

**PRŮZKUM ARTN:
STAGNACE BYTOVÉ
VÝSTAVBY POKRAČUJE,
LEGISLATIVA ZPOMALILA**

PRŮZKUM ARTN: STAGNACE BYTOVÉ VÝSTAVBY POKRAČUJE, LEGISLATIVA ZPOMALILA

Stagnující nová bytová výstavba zvláště v Praze akceleruje rostoucí nájemné.

Kancelářský trh dosáhl nejnižší míry neobsazenosti, kolem 5 %.

Dynamicky roste oblast logistiky, oproti tomu maloobchodní trh v nejbližší době výrazněji neporoste.

Nové formy hybridních konceptů zasahují oblast kanceláří, kde nastupuje trend kanceláře jako služby.

V oblasti retailu se kamenné prodejny stále více propojují s online prodejem.

O PRŮZKUMU

Již od roku 2002 let vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí publikaci Trend Report. Od roku 2005 přípravě této jedinečné publikace předchází komplexní průzkum.

V něm shrnují experti ze všech segmentů trhu nemovitostí svůj pohled na vývoj i trendy, které očekávají. Respondenti tohoto průzkumu pak společně s autory jednotlivých kapitol Trend Reportu prostřednictvím svých názorů a analýz skládají velmi zasvěcený pohled na tuzemský trh, a to i v kontextu trhu evropského. K průzkumu každoročně zveme osobnosti českého realitního trhu, ať už jsou to zástupci developerských a investičních společností, ale i realitních, právních a poradenských kanceláří, bank a dalších organizací aktivních na trhu. Na naše otázky dále odpovídají představitelé a vyšší management veřejné správy, akademičtí pracovníci a pedagogové vysokých škol. Velmi podrobně se ptáme těch nejpovolanějších a pro-

střednictvím odpovědí, komentářů a rozborů pak vzniká Trend Report.

SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ PRŮZKUMU

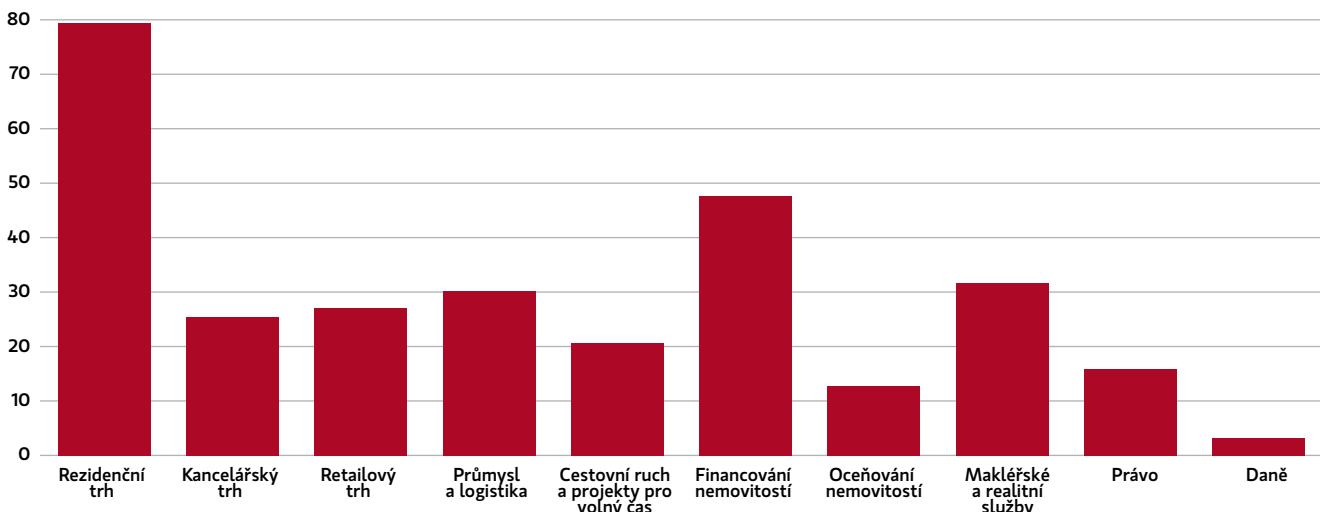
Co můžeme očekávat v jednotlivých oblastech trhu nemovitostí a souvisejících odvětvích ekonomiky a hospodářství? Jaké faktory ovlivní realitní trh? Rozsáhlý tým zkoumá a popisuje, jakou dynamiku budou mít jednotlivé segmenty, kolik a jakých nových projektů můžeme očekávat. Samozřejmě pominout nemůžeme ani zahraniční investice na českém trhu, novinky nebo trendy. A věnujeme se i novinkám ve finanční, daňové a právní oblasti.

„Očekávám stagnaci rezidenčního trhu kvůli zpřísnění podmínek ČNB pro získání hypotečních úvěrů. Současně se projevuje i vliv historicky nejvyšší průměrné ceny nového bydlení, které přestává být dostupné pro širší okruh obyvatel. Předpokládám, že během tohoto roku se rozhodne, zda ceny nových bytů půjdou dolů, nebo se výrazně utlumí jejich výstavba. U komerčních nemovitostí již druhým rokem zaznamenávám stabilizaci klíčových parametrů (nájem, yield) na historicky nejlepších číslech. V průběhu roku neočekávám žádné podstatné změny v tomto segmentu trhu. Pokud něco nastartuje nemovitostní krizi, bude to rezidenční trh a samotný strach z příchodu krize.“

Karel Cihelna, ČSOB



GRAF Jaký očekáváte vývoj na českém nemovitostním trhu? Vyberte oblasti, které podle vašeho názoru doznají největších změn.



Hospodářský růst světové ekonomiky začal v průběhu roku 2018 oslabovat. Zpomalení dynamiky se týkalo vyspělých i rozvíjejících se ekonomik. Na začátku letošního roku došlo k citelnému přehodnocení výhledů pro letošní a příští rok směrem dolů. Na následujících stránkách shrnují autoři, jak se jednotlivé trhy podle nich vyvíjely a jaké očekávají v budoucnu posuny.

„O reality bude stále zájem. Ceny bytů jsou sice již dosti vysoké, ale např. v oblasti komerčních realit je velká konkurence mezi investory, a zájem o koupi tak nadále přetrvává. Mohu podotknout, že dobrých projektů by se prodalo více.“

Zdenka Klapalová, Knight Frank

následující po vrcholu cyklu. Často je citován rozvoj nájemního bydlení v souvislosti s nedostatkem bytů ke koupi, především v Praze, rozvoj digitalizace, neutuchající poptávka po kancelářských prostorech i přes zvyšování nájemného a stabilitu na trhu investic.

Stejně jako v loňské studii, je i letos klíčovým segmentem trhu **rezidenční oblast**. I kvůli legislativním problémům, pomalé výstavbě nových bytů i regulatorním zásahům na poli hypotečních úvěrů je bytový trh tím nejvíce sledovaným a komentovaným.

Jak vyplývá z odpovědí našich respondentů, ceny nemovitostí rostly i v roce 2018 o cca 6–10 % p. a., v posledních týdnech růst slábl a v některých regionech zaznamenali experti i mírný pokles. Nejednalo se o nijak dramatický růst a ceny se vracely k úrovni z roku 2008 (a také k cenám z konce devadesátých let). Nejvíce rostly ceny panelových bytů v okrajích měst a ceny nových bytů, a to hlavně těch nejvyšších. Poptávka po bydlení mírně klesá-

„Očekávám zpomalení růstu cen a stagnaci na realitním trhu. Kupci budou čekat na slevy, prodávající na kupce.“

Petr Němeček, Hypoteční banka

Na dotaz, jaké hlavní trendy či klíčové události se očekávají na českém trhu nemovitostí v letech 2019–2020, respondenti vesměs zmiňovali zpomalení české ekonomiky, ochlazení růstu cen a celkové přizpůsobení trhu situaci,

la; nabídka byla nedostatečná. Trh je mělký, je na něm velmi málo transakcí; zobchoduje se přibližně 5 % nemovitostí ročně. Velmi málo transakcí bylo zaznamenáno v segmentu bytových domů; výnosy z investic se pohybují okolo 3 % p. a. Také v reakci na tento popsaný vývoj rostou nájmy v celé České republice. Odráží to i fakt, že nová bytová výstavba je pomalá, staví se převážně rodinné domy; bytové domy se staví nejvíce v Praze, ale tam je s pomalostí a utlumením výstavby největší problém.

A jaká je predikce rezidenčního trhu? Očekává se ochlazení cen bytů a také mírný růst nájemného. I když respondenti celkem shodně popisují rezidenční trh jako fungující bez větších problémů, např. nájemní bydlení je pod palbou kritiky z důvodu nadměrné ochrany nájemníků, který spolu s chybějící legislativou, přísnými podmínkami financování ze strany bank vůči developerům a mnohdy problematickým fungováním SVJ způsobuje deformaci tohoto segmentu.

Také hypoteční financování již zřejmě nedosáhne takových čísel a objemů, jako tomu bylo v minulých letech. Důvodem je série opatření ČNB, postupně se zvyšující úrokové sazby u hypotečních úvěrů a také vysoké ceny nemovitostí, které odrazují případné zájemce o koupi nemovitosti. Většina respondentů navíc predikuje další růst sazeb a utužení podmínek financování.

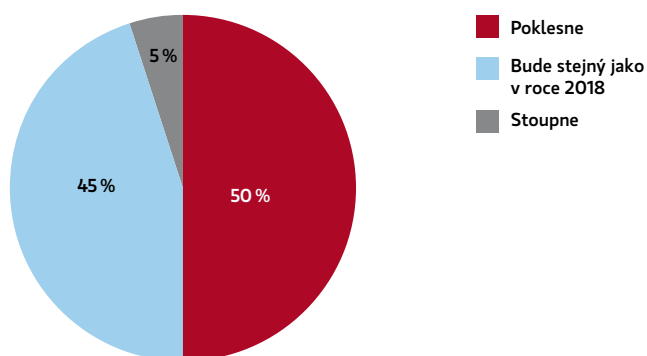
„Ve všech výše uvedených oblastech trhu je třeba velmi rozlišovat mezi regiony, protože větší města a jejich okolí se svým charakterem i vyspělostí trhu velmi liší. Lze říci, že na úrovni celé republiky má vlastnické bydlení velmi vysoký podíl. Trh nájemního bydlení je otázkou lokality a ceny, nicméně je třeba si uvědomit, že především Praha se svým charakterem trhu začíná přibližovat dalším velkým evropským městům, jako jsou Londýn či Mnichov.“

Mikuláš Neumann, Hypoteční banka

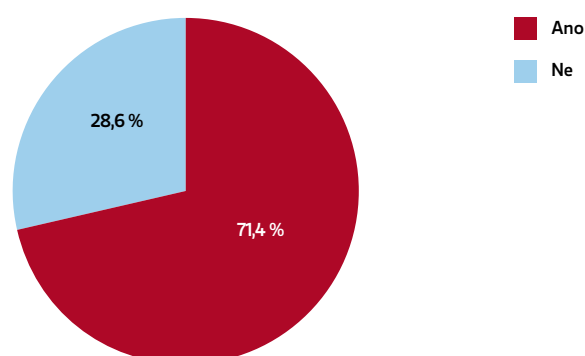
„Předpokládám nižší zájem ze strany lokálních kupců, kteří již stávající ceny považují za neúměrně vysoké. Zahraniční klientela bude i nadále vnímat Prahu jako relativně levnou metropoli, a lze tedy očekávat minimálně stabilní a možná i rostoucí zájem těchto investorů.“

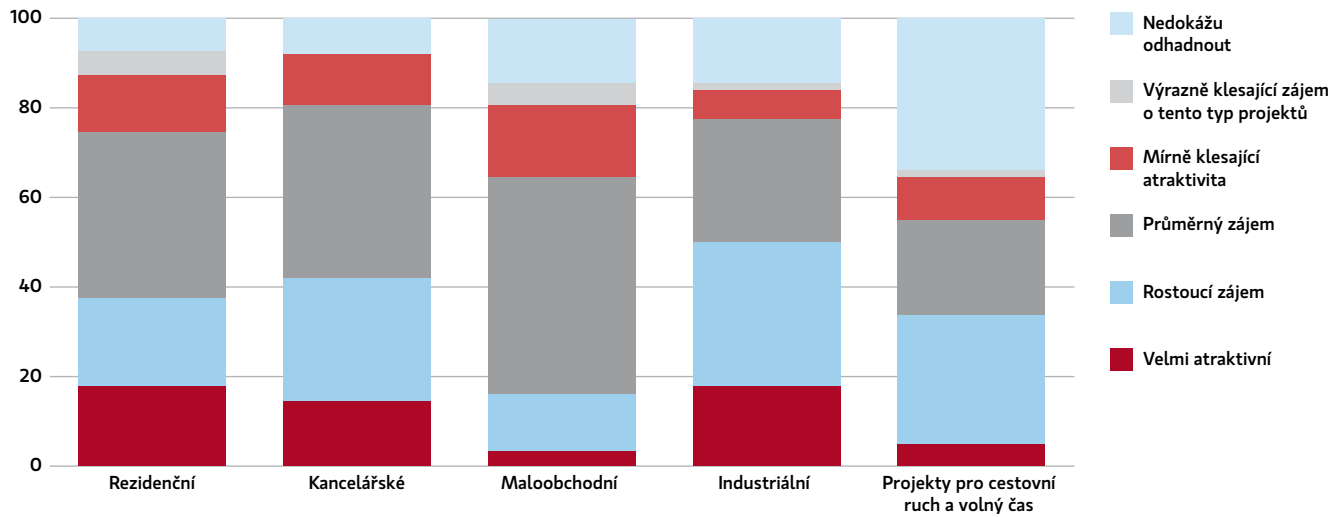
Peter Višňovský, Lexus

GRAF Jak se bude v roce 2019 vyvíjet objem úvěrů na financování nemovitostí poskytnutý bankami?



GRAF Považujete nákup nemovitosti pro investiční účely stále za atraktivní?



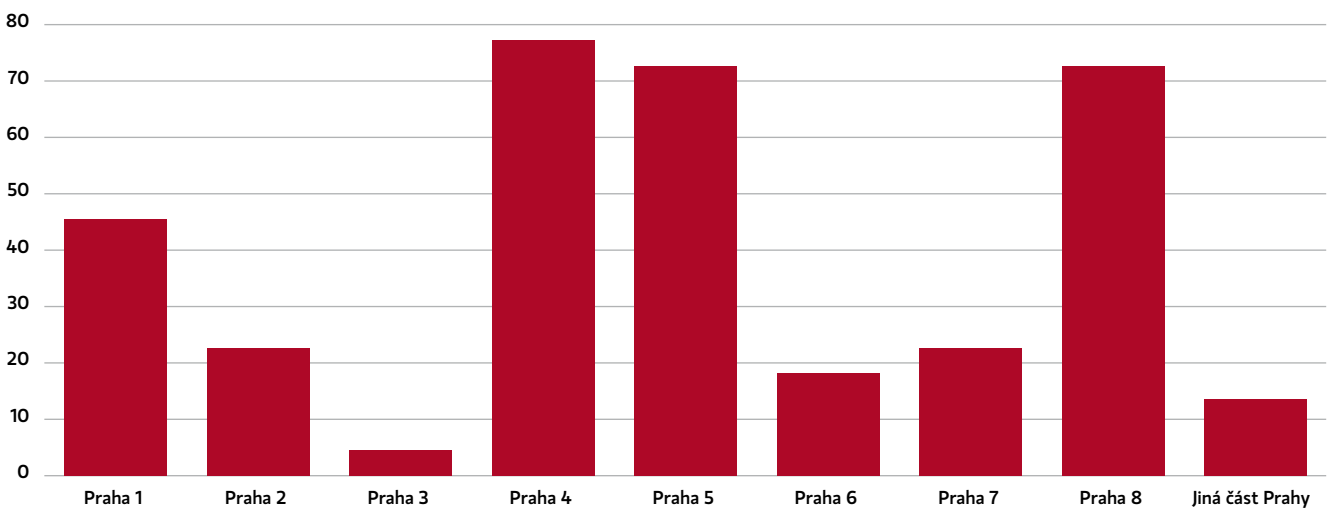
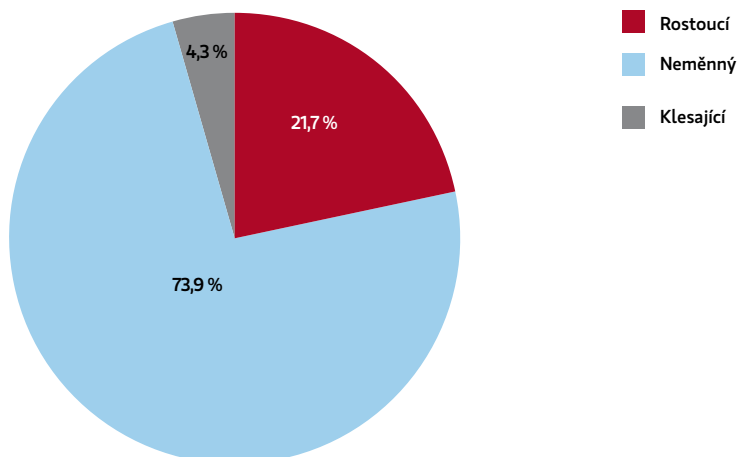

GRAF Jaké typy nemovitostí budou podle vás atraktivní pro investory v letech 2019–2020?


V oblasti **kanceláří** tradičně dominuje Praha, kde loni ovšem celkový hrubý objem uzavřených transakcí mírně poklesl. I přesto pokračuje trend silné poptávky z předchozích let. V Praze je aktuální neobsazenost kancelářských prostor na úrovni kolem 5 %, brněnský trh zůstal meziročně víceméně stabilizovaný. Za hlavní trend označují naši specialisté kanceláře jako služby,

s důrazem na produktivitu, využití nových technologií a mobilitu. Ať už ve formě rychle rostoucích coworkingů, nebo jejich různých variant a hybridů.

„Pokud zůstane Evropa pro investory zajímavá a nastane kvůli brexitu další odliv z Velké Británie, může být jednou ze zajímavých destinací pro mnoho celosvětových firem také ČR, zejména pak Praha a její okolí.“

Radek Polák, Trigema


GRAF Které lokality v Praze jsou z hlediska kancelářských prostor perspektivní?

GRAF Jaký očekáváte trend neobsazenosti kancelářských prostor v Praze?


„Poptávku po rozšiřování prostor bude limitovat nedostatek pracovníků.“

Václav Thoss, GES REAL

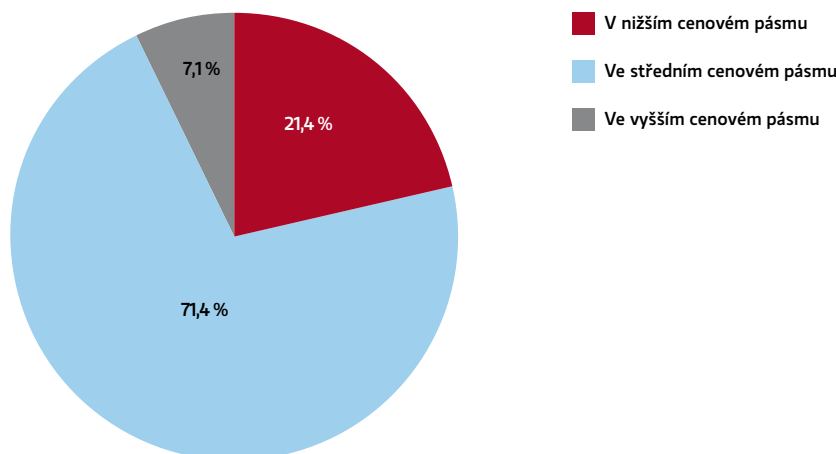
„Hypermarketové formáty nad 7 000 m² samy o sobě přestávají být atraktivní. Podle mého názoru bude probíhat downsizing v kombinaci s expanzí gastro zóny (viz Globus) nebo podpronájmu jiným nájemcům. Jinak saturace retailu je mnohde enormní, jak můžeme vidět např. v Liberci, Olomouci, Teplicích, Plzni či Hradci Králové.“

Pavel Krchňák, Oberbank AG

Tuzemský **maloobchodní trh** již výrazněji neroste, v roce 2018 ovšem pokračoval vysoký nárůst maloobchodního obrátu – retail těžil z příznivého spotřebitelského klimatu a stoupajících výdajů českých

domácností. Novým trendem, který pojmenováváme, je stále intenzivnější spojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu. V rámci obchodních center klesá podíl klasického maloobchodu ve prospěch ploch pro food & beverage, služby a zábavu. Transakční aktivita byla v roce 2018 vysoká, předchozí rekordní roky nicméně nepřekonal. Zájem investorů naráží na omezenou nabídku v nejžádanějším segmentu úspěšných center.

GRAF Co do cenové úrovně bude mezi zákazníky posilovat zájem o prodejny s nabídkou



„V rámci retailu se nejpravděpodobněji bude dále prohlubovat provazba s internetem, kdy nestačí, aby obchod fungoval již jen pouze jako ‚kamenná‘ prodejna, ale jako jeden z dalších prodejních kanálů bude internet. Návštěva ‚kamenné‘ prodejny bude zákazníky čím dále více nejen o nákup, ale i o souvisejícím ‚zážitku‘ při nákupu – poradenství, zábavy, prezentace dalších produktů, odpovídající možnosti stravování, relaxace atd.“

Pavel Berger, Komerční banka

Oproti trhu bydlení má podle našich expertů v současné době největší potenciál růstu **logistika**. Podíváme-li se na tuto oblast z hlediska objemu, pak za posledních deset let se objem logistických nemovitostí zdvojnásobil na celkem 8 mil. m². Za nový trend lze označit využívání brownfieldů a lokalit,

kteří jsou různým způsobem zanedbané nebo nevyužívané. Zájem investorů o logistické nemovitosti diametrálně roste.

Za rok 2018 zaznamenal **cestovní ruch** a konkrétně hotelnictví historicky nejúspěšnější rok. Hostů se v roce 2018 v České republice ubytovalo více než 21 milionů, to je o 6 % více než v roce 2017.

Praha již dlouhodobě patří mezi nejatraktivnější turistické destinace v rámci Evropy a v roce 2018 ji navštívilo přes 9 milionů turistů. Z hlediska počtu turistů ji předčila pouze 4 města – Londýn, Paříž, Istanbul a Řím; přičemž Řím pouze o zhruba 700 tisíc turistů.

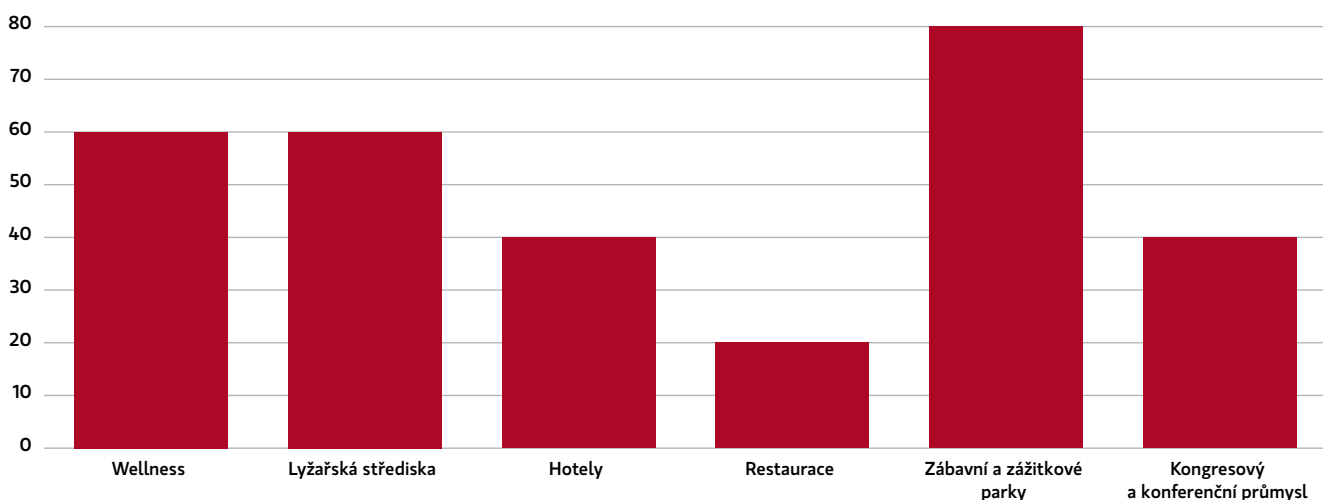
„V čem tkví výhody/nevýhody České republiky v rámci CEE pro větší nadnárodní nájemce logistických nemovitostí? Výhodnou je jednoznačně lokalita. Pravděpodobný nedostatek vhodných míst pro nové skladovací areály společně s nízkou nezaměstnaností však mohou industriální trh utlumit. Většinou dlouhodobé nájemní smlouvy pomohou překlenout případný ekonomický pokles.“

Zdeněk Vašata, Deloitte Advisory

„V Praze se dále vyostří konflikt mezi masovým turistickým průmyslem (do něhož počítám i AirBnB, který už dávno žádnou sdílenou ekonomikou není) a potřebami lidí, kteří v centru vlastní byty a chtějí zde – považte! – dokonce bydlet.“

Pavel Velebil, TIDE REALITY

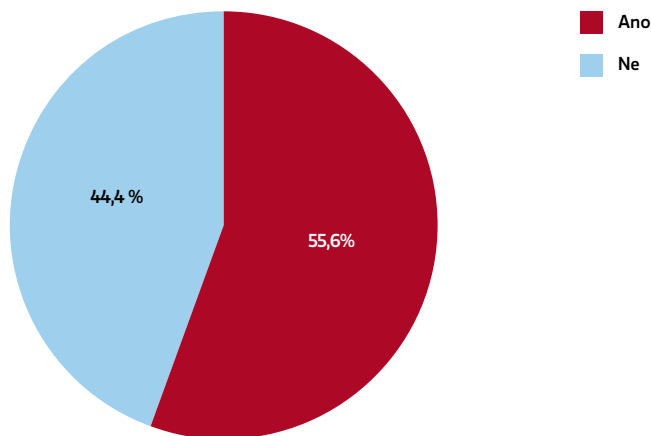
GRAF Který segment cestovního ruchu a volnočasových aktivit považujete za nejperspektivnější z hlediska rozvoje v letech 2019–2020?



Objem **investic** v České republice dosáhl v roce 2018 přibližně 2,6 miliardy EUR, což představovalo pokles o 28 % ve srovnání s rokem 2017. Čeští investoři významně posílili své pozice a jejich podíl na celkovém objemu přesáhl loni 60 %. Nejvíce směřovali investoři kapitál do kancelářských nemovitostí a dále retailových prostor. Referenční výnos (prime yield) u špičkových

nemovitostí zaznamenal pokračující mírný pokles – jak v České republice, tak ostatních CEE trzích i většiny hlavních evropských trhů. Postupně se očekává stabilizace výnosů spolu s očekávaným nárůstem úrokových sazeb. Respondenti indikují jako největší riziko odlivu investic globální ekonomickou situaci a nestabilitu ohledně ekonomického výhledu po brexitu.

GRAF Očekáváte opětovný růst podílu zahraničních investorů na investicích do českých realit?



„Trh investičních nemovitostí bude zejména reagovat na ekonomický vývoj v jednotlivých zemích a samotnou ochotu prodávat komerční nemovitosti současnými vlastníky za přiměřené (tržní) ceny. Investiční aktivitu očekávám zejména v kancelářském segmentu. Čím dál častější „exotický“ kapitál z Asie a jiných netradičních zemí (v posledních letech to byla zejména Čína, v roce 2018 se připojila Korea). Objem investičních transakcí za rok 2019 očekávám srovnatelný s rokem 2018.“

Zdeněk Vašata, Deloitte Advisory

Ovšem parametry a struktura financování nemovitostních projektů se v zásadě nemění. Trh i nadále charakterizuje vysoká likvidita, je však konec nízkých korunových úrokových sazeb. Dluhopisové financování nemovitostí je v objemu srovnatelné s předchozím rokem, ve srovnání s objemem úvěrů je však zanedbatelné.

Expert, podílející se na přípravě Trend Reportu pojmenovali také alarmující fakt zvyšující se majetkové nerovnosti. Nemovitý majetek se soustřeďuje do rukou části populace, která ukládá prostředky do investičních nákupů a rozdíly způsobuje i velmi nerovnoměrné rozložení cen i růstů mezi regiony.

A stejně jako loni musíme konstatovat, že přetrvávají problémy v **legislativě**. Výsledkem průzkumu ARTN mezi svými členy a dalšími osobnostmi realitního trhu je konstatování, že si členové ARTN hodně slibují od novelizace stavebního zákona. Stávající zdlouhavost, netransparentnost a nepružnost povolovacího řízení všech typů staveb je skutečnost, která nemovitostní trh (zejména v Praze) velmi trápí. Dalším významným a očekávaným legislativním počinem pak bude zcela nový zákon o realitním zprostředkování.

„Nový realitní zákon a začínající samoregulace trhu prostřednictvím profesních sdružení, odborných setkání a školení budou největším motorem změn. Bohužel nový zákon je nedotažený, nadále např. povoluje realitním kancelářím úschovu i několikamilionových částek na vlastních účtech.“

Pavel Velebil, TIDE REALITY

Aktuální vývoj v daňové oblasti není nijak dramatický a novinek přímo souvisejících s oblastí nemovitostí nebylo mnoho. Ačkoliv jsme v loňském Trend Reportu predikovali, že rok 2019 bude obsahovat významné změny, očekávání se zcela nenaplnila.

MARIE MOCKOVÁ
Výkonná manažerka ARTN

ENGLISH SUMMARY

ARTN SURVEY: STAGNATION OF HOUSING CONSTRUCTION CONTINUES, LEGISLATION HAS SLOWED DOWN

- Stagnating new housing construction, especially in Prague, is accelerating rent growth.
- The office market reached a lowest vacancy rate of around 5%.
- Logistics is growing dynamically, while the retail market will not grow significantly in the near future.
- New forms of hybrid concepts are affecting the office segment, where the trend of offices as a service is emerging.
- In retail, physical stores are increasingly interconnected with online sales.