

**PRŮZKUM ARTN: LIKVIDITA  
TLAČÍ CENY (VŠECH TYPŮ)  
NEMOVITOSTÍ VZHŮRU**

# PRŮZKUM ARTN: LIKVIDITA TLAČÍ CENY (VŠECH TYPŮ) NEMOVITOSTÍ VZHŮRU

I v roce 2017 se očekává silící poptávka po rezidenčních nemovitostech provázená pozvolným růstem cen.

V Praze pokračuje neuspokojivá situace spojená s neúměrně dlouhým procesem povolování staveb, což povede ke zpomalení výstavby a poklesu nových bytů v nabídce developerských společností.

Klíčovou a diskutovanou událostí je uvolnění kurzového závazku ČNB a následné potencionální zvýšení úrokových sazeb.

Další významnou skutečností, která v roce 2017 ovlivní realitní trh bude přijetí zákona o realitním zprostředkování, který mj. zavede povinné kvalifikační požadavky na realitní makléře.

V již tradičním průzkumu pořádaném ARTN na začátku roku 2017 jsme se opět zaměřili na hlavní vyhlídky a trendy v uplynulém roce 2016 i v následujícím období. Ptali jsme se vás, co můžeme očekávat v jednotlivých oblastech trhu nemovitostí a souvisejících odvětvích ekonomiky a hospodářství:

Jaké události budou mít klíčový dopad na realitní trh? V jakých sektorech nemovitostního trhu můžeme očekávat největší nárůst nových projektů? Kam zacílí investoři? Struktura respondentů průzkumu i autorů Trend reportu obsáhla a propojila experty ze všech různorodých oblastí realitního trh a tím zaručila, že je Trend report 2017 i letos, již po desáté, komplexní zprávou o realitním trhu s velkou mírou objektivitu. Se zadáním i výsledky průzkumu opět pomohla renomovaná agentura GfK Czech.

Shoda panuje mezi odborníky například v otázce nejdůležitějších trendů v letošním roce – zejména v očekávání přílivu nových investorů do České republiky nebo na rostoucím zájmu ze strany private equity fondů.

Dalšími faktory jsou uvolnění měnového kurzu ČNB (s nímž žijeme již několik týdnů), konzervativnější LTV a LTC a celkové mírné zdražování financování nemovitostí. Důležitou roli sehrává i postup příprav Metropolitanu plánu a případný posun a zrychlení v současnosti vleklého vydávání stavebního povolení. Řada odborníků také předpokládá vyšší množství revitalizačních brownfieldů.

Celkově se předpokládá, že i nadále bude pokračovat mírné zdražování rezidenčních nemovitostí zejména v ekonomických centrech, jako je Praha a Brno, kde nový development nestihá uspokojovat poptávku. To samé však platí pro kvalitní komerční nemovitosti, jejichž ceny stimuluje přetlak "investičních" financí.

## JAKÉ OBLASTI TRHU NEMOVITOSTÍ DOZNAJÍ NEJVĚTŠÍCH ZMĚN?

Mezi respondenty panuje přesvědčení, že největší změny dozná v následujícím roce trh rezidenční, následován oblastí financování nemovitostí a investičním trhem. Oproti rok starým předpovědím sledujeme poměrově největší změnu právě v oblasti financování nemovitostí.

Na rezidenčním trhu přes zdražení (hypotečního) financování převáží převis poptávky nad nabídkou a ceny budou i nadále růst. Roli sehrají rovněž volné prostředky veřejnosti a stoupající obliba nemovitostí jako alternativní investiční příležitosti.

Kancelářský trh nabídne v roce 2017 výrazně vyšší množství dokončených projektů, než tomu bylo v roce 2016. Je očekáván mírný celkový nárůst neobsazenosti kancelářských prostor, ovšem i růst nejvyššího dosahovaného nájemného. Důraz nájemců na kvalitu stále poroste. Za hlavní důvod je označováno zvyšování originality prostředí pro zaměstnance, jehož se v mnoha oborech nedostává.

Retailový trh bude i v následujícím roce stabilní. Většinou expertů je očekáván posilující trend rekonstrukcí a modernizací stávajících prostor. Nová výstavba probíhá již jen v omezeném rozsahu.

Investiční trh bude pravděpodobně ovlivňovat nejvíce posílení koruny, efekt volného kapitálu a stále relativně levného financování, pro které není dostatek investičních příležitostí. Celkově je většinou expertů očekáván další růst v roce 2017 i v dalším období.

Konzervativnější přístup bank k půjčování peněz a zvýšení úrokových sazeb jsou nejčastěji jmenované vlivy na financování nemovitostí. K nim je třeba připočítat již uvolněný kurz koruny, zvyšující se inflaci a další regulatoriku bank.

*„Tlak na cenu nových bytů daný minimálním množstvím povolovaných projektů bude enormní a bude se stále zvyšovat. Neuspokojená poptávka se přesouvá i do trhu starších nemovitostí a panelových bytů. Dochází lokálně až k neuvěřitelným nesmyslným extrémům, kdy cena „panelákového“ bytu překonává cenu bytu v nových projektech. Snaha politiků, spolků, sdružení apod. o konzervaci Prahy se efektem bumerangu vrací občanům zpět v nedostupných cenách bydlení, a to jak v prodejních cenách nyní, tak i později v cenách nájmu.“*

**Jan Řežáb, JRD**

*„Vedle výstavby nových projektů bude čím dál více aktuální „repas“ starších budov a jejich nabídka jako moderních B Class kanceláří za rozumnou cenu.“*

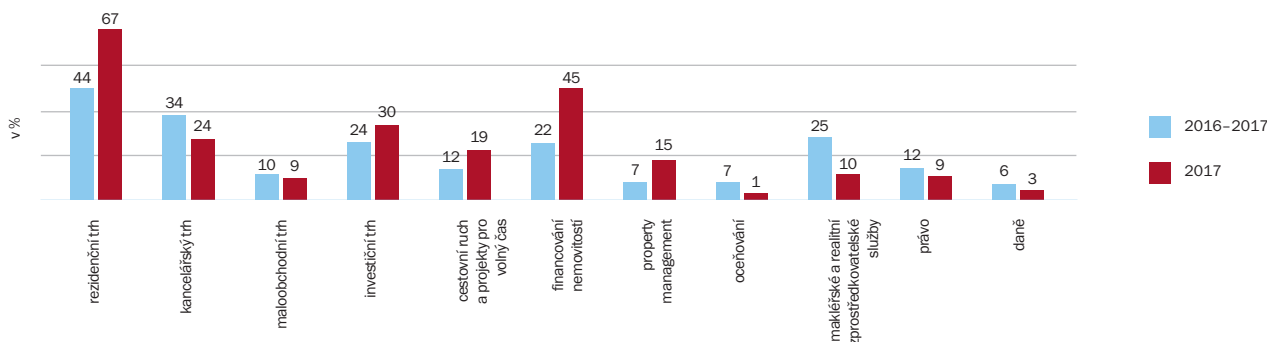
**Jan Fical, Arridere**

*„Rekonstrukce, respektive repositioning starších center, nahradí dosud dominující nový development.“*

**Martina Jůzová, Česká spořitelna**

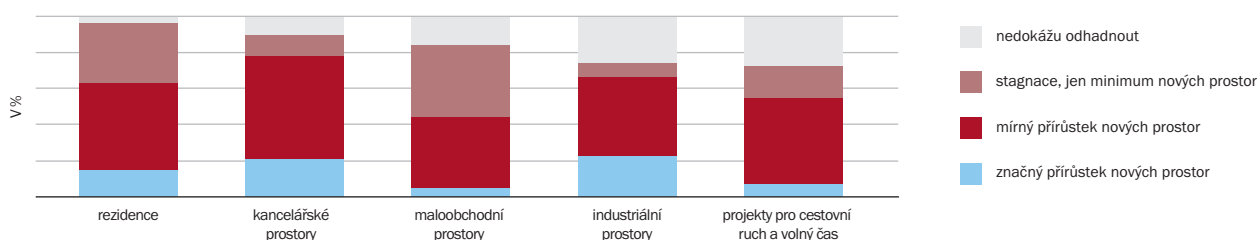
GRAF Oblasti českého realitního trhu, které doznají v roce 2017 největších změn.

Zdroj: průzkum ARTN



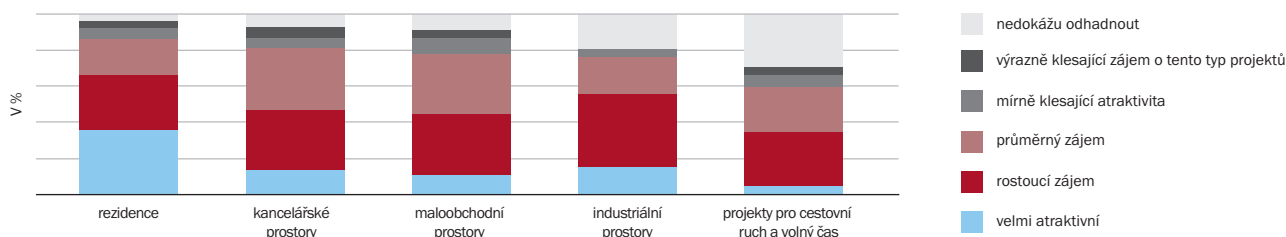
GRAF Nárůst nových projektů v roce 2017 v jednotlivých sektorech nemovitostního trhu.

Zdroj: průzkum ARTN



GRAF Typy nemovitostí podle atraktivity pro investory v letech 2017-2018.

Zdroj: průzkum ARTN



Komerční budovy v souvislosti s poskytováním co nejvyššího komfortu nájemcům budou dále zlepšovat své služby. Kvalitní property management vzhledem k omezené nabídce a konkurenčnímu trhu sehraje stále větší význam. Experti zmiňují i narůstající popularitu BIM (Informační model budovy).

### EKONOMIKA POMÁHÁ DEVELOPMENTU

Dobrá kondice ekonomiky bude mít pozitivní dopad na celý realitní trh. Nejvyšší nárůst nových projektů je respondenty očekáván v rezidenčním, kancelářském a průmyslovém sektoru. Výraznějším přírůstkům bude i nadále bránit pomalý a obtížný proces získání územního rozhodnutí / stavebního povolení, nedostatek vhodných pozemků a v případě maloobchodních projektů i značná saturace trhu.

Naopak silný export a slabá koruna nahrávají trhu s průmyslovými nemovitostmi, kde se prorůstový trend očekává i v roce 2017. Dosud nenaplněný potenciál dle respondentů stále nabízí cestovní ruch.

### NEJATRAKTIVNĚJŠÍ REZIDENCE

Mezi jednotlivými realitními segmenty zůstanou dle respondentů po další dva roky nejatraktivnějšími rezidence. Jako druhý nejperspektivnější se umístil industriální sektor.

Ohledně budoucího vývoje nájemného a cen v jednotlivých sektorech více než polovina respondentů zastává názor, že ceny nových bytů vzrostou o více než 5 %.

U nájmu pak panuje názor mírně konzervativnější, kdy růst o více než 5 % očekává třetina dotázaných. Vývoj nájmu kancelářských, maloobchodních a industriálních prostor je očekáván stabilizovaný s příklonem spíše k jejich mírnému růstu. Případný očekávaný růst cen nájmu bude zejména u špičkových nemovitostí.

### CO CHYBÍ PRAZE?

Další část expertního rozhovoru se zaměřila na to, co brání Praze posunout se mezi rozvinuté evropské metropole, které zároveň jejich obyvatelé hodnotí jako kvalitní místo pro život. Dotázaní se shodli zejména na aspektu bezpečnosti ve všech částech města a dopravní infrastruktuře. Tě se týká např. lepšího systému zachytných parkovišť a jejich

„Předpovídám zájem o kreativní, aktivní a kvalifikovaný property management související s dalšími doplňkovými službami, jako jsou projektový management, asset management a zpracování vybavení kanceláří. Vše s ohledem na spokojenost nájemců a jejich zaměstnanců...“

Zdenka Klapalová, Knight Frank

„Zásadní je ucelená koncepce s jasnou vizí, která posílí rozvoj moderního pojetí města, snadnou a dostupnou mobilitu po městě a dostatek veřejného prostoru s aktivním využitím.“

Daniela Opletalová, Bird & Bird

dostatečné kapacitě, modernizace a rozvoji příměstské železniční sítě, regulace dopravy či neefektivnost správy města Praha v rozdělování svých zdrojů.

Mezi další body zvyšování kvality života v Praze patří podle odborníků například důraz na potřebnou revitalizaci Václavského náměstí a centrálních částí města. Dále pak kvalitnější správa veřejných prostor a zelených ploch ve městě a zanedbání výstavby nových veřejných budov z oblasti kultury či sportu. Zmiňovaným aspektem je i jasná vize a dlouhodobá koncepce v rozvoji města.

### CO BRZDÍ TRH NEMOVITOSTÍ?

Co se týče samotného trhu nemovitostí, dotázaní nejvíce zmiňovali dlouhé a komplikované rozhodovací procesy v oblasti legislativy, chybějící jasnou koncepci rozvoje města a neurčitý vývoj Metropolitního plánu. Roli ale dle některých respondentů hrají i nedostatečně silní lokální investoři a nízké množství kvalitních nových projektů.

**MARTINA KADĚROVÁ**  
ARTN

### ENGLISH SUMMARY

#### ARTN SURVEY: LIQUIDITY IS PUSHING THE PRICES (OF ALL TYPES) OF REAL ESTATE UP

- In 2017, we expect a growing demand for residential property, accompanied by a gradual rise in prices.
- The disappointing situation in Prague associated with the disproportionately long construction permit process continues, which will slow construction and lead to a decrease in new apartments offered by development companies.
- The key and most discussed event is the release of the CNB's exchange rate commitment and the subsequent potential increase in interest rates.
- Another important fact that will influence the real estate market in 2017 will be the adoption of the Real Estate Brokerage Act, which will also introduce mandatory qualification requirements for real estate agents.