

# PRŮZKUM ARTN: BYDLENÍ A STAVEBNÍ ZÁKON - HLAVNÍ TÉMATA TRHU PŘED KORONAVIREM

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 prostřednictvím odpovědí, komentářů a rozborů pak vzniká Trend Report.

Průzkum trhu pro letošní Trend Report zpracovala společnost INCOMIND na panelu realitních expertů ARTN v lednu 2020. Dotazník byl sestaven ARTN ve spolupráci s INCOMIND a obsahoval vedle hlavní celkové části i specializované sekce pro vybrané oblasti. Celkem se výzkumu zúčastnilo 79 respondentů. Nejcennější součástí výzkumu jsou komentáře jednotlivých respondentů k aktuálním trendům trhu.

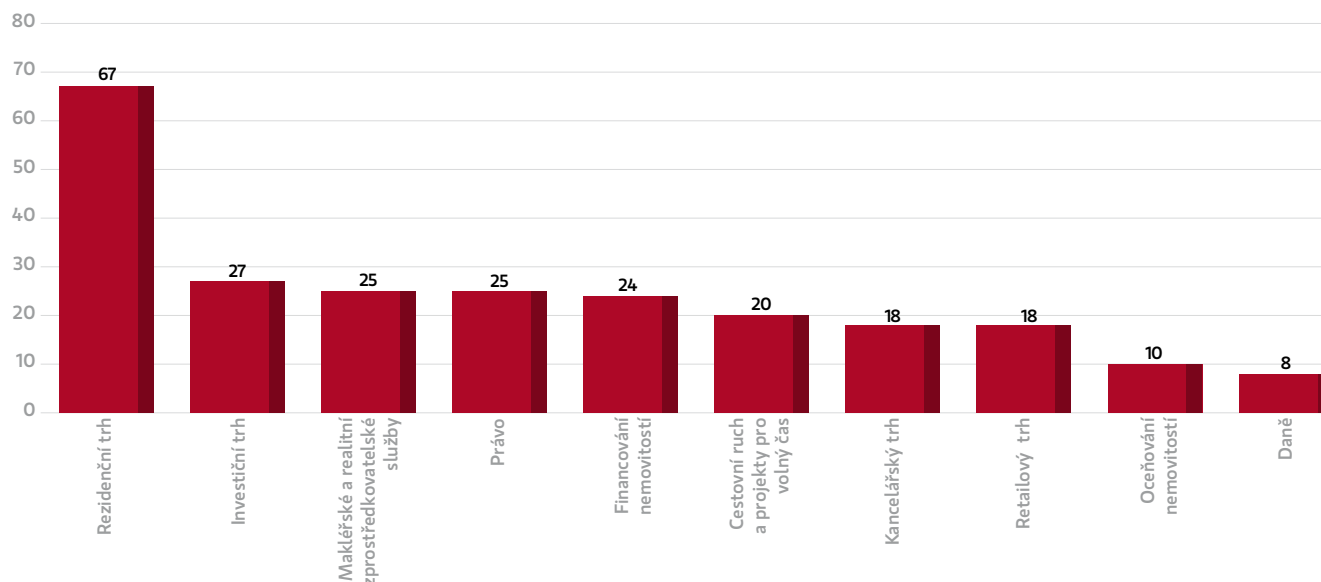
Výsledky průzkumu z letošního ledna samozřejmě nemohou reflektovat situaci, která nastala v souvislosti se šířením nového typu koronaviru. Z tohoto důvodu shrnujeme to nejdůležitější, co z průzkumu vyplynulo, a velice děkujeme všem, kteří dotazník vyplnili. Velmi si toho vážíme.

## SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ PRŮZKUMU

Jaké hlavní trendy či klíčové události očekáváte na českém trhu nemovitostí v letech 2020–2021? Ptali jsme se v úvodu dotazníkového šetření panelistů. Zároveň jsme všechny oslovené požádali, aby identifikovali tři oblasti, které podle jejich názoru doznají v letech 2020–2021 největších změn. Z výsledků vyplývá, že největších změn dozná rezidenční trh, a to nejen v segmentu nájemního bydlení. Z odpovědí je patrné, že ceny bydlení nadále porostou, nicméně pomaleji, než tomu bylo v předchozích letech.



GRAF Vyberte tři oblasti, které podle vašeho názoru doznají v letech 2020–2021 největších změn.

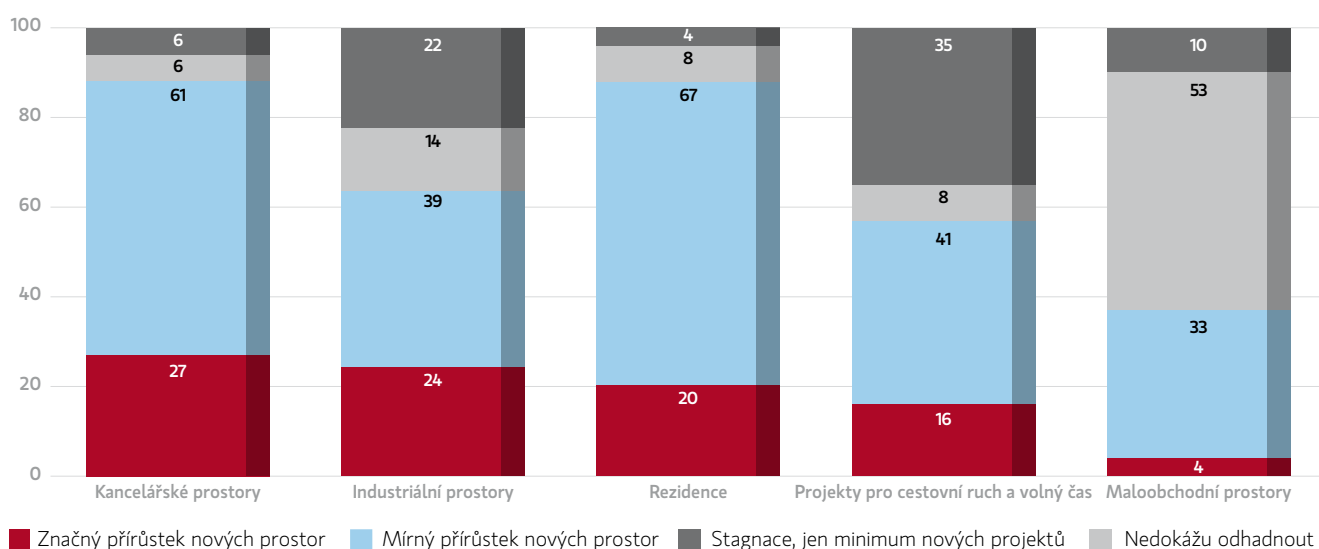


Stejně jako v předchozích letech, jak jsme konstatovali v Trend Reportech, je i letos klíčovým segmentem trhu rezidenční oblast. I kvůli legislativním problémům, pomalé výstavbě nových bytů i regulatorním zásahům na poli hypotečních úvěrů je bytový trh tím nejvíce sledovaným a komentovaným. Velkým společensko-politickým tématem, které bude určovat další vývoj trhu ve většině segmentů, je nový stavební zákon a jeho přijetí.

Tématem dalších let bude diskuse nad novým stavebním zákonem a celkovým procesem povolování nových stavebních projektů. Tlak na to, aby byl stavební zákon co nejrychleji přijatý, je velký. Na straně druhé, připomínkové řízení ukázalo, jak velké nedostatky aktuální návrh má, a to do velké míry i kvůli tlaku na rychlost jeho přípravy. Přitom lze očekávat, že radikální změna, a to jak institucionální, tak procesní a hmotněprávní, způsobí minimálně dočasně zpomalení a znehlednění procesu. Nepřekvapuje tedy reakce trhu, kdy se stavebníci snaží své projekty urychlit tak, aby se novému stavebnímu zákonu vyhnuli.

V případě rezidenčního trhu bude výrazným tématem poptávka v Praze, Středočeském kraji a pravděpodobně i Brně a jeho blízkém okolí. Více zájemců o bydlení lze očekávat na nájemním trhu. Na kancelářském trhu poroste význam prvotřídních projektů, které nabídnou výjimečné technologie, vybavení, služby i lokalitu. Jak na kancelářském, tak retailovém trhu posílí význam některých domácích investorů a realitních fondů.

**GRAF Jaký očekáváte nárůst nových projektů v roce 2020 v jednotlivých sektorech nemovitostního trhu?**



Jak je vidno, velkým tématem je nedostatečná nabídka nemovitostí v Praze a dalších velkých městech, za kterou stojí jednak rigidita v oblasti stavebního řízení a plánování, a dále pak omezená kapacita stavebních firem reagovat na poptávku po nových bytech, taženou ekonomickou stabilitou a růstem a přístupem k relativně výhodnému financování.

Z průzkumu dále vyplývá, že největší nárůst nových projektů je očekáván v segmentu kanceláří a industriálních prostor. Jedním z hlavních motorů růstu výstavby logisticko-skladových prostor je proměna nákupního chování ve společnosti. E-commerce a potřeba dobře skladovat a včas distribuovat výrazně oslabuje standardní obchodní model distribuce skrze kamenné prodejny.

### OČEKÁVANÝ VÝVOJ V JEDNOTLIVÝCH SEGMENTECH

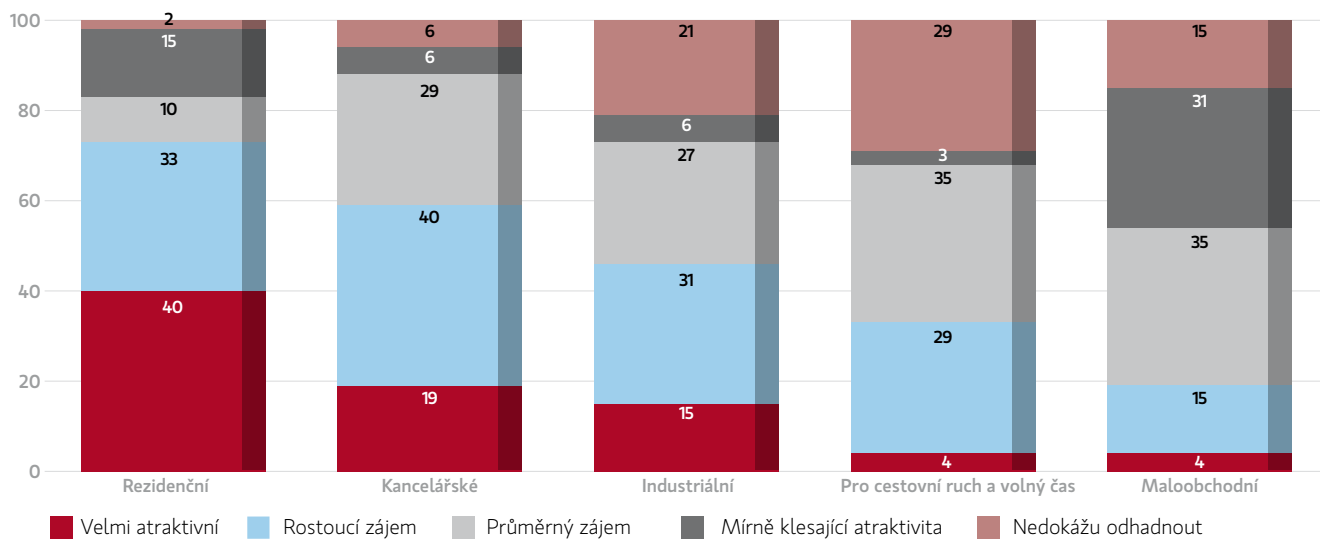
A jaká je podle respondentů letošního panelu predikce rezidenčního trhu? A jak se bude podle nich vyvíjet nájemné a nákupní ceny nové bytové výstavby v jednotlivých sektorech? Při srovnání průměrné výše nájmu a cen bytů v roce 2020 oproti roku 2019 se drtivá část respondentů shoduje na tom, že nájemní více či méně poroste. Stejně tak v ostatních segmentech – maloobchodu i kancelářích očekávají růst. Z toho také vyplývá, že typově jsou rezidenční nemovitosti stále atraktivní investiční příležitostí a budou podle pro investory atraktivní i v letech 2020–2021.

Trh **rezidenčních nemovitostí** na poptávkové straně ovlivňuje především makroekonomické prostředí (nezaměstnanost, dynamika růstu mezd, atd.), spotřebitelský sentiment do značné míry odvozený od ekonomického prostředí, demografie, cena peněz a regulatorní prostředí. Na nabídkové straně trh ovlivňuje regulatorní prostředí: primárně povolovací procesy, stavební legislativa, atd., cena vstupů a cena a dostupnost práce.

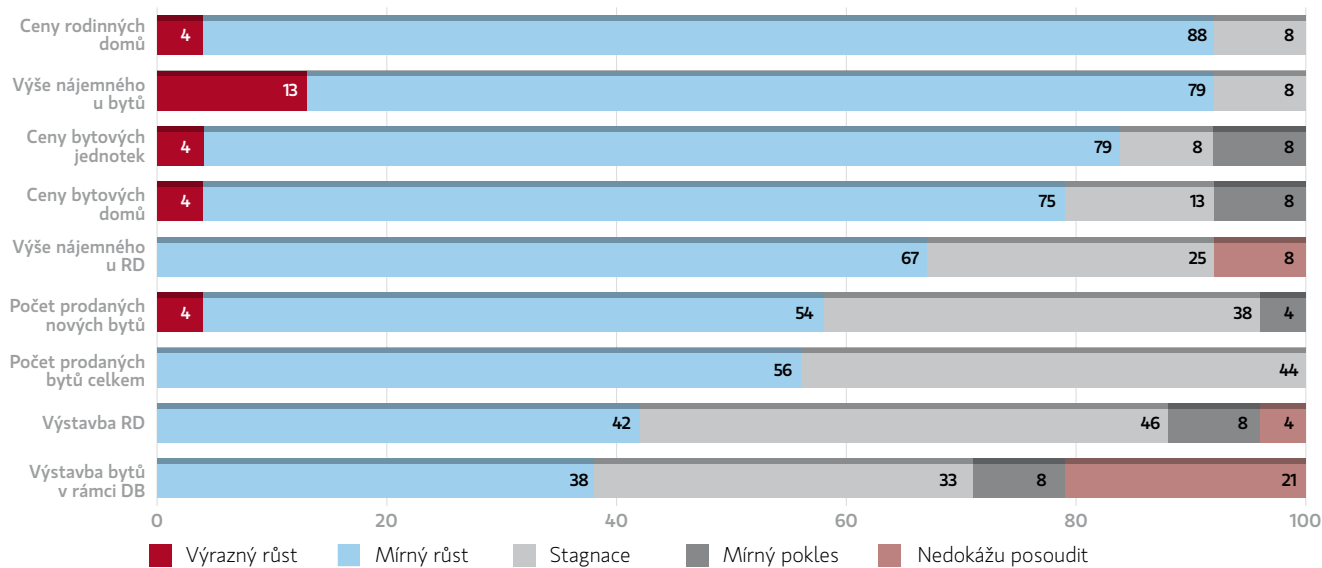
Na začátku letošního roku byl podle názorů odborníků očekávatelný nejvyšší nárůst v segmentu nájemního bydlení – byl predikován výrazný nárůst, který měl být způsoben nedostatečnou nabídkou bytů ke koupi a zpřísněním podmínek hypo-

tečního financování. Nikdo však nemohl tušit, že kvůli šíření nového typu viru budou uzavřeny hranice, které způsobí, že se na trh s dlouhodobými nájmy dostanou byty, především v centru Prahy, které způsobí výrazný cenový propad.

GRAF Jaké typy nemovitostí budou podle vás atraktivní pro investory v letech 2020–2021?



GRAF Jaký vývoj u vybraných ukazatelů očekáváte v letech 2020–2021 v Praze?



## OSTATNÍ SEGMENTY

Rok 2019 byl pro český **maloobchodní trh** úspěšný, díky pozitivnímu vývoji ekonomiky tržby vzrostly o více než 4 %, v nákupních centrech bylo tempo růstu ještě vyšší. Podle dostupných statistik, podíl on-line retailu na obrátu vzrostl již na 12 %. Dochází ke stále intenzivnějšímu sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu. Nové plochy již přibývají jen mírným tempem, těžiště investic směřuje do modernizace a zvyšování kvality obchodních prostor. V rámci obchodních center nejvíce posiluje segment food & beverage. Transakční aktivita byla v roce 2019 o něco nižší než v předchozích letech, nicméně vlastníky změnila řada významných obchodních komplexů. Nejvíce nakupovali maloobchodní aktiva investoři z Česka a Rakouska. Respondenti výzkumu se shodují na tom, že typově porostou menší, regionální obchodní komplexy a specializované prodejny. Obecně se v nejbližších letech na retailovém trhu zvýší význam nových a menších regionálních obchodních center. Naopak dále bude klesat pozice malých obchodních jednotek. Vývoj trhu bude dále výrazně ovlivněn nárůstem významu eshopů. Jako trend lze také zaznamenat kombinace maloobchodu – food & beverage – leisure – edutainment a experience. Poroste orientace na služby a „zážitek“, lidé budou požadovat více zábavy na úkor „čistého nakupování“.

Jako hlavní klíčové jevy a trendy, které bude možné pozorovat na trhu **kancelářských prostor** v letech 2020–2021, uvádí většina respondentů důraz na témata jako udržitelnost, kvalitu pracovního prostředí, architekturu a služby pro zaměstnance a nájemce. Naopak lze pozorovat menší zájem o moderní kancelářské budovy s velkoplošnými prostory. Nedostatek pracovní síly a snaha zaměstnavatelů získat kvalifikovanou pracovní sílu se promítá i kombinace work life balance.

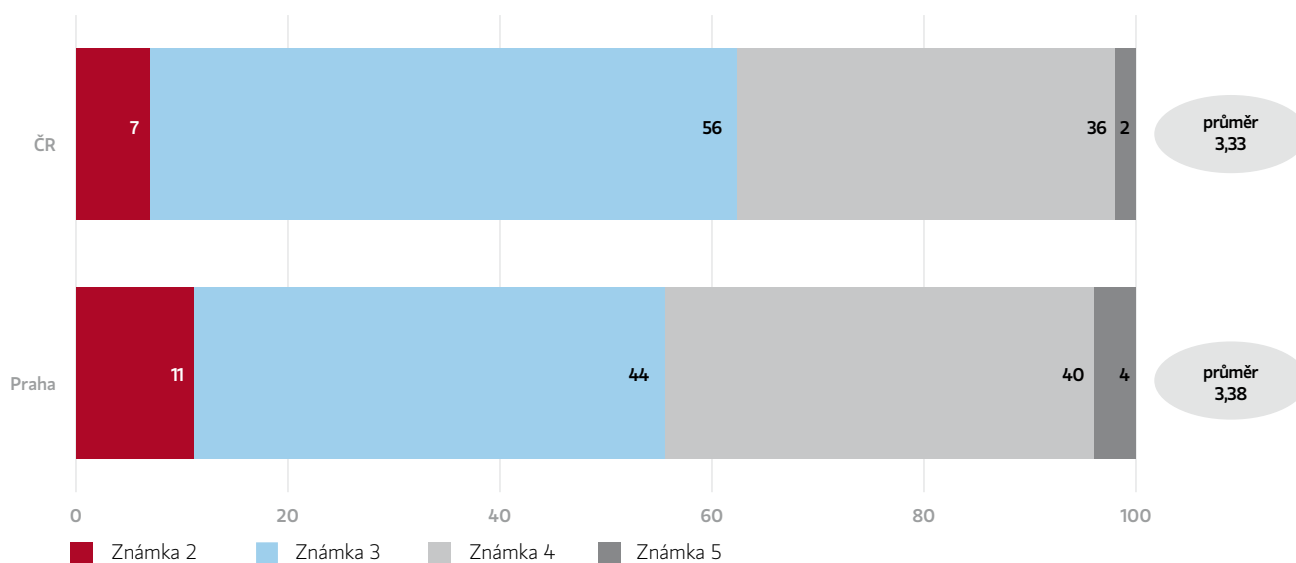
V oblasti **cestovního ruchu** budou i nadále vznikat nové projekty, rostoucí zájem lze pozorovat v zájmu o trávení volného času v České republice. Nepřekvapivý však bude možný pokles reálných příjmů v některých regionech v důsledku poklesu ekonomiky, což může mít vliv na poptávku po ubytování v hotelech, penzionech a využívání nabídky volnočasových center.

V oblasti bankovního **financování nemovitostí** je situace na českém trhu uspokojivá a plně srovnatelná se zahraničím. Na trhu působí celá řada hráčů s bohatými zkušenostmi získanými za posledních dvacet let a existuje také řada produktů pro různé druhy investorů. České banky pak nesoupeří nejen mezi sebou a s některými zahraničními bankami, ale především pak s financováním pomocí dluhopisů.

Do oblasti **zahraničních investic** do České republiky se promítne řada vnějších i vnitřních vlivů. Trh bude reagovat také v návaznosti na globální i evropský vývoj, ať už to budou dopady BREXITU, „nezdravá“ ekonomika v Itálii. V lokálním prostředí bude důležitá schopnost naší ekonomiky včas reagovat na případné hrozby ze zahraničí.

## DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V PRAZE

GRAF Jakou školní známkou byste ohodnotili úroveň silniční dopravní infrastruktury?



Poslední dobou je čím dál více diskutovaná schopnost města významně zrychlit budování potřebné infrastruktury, ať již dopravní (například stavba metra D v Praze) nebo do školních zařízení potřebných pro vybudování nových městských částí. Ukazuje se, že cesta není jen v zahušťování stávající městské zástavby a využití brownfieldů, ale také v rozšiřování měst za své původní hranice. Více se tématu dopravní infrastruktury věnuje samostatná sonda, kterou naleznete na dalších stránkách Trend Reportu.

**MARIE MOCKOVÁ**  
ARTN



# BOŘISLAVKA

## CENTRUM



PRAHA 6 – DEJVICE

## PRÉMIOVÉ KANCELÁŘSKÉ A NÁKUPNÍ CENTRUM

- 24 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch třídy A
- 9 000 m<sup>2</sup> maloobchodních ploch
- 60 obchodních jednotek, 580 parkovacích stání
- precertifikace LEED GOLD
- přímé propojení obchodní pasáže a vestibulu metra
- k nastěhování – březen 2021



[WWW.BORISLAVKA.CZ](http://WWW.BORISLAVKA.CZ)

