

# TREND REPORT 2019



**ARTN**

PŘEHLED ČESKÉHO REALITNÍHO TRHU  
CZECH REAL ESTATE MARKET SURVEY

Partneři ARTN  
AREMD Partners



bpd development

**PENTA**  
REAL ESTATE

Obsah publikace Trend Report 2019 je založen na odborné diskusi členů Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, jejich vlastních analýzách a prognózách budoucího vývoje. Jedná se o diskusní materiál. Vaše případné náměty a postřehy rádi přivítáme, zasílat nám je můžete na adresu [info@artn.cz](mailto:info@artn.cz).

The content of Trend Report 2019 is based on the expert discussion of AREMD members, their own analysis and prognosis of future developments, and should be considered a discussion material. We welcome your comments and reactions at [info@artn.cz](mailto:info@artn.cz).

**Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí děkuje všem odborníkům, kteří se na tvorbě publikace podíleli:**

Association for Real Estate Market Development thanks to all experts who contributed to the production of the publication:

Boháč Ondřej, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy  
 Černá Lucie, Allen & Overy  
 Drtina Tomáš, GfK Czech  
 Feix Jiří, Hypoteční banka  
 Frait Jan, Česká národní banka  
 Holub Emil, Clifford Chance  
 Klupalová Zdenka, Knight Frank  
 Klas Přemysl, KPMG Česká republika  
 Klečka Karel, Panattoni  
 Kosman Kamil, KAAP Media  
 Kostrounová Lenka, ČSOB  
 Kromíchalová Renata, Knight Frank  
 Lux Martin, Sociologický ústav AV ČR  
 Mocková Marie, ARTN  
 Novák Pavel, Knight Frank  
 Pácal Jiří, Central Europe Holding  
 Phamová Lenka, Knight Frank  
 Petřík Vojtěch, Deloitte Advisory  
 Plašil Miroslav, Česká národní banka  
 Polák Radek, Trigema  
 Sajner David, Knight Frank  
 Soural Marcel, Trigema  
 Šindelářová Lenka, BNP Paribas Real Estate Czech Republic  
 Vašata Zdeněk, Deloitte Advisory  
 Vácha Marek, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy  
 Váňa Radek, Idealab  
 Višňovská Denisa, Lexus  
 Vokálová Andrea, Hypoteční banka  
 Vrabčák Jan, EY  
 Vydrová Jana, Allen & Overy  
 Zlámal David, EY

**Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí rovněž děkuje všem výše uvedeným firmám za podporu a významnou angažovanost při přípravě této publikace.**

Association for Real Estate Market Development would like to thank also to all above mentioned companies for their support and extraordinary dedication in preparation process of the report.

# OBSAH

## CONTENT

Úvodní slovo prezidentky Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Introduction by the President of Association for Real Estate Market Development	<b>4</b>
O nás About us	<b>5</b>
Členové Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí v roce 2019 Members of Association for Real Estate Market Development 2019	<b>6</b>
Průzkum ARTN: Stagnace bytové výstavby pokračuje, legislativa zpomalila ARTN Survey: Real Estate Market Trends	<b>8</b>
Sonda: Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě Probe: Macroeconomic Development and Real Estate Prices in the Czech Republic and Globally	<b>14</b>
Sonda: Budoucnost bydlení v Praze Probe: The Future of Housing in Prague	<b>23</b>
Rezidenční trh Residential Market	<b>30</b>
Kancelářský trh Office Market	<b>46</b>
Trh maloobchodních prostor Retail Market	<b>54</b>
Trh logistiky Logistics Market	<b>62</b>
Současné trendy v cestovním ruchu s důrazem na hotelnictví Current Trends in Tourism with an Emphasis on the Hotel Industry	<b>68</b>

Investiční trh Investment Market	<b>74</b>
Financování nemovitostí Real Estate Financing	
Alternativní financování komerčních nemovitostí Alternative Financing of Commercial Real Estate	<b>80</b>
Financování právnických osob a nemovitostí Legal Entity and Real Estate Financing	<b>84</b>
Financování rezidenčních nemovitostí Mortgage Financing	<b>90</b>
Právo Law	
Úvod do kapitoly Právo Introduction to the Law Chapter	<b>96</b>
Přehled legislativních změn Overview of Legislative Changes	<b>97</b>
Daně v oblasti nemovitostí Real Estate Taxes	<b>100</b>
Seznam zveřejněných citací a fotografií List of Published Quotes and Photos	<b>102</b>

# SLOVO PREZIDENTKY ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ

## VÁŽENÍ ČTENÁŘI, MILÍ ČLENOVÉ A PŘÍZNIVCI ARTN,

právě držíte v rukou v pořadí dvanácté vydání expertní publikace Trend Report. Jsem nesmírně ráda, že si opět po roce můžete zalistovat ve společné práci mnoha autorů, expertů na realitní trh, kteří shrnují uplynulý rok a přichází s odhadem budoucích trendů ve všech oblastech. Stejně jako v předchozích letech je součástí Trend Reportu průzkum, kterého se účastní naši členové a další odborníci z různých segmentů nemovitostního trhu.

Máme za sebou další rok prosperity. Z výsledků loňského roku můžeme vyčíst, že český realitní trh je ve stále dobré kondici. Nicméně musím dodat, že ne všem segmentům trhu se daří stejně. Naše členy a účastníky komplexního průzkumu, ze kterého Trend Report čerpá, trápí především stagnace bytové výstavby, spojená s legislativními problémy. Výstavba rezidenčních projektů se komplikuje, schvalovací procesy jsou příliš zdoluhavé. Developéři podstupují značná rizika, která jsou se stavebním řízením spojená. Vedle toho jsme v důsledku mimořádně nízké nezaměstnanosti i jiných makroekonomických faktorů svědky značného růstu nákladů na stavební práce. Developéři se tak dostávají pod tlak, neboť není snadné reagovat na poptávku po dostupném bydlení, a přitom si poradit s výše zmíněnými faktory. Důsledkem je nedostatečná nabídka bytů, která by uspokojila aktuální požadavky trhu. Tato situace ovlivňuje i růst nájemného. Vše platí zejména pro naše hlavní město.

O to více si vážíme úsilí Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Velmi oceňujeme jejich snahu o podporu rozvoje Prahy i komunikace s odbornou i širokou veřejností, což se jim daří také díky CAMPu – Centru pro architekturu a městské plánování. CAMP vnímáme jako jedinečné místo pro přednášky, diskuse, konference a další akce. Jedná se o instituci, jejímž hlavním posláním je zlepšit veřejnou diskusi o rozvoji Prahy a která pomáhá navázat dialog a spolupráci mezi veřejností, developery a investory. Je otevřena každému, kdo má zájem na společném plánování a rozvíjení Prahy. Právem tak CAMP získal ocenění v soutěži Best of Realty v kategorii Award for Excellence, kterou uděluje ARTN na základě hlasování členské základny.

Také mě těší, že jsme svědky vzniku nových úspěšných projektů, a to jak po stránce komerční, tak po stránce estetické. Jsou to realizace, které právem uspěly na nejvyšších příčkách v soutěži Best of Realty.

Na našem českém realitním trhu jsme svědky mnoha nových trendů. V letošní, již dvanácté edici Trend Reportu se dočtete, jak bude vypadat Praha budoucnosti, jaké trendy hrají prim na kancelářském trhu a co nás čeká ve všech segmentech trhu – od rezidenčního přes retail, logistiku, investice, po financování, daně a právo.

Proslýchá se, že se blíží ochlazení v oblasti investic. Za sebe mohu říci, že český realitní trh stojí na pevných a zdravých základech, a popravdě řečeno, mírné ochlazení mu nijak neuškodí. Vnímám stabilní sílu domácích investorů a stále registruji živý zájem investorů zahraničních. Ostatně aktuální prodej části Waltrovky v pražských Jinoních, kterou prodala společnost Penta Real Estate jihokorejské firmě Hanwha Investment & Securities, je toho krásným důkazem.

Vydávat každoročně Trend Report není jednoduché. Obnáší to spoustu práce realizačního týmu a autorského kolektivu. Bez podpory sponzorů bychom nemohli v této kvalitě a rozsahu materiál připravit. Dovolte mi proto poděkovat všem našim partnerům za jejich zájem o naši práci a za poskytnutou podporu, bez níž bychom se neobešli.

Přeji vám, ať se vám všem splní vaše záměry a vize nejen v oblasti realit, a také děkuji za zájem o naši práci.

**ZDENKA KLAPALOVÁ**  
Prezidentka ARTN

*Zdenka Klapalová*



Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) je neziskový zájmový spolek, který vznikl jako právní subjekt po zhruba roční neformální předešle dne 12. 9. 2001. Členové Asociace jsou přední představitelé developerských a investičních společností, realitních, právních a poradenských kanceláří, bank a dalších organizací činných na trhu, dále přední představitelé a vyšší management veřejné správy. Záměrem je sdružovat i zástupce univerzit a vysokých škol se zájmem o tuto oblast.

Členská základna ARTN v roce 2019 čítá 115 členů a vedle osobností působících v nejrůznějších segmentech trhu nemovitostí zahrnuje i 21 korporací. Díky tomu dnes ARTN představuje moderní seskupení jedinečné svou univerzální kompetencí, které v tomto smyslu nemá v České republice obdoby.

Hlavní cíle ARTN jsou formulovány v 5 základních okruzích:

- zvýšení kvality, stability a transparentnosti českého trhu nemovitostí
- standardizace postupů a procesů na českém trhu nemovitostí
- zvýšení informovanosti odborné i laické veřejnosti v dané oblasti
- propagace českého trhu s nemovitostmi v tuzemsku i zahraničí
- zvýšení kvality vzdělávání a zlepšení vzdělanosti profesionální veřejnosti v oboru

Aktivity ARTN se skládají z aktivit pro členy Asociace, zejména pravidelná měsíční diskusní setkání na aktuální témata rozvoje trhu nemovitostí, a dále z aktivit zaměřených na odbornou i laickou veřejnost. K nejviditelnějším patří vydávání pravidelné souhrnné studie o stavu českého trhu nemovitostí Trend Report, která se postupně stala nedílnou součástí knihovny každého aktéra na realitním trhu. Dále zahrnují pořádání kulatých stolů za účasti předních odborníků, včetně jejich medializace.

## DISKUSNÍ SETKÁNÍ

V průběhu roku 2018 jsme pokračovali v organizaci **diskusních setkání**, která si získala velkou oblibu mezi odbornou i širokou veřejností včetně médií. Postupem doby dochází k navyšování návštěvnosti těchto setkání, během roku 2018 jsme na pěti diskusních setkáních uvítali 385 hostů, z toho největší zájem byl tradičně o diskusní setkání spojené s vydáním expertní publikace Trend Report 2018.

Diskusní setkání ARTN probíhají formou panelových diskusí a za přispění moderátorů a aktivních panelistů jsou diskutová-

na vybraná aktuální témata. Mezi účastníky diskusních setkání jsou vždy experti napříč všemi obory. Mezi odbornou veřejností i médií jsou tato setkání velmi populární a hodnocená jako velmi přínosná, s vysokou odbornou úrovní.

## PRŮZKUM TRHU

ARTN v prvních týdnech letošního roku opět realizovala komplexní průzkum realitního trhu v České republice. Jeho cílem je především získat objektivní pohled na vývoj na českém trhu nemovitostí včetně aktuálních trendů. Dotazníkového šetření se zúčastní celá řada aktivních expertů, mezi respondenty byli významně zastoupeni členové Asociace.

## ODBORNÉ PUBLIKACE

Trend Report je vydáván od roku 2002 jako pravidelná odborná a objektivní studie o vývoji na realitním trhu v České republice. Letošní v pořadí již 12. edice opět nabízí zájemcům o český realitní trh pohled na aktuální problémy a analytiku napříč všemi segmenty. Stejně jako v roce předchozím jsou texty jednotlivých kapitol založeny nejen na zkušenostech a stanoviscích kolektivu autorů, ale opírají se i o výsledky vlastního průzkumu ARTN.

## BEST OF REALTY

Na slavnostním galavečeru, který u příležitosti konání 20. ročníku soutěže Best of Realty proběhl 15. listopadu 2018 v Kongresovém centru České národní banky, byly vyhlášeny výsledky a předána ocenění nejlepším projektům českého realitního trhu za rok 2017/2018. O vítězích 20. ročníku soutěže „Nejlepší z realit – Best of Realty“, která se v tuzemsku považuje za nejprestižnější ve svém oboru, rozhodla osmičlenná odborná porota. Členy jury byli zástupci Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) a dalších profesních sdružení, agentur pro výzkum trhu, bankéřů, koncových uživatelů nemovitostí, realitních makléřů a poradenských společností.

Cenu „Award for Excellence“, kterou uděluje ARTN, získalo **Centrum architektury a městského plánování (CAMP)**, které se nachází v areálu Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) v pražských Emauzích. Bylo hodnoceno jako jedinečné místo pro přednášky, diskuse, konference a další akce. Porotci si nejvíce cenili toho, že se jedná o instituci, jejímž hlavním posláním je zlepšit veřejnou diskusi o rozvoji Prahy a která pomáhá navázat dialog a spolupráci mezi veřejností, developery a investory.

Více o nás na [www.artn.cz](http://www.artn.cz).

# ČLENOVÉ ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ V ROCE 2019

## KORPORÁTNÍ ČLENOVÉ

ACHOUR & PARTNERS s.r.o.  
Allen & Overy  
ASB Group  
Crestyl Real Estate s.r.o.  
BPD Development a.s.  
Czech Property Investments, a.s.  
Česká spořitelna, a.s.  
FINEP CZ a.s.  
HB Reavis Group CZ, s.r.o.  
JRD Development  
KKCG Real Estate a.s.

Achour Gabriel  
Petra Myšáková  
Ledvinka Dan  
Guthová Marta  
Pokorný Radek  
Havelka Zdeněk  
Jůzová Martina  
Kocián Michal  
Herman Petr  
Pavel Krumpár  
Pujman Petr

Metrostav Development, a.s.  
Passeinvest Group  
Penta Real Estate s.r.o.  
SATPO Broker, s. r. o.  
Sberbank CZ a.s.  
Sekyra Group, a.s.  
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.  
Trei Real Estate Czech Republic s.r.o.  
Trigema, a.s.  
UBM Development Czechia s.r.o.

Buršík Ondřej  
Lenka Preslová  
Palička Petr  
Pokorný Jiří  
Maršala Matěj  
Anderle Leoš  
Fabian Tomáš  
John Vladislav  
Soural Marcel  
Zemánek Jan

## ČLENOVÉ

Arcibiskupství pražské  
bvp Braun Partners  
Geosan Development  
Komerční banka  
BERNARD LEGAL  
ECOVIS  
Arcadis CZ, a.s.  
Komerční banka  
GfK Czech, s.r.o.  
DLA Piper Prague LLP  
bvp Braun Partners  
RSIM Realitní a správcovská a.s.  
CODECO, a. s.  
DELTA legal, advokátní kancelář s.r.o.  
Kocián, Šolc, Balašík  
Gavlas, spol. s r. o.  
Giese & Partner, s.r.o.  
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
BADOKH, advokátní kancelář  
CMS Cameron McKenna  
Multiprojekt Group a.s.  
UCTAM Czech Republic  
Dentons Europe CS LLP  
Jan Holásek  
Clifford Chance Prague LLP  
CTR Group a.s.  
Legalité  
N/A  
Squire Patton Boggs s.r.o.  
ING

Balák Jan  
Bárta Jiří  
Beneš Petr  
Berger Pavel  
Bernard Radovan  
Capelleveen Johannes van  
Čermák Pavel  
Dembowski Milan  
Drtina Tomáš  
Dubovský Miroslav  
Dudek Miroslav  
Fajkus Jiří  
Fanta Petr  
Fára Pavel  
Frank Rainer  
Gavlas Ivo  
Giese Ernst  
Grabmüllerová Daniela  
Hampl Ondřej  
Hejduk Lukáš  
Hejma Petr  
Hermann Jiří  
Hink Michal  
Holásek Jan  
Holub Emil  
Horváth Jan  
Humlová Olga  
Hybš Jan  
Janeček Radek  
Kadlc Ondřej

Dentons Europe CS LLP  
Sociologický ústav AV ČR  
YBN consult, znalecký ústav  
ČVUT FSV  
PT Real Estate  
KARLIN PORT REAL ESTATE  
Letiště Praha  
N/A  
INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.  
Cushman&Wakefield  
N/A  
RENOMIA  
NSG Morison advokátní kancelář, s.r.o.  
TECHO  
Bird & Bird s.r.o. advokátní kancelář  
Central Europe Holding, a. s.  
Renomia  
N/A  
Ungelt Services, a.s.  
PETERKA & PARTNERS advokátní kancelář  
Praha 5  
GES Real  
Československá obchodní banka, a. s.  
Lexus a.s., partner  
MMR, vedoucí oddělení bytového práva  
Sentient  
EDULIOS  
RSM Tacoma, a.s.  
UK, PřF, Fakulta geografie a reg. rozvoje  
Baker & McKenzie s.r.o, advokátní kancelář  
AmRest  
MS architekti s.r.o.  
Panattoni Development Czech Republic  
Kinstellar s.r.o., advokátní kancelář  
TCG Technical Consulting Group s.r.o.  
GES Real  
DBK Praha a.s.  
Residomo  
N/A  
Stewart Title Limited  
GES REAL, a.s.  
TIDE Reality  
Trikaya Czech Republic a.s.  
TECHO  
ARGON s.r.o.  
Ernst & Young s.r.o.  
Interprospekt CZ s. r. o.

Lazar Evan Zohav  
Lux Martin  
Malý Bedřich  
Marek Petr  
Melč Michal  
Miškovič Milorad Miško  
Nehoda Radek  
Němec Petr  
Mládek Martin  
Naskos Michal  
Němeček Radomír  
Nepala Pavel  
Novotný Martin  
Opekár Šimon  
Opletalová Daniela  
Pácal Jiří  
Pavelková Hana  
Prášil Jiří  
Prchlík Dušan  
Přikrylová Pavla  
Richter Pavel  
Řezáč Vít  
Sadil Jan  
Sedmíhradský Jakub  
Schödelbauerová Pavla  
Scheuch Martin  
Skalický Martin  
Skotnica Jiří  
Sýkora Luděk  
Šimonek David  
Škvára Pavel  
Šourek Michal  
Špalek Ondřej  
Štěpánková Klára  
Švanda Zdeněk  
Thoss Václav  
Tlačbaba Jan  
Tuček Martin  
Urbánek Petr  
Válka Zdeněk  
Vecán Pavel  
Velebil Pavel  
Veselý Alexej  
Začal Milan  
Zeman Petr  
Zemanová Eva  
Žalský Karel

KNIGHT FRANK, spol. s r. o.  
Panattoni Europe  
KPMG Česká republika  
Equita  
Konečná & Zacha, s.r.o.  
AK JUDr. Dana Kořínková  
European Capital Partners Real Estate s.r.o.  
Československá obchodní banka, a. s.  
DK Legal  
PRK Partners, s.r.o.  
VŠE, fakulta podnikohospodářská  
Úřad pro zast. státu ve věcech majetkových  
COLAS CZ  
Gepard Finance a.s.  
N/A  
Czech Comfort s.r.o.  
Crest Communications

Klapalová Zdenka  
Klečka Karel  
Kliment Pavel  
Klimt Leoš  
Konečná Radka  
Kořínková Dana  
Kosman Kamil  
Kostrounová Lenka  
Kozáková Daniela  
Kožušník Rudolf  
Krejčí Filip  
Kremlík Vladimír  
Krones Tomáš  
Kruntorád Jan  
Kühn Pavel  
Kulman Tomáš  
Langr Aleš