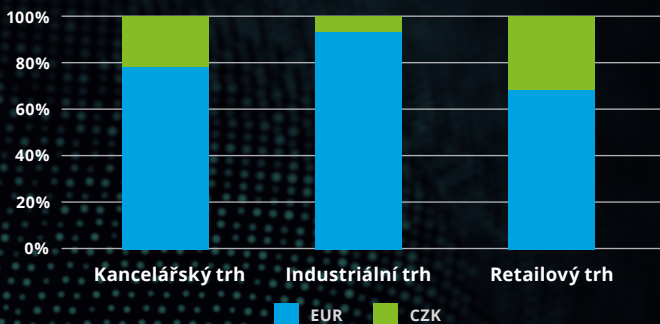


Inflace a indexace nájemních smluv v ČR

Od začátku války na Ukrajině pozorujeme zvýšenou inflaci, která se v České republice za poslední rok a půl pohybovala převážně přes 10 % v meziročním srovnání. Tato analýza se věnuje tomu, jak vlastníci komerčních budov reagovali na zvýšenou inflaci a z toho plynoucí tlak na zvyšování nájmu. Statistiky vychází z reprezentativního vzorku nájemních smluv trhu moderních prostor.

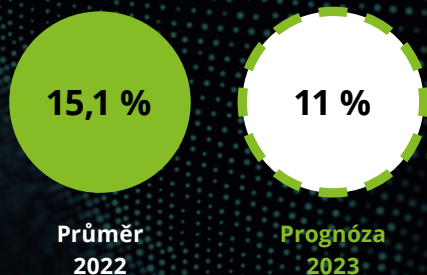
Měna smlouvy

Ve všech segmentech pozorujeme, že převážná většina nájmu se hradí v EUR. Z toho důvodu se v těchto smlouvách většinou aplikuje některý z evropských indexů.

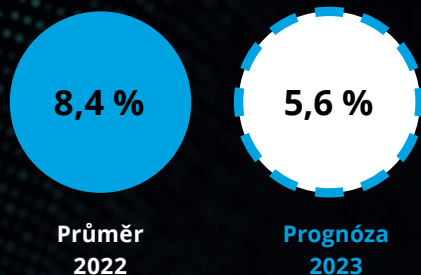


Průměrná inflace v ČR a Eurozóně

Inflace v ČR (CPI¹)



Inflace v Eurozóně (HICP²)



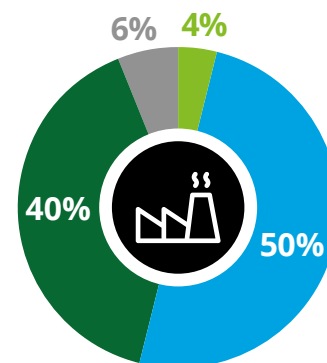
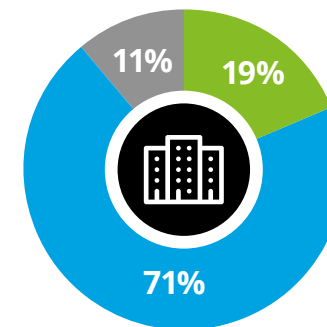
¹ CPI (Index spotřebitelských cen) - jediný používaný český index.

² HICP Eurozóny (Harmonizovaný index spotřebitelských cen v Eurozóně) zobrazujeme z toho důvodu, že ho využívá většina analyzovaných nájemních smluv.

Většina smluv na kancelářském a industriálním trhu používá evropské indexy. V případě retailového trhu převažuje český index.

Kancelářský trh

V kancelářském segmentu se nejvíce uplatňuje **některý z evropských indexů** (EU HICP, Eurozóna HICP), a to ve více než 70 % nájemních smluv.

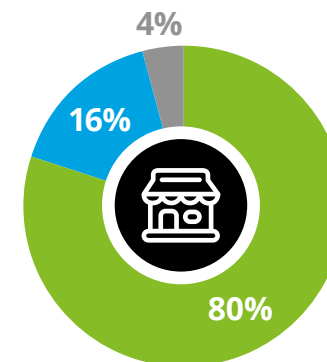


Industriální trh

Na industriálním trhu se v polovině nájemních smluv aplikuje některý z evropských indexů a značná část nájemců, **až 40 %, má vyšší indexace zafixovanou** (převážně mezi 1,5 % - 2,0 %).

Retailový trh

V případě retailového trhu se aplikuje v nájemních smlouvách převážně **český index, a to u 80 % smluv** ze zkoumaného vzorku, navzdory tomu, že jsou většinou uzavírány v EUR.



Relativní zastoupení indexů

■ Český index
 ■ Evropský index
 ■ Zafixováno
 ■ Žádný index

Většina pronajímatelů komerčních nemovitostí uplatnila svůj nárok na indexaci v plné výši.



Kancelářský trh

- Na kancelářském trhu se hradí **16 z 20 smluv** v měně EUR.
- **Méně než 1 z 20 nájemních smluv** na trhu kanceláří má zastropovanou výši indexace.
- Průměrná míra indexace je v kancelářském segmentu **více než 8 %**.



Industriální trh

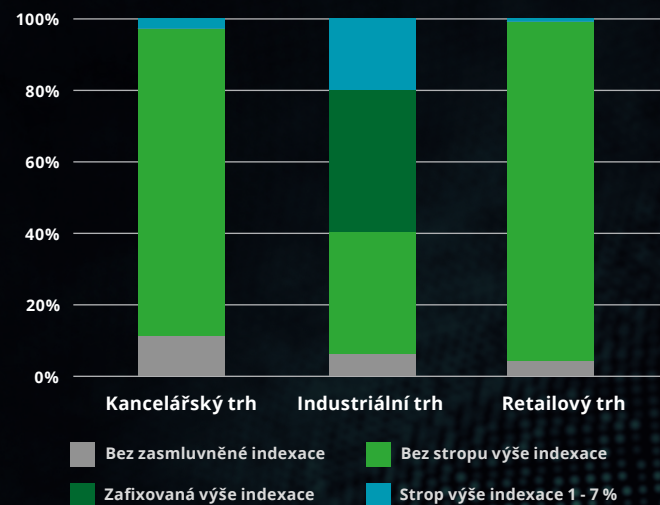
- Industriální trh uzavírá téměř všechny smlouvy v EUR. Jde o **19 z 20 smluv**.
- **Přesně 1 z 5 smluv** v industriálním segmentu má stanovenou maximální výši indexace.
- Na industriálním trhu je průměrná míra indexace **nižší než 5 %**.



Retailový trh

- Na retailovém trhu najdeme **14 z 20 smluv**, které se hradí v EUR.
- V retailovém segmentu se **téměř nevyskytují smlouvy** se zastropovanou výši indexace.
- Retailový trh má průměrnou míru indexace **vyšší než 13 %**.

Maximální výše indexace Smluvně stanovené omezení indexace



V industriálním segmentu má 20 % smluv zastropovanou výši indexace (cap), zatímco na kancelářském a retailovém trhu je to méně než 5 % smluv.

V případě zájmu o dodatečné informace kontaktujte náš tým.



Miroslav Linhart
Partner
mlinhart@deloittece.com
+420 737 235 553



Ondřej Zabloudil
Director
ozabloudil@deloittece.com
+420 723 582 619



David Marek
Director
dmarek@deloittece.com
+420 606 656 599

Zjistěte více na www.deloitte.cz/report/