

# TREND REPORT 2020



**ARTN**

PŘEHLED ČESKÉHO REALITNÍHO TRHU

## Partneři ARTN



bpd development

## PARTNEŘI TREND REPORTU 2020



Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí děkuje všem partnerům,  
kteří podpořili vznik této publikace.

Obsah publikace Trend Report 2020 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).

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

Boháč Ondřej, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy  
Bytčanek Martin, Allen & Overy  
Černá Lucie, Allen & Overy  
Dolák Pavel, KPMG  
Drtina Tomáš, Incomind  
Feix Jiří, Hypoteční banka  
Frait Jan, Česká národní banka  
Goldbergová Sára, Svoboda & Williams  
Holub Emil, Clifford Chance  
Hrubý Matěj, Institut strategického investování FFÚ VŠE  
Kalvoda Simona, Česká rada pro šetrné budovy  
Klapalová Zdenka, Knight Frank  
Klečka Karel, Panattoni  
Kliment Pavel, KPMG  
Kostrounová Lenka, ČSOB  
Leško Jakub, Deloitte  
Matějčíčková Lenka, Arcadis Czech Republic  
Mazáček David, Institut strategického investování FFÚ VŠE  
Mocková Marie, ARTN  
Novák Pavel, Knight Frank  
Pácal Jiří, Central Europe Holding  
Podzimek Jan, Arcadis Czech Republic  
Polák Radek, Trigema  
Pytelková Svobodová Jana, ASB Group  
Soural Marcel, Trigema  
Vašata Zdeněk, Deloitte  
Vácha Marek, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy  
Váňa Radek, Idealab  
Vlk Ondřej, Knight Frank  
Vokálová Andrea, Hypoteční banka  
Vrabčák Jan, EY  
Zlámal David, EY

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí děkuje všem výše uvedeným za podporu při přípravě této publikace.

# OBSAH

Slovo prezidentky Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí	<b>5</b>
Průzkum ARTN: Bydlení a stavební zákon – hlavní témata trhu před koronavirem	<b>6</b>
Sonda: realitní trh v době koronaviru	<b>11</b>
Sonda: Šetrná regenerace brownfieldů jako cesta k udržitelnosti	<b>14</b>
Sonda: Budoucnost dopravy v Praze	<b>17</b>
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě	<b>20</b>
Rezidenční trh	<b>26</b>
Kanceláře	<b>40</b>
Retail	<b>49</b>
Logistika	<b>54</b>
Cestovní ruch a hotelnictví	<b>57</b>
Investice	<b>62</b>
Financování rezidenčních nemovitostí	<b>66</b>
Financování právnických osob a nemovitostí	<b>73</b>
Finanční udržitelnost budov	<b>79</b>
Právo	<b>82</b>
Daně	<b>85</b>
O ARTN	<b>87</b>

# SLOVO PREZIDENTKY ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ

## VÁŽENÍ ČLENOVÉ A PŘÍZNIVCI ARTN, MILÍ PŘÁTELÉ,

psát úvod publikace, která shrnuje vývoj na realitním trhu za uplynulý rok, je v období prosperity celkem snadné. Je to radost. Nyní je však třeba reagovat také na náročné události posledních týdnů, které nám přinesly řadu nových, nečekaných starostí. Nicméně začnu rekapitulací uplynulého roku.

Velkým tématem nejen uplynulého roku, ale i let minulých a zřejmě i několika let budoucích je legislativa. Pomalé a velmi komplikované schvalovací procesy ovlivňují v podstatě všechny segmenty realitního trhu. Nejvíce to kromě developerů, kteří nemohou pružně reagovat na poptávku trhu, pociťují lidé prostřednictvím nedostatečné nabídky nových bytů, která tak dále působila na růst cen. Nedostatek bydlení se především v Praze stal politickým tématem, stejně jako nutnost omezení sdílených ubytovacích služeb. Krátkodobé nekontrolované pronajímání bytů vede k poškozování práv uživatelů ostatních bytů v těchto domech, stejně tak i k negativním dopadům na život ve městě. Dochází k odlivu místních obyvatel, starousedlíků, kteří jsou nahrazováni krátkodobě ubytovanými turisty, což má negativní dopady na každodenní život v centru měst. Nelze pominout i důsledky v oblasti ekonomiky našeho hlavního města.

Dalším tématem, které rezonuje naší odbornou komunitou, je nedostatečná dopravní infrastruktura hlavního města Prahy. Vnímáme tento stav jako zásadní problém, který začíná omezovat development a který je zapotřebí koncepčně, na úrovni nejvyšších orgánů města a státu, řešit.

Očekávání jednotlivců a firem ze začátku tohoto roku bylo celkem předvídatelná a jasná. Pomalejší růst cen nemovitostí, mírný růst cen nájmu nejen v rezidenčním segmentu, ale také kancelářském, růst v oblasti retailu, e-commerce i logistiky, optimistické prognózy pro investice, financování nemovitostí a hotelnictví. Takový byl výhled odborníků na rok 2020 ještě v lednu tohoto roku, kdy probíhal každoroční průzkum ARTN.

Ohlédnutí za rokem, který byl velmi úspěšný a očekávání pozitivního vývoje do roku 2020 je však střídáno něčím, s čím jsme se dosud nepotkali a dopady budou globální. V březnu tohoto roku, kdy vzniká aktualizovaná verze tohoto textu, se svět potýká s dosud nevídanou hrozbou, kterou představuje pandemie nemoci Covid-19. Česko vyhlásilo plošný zákaz vycházení, uzavřely se hranice, obchody a provozovny. Nejen česká ekonomika, ale celý svět se dostává do potíží.

Právě v takových chvílích platí, že v jednotě je síla. I my v Asociaci proto řešíme nastalou situaci, abychom co nejvíce pomohli vám, našim členům. Oslovili jsme Hospodářskou komoru a navázali velmi aktivní spolupráci s Vládou České republiky. Spojili jsme

síly a založili pracovní skupinu Anti Corona. Jsme slyšet. Prezentujeme jednotné stanovisko ARTN a návrhy řešení, které mají pomoci jak obchodníkům a živnostníkům, tak i majitelům a pronajímatelům nemovitostí. Bojujeme za práva vás, našich členů.

Uvědomuji si, že situace není lehká, ale zároveň věřím, že právě nyní, víc než kdy jindy, je smysluplné být součástí platformy odborníků a těžit ze vzájemných zkušeností. Musíme sdílet své aktuální potíže a také náměty k řešení. Český realitní trh je dlouhodobě stabilní, stojí na kvalitních základech. Nemovitosti mají, na rozdíl od jiných (zejména virtuálních), aktiv reálný základ a trvalou užitnou hodnotu. O tom jsme se koneckonců přesvědčili i v průběhu různých turbulencí v minulosti.

Jsem přesvědčena o tom, že situaci společně zvládneme. Jsme tu pro vás teď více, než kdy jindy.

Velice vám děkuji za vaši podporu a pevně věřím, že se co nejdříve potkáme osobně při neformálním setkání ARTN.

**PhDr. Ing. ZDENKA KLAPALOVÁ, CSc. MRICS**

**Prezidentka**

**Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí**

*Zdenka Klapalová*

