či Zadig & Voltaire.
- Společnost Makro Convenience Czechia, jejímiž společníky jsou Makro ČR a skupina Metro, uvádí na trh novou vlastní síť sousedských prodejen Bonveno. První čtyři prodejny Bonveno byly v pilotním režimu otevřeny v Praze. Do konce roku 2024 jich chce mít Makro přibližně dvacet a expanze má pokračovat i v následujících letech nejen v Praze, ale i ve všech regionech.
- Na český trh se chystá další online tržiště a to turecký marketplace Trendyol. V prvním čtvrtletí roku 2024 plánuje vstoupit na trh východní Evropy, začít s Rumunskem, Řeckem, Maďarskem a Českou republikou a v následujícím období bude počet zemí v regionu navyšovat.
- V roce 2024 plánuje vstup na tuzemský trh také americký řetězec Five Guys, jenž se specializuje na burgery, hranolky, hot dogy a mléčné koktejly. Svou první pobočku by měl otevřít v centru Prahy.

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 cirka 100 m² s módou, dosahované nájemné pro retail parky pro jednotku o cirka 500 - 1 000 m².

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



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



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



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