

TREND REPORT 2020



ARTN

PŘEHLED ČESKÉHO REALITNÍHO TRHU

Partneři ARTN



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.

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

Boháč Ondřej, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
 Bytčánek Martin, Allen & Overy
 Černá Lucie, Allen & Overy
 Dolák Pavel, KPMG
 Drtina Tomáš, Incomind
 Feix Jiří, Hypoteční banka
 Frait Jan, Česká národní banka
 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
 Matějčíková 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
 Svoboda Prokop, Svoboda & Williams
 Vašata Zdeněk, Deloitte
 Vácha Marek, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
 Váňa Radek, Idealab
 Vlček 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	5
Průzkum ARTN: Bydlení a stavební zákon – hlavní témata trhu před koronavirem	6
Sonda: realitní trh v době koronaviru	11
Sonda: Šetrná regenerace brownfieldů jako cesta k udržitelnosti	14
Sonda: Budoucnost dopravy v Praze	17
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě	20
Rezidenční trh	26
Kanceláře	40
Retail	49
Logistika	54
Cestovní ruch a hotelnictví	57
Investice	62
Financování rezidenčních nemovitostí	66
Financování právnických osob a nemovitostí	73
Finanční udržitelnost budov	79
Právo	82
Daně	85
O ARTN	87

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 konečkonců 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



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. Nejceněnější součástí výzkumu jsou komentáře jednotlivých respondentů k aktuálním trendům trhu.

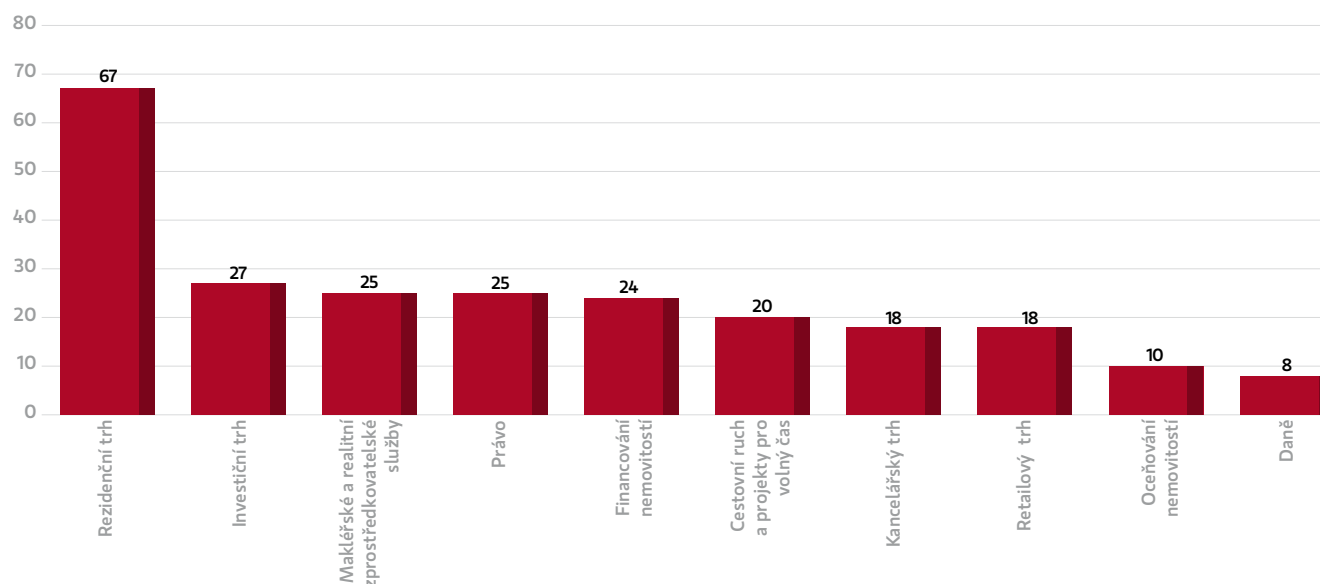
Výsledky průzkumu z letošního ledna samozřejmě nemohou reflektovat situaci, která nastala v souvislosti se šířením nového typu koronaviru. Z tohoto důvodu shrnujeme to nejdůležitější, co z průzkumu vyplynulo, a velice děkujeme všem, kteří dotazník vyplnili. Velmi si toho vážíme.

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.

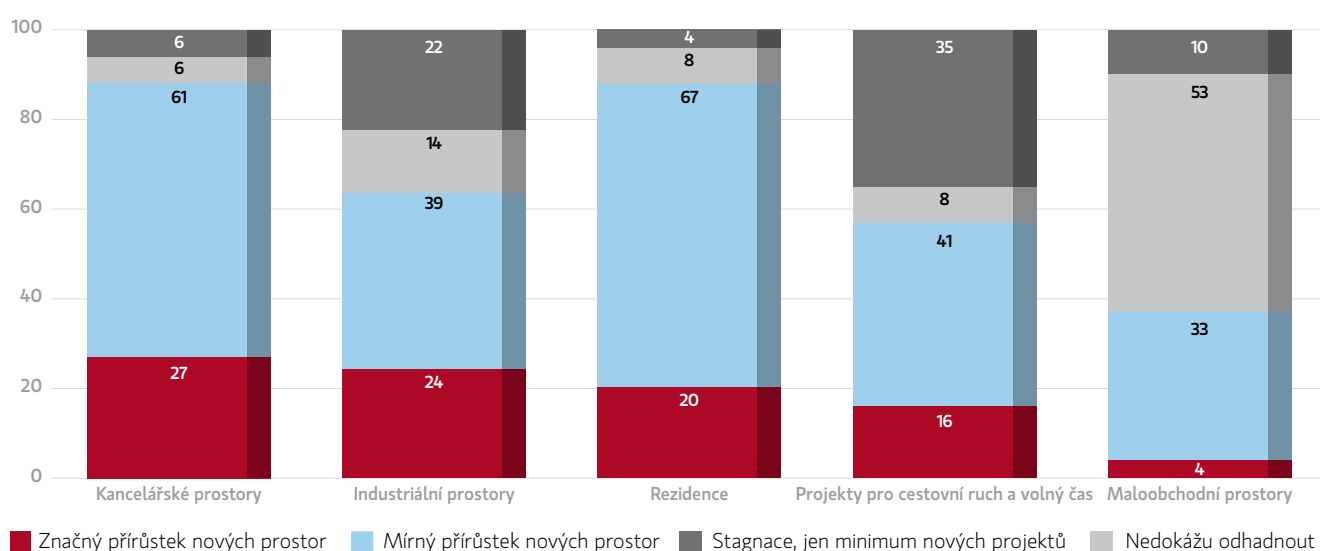


Stejně jako v předchozích letech, jak jsme konstatovali v Trend Reportech, je i letos klíčovým segmentem trhu rezidenční oblast. I kvůli legislativním problémům, pomalé výstavbě nových bytů i regulatorním zásahům na poli hypotečních úvěrů je bytový trh tím nejvíce sledovaným a komentovaným. Velkým společensko-politickým 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 znepráhlednění 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

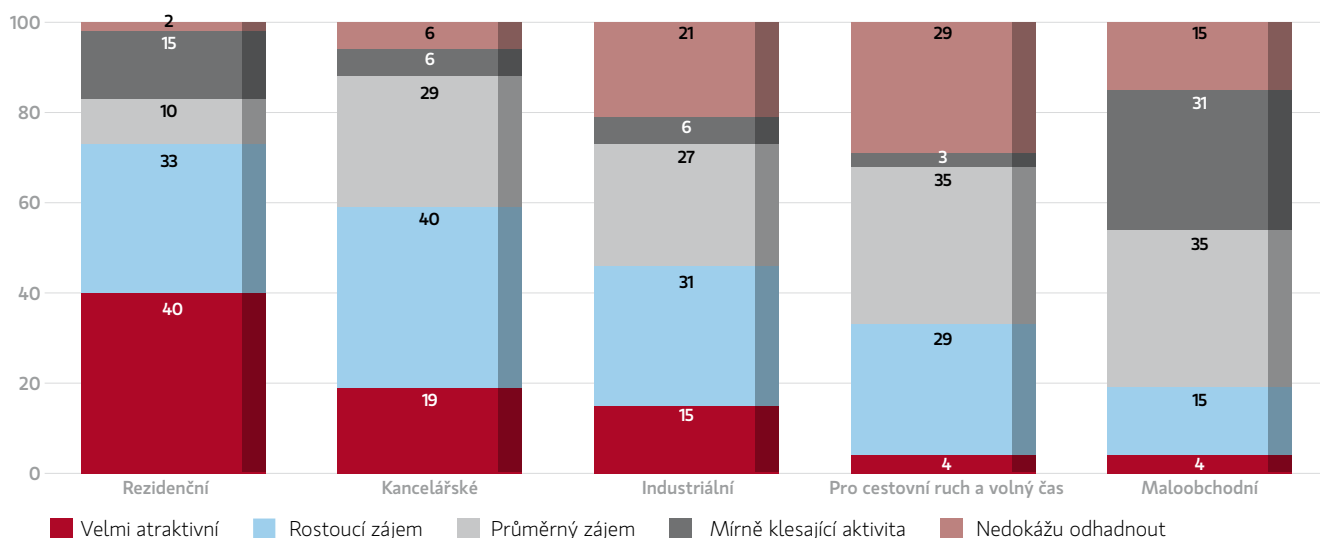
A jaká je podle respondentů letošního panelu predikce rezidenčního trhu? A jak se bude podle nich vyvíjet nájemné a nákupní ceny nové bytové výstavby v jednotlivých sektorech? Při srovnání průměrné výše nájmu a cen bytů v roce 2020 oproti roku 2019 se drtivá část respondentů shoduje na tom, že nájemní 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.

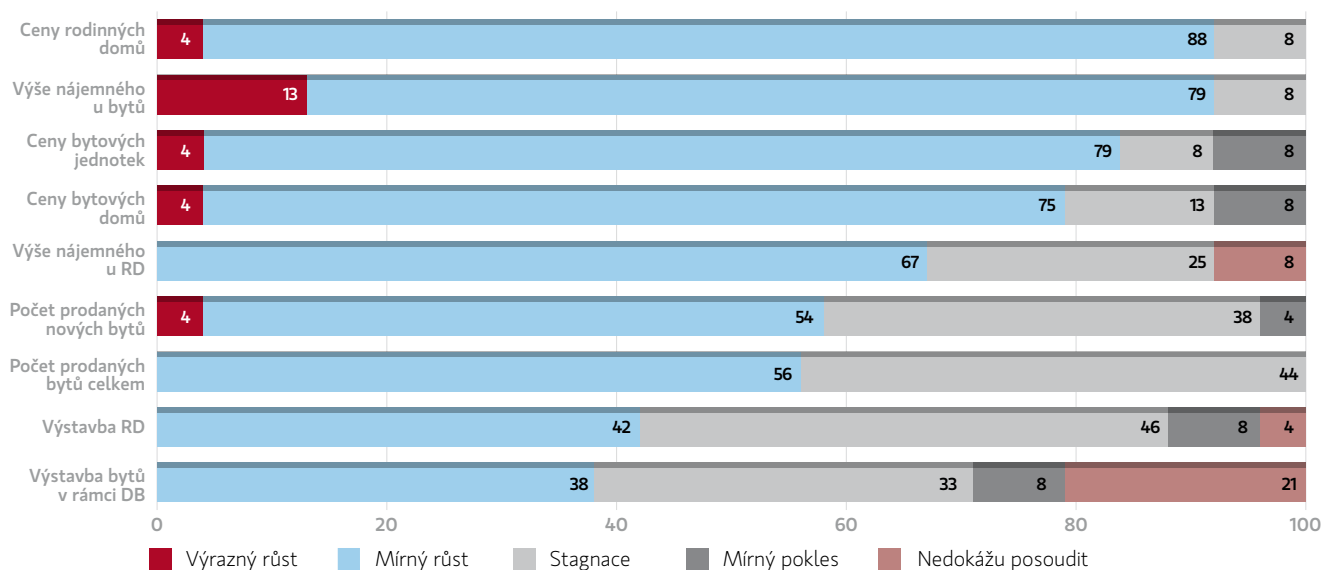
Na začátku letošního roku byl podle názorů odborníků očekávatelný nejvyšší nárůst v segmentu nájemního bydlení – byl predikován výrazný nárůst, který měl být způsoben nedostatečnou nabídkou bytů ke koupi a zpřísněním podmínek hypo-

tečního financování. Nikdo však nemohl tušit, že kvůli šíření nového typu viru budu uzavřeny hranice, které způsobí, že se na trh s dlouhodobými nájemnými 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.

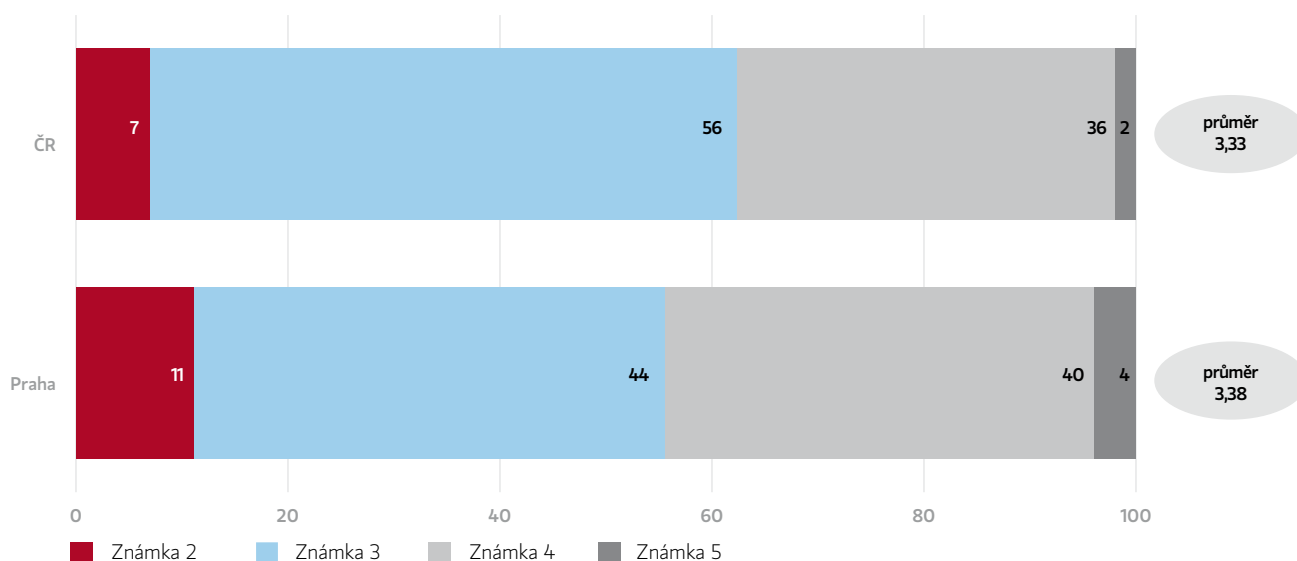
V oblasti **cestovního ruchu** budou i nadále vznikat nové projekty, rostoucí zájem lze pozorovat v zájmu o trávení volného času v České republice. Nepřekvapivý však bude možný pokles reálných příjmů v některých regionech v důsledku poklesu ekonomiky, což může mít vliv na poptávku po ubytování v hotelech, 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 m² kancelářských ploch třídy A
- 9 000 m² 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



SONDA: REALITNÍ TRH V DOBĚ KORONAVIRU

Trend Report je publikací, za kterou stojí několik měsíců práce – od tvorby osnovy, oslovení autorů, sběru a vyhodnocení dat z průzkumu, dodávek textů od jednotlivých autorů, korektur, grafické práce, překladu, atd. Vzniká během prvních měsíců v roce, kdy je možné na základě dostupných dat hodnotit uplynulý rok. A ačkoliv je Trend Report jedinečným souhrnem dat za celý segment realitního trhu, právě kvůli jeho náročnosti je velmi těžké reagovat na nastalou situaci, jejímiž svědky jsme v posledních týdnech. I přesto jsme se snažili, abychom v rámci našich možností aktualizovali jednotlivé kapitoly na základě vývoje posledních týdnů a zde představujeme obecnou predikci dopadů na realitní trh, které nám byly známy při psaní tohoto dokumentu, tj. na začátku dubna roku 2020. Již nyní víme, že černá labuť v podobě koronaviru bude mít nedozírné dopady na globální i českou ekonomiku a nevyhne se ani realitnímu trhu.

Začátek byl relativně nenápadný. V médiích se v průběhu ledna začaly objevovat zmínky o nové, neznámé nemoci, jejíž ohnisko je na druhé straně polokoule, v Číně. Nemoc byla pojmenována jako Covid-19, jejím původcem byl nový typ koronaviru, připodobňovaný k již dříve známým nemocem SARS a MERS. S mírnými obavami svět sledoval, jak se s nemocí Číňané vyrovnávají, statistiky byly relativně příznivé. Zlom nastal v únoru, kdy bylo jasné, že se nemoc nedaří zastavit a dochází k masivnímu šíření. Když v Číně nemoc během ledna a února naplno propukla a docházelo k vysokému počtu nakažení, úmrtí a nařízeným karanténám celých měst s milionovými populacemi, některé státy včetně České republiky posílaly do Číny humanitární pomoc.

„Svět je globální vesnice“, prohlásil v 60. letech minulého století kanadský filosof Marshall McLuhan. Nyní, o dalších šedesát let později, si celý svět uvědomuje pravdivost těchto slov. Nemoc Covid-19 udeřila naplno ve všech zemích a epicentrum nákazy se přeneslo z čínského Wu-chanu do Íránu, Itálie, Španělska, New Yorku a mnoha dalších států, jako je Velká Británie, Francie, Německo a mnoho dalších. Svět se doslova zastavil a státy se vyrovnávají jednak s obrovským náporům na zdravotnické služby a také s enormními ekonomickými dopady, které budou zřejmě horší, než v důsledku finanční krize v letech 2008–2009.

V České republice se díky včasným opatřením povedlo relativně brzy dostat pod kontrolu počet nakažených a počet vážných případů průběhu nemoci. Tato opatření spočívala původně v dobrovolné, poté povinné karanténě lidí, kteří se vrátili ze zemí, které byly ohniskem nákazy. Vzhledem k postupu nemoci posléze vláda vyhlásila karanténu celé země, která spočívala ve výrazném omezení pohybu osob a uzavření většiny komerčních provozoven – obchodů, restaurací a hotelů, s výjimkou obchodů s potravinami, drogerií a lékáren. Uzavřely se hranice a s nimi velké výrobní podniky závislé na pracovnících z ciziny a pravidelném zásobování. Opatření byla účinná, šíření nákazy chorobou Covid-19 se v relaci čtyř týdnů výrazně omezilo, nicméně měla drtivý dopad na českou ekonomiku, včetně realitního trhu.

MORATORIUM NA NÁJMY

Vláda ČR připravila návrh, jak řešit problematiku tíživé finanční situace některých provozovatelů obchodních jednotek, a to formou zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru Covid 19 na nájemce prostor sloužících k podnikání. Stejný postup vláda zvolila i v případě nájmu nemovitostí, pronajímaných za účelem bydlení. Obsahem obou zákonů je nemožnost vypovězení nájemní smlouvy z důvodu neplacení nájemného ze strany nájemce po dobu tří, resp. šesti měsíců. Toto moratorium se nevztahuje na nutnost úhrady plateb za služby. ARTN v tomto ohledu podnikla mnoho kroků, aby ochránila zájmy majitelů nemovitostí, neboť prvotní vládní návrhy počítaly s odkladem všech plateb nebo dokonce jejich odpuštěním plateb bez náhrady. Prosazována byla cesta, aby se na ztrátách podílely všechny tři strany – tj. pronajímatel, nájemce i stát – stejným dílem. Na základě tohoto tlaku byl Senátem přijat do obou zákonů pozměňovací návrh poskytující pronajímatelům garanci státu za dlužné nájemné, které nájemci nezaplatili po dobu moratoria, a to až do výše 80 %. V době uzávěrky tohoto textu prošly oba návrhy Poslaneckou sněmovnou i Senátem s tím, že je čeká opětovné schvalování Poslaneckou sněmovnou.

MORATORIUM NA SPLÁTKY ÚVĚRŮ

Obdobný postup, jako v případě odkladu nájmu, zvolila Vláda pro splátky spotřebitelských půjček a hypoték. Schválila návrh Ministerstva financí na vyhlášení moratoria na splácení úvěrů a hypoték, které bude po schválení Parlamentem a nabytí účinnosti závazné pro všechny banky a nebankovní společnosti. Dlužníci z řad fyzických osob i firem budou moci podle své volby přerušit splácení na tři nebo šest měsíců. Splátky budou odloženy poté, co dlužník oznámí tento záměr svému věřiteli, a prohlásí, že k tomuto kroku přistupuje z důvodů negativního ekonomického dopadu pandemie koronaviru. Tyto

důvody nebude muset nijak prokazovat, banky jsou však oprávněny prověřit nárok žadatele na odklad splátek. Ještě před schválením tohoto návrhu vládou začaly banky svým klientům možnost odkladu splátek samy nabízet.

CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Poprvé v historii České republiky byl vyhlášen nouzový stav kvůli obavě z globální pandemie a česká ekonomika, stejně jako celosvětová ekonomika, bude v roce 2020 čelit recesi. Tento krátkodobý netržní šok nemá přímý dopad na rezidenční trh, vyjma vybraného segmentu, kterým jsou byty pronajímáné krátkodobě přes platformy, jako je Airbnb apod., ale způsobí ekonomický propad a zprostředkovaně tak negativně dolehne i na budoucí vývoj nemovitostí.

V současnosti se nedá fundovaně přesně odhadnout další vývoj, vše se bude odvíjet od toho, jak zafungují plánované státní podpory ve vyspělých ekonomikách (USA, EU, Čína). Současná situace v České republice je odlišná od krize v letech 2008–2009, a to tím, že stát je připraven masivně podpořit ekonomiku, developeři nemají na skladě velký objem neprodaných nemovitostí, je dlouhodobě slabá nabídka na second-handovém trhu. Zde očekáváme prodlužování prodeje a tlak na slevy z nabídkových cen. Poptávka oslabí, neboť lidé na nějakou dobu odloží nákup nemovitostí z důvodů obav a nejistoty. Developeři budou v následujících půl roce velmi obezřetní se slevovými akcemi, maximálně se to může týkat individuálních nabídek, ale ne celoplošně.

Odborníci očekávají zlepšení podmínek na trhu hypoték kvůli predikovanému snížení úrokových sazeb, vstřícný přístup bank k potencionálním dlužníkům a možná i zmírnění restrikcí ze strany ČNB. Stát nově přišel s návrhem na zrušení daně z nabytí nemovitosti, ovšem za cenu zrušení daňových úlev na hypotéky.

CESTOVNÍ RUCH A KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY

Uzavření hranic a omezení volného pohybu osob mělo na trh cestovního ruchu okamžitý dopad. Současná opatření proti šíření koronaviru mohou podle slov ministryně pro místní rozvoj Kláry Dostálové cestovní ruch připravit o stovky miliard korun. Cestovní ruch tvoří 28 % celkového HDP a zaměstnává okolo 240 tisíc lidí. Rozsah dopadů na sektor bude záviset na době trvání pandemie a na to navázaných záchranných opatřeních.

Nejpostiženějším segmentem realitního trhu je segment hotelnictví, konkrétně hotely v centru velkých měst, které se orientují převážně na klientelu z ciziny. Zde se očekávají velké strukturální změny, týkající se kvality poskytovaných služeb, a také snížení počtu ubytovacích kapacit.

Na trhu s dlouhodobými pronájemy se také nově objevily byty, které byly pořízovány na investici a sloužily jako krátkodobé ubytování pro turisty prostřednictvím služeb Airbnb nebo Booking. Hrubým odhadem se jen v Praze jedná o cca 13 tisíc bytů, z nichž první stovky z nich se již v březnu objevily na realitních portálech. Typicky se jedná o menší a kompletně vybavené byty s dobrou polohou v centru města. V dubnu a květnu se podle odhadů na trh dostane dalších pět tisíc bytů. Tento příliv bytů určených k dlouhodobému pronájmu již má za následek snížení cen nájemného, v centru Prahy dokonce o desítky procent.

Neobvyklý nárůst bytů určených k dlouhodobému pronájmu může mít za následek krátkodobý pokles cen u dlouhodobých nájmu. Vzhledem k akutnímu nedostatku bytů především v Praze však panuje názor, že ačkoli jistě letos dojde k určitému poklesu poptávky, bude se jednat spíše o krátkodobý výkyv, který se normalizuje, jakmile bude jasnější, jak bude vypadat letošní turistická sezóna.

STAVEBNICTVÍ

Propad o desítky procent se podle očekávání firem v oboru nevyhne ani segmentu stavebnictví. Pokles zisku z důvodu zrušení nebo odsouvání zakázek pocítí projektové a stavební firmy spíše až v následujícím období, neboť tento segment reaguje na výkyvy trhu se zpožděním. Pro stavební firmy je navíc další velkou překážkou nedostatek stavebního materiálu a citelný odliv zahraničních pracovníků. Soudě podle krize, která v roce 2008 postihla české stavebnictví mnohem více než většinu jiných oborů, kdy v souhrnu přišlo o téměř 30 procent tržeb, bude nejvíce záležet na způsobu, jakým se stát postaví k velkým infrastrukturním projektům, konkrétně, zda i v tomto případě hrozí podobně rozsáhlé škrtky ze strany vlády.

INVESTICE

Je příznačné, že s nástupem masového šíření viru došlo prakticky ze dne na den ke změně postojů prodávajících a kupujících. Nicméně vyhodnotit situaci není zdaleka jednoduché, neboť na realitní trh působí řada faktorů. Pokud se podíváme na pokles akciových trhů, pak komerční nemovitosti působí jako „safe heaven“. A to zejména v České republice, kde z řady důvodů, zejména kvůli dlouhému komplikovanému stavebnímu řízení došlo již před koronavirem k omezení nové výstavby. Na trhu nebyl dostatek kvalitních nových produktů, které jsou vyhledávány zahraničními institucionálními investory i domácími fondy. Tento stav se může ještě prohlubovat, jelikož se stavby mohou v důsledku stávajících omezení ještě prodloužit.

Dalším faktorem je pak otázka hodnoty jiných „nemateriálních“ aktiv. Pokud sledujeme pokles akciových fondů, pak dobře diverzifikované (regionálně i sektorově) a kvalitně spravované fondy svou hodnotu drží. I v případě možného krátkodobého poklesu je dlouhodobá návratnost realitních aktiv výrazně stabilnější a s menší mírou rizika nežli u jiných alternativních finančních alokací.

Naprostá většina nájemníků bude v nájmech pokračovat a plnit svoje závazky, byť může např. v případě retailu dojít ke korekcím. Naopak logistika a industriální projekty zažívají růst poptávky. Objevují se hlasy, že bude třeba méně kanceláří, jelikož řada společností objeví potenciál home offices. Je nesporné, že se část pracovních míst se může optimalizovat, nicméně nepůjde o dramatické snižování ploch, neboť doba bude klást na pracovní prostředí vysoké nároky, a ne vše lze prostřednictvím práce doma adekvátně řešit.

Zdroje zůstanou i nadále levné, což stimuluje poptávku. Na straně druhé lze očekávat, že banky budou podrobněji analyzovat produkt, kredibilitu developera či investora a hodnotit rizika, což se pravděpodobně projeví v posílení konzervativních struktur financování. Lze též očekávat, že bude docházet k určitému zpoždění při zahájení nových projektů. Důležité je, že zkušenosti „hráči“ (developeři, investoři), kteří mají u bank letitou důvěru, mají i nadále přístup k bankovnímu financování, byť konzervativnímu.

Investoři, hledající výhodné příležitosti, jsou nyní v pozoru. Mají dostatek zdrojů a apetit nakupovat. Domácí investoři nyní cítí šanci a aktivně trh sledují. To platí nejen pro regiony, kde je poptávka stále vysoká, ale i pro hlavní město. Prodávající zvažují ideální načasování, neboť by byli neradi vystaveni tlaku na slevu a akceptaci podmínek kupujících. Transakce se ale nezastaví na dlouho. U některých produktů dojde k přiměřené korekci cen a prodávající tento fakt budou akceptovat. Kupující naopak vnímají, že investice do nemovitostí skýtají z dlouhodobého hlediska jistotu.

RETAIL

Maloobchod patří k odvětvím, které jsou opatřeními proti koronaviru postižena nejvýznamněji. Pokles obrátu se bude pohybovat v desítkách miliard korun, přesné číslo bude záležet na dalším postupu státních orgánů.

Rozvolňování tvrdých restriktivních opatření probíhá v několika fázích, do kterých byly ovšem jednotlivé typy provozoven zařazeny podle poměrně diskutabilních kritérií. Až do poslední fáze jsou zařazena obchodní centra, ve kterých se ovšem běžně soustřeďuje poměrně zásadní část nákupů českých domácností. Asociace nákupních center zpracovala materiál, který přináší jednak odborné argumenty pro dřívější otevření, jednak i návrh konkrétních opatření, která by dokázala naplnit vládou stanovený cíl omezení rizika nákazy obyvatel. Souběžně probíhají i diskuse o způsobu řešení napjaté situace v placení a odkladech nájmu povinně uzavřených provozoven.

Zcela fatální dopady má pak současná situace na stravovací zařízení a provozovny drobných služeb – u nich předpokládaný režim uvolňování restrikcí má velmi dlouhý časový rámec, což povede ke krachu tisíců, a značným ekonomickým problémům desetitisíců provozovatelů. Následky se pochopitelně projeví i v segmentu dotčených realit.

KANCELÁŘE

Kancelářský trh byl v prvním čtvrtletí kvůli šíření koronaviru a následným opatřením ze strany vlády zasažen jen minimálně. Pokles poptávky je výsledek dlouhodobého stavu na trhu. Jednání o nájmech jsou v dnešní době otázkou 6–12 měsíců, přičemž před rokem byla rekordně nízká neobsazenost, což tlačilo výši nájemného vzhůru a omezovalo pobídky. Současně byly vysoké náklady na stavební úpravy, což komplikovalo stěhování. Potenciálním nájemcům nebylo moc co nabídnout.

Aktuálně poptávka mírně poklesla, ale jednání o nájmech nadále pokračují. Nájemci se přizpůsobují novým formám práce a hledají úspory. To přispívá k daleko rychlejší adaptaci, normálně by trh reagoval v průběhu několika let. Někteří nájemci využívají situace a zefektivňují své současné prostory, což v budoucnu povede ke snížení objemu pronajatých kanceláří. Tento trend lze vidět na trhu již dnes, kdy někteří klienti přehodnocují své budoucí požadavky.

ZDENKA KLAPALOVÁ
KOLEKTIV AUTORŮ

SONDA: ŠETRNÁ REGENERACE BROWNFIELDŮ JAKO CESTA K UDRŽITELNOSTI

Ceny nemovitostí i pozemků dlouhodobě rostou, prognózy zejména v Praze a větších městech mluví o dalším růstu nebo stagnaci a nic na tom zřejmě nezmění ani současná krize. Zároveň kdo nyní staví, využívá především volné lokality na zelené louce v okolí měst. Přitom jsou stále k dispozici zajímavá, hodnotná a z mnoha ohledů lukrativní místa uvnitř města – brownfieldy – jejichž využití přinese nový život a zhodnocení danému místu i jeho okolí. Tyto městské brownfieldy mohou řešit i problémy suburbanizace, nedostatečné občanské vybavenosti a související dopravní zátěže z cest do a z města.

Stavět na zelené louce za městem je jednodušší než řešit revitalizaci složitého území často se skrytými komplikacemi prodávajícími projekt. Brownfieldy mají ale zároveň potenciál v lokalitě, historii a genu loci, v dostupnosti služeb, veřejné dopravy, existující infrastruktury a jako bonus pozvednou i okolní čtvrť nebo celé město, což může mít široký společenský i ekonomický přesah. Brownfieldy lze na jednu stranu chápat jako nevzhledná, nepotřebná, někdy i kontaminovaná místa. Jinou optikou můžeme brownfieldy popsat jako lukrativní místa v širších centrech, kde je ideální příležitost zlepšit kvalitu rozsáhlého urbánního celku z hlediska přívětivosti k obyvatelstvu i životnímu prostředí, neboli šetrnosti.

BROWNFIELDY JAKO OSTRŮVKY ZELEŇ I JAKO VÝZVA

Města stojí před výzvou jejich adaptace na změnu klimatu. A právě udržitelná regenerace brownfieldů a využití již osídlených lokalit je jedním ze způsobů, jak se chovat odpovědně. Obnovou brownfieldů nepříspěváme k vytrácení přírodního rázu krajiny, ale naopak chráníme zdroje podzemní vody a zemědělskou půdu. Brownfieldy navíc mají velký potenciál naplnění principu 3R (reduce – reuse – recycle), tvořící základní hierarchii při ekologickém nakládání s odpady. Při regeneraci brownfieldů lze využít již existující materiálové substance v podobě hotové infrastruktury a komunikací, znovu využít stávající stavby a zachovat tak atmosféru daného místa a v neposlední řadě také recyklovat velké množství materiálů a znovu je při stavbě využít.

Brownfieldy ve městech často utvářejí ostrůvek zeleně a někdy i menší vodní plochy. Přispívají tak ke vsakování dešťové vody a pomáhají ochlazovat okolní ulice. Někdy se dokonce pyšní i rozmanitější přírodou než jakákoliv jiná místa v okolí. Na opuštěných, nevyužívaných a polodivokých brownfieldech mohou dokonce vzniknout biotopy, které jinde nemají prostor, a tak zde nacházejí útočiště ohrožené a vymírající druhy živočichů. Při revitalizaci brownfieldů je tedy nutné na tuto biodiverzitu brát ohled.

I z těchto důvodů revitalizaci a redevelopment brownfieldů v České radě pro šetrné budovy významně podporujeme. Podpora udržitelných staveb na brownfieldech je příležitostí, jak efektivně hospodařit s energií a vodou, podpořit městskou biodiverzitu či jak minimalizovat vliv městského tepelného ostrova správných využitím zelených střech a okolní zeleně pro získávání srážkových vod. Proto je velmi pozitivní, že principy udržitelnosti berou za své významní developéři, kteří pro své projekty využívají brownfieldy. Je také zcela zásadní, aby v současné koronavirové krizi a v následné době obnovy ekonomiky stát nerezignoval na podporu ekologicky šetrné výstavby. Jsme v tomto ohledu lídry ve středoevropské regionu – veřejnost šetrné přístupy ve stavebnictví podporuje a firmy je začínají brát za své. Nenechme si tento náskok vzít pod „rouškou“ záchranu ekonomiky po koronavirové krizi. První náznaky už se začínají bohužel objevovat. Přesouvání peněz z programů na zateplování, výroky nejvyšších představitelů státu o tom, že je nutné zapomenout na ekologii a soustředit se na záchranu ekonomiky. To ale není správná cesta – budoucnost rozvoje měst je i na brownfieldech, budeme zde budovat stovky bytů, kancelářů, města budoucnosti a budoucnost musí být zelená.

MYSLET ZELEŇ, ALE NESTAVĚT NA ZELEŇ LOUCE

V současnosti čelíme riziku vyčerpání zdrojů. Neznamená to, že v příštích letech stavební materiál dojde, ale rozhodně bude dražší kvůli náročnější těžbě, která nevratně poškozuje krajinu, či delších přepravních vzdálenostech. Přitom stávající budovy nacházející se na brownfieldech mohou sloužit z nemalé části jako ideální druhotný zdroj materiálů, a to bez nutnosti dopravy, protože ten se již nachází přímo na staveništi.

Se vzrůstajícím počtem obyvatel měst se dále zvyšují také nároky na počet obytných objektů, což je spojeno s další výstavbou infrastruktury a služeb. Tato výstavba nejčastěji probíhá mimo zástavbu měst a na krajích aglomerací, a tak dochází k zabrání dalších přírodních nebo zemědělských ploch a k dlouhodobě neudržitelnému prostorovému růstu měst. Na okolí však negativně působí i nevyužité lokality uprostřed měst, jejichž revitalizace by měly mít jasnou přednost před zastavováním greenfieldů a volné krajiny a před nekontrolovatelným rozrůstáním sídel.

Podle agentury CzechInvest, která disponuje strukturovanou databází brownfieldů, se takových míst čekajících na regeneraci v ČR nachází přes tři tisíce. Jen v Praze a jejím nejbližším okolí jich najdeme asi 2500 hektarů. Důvodů, proč tolik opuštěných areálů a nemovitostí ještě nebylo revitalizováno, je hned několik, a nedostatek finančních prostředků překvapivě není hlavním ani jediným důvodem, proč se do přestavby brownfieldů mnozí investoři nepouští. Když odhlédneme od mnohdy složitých vlastnických struktur a náročnosti projektu, mezi jednu z nejvýznamnějších překážek odrazujících investory patří ekologická zátěž. Ta je ale zároveň také důvodem, proč města a obce revitalizaci území, pozemků, objektů nebo areálů, které mohou být kontaminované, velmi vítají.

Stavba na zelené louce je víceméně jasná, projekt snadno predikovatelný a náklady na stavbu konstantní. V případě záboru nových území na okrajích sídel však dochází k rozšiřování urbanizovaného území, s čímž souvisí i tzv. „urban sprawl“, tedy neuspořádaný a dlouhodobě neudržitelný růst městských aglomerací. Nastává riziko prostorového i funkčního roztržštění a ztráty kompaktnosti města. To vede k nevhodnému nakládání s půdou, kdy dochází k rozptýlení složek území. Potřeba vybudování nové infrastruktury navíc zhoršuje kvalitu ovzduší a zvyšuje míru hluku v lokalitě.

Zástavba zemědělské krajiny představuje nejen nevratný zábor půdy, ale nese s sebou celou řadu dalších negativních jevů. Běžným způsobem nově zastavěná krajina nevsakuje vodu, čímž zvyšuje riziko povodní. Obrovské zastavěné plochy na krajích měst navíc vytvářejí tepelné ostrovy, čímž mění roky funkční modely srážek. Některé oblasti se dostávají do tzv. srážkového stínu a opět tak problém sucha prohlubují. Přitom správně pojatý projekt nové nebo renovované budovy a jejič návazné okolí může v šetrném hospodaření s vodou naopak pomáhat.

ŠETRNÉ BUDOVY MUSÍ BÝT SOUČÁSTÍ REGENEROVANÝCH BROWNFIELDŮ

Životní prostředí, ekonomika a okolí v němž žijeme nás všechny ovlivňují. To platí i pro budovy, v nichž trávíme téměř 90 % svého času. Proto k šetrné regeneraci brownfieldu se váže i šetrná výstavba samotných budov. Taková budova má být šetrná vůči životnímu prostředí, svému vlastníkovi i svým uživatelům.

Budovy jsou složité a komplexní organismus, o to více pak ty šetrné, u kterých mnohem víc záleží na precizní přípravě a realizaci, promyšlených detailech a synergii jednotlivých součástí tohoto organismu. Jednou z cest, jak šetrnou budovu poznat nebo požadovat jsou environmentální certifikace budov. Ty na základě mnoha kritérií prozradí i laikovi, jak si taková certifikovaná budova stojí například z hlediska energetické náročnosti, hospodaření s pitnou, srážkovou a odpadní vodou, jak je řešeno vnitřní prostředí a komfort pro uživatele nebo jak ekologické a nezávadné jsou použité materiály včetně jejich uhlíkové stopy.

V POČTU CERTIFIKOVANÝCH BUDOV JE ČESKO NA ŠPICI V REGIONU

Z hlediska komplexní šetrnosti je v popředí především výstavba administrativních budov, kde řada investorů jde daleko nad rámec legislativních požadavků a většina budov se pyšní nejvyššími úrovněmi certifikací LEED nebo BREEAM. Prvenství v regionu patří certifikaci vnitřního prostředí WELL na úrovni Gold, kterou získaly projekty Visionary a Praga Studios společnosti Skanska. Také v oblasti industriálních staveb dochází k velkému rozvoji, kde řada předních developerů už standardně certifikuje všechny své projekty v těch nejvyšších úrovních. Distribuční centrum společnosti Amazon developera Panattoni získalo světové prvenství v certifikaci BREEAM na úrovni Excellent. Dalším příkladem udržitelného přístupu je závazek developera CTP Invest certifikovat celé své portfolio industriální výstavby nejen v ČR, ale ve všech zemích svého působení. Environmentální certifikace se u nás již začínají používat i pro rezidenční výstavbu.

Při realizaci kvalitních a udržitelných budov je klíčové propojování celého sektoru a všech zainteresovaných stran – od měst a obcí přes urbanisty, architekty až po investory a developery. Tento aspekt je především nutný při regeneraci brownfieldů – nevyužitých zastavěných ploch.

BUDUCNOST: REKONSTRUKCE, HOSPODAŘENÍ S VODOU A VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ JAKO MATERIÁLOVÉ BANKY

Lukrativní území v místech s již existující dopravní a technickou infrastrukturou s velkým rozvojovým potenciálem i pro širší okolí – opravdu to je ideální investiční příležitost? Zdá se, že ano. Hlavní bariérou může být riziko nepředvídatelných komplikací vedoucích k navýšení nákladů. Se stávajícím stavem stavebního práva a lhůtám povolenacích procesů, které nás posouvají na úroveň zemí třetího světa se tyto náklady na přípravu a úpravy projektu dále ještě navyšují.

Podpora udržitelných staveb na brownfieldech je logickou nutností. Právě na brownfieldech je třeba uplatnit principy šetrného stavebnictví a nezapomínat na možnosti, které nabízí cirkulární ekonomika a využívat původní zbytkové stavby jako

surovinovou základnu pro další výstavbu. Brownfieldy skýtají značný potenciál pro rozvoj obce nebo města a jejich šetrná revitalizace je výzvou, kterou bychom se neměli bát přijmout.

OBECNÁ INFORMACE O ŠETRNÉM STAVEBNICTVÍ V ČR

České stavebnictví vstupuje do nového desetiletí s mnoha výzvami. V roce 2009 byla v ČR udělena první environmentální certifikace a od té doby budov reagujících na potřeby změny klimatu rapidně přibývá. Díky tomu je Česká republika v rámci střeoevropského regionu na špičce šetrného stavebnictví. Stavební trh si je stále více vědom potřeby (nutnosti) co nejrychlejší implementace nových trendů šetrného stavebnictví a komplexního vnímání budovy od energetické náročnosti, efektivní hospodaření s vodou, využívání principů cirkulární ekonomiky po zdravé vnitřní prostředí a sledování uhlíkové stopy budovy po celou dobu jejího životního cyklu. Česká republika je zároveň lídrem v prosazování dotačních programů na podporu šetrných budov. Stěžejní organizací, která přispívá k prosazování a podpoře udržitelných standardů ve stavebnictví, je Česká rada pro šetrné budovy, jež působí na trhu již více než 10 let.

Pro úspěšný rozvoj šetrného stavebnictví je klíčová stabilita a předvídatelnost legislativního prostředí. V oblasti energetické efektivity byl úspěšně zajištěn hladký přechod na legislativní požadavek na budovy s téměř nulovou spotřebou energie, který se v poslední fázi implementace rozšířil i na rodinné domy. Tím obsáhl všechny typy budov. Šetrné budovy jdou ale ještě mnohem dál k větší komplexnosti.

V bytové výstavbě v Česku významně roste počet pasivních a nulových budov. Ministerstvo životního prostředí vedle dlouhodobého programu Nová zelená úsporám úspěšně spustilo program Dešťovka, zaměřený na podporu retence a využití dešťové vody. Podpory se také dočkaly zelené střechy a instalace vlastních obnovitelných zdrojů energie spolu s akumulací energie.

Všechny výše uvedené standardy a pobídky se dají využít také pro šetrné budovy na brownfieldech. Jen nezapomínejme, že součástí konceptu šetrné budovy je i dlouhodobá vize, co s budovou bude za dvacet třicet let. Jen opravdu dobře promyšlený udržitelný koncept dokážou naše děti snadno adaptovat pro svou současnost a nebudou muset řešit problém brownfieldů druhé generace.

SIMONA KALVODA

Česká rada pro šetrné budovy

Česká rada pro šetrné budovy (CZGBC) spojuje společnosti a organizace z oblasti šetrného stavebnictví: od projektantů, architektů přes dodavatele materiálů a technologií až po stavební firmy a developery. Chce podněcovat tuzemský trh k přeměně způsobů, jakými se navrhují, staví, rekonstruují a provozují budovy a urbanistické celky. Cílem je vytvořit zdravé, prosperující, ekologické a společensky ohleduplné prostředí s vyšší kvalitou života. Od svého vzniku v roce 2009 úzce spolupracuje s celosvětovou zaštiťující organizací – Světovou radou pro šetrné budovy (World Green Building Council), sdružující přes 90 zemí. V současné době má více než 80 členů. Všechny informace o činnosti Rady a jejích členech naleznete na www.czgbc.org



Již více než deset let vedeme stavebnictví k udržitelnosti.



SONDA: BUDOUCNOST DOPRAVY V PRAZE

Zvýšená migrace obyvatel Pražanů do Středočeského kraje a s ní spojená vyšší dopravní, ale i ekologická zátěž vyvolává poptávku po lepším propojení s Prahou a její infrastrukturou. Síť Pražské integrované dopravy (PID) ročně přepraví až 1,3 miliardy cestujících (podíl metra, tramvají a autobusů po 30 procentech, železniční doprava 5 procent). Dopravní systém Prahy tak denně slouží asi 1,8 milionu lidí z řad obyvatel, dojíždějících i návštěvníků města.

Podle analýzy dopravního chování zpracované Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) z roku 2018 představuje pro obyvatele Prahy veřejná doprava až 60 % dopravy pro dojíždění do škol či zaměstnání (21 % dopravy tvořil automobil a motocykl). Oproti tomu občan Středočeského kraje využívá při stejné cestě veřejnou dopravu pouze z 33 %, automobil a motocykl pak použije ve 42 % případech. Aby nedocházelo ke shromažďování automobilů v centru města je třeba rozvíjet nejen parkovací plochy, ale i systém veřejné dopravy, a to jak té pražské pomocí rozvoje tramvajové sítě či rozšíření metra, ale i té meziměstské v rámci PID, zejména železniční.

PRAŽSKÝ PLÁN MOBILITY

Plán mobility řeší pražskou dopravu jako celek a snaží se zdůrazňovat propojenost jednotlivých druhů dopravy. Zahrnuta je v něm nejen veřejná a automobilová doprava, ale i doprava pěší, cyklistická nebo například zásobování. Díky této analýze vyšly najevo ty nejpálčivější problémy v pražské dopravě. Je třeba výrazně zlepšit železniční síť PID do Středočeského kraje a regulovat silné dopravní kolony, které se odrážejí v nižší spolehlivosti autobusové dopravy. Problémem jsou i nevyhovující přestupní body – mají špatnou pěší dostupnost či přetrvávající bariéry. Na horní hranici využití je i linka metra C. V tramvajové dopravě je kritickým bodem Karlovo náměstí. Kapacita záchytných P+R parkovacích míst je pouhých 3 tisíce míst, která se zaplňují již časně z rána.

V listopadu 2019 schválila Rada hl. m. Prahy P+ Akční plán projektu Polad' Prahu na roky 2019–2023. Akční plán je jeden z nejdůležitějších dokumentů strategie a stanovuje harmonogram i zodpovědné orgány za plnění dílčích cílů. Tento akční plán zahrnuje 244 opatření (z celkových 249), která musí být do konce roku 2023 alespoň ve fázi přípravy. Do konce roku 2023 by tak měla být rozpracována téměř všechna opatření v přípravné fázi a více než polovina opatření ve fázi realizace. Mezi projekty jejichž realizace začne v roce 2020 patří například: tramvajové tratě Sídliště Barrandov – Holyně-Slivenec a Modřany-Libuš a rozvoj P+R parkovišť u stanic metra a v prioritních oblastech Středočeského kraje. Nesmíme opomenout ani dlouho chystanou revitalizaci Václavského náměstí. Ta začne také tento rok, a to ve spodní části náměstí.

„Město je živoucí organismus, jehož potřeby se neustále mění. Díky Akčnímu plánu jsme na ně schopni lépe reagovat a Plán mobility má tak přínos v dlouhodobém strategickém plánování investic města,“ říká Ondřej Boháč, ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR Praha).

Více informací o Plánu udržitelné mobility Prahy a okolí na www.poladprahu.cz

MODERNÍ DOPRAVNÍ TERMINÁL NA SMÍCHOVĚ

Od konce listopadu minulého roku známe také detailní podobu smíchovského dopravního terminálu. Ten novátorským způsobem propojí železniční a autobusové nádraží, čímž zkrátí přestupní vazby pro cestující. Součástí návrhu je také nové P+R parkoviště, rozšířená nástupní hala a úprava přednádražního prostoru.

Terminál tak bude propojovat nejen železnici a metro, ale i tramvaje, městské, příměstské i dálkové autobusy a parkoviště P+R. *„Kvalitní veřejná doprava je klíčová pro budoucí rozvoj města. Věřím, že občané plánovanou proměnu na Smíchově uvítají a že nový terminál pro 21. století přispěje k rychlejšímu a pohodlnějšímu pohybu po městě. Zároveň cestující dostanou v terminálu mnohem kvalitnější služby než doposud,“* říká Petr Hlaváček, náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje.

V současné chvíli končí jízdu příměstské a dálkové autobusy ve stanici Na Knížecí a před nádražím Smíchov. V návrhu nového terminálu se počítá s přesunem těchto zastávek nad železniční stanici. Na městské autobusy by pak cestující přestupovali v nově upraveném přednádražním prostoru. Zastávka Na Knížecí by zůstala pouze pro městské autobusy. Nový terminál je navržen tak, aby co nejméně zatěžoval své okolí. Tramvajová trať se narovná a oddálí od obytných domů, vjezdy do P+R parkoviště budou pouze z městského okruhu a nedojde tak k zatížení ulice Nádražní. Vznikne i parkoviště B+R, které bude

mít kapacitu až 1000 kol. Studie počítá se vznikem nového náměstí na místě současných autobusových odstavů Na Knížecí a bezbariérovým vstupem do stanice metra. Samozřejmostí je vysazení nové zeleně.

Historická hala z 50. let zůstane zachována a bude pouze rozšířena o prostor pro cestující a obchody. „Jsem rád, že autoři návrhu mysleli i na nové pěší propojení spojující ulici Nádražní a nově vznikající městskou čtvrť. Vzhledem k tomu, že se bude Smíchov rozrůstat, je dobře, že se modernizuje a zlepšuje i okolní doprava,“ říká Ondřej Boháč, ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR Praha).

Oproti původním plánům se vzhledem ke koordinaci s ostatními stavbami v území rozhodlo, že se terminál bude realizovat jako celek, a nikoliv po etapách. Stavba je koordinována s plány Správy železnic na přestavbu kolejiště Smíchovského nádraží.

METRO D

Jedním z nejvíce diskutovaných témat metropolitní dopravy je výstava nové trasy metra D. Je to zároveň jeden z největších dopravních projektů, který v příštích desetiletích zasáhne do života Pražanů.

Trasa budoucí linky metra D povede ze stanice Náměstí Míru do Depa Písnice. Metro D by mělo být bezobslužné, s deseti stanicemi a o celkové délce 10 kilometrů. První fází je výstavba mezi Pankrácí a Písnicí. V roce 2019 byl zahájen geologický průzkum, který bude pokračovat výstavbou na Pankráci a Novými Dvory. Po napojení Nových Dvorů s Depem Písnice naváže výstavba Pankrác – Náměstí Míru. Podle plánů bychom linku D mohli poprvé využít na konci roku 2027.

Myslí se ale i na vzdálenější budoucnost. Na základě analýzy byly porovnány různé modely budoucnosti trasy D. Nejlépe vyšel model stojící na zavedení trasy metra D do centra a obslužení Hlavního nádraží přímo v kontaktu s metrem C, novou odbavovací halou a vazbou na případný budoucí průjezdný systém železnice ve městě. V této trase se také počítá se zavedením trasy metra D na Náměstí Republiky – uleví se tak úseku linky A Náměstí Míru – Muzeum – Můstek asi o 15 %. Navíc by tak metro D bylo přímo provázáno i s linkou B. Ani toto vedení nevylučuje budoucí možné pokračování dále, například na Žižkov.

REVITALIZACE VÁCLAVSKÉHO NÁMĚSTÍ

V tomto roce se také začne pracovat na obnově druhého největšího náměstí v Praze. Václavské náměstí a jeho revitalizace byla dlouho palčivým problémem, který by měl být do několika let vyřešen. Podle aktuálního návrhu se do horní části náměstí vrátí tramvajová trať, která tak propojí bývalý Koňský trh s Vinohrady. Návrh nezapomíná ani na pěší – počítá se s omezením odstavných ploch pro automobily s cílem rozšíření pěší zóny a zavedení nového stromořadí. „Vrátíme Václavské náměstí lidem, tak jak tomu bylo ve 20. století, než museli lidé ustoupit stanovištím taxikářů, stávkům s klobásami a naháněčům do nočních klubů. Posunutím tramvajové trati se nám navíc podaří vytvořit krásnou promenádu pro pěší uprostřed náměstí. To se také konečně stane dostupné pro běžné Pražany. Samotná nová tramvajová trať znamená velký krok pro stabilizaci pražské tramvajové sítě, alternativní tratě v centru umožní rozvoj dalších tramvajových tratí na okrajích Prahy,“ vysvětluje Adam Scheinherr, radní pro oblast dopravy. Ve spodní části náměstí, kde se začne pracovat již letos, zmizí parkovací stání, rozšíří se chodníky, vzniknou pítka a v neposlední řadě také základna pro vánoční strom. Celá revitalizace Václavského náměstí by měla zvýšit efektivitu a dostupnost dopravy ruku v ruce se zlepšením bezpečnosti.

ONDŘEJ BOHÁČ

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy



Trigema je developerskou společností s přesahem do dalších aktivit.
Již více než 25 let se snažíme s každým projektem přinést našim zákazníkům novou přidanou hodnotu.

www.trigema.cz

MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2019 zvýšil o 2,9 %, což je jen o 0,7 p.b. méně než v roce 2018. Pro roky 2020 a 2021 Fond odhadoval pozvolné oživení k 3,4 %, zejména díky obnovení robustnějšího růstu v rozvíjejících se ekonomikách. Odhad však nezahrnoval riziko směrem dolů spojené s epidemií koronaviru a následnou reakcí vlád. Je nepochybné, že epidemie a opatření proti ní se odrazí v silné globální recesi.

Za celý rok 2019 se podle březnového odhadu Českého statistického úřadu HDP v ČR zvýšil o 2,4%. Lednová prognóza České národní banky (ČNB) pak počítala s tím, že podobné tempo růstu si domácí ekonomika udrží i v dalších dvou letech. V důsledku epidemie se domácí ekonomika v roce 2020 propadne do recese. Její hloubku, trvání a dopad do ostatních sektorů lze obtížně předvídat a budou ve významné míře ovlivněny charakterem a rozsahem podpůrných opatření hospodářských politik.

Dynamika bankovních úvěrů soukromému sektoru v ČR v průběhu loňského roku oslabila, na čemž se podílely zejména úvěry domácnostem na bydlení. Po rekordních objemech z roku 2018, které souvisely s efektem předzásobením před účinností limitů DTI a DSTI, se v roce 2019 dostavil přirozený útlum. Objem skutečně nových hypotečních úvěrů se snížil meziročně o 25 mld. Kč, tj. o 13,6 %. Objem skutečně nových úvěrů na bydlení se snížil ještě výrazněji – o 42 mld. Kč, tj. o 18,3 %. Na počátku letošního roku docházelo k oživení úvěrové dynamiky, nicméně od března lze počítat s jejím značným útlumem.

Realizované ceny bytů v průběhu roku 2019 pokračovaly v růstu a byly nadále hodnoceny ze strany ČNB jako nadhodnocené. Epidemie koronaviru bude silným negativním impulsem pro transakce na trhu nemovitostí i pro jejich ceny.

EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Hospodářský růst světové ekonomiky v průběhu roku 2019 dále zpomalil vlivem zhoršení podmínek ve vyspělých i rozvíjejících se ekonomikách. Pro letošní a příští rok prognózy z počátku roku předpokládají mírné oživení ekonomické aktivity, které je však předmětem zvýšené nejistoty. V tabulce 1 jsou zachyceny průměry z dubnového reprezentativního přehledu prognóz světových analytiků (tzv. Consensus Forecast) pro letošní rok a rok 2021.¹ V průběhu února a března však analytici začali růstové vyhlídky přehodnocovat výrazně směrem dolů.

Za slabým hospodářským růstem stojí řada faktorů. V roce 2019 mezi ně patřily obavy z protekcionistických opatření nebo neuspořádaného odchodu Velké Británie z EU. Jejich intenzita se však postupně snížila. Přetrvávají však obavy z geopolitických konfliktů, ekonomických i politických sporů mezi Spojenými státy a jinými zeměmi, sociálních nepokojů nebo přírodních katastrof. Na počátku roku k nim přibyla rizika související s epidemií koronaviru.

TABULKA 1 Vývoj a výhledy světové ekonomické aktivity (meziroční tempa růstu reálného HDP v %)

	CZ	EA	SK	DE	UK	PL	CEE	RU	US	LA	AP	CN
2019	2,5	1,2	2,4	0,6	1,3	4,1	2,4	1,2	2,3	0,6	4,1	6,1
2020	-6,1	-5,7	-6,3	-5,0	-5,4	-3,1	-3,4	-3,8	-4,0	0,9	0,3	2,0
2021	5,3	5,4	5,6	4,5	4,7	4,3	3,9	3,0	3,9	2,1	5,7	7,8

Pozn.: CZ – Česká republika, EA – eurozóna, SK – Slovensko, DE – Německo, PL – Polsko, CEE – 27 zemí střední a východní Evropy vč. členských zemí EU, RU – Rusko, US – USA, LA – 18 zemí Latinské Ameriky, AP – 16 zemí asijského a pacifického regionu včetně Japonska, CN – Čína.

ZDROJ: CONSENSUSFORECAST, DUBEN 2020

¹ Consensus Forecasts: pravidelná měsíční publikace společnosti Consensus Economics shrnující předpovědi stovek prominentních ekonomů a analytických týmů ohledně budoucího vývoje.

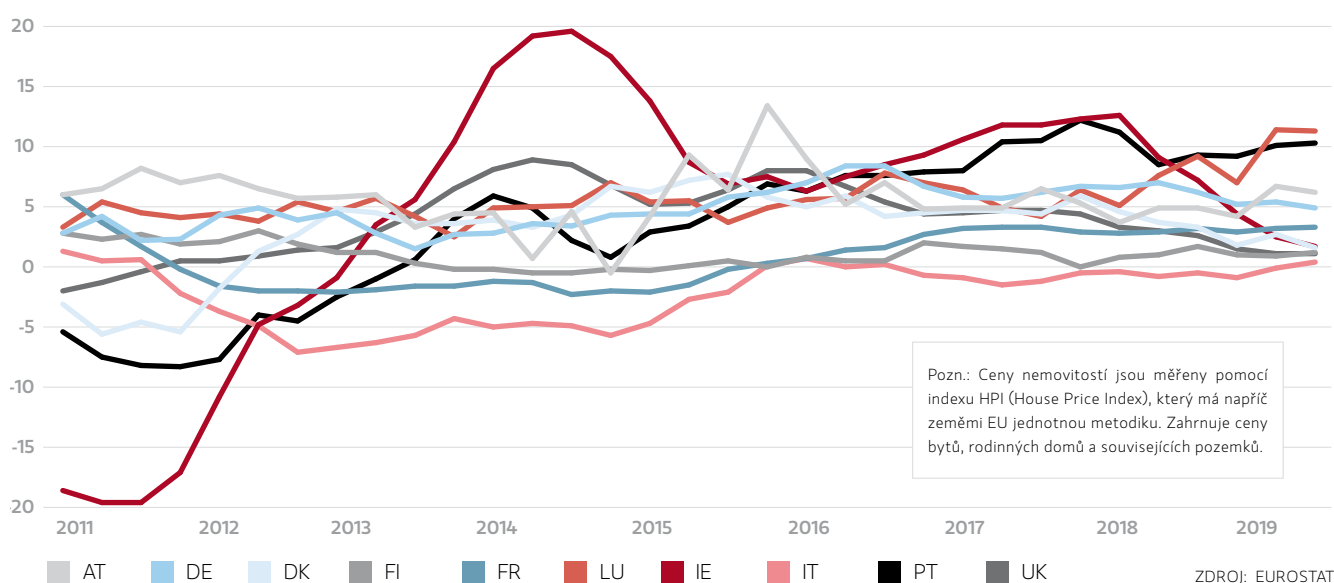
Klíčové centrální banky reagovaly na zhoršený výhled ekonomického růstu a možné dezinflační tlaky udržováním vysoce uvolněné měnové politiky či jejím obnovením uvolňováním po fázi částečné normalizace. Americký FED v průběhu roku 2019 snížil sazby třikrát v řadě za sebou. Dlouhodobé úrokové sazby ve vyspělých zemích tak nadále setrvávají na mimořádně nízkých úrovních a výnosové křivky zůstávají velmi ploché nebo v některých případech i inverzní. Obzvláště prudký pokles výnosů státních dluhopisů spolu s očekáváním ohledně dlouhodobého setrvávání krátkých sazeb v záporu vedl k tomu, že významná část globálně emitovaných dluhopisů se ocitla v pásmu záporných výnosů. Následně došlo k určité korekci, nicméně záporné výnosy jsou nadále u dluhopisů s vysokým ratingem běžné. Tato situace může přetrvávat i dlouhodoběji.

Výhledy cenového vývoje komodit zůstávají i vlivem zpomalení hospodářského růstu hlavních světových ekonomik velmi umírněné. V prvních měsících letošního roku došlo navíc k poklesu cen vlivem obav z ekonomických dopadů epidemie koronaviru. Cena ropy se v březnu dostala až na úroveň hranici 30 USD/barel. I to by mělo přispět k tomu, že inflační tlaky zůstanou ve většině zemí i přes hospodářské oživení utlumené.

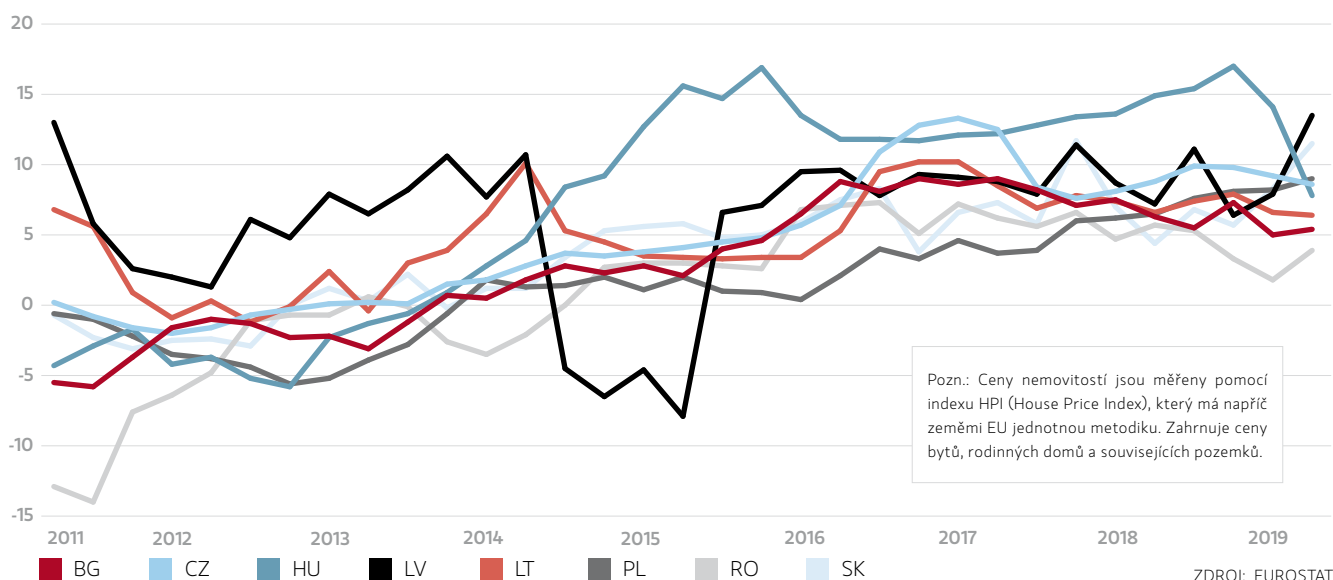
VÝVOJ NA TRZÍCH NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ

Uvolněné měnové podmínky přispívaly během roku 2019 ve většině zemí EU k pokračujícímu růstu cen nemovitostí (grafy 1 a 2). Průměrná meziroční dynamika se nicméně oproti roku 2018 mírně snížila a ve třetím čtvrtletí 2019, za které jsou poslední dostupné údaje, dosahovala asi 4 %. Nejrychleji rostly ceny bydlení ve třetím čtvrtletí 2019 ve čtyřech zemích eurozóny, a to v Lotyšsku, Slovensku, Lucembursku a Portugalsku (meziroční růst přes 10 %), následovány Českou republikou a Polskem (kolem 9 %). Pro Českou republiku tak znamenal vývoj v roce 2019 pokračování rychlého růstu cen bydlení, který je od roku 2017 jeden z nejvyšších v EU. Ve zbytku zemí střední a východní Evropy byl růst cen nižší, s výjimkou Rumunska se ale dále pohyboval nad průměrem EU. V průběhu celého loňského roku však zaznamenalo nejvyšší nárůst cen bydlení Maďarsko. Ve stagnaci naopak pokračovaly ceny v Itálii a Finsku. Výrazně ceny zpomalily v Irsku, Dánsku a ve Velké Británii, kde jejich růst patřil mezi nejnižší v EU.

GRAF 1 Ceny nemovitostí ve vybraných rozvinutých zemích EU (meziroční růst v %)



GRAF 2 Ceny nemovitostí v regionu střední a východní Evropy (meziroční růst v %)



ÚVĚROVÁ DYNAMIKA V ČR

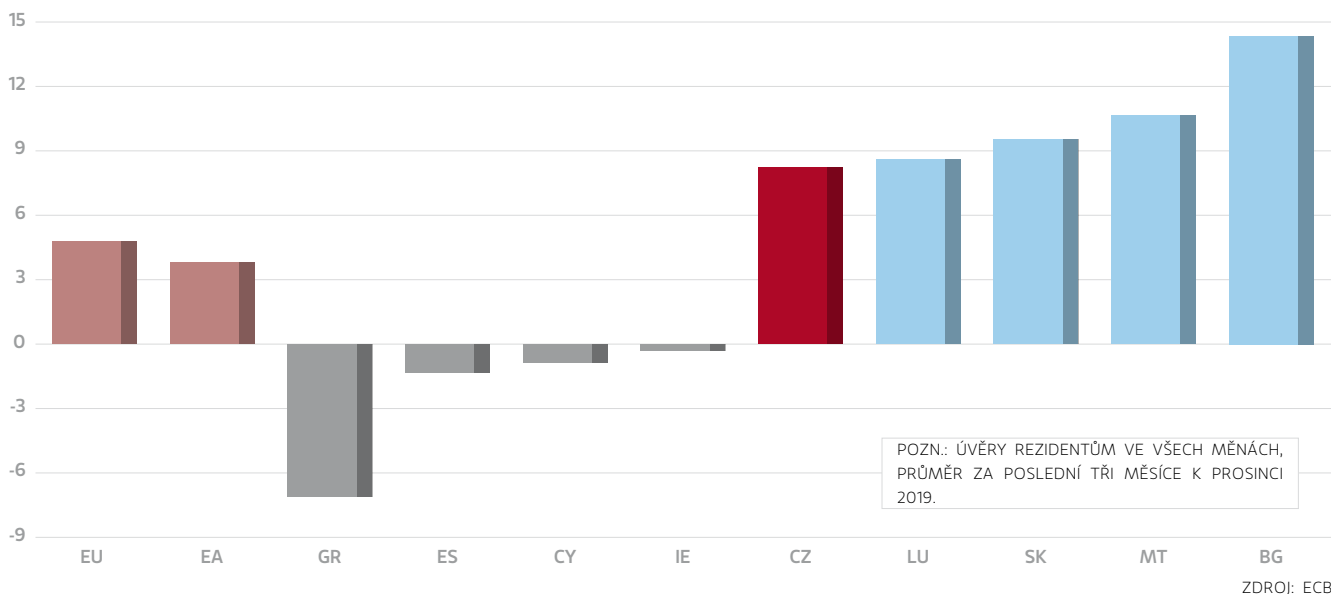
Dynamika bankovních úvěrů soukromému nefinančnímu sektoru během roku 2019 klesala, a to jak u domácností (ke konci roku došlo ke snížení meziročního tempa růstu na 6,2 %), tak u nefinančních podniků (pokles na 3,7 %). U nefinančních podniků zaznamenala úvěrová dynamika smíšený vývoj napříč odvětvími. K významnému zrychlení v čerpání úvěrů došlo u činností v oblasti nemovitostí a také v peněžnictví a pojištnictví. Naproti tomu pokračoval i nadále propad temp růstu úvěrů v odvětví těžba a dobývání a v energetice. Podíl bankovních úvěrů nefinančním podnikům v cizích měnách, jejichž růst je dlouhodobě vyšší než u úvěrů sektoru celkem, stoupl k prosinci 2019 na 33 %. Výrazně vzrostl objem financování formou mezipodnikových půjček ze zahraničí a rovněž prostřednictvím domácích kaptivních společností.

U domácností došlo v roce 2019 k meziročnímu snížení objemu nových úvěrů na bydlení, a to ve významné míře vlivem předzásobenosti se hypotečními úvěry kolem začátku platnosti limitů DTI a DSTI ve druhé polovině roku 2018. Objem nových úvěrů na spotřebu zůstal v roce 2019 na úrovních z předchozího roku.

Podle „Šetření úvěrových podmínek“ se úvěrové standardy u úvěrů nefinančním podnikům v průběhu roku 2019 prakticky neměnily, banky nicméně vnímaly zvýšená rizika pro výhled některých odvětví. U úvěrů na bydlení docházelo během roku 2019 ke zpřísnění úvěrových standardů v návaznosti na makroobezetnostní opatření ČNB, zejména vlivem opožděného plnění limitů DTI a DSTI. Ke konci roku 2019 došlo také ke zpřísnění úvěrových standardů u úvěrů na spotřebu z důvodu zhoršených očekávání ohledně celkové ekonomické situace. Na začátku roku 2020 většina bank neočekává změny úvěrových standardů ani poptávky po úvěrech.



GRAF 3 Růst úvěrů domácnostem v zemích s největším, resp. nejnižším tempem jejich růstu v EU (meziroční růst v %)



VÝVOJ ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ V ČR

Na růstu úvěrů poskytnutých domácnostem² se v rozhodující míře podílely tradičně úvěry na bydlení a v rámci nich pak úvěry hypoteční. Celkový objem financování bydlení prostřednictvím „skutečně nových hypotečních úvěrů“ (ty zahrnují navýšení již dříve poskytnutých úvěrů a zejména nové úvěry, které v daném období vstoupily do ekonomiky poprvé)³ představoval v roce 2019 162 mld. Kč a meziročně tak zaznamenal snížení o 25 mld. Kč. Po započtení nezajištěných úvěrů ze stavebního spoření a dalších půjček na bydlení činil objem skutečně nových úvěrů na bydlení 192 mld. Kč oproti rekordním 232 mld. Kč v roce 2018.

Třebaže tak došlo k meziročnímu snížení nově poskytnutých úvěrů, růst stavu objemu úvěrů na bydlení zůstal v české ekonomice i tak jedním z nejrychlejších v EU (graf 3). Vysoké objemy nově poskytnutých hypotečních úvěrů ve druhé polovině roku 2018 do jisté míry souvisely se snahou o získání úvěru v měsících těsně předcházejících zavedení doporučených limitů pro ukazatele DTI a DSTI. Z posouzení provedeného na základě údajů o poskytovaných úvěrech za druhou polovinu roku 2018 vyplynulo, že část úvěrů poskytnutá v roce 2018 měla vysoce rizikové charakteristiky. Po zavedení limitů DTI a DSTI začal rozsah úvěrů s těmito charakteristikami klesat. Kromě přizpůsobení se stanoveným limitům DTI a DTI stojí za snížením objemu skutečně nových úvěrů v roce 2019 také skupina dalších faktorů včetně pokračujícího

² Pod termínem „domácnosti“ se zde rozumí agregát označovaný ve statistikách ČNB jako „obyvatelstvo“.

³ ČNB dlouhodobě upozorňuje na to, že objem skutečně nových úvěrů je indikátorem, který nejlépe popisuje rozsah dluhového financování nemovitostí bankami. Objem skutečně nových úvěrů nezahrnuje refinancované úvěry, které byly jinou institucí poskytnuty již dříve a u kterých došlo pouze k jejich převodu z jedné banky do druhé.

zhoršování dostupnosti bydlení vlivem růstu cen nemovitostí a nedostatečné nabídky nových bytů ve velkých městech. Nicméně v průběhu druhé poloviny roku 2019, tj. v souladu s odezníváním předzásobení úvěry před koncem roku 2018, docházelo u hypotečních úvěrů k opětovnému růstu skutečně nových objemů.

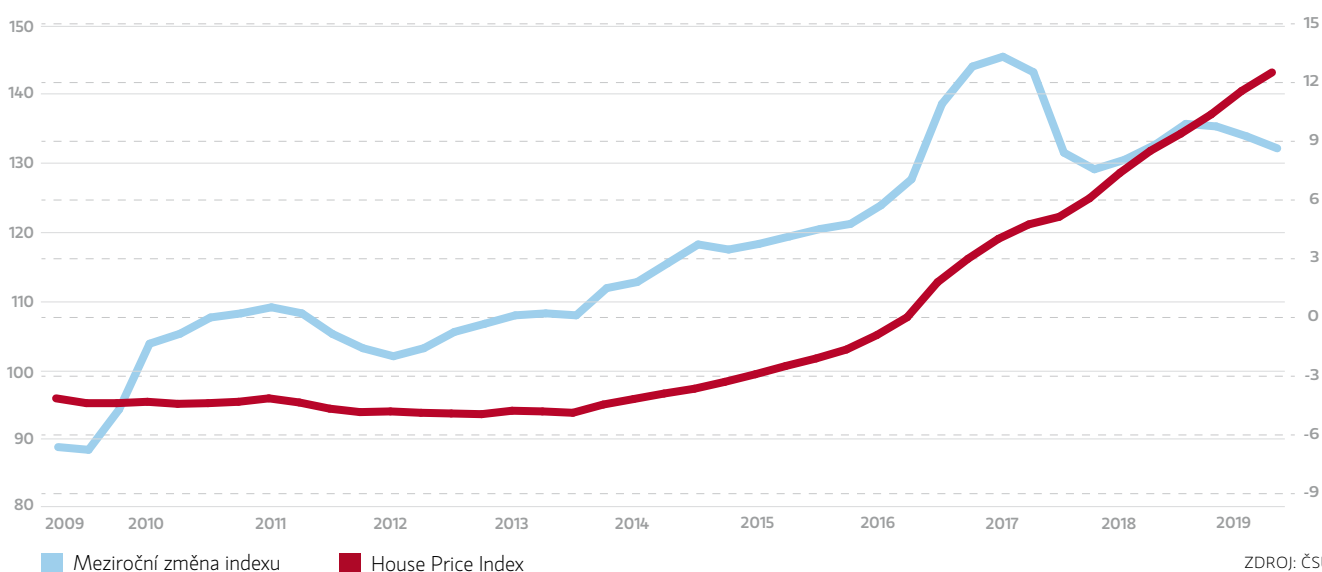
V prosinci 2019 ČNB zveřejnila aktuální údaje z plošného „Šetření úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí“ (dále Šetření). To je prováděno v pololetní frekvenci a obsahuje detailní informace o jednotlivých hypotečních úvěrech. Z údajů lze posoudit, jakým způsobem banky přistupují k implementaci pravidel obsažených v úředním sdělení Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí (dále „Doporučení“). Data ze Šetření za první pololetí 2019 indikují, že většina bank postupovala při dodržování limitu LTV i nadále převážně v souladu s aktuálně platným Doporučením. Podíl úvěrů s LTV 80–90 %, které mohou být poskytovány do výše 15 % nové úvěrové produkce, se nicméně postupně zvyšoval a v červnu 2019 vzrostl na 13 %. Přiblížil se tak stanovené horní hranici. Obdobně jako v předešlém období banky poskytly část úvěrů nad hranici individuálního limitu LTV 90 %, nad níž by úvěry neměly být podle Doporučení poskytovány. Celkový podíl těchto úvěrů se pohyboval kolem 3 % úvěrové produkce. V souhrnu nicméně úvěry s LTV nad 80 % byly v červnu 2019 poskytnuty v rozsahu vyšším než 15 %, což indikuje, že někteří poskytovatelé ustanovení Doporučení nedodrželi. S ohledem na zpomalování dynamiky cen bydlení, rychlý růst příjmů domácností a zastavení zvyšujícího se nadhodnocení cen bytů ČNB znovu označila aktuální hodnoty doporučených limitů LTV za hraničně postačující.

Od druhé poloviny roku 2018 ČNB disponuje také údaji o ukazatelích DTI a DSTI jednotlivých úvěrů ze Šetření. Limity těchto ukazatelů byly stanoveny Doporučením s platností od 1. října 2018 na hodnotách 9 u DTI a 45 %, a to s 5% objemovou výjimkou. Ve čtvrtém čtvrtletí 2018, tj. v prvním čtvrtletí jejich platnosti, poskytovatelé tyto limity v souhrnu neplnili. V prvních dvou čtvrtletích roku 2019 se poskytovatelé se zpožděním novým limitům přizpůsobili a začali je na agregátní úrovni plnit. V případě DSTI se podíl nadlimitních úvěrů pohyboval po celé pololetí těsně na hranici 5% výjimky. Za základní kanál pro přizpůsobení doporučeným limitům je možné v případě obou ukazatelů považovat omezení úvěrové nabídky pro klienty s vyšší velikostí dodatečného zadlužení. To mimo jiné dokládá rozdělení úvěrů podle rizikových hodnot ukazatele LTI a LSTI, která zůstávají napříč jednotlivými Šetřeními poměrně stabilní. Druhý způsob, který byl pro splnění doporučených limitů využit, je výše uvedený nárůst počtu žadatelů o úvěr, kteří dohromady vykáží vyšší příjmy.

TRH NEMOVITOSTÍ V ČR⁴

V průběhu roku 2019 začal meziroční růst cen rezidenčních nemovitostí zvolňovat. Cenová dynamika přesto zůstává zvýšená (graf 4) a překonává tempo růstu disponibilních příjmů domácností. V souladu s vývojem souhrnného indexu nemovitostí se i nadále vyvíjely realizované ceny bytů v Praze a zbytku ČR (graf 5). Oproti Praze je dynamika těchto cen stále vyšší ve zbytku ČR, kde navíc zrychlil růst cen, za které jsou nemovitosti nabízeny. Ve srovnání s cyklickým vrcholem z roku 2008 se realizované ceny ve druhém čtvrtletí 2019 nacházely o více než 35 % výše.

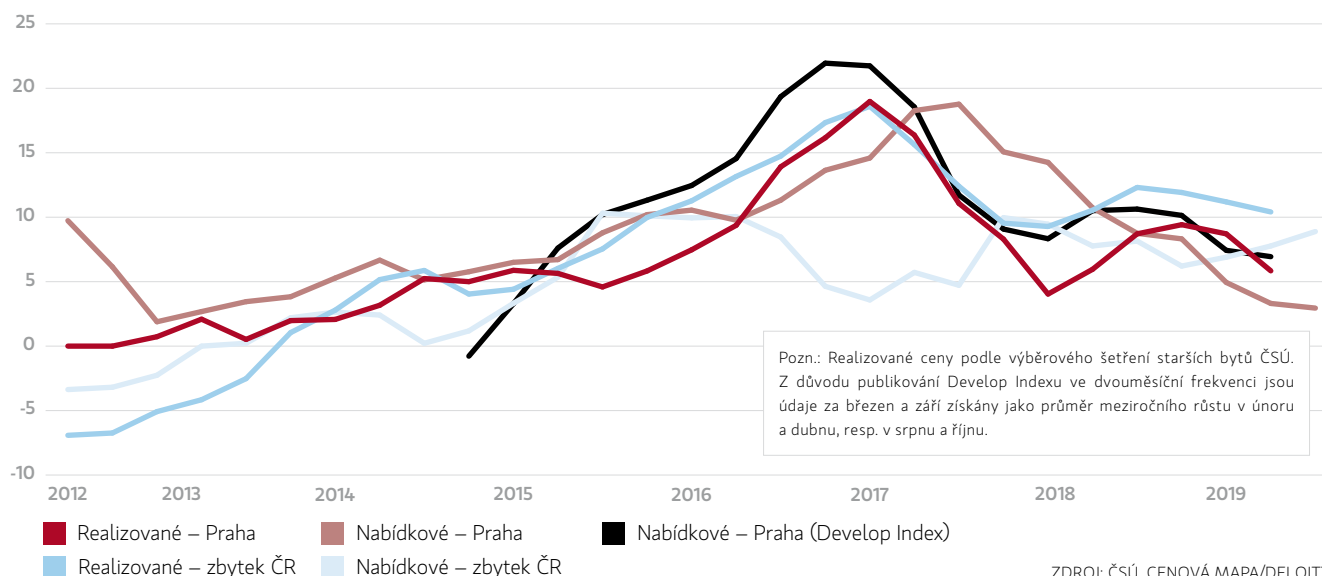
GRAF 4 Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v ČR (2015 = 100; pravá osa: v %)



⁴ Více také v kapitolách Rezidenční trh na straně 26 a Financování nemovitostí na straně 66.



GRAF 5 Růst realizovaných a nabídkových cen bytů (meziroční růst v %)



ČNB ve svých dřívějších dokumentech uvedla, že za nejvýznamnější domácí zdroj systémových rizik považuje pokračování roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry sloužícími k jejich financování (viz např. Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017). Vztah mezi oběma veličinami je na jedné straně zesilován optimismem domácností ohledně snadnosti budoucího splácení přijatých dluhů, na druhé straně je hnán očekáváním vysokého zhodnocení kupovaných nemovitostí v důsledku rychlého růstu jejich cen. Vzhledem k poklesu objemu nových úvěrů na financování nemovitostí a zpomalení jejich cenové dynamiky k roztáčení spirály mezi cenami a úvěry v roce 2019 nedocházelo (podrobněji viz Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019). Snižování úrokových sazeb z úvěrů na bydlení v průběhu roku dané zejména vývojem výnosů dlouhodobých státních dluhopisů v Evropě, které souviselo s vysoce uvolněnými měnovými politikami centrálních bank, však zesiluje riziko opětovného roztáčení spirály do budoucna. Ukazatele dlouhodobě udržitelných („fundamentálních“) cen nemovitostí navíc naznačují mírný nárůst nadhodnocení cen bytů, a to na hodnoty 18 až 20 % k polovině roku 2019.

VÝHLED CEN NEMOVITOSTÍ

Situace na trhu rezidenčních nemovitostí bude v nejbližších letech ovlivňována působením poptávkových i nabídkových faktorů. Na straně poptávky je možné v souladu s lednovou makroekonomickou prognózou ČNB očekávat zmírňující se tlak na růst cen rezidenčních nemovitostí, a to z důvodu postupně se snižující dynamiky příjmů domácností a dílčího průsaku zvýšených měnově politických sazeb do klientských úrokových sazeb z úvěrů na bydlení. Při nedostatečné nabídce bytů ve větších městech (zejména v Praze, kde je realizováno přes 60 % všech transakcí s rezidenčními nemovitostmi) však zřejmě nebude pokles tempa růstu cen nemovitostí nijak dramatický. Vzhledem k dlouhodobé povaze omezení na straně nabídky bytů bude cenový vývoj pravděpodobně vykazovat vysokou míru perzistence a přibližování realizovaných cen k fundamentálním hodnotám bude pouze pozvolné. Kvantitativní prognóza tempa růstu cen rezidenčních nemovitostí v následujících letech je zatížena značnými nejistotami. Pokud by se ekonomika vyvíjela v souladu se scénářem, který odpovídá prognóze ze Zprávy o inflaci I/2020 a předpoklady zátěžového testu zveřejněného v publikaci Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019, měla by dynamika cen postupně zvolňovat a v průběhu roku 2021 se pohybovat kolem 4 %. V důsledku recese spojené s epidemií koronaviru a následnými opatřeními mohou vzniknout tlaky na pokles cen.

JAN FRAIT A HANA HEJLOVÁ
Česká národní banka



TELEHOUSE

bpd development

REZIDENČNÍ TRH

V minulém roce růst cen v České republice spíše stagnoval s výjimkou Prahy a Brna, nicméně i zde je ceny rostly pomaleji než v roce předešlém. V Praze se v roce 2019 prodalo celkem 5 500 nových bytů, tedy o 600 více než v roce předešlém, celkově ale klesá zájem o větší byty. Cena bytů je tažena cenou stavebních prací a nedostatečnou nabídkou na trhu způsobenou mimo jiné i zdlouhavými povolovacími procesy, ale zároveň naráží na svoje horní limity kupní síly obyvatel a omezení ČNB ve vztahu k získávání hypoték, a to především v regionech. Průměrné zatížení platu hypotékou v roce 2019 v Praze pro nový byt činilo 60 % hrubé mzdy při využití 80 % LTV.

V uplynulém roce byl zaznamenán další trend, který významně přispěl k růstu cen nemovitostí – stále se zvyšující poptávka po investičních bytech. Poptávka po nových bytech ale stále výrazně převyšuje nabídku, a to převážně v Praze a v Brně.

V mezinárodním srovnání zaznamenala Česká republika jeden z nejvyšších růstů v Evropě v minulém roce. Průměrná cena nových bytů v Praze se stále více blíží průměrné ceně v Mnichově. Stále platí, že v České republice je jedna z nejnižších dostupností koupě nových bytů v Evropě z pohledu kupní síly obyvatelstva.

Ceny nájemného ukazují nižší růst než v minulých letech, a to včetně Prahy. Vyšší nájemné zvyšuje atraktivitu koupě investičních bytů, kdy jeho výše se rovná nebo lehce převyšuje měsíční splátku hypotéky.

Poprvé v historii České republiky byl vyhlášen nouzový stav kvůli obavě z globální pandemie a česká ekonomika, stejně jako celosvětová ekonomika, bude čelit recesi. Nicméně se domníváme, že dopady na rezidenční trh budou velmi malé a případné vychýlení bude spíše krátkodobého charakteru. Vzhledem k relativně nízkým maržím developerů a vysokým stavebním nákladům a poptávce převyšující nabídku, nepředpokládáme, že dojde k redukcí cen nových bytů. Pravděpodobně může dojít k posunu poptávky a tím pádem cash-flow z prodeje v čase, než se makroekonomická situace stabilizuje.

Situace se může projevit u nájemného v centru měst, kde v případě, že zůstanou uzavřené hranice zůstanou uzavřené delší období, nebude možné realizovat krátkodobé pronájmy a na trh se vrátí tyto byty k pronájmu dlouhodobému. Sekundární trh s byty pravděpodobně na čas přestane dohánět cenami trh primární, jelikož se mohou objevit majitelé bytů, kteří z různých důvodů budou chtít svoji nemovitost zpeněžit.

VÝVOJ REZIDENČNÍHO TRHU V ZAHRANIČÍ

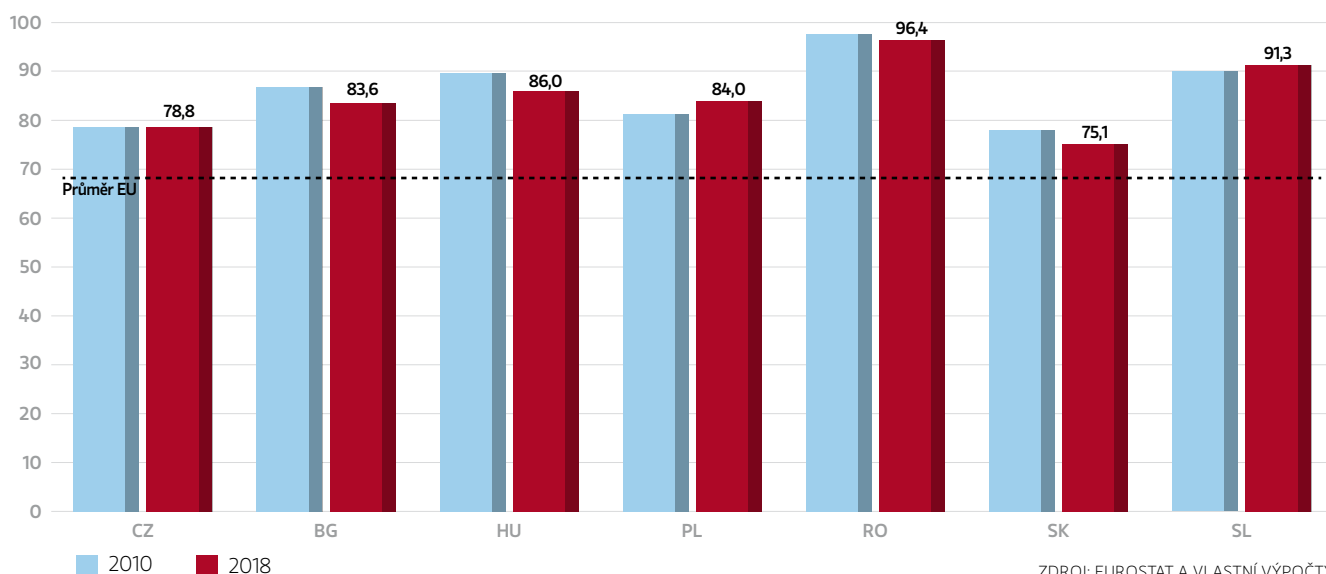
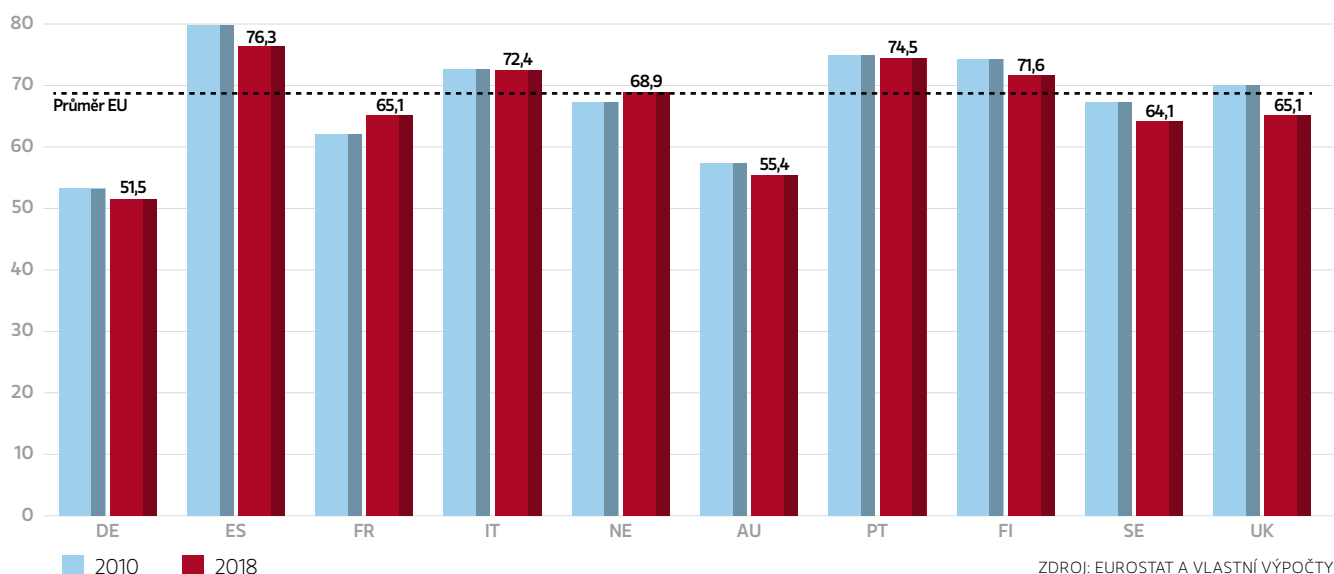
Na rozdíl od trhu komerčních nemovitostí, který si můžeme dovolit co se produktu i struktury a investičních modelů v rámci Evropské unie označit za homogenní, trh rezidenčních nemovitostí vykazuje v produktu z pohledu jeho formy a kvality rozdílnosti mezi jednotlivými státy a regiony. To je mimo jiné důvodem, proč najdeme na evropském trhu méně mezinárodních rezidenčních developerů než těch komerčních. I pro investory do nájemního bydlení má tento trh specifikum, které se u komerčních nemovitostí neřeší – nájemné se inkasuje v domácí měně, zatímco pro komerční objekty v EUR bez ohledu na fakt, zda se nacházíme v eurozóně nebo nikoli.

Představa o produktu rezidenčního developmentu se v různých zemích dost liší. Zatímco v České republice znamená nový byt kompletně dokončený produkt (v některých případech včetně kuchyní), například v Polsku je standardem trhu předání bytu koncovému kupci v podobě shell & core a byt si dokončuje koncový kupující sám.

Bydlení ve vlastním bytě versus v nájemním bytě

Rozdílná je i struktura formy bydlení. Obecně platí, že v CEE regionu je vyšší poměr bydlení ve vlastní nemovitosti než využívání nájemního bydlení. Nicméně i v CEE v posledních 10 letech poměr vlastnického bydlení klesá. V České republice zůstává v zásadě stejný, avšak graf neukazuje stoupající tendenci v tomto desetiletí do roku 2013 a následný pokles na úroveň roku 2010. V následujících letech je možné očekávat další pokles vzhledem k rostoucím cenám bytů a rostoucímu nájemnému, které tak zhoršuje možnosti vytvoření úspor pro koupi vlastního bytu. Postupem času se Česká republika bude více přibližovat průměru Evropy. Pravděpodobně nikdy nedosáhne úrovně Německa, kde žije větší podíl obyvatelstva ve

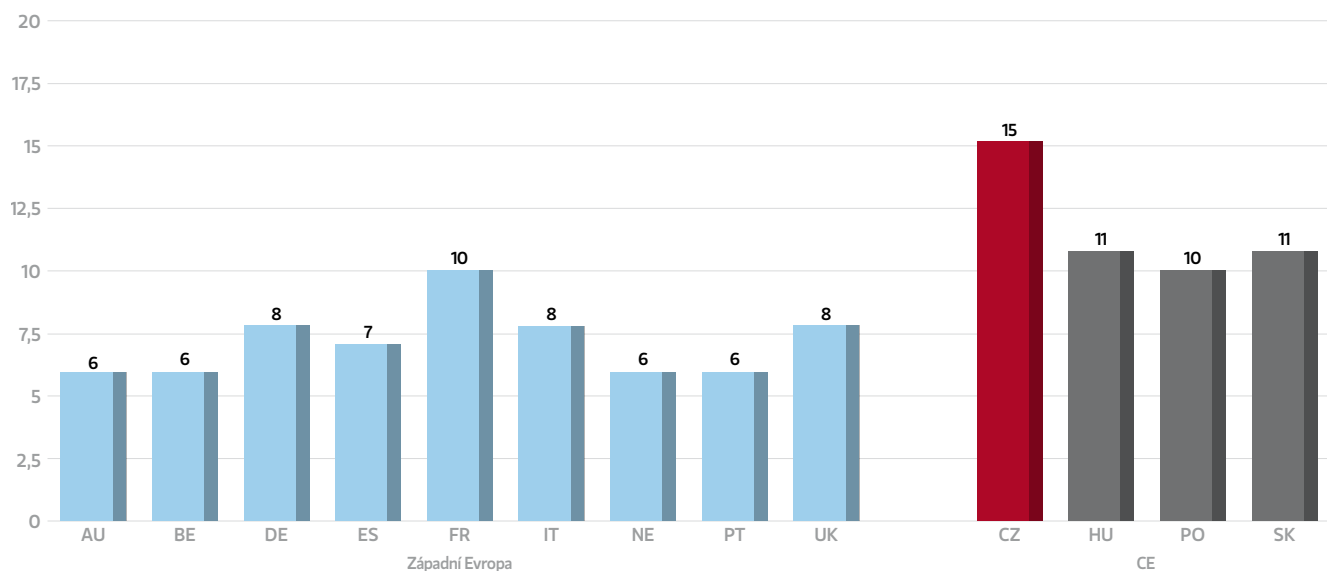
velkých městech než v Česku, což podněcuje trend nájemního bydlení. Ze zemí CEE roste podíl vlastního bydlení výrazněji pouze v Polsku, což souvisí se současným boomem rezidenčního developmentu, nicméně v delším horizontu se trend zřejmě rovněž změní ke klesající tendenci.

GRAF Podíl bydlení ve vlastní nemovitosti v CE

GRAF Podíl bydlení ve vlastní nemovitosti v západní Evropě


Průměr Evropské unie činí 69,9 % vlastního bydlení (trend výrazně tažen CEE regionem), v ČR pak podíl vlastního bydlení tvoří 78,7 %, tedy téměř o deset procentních bodů více.

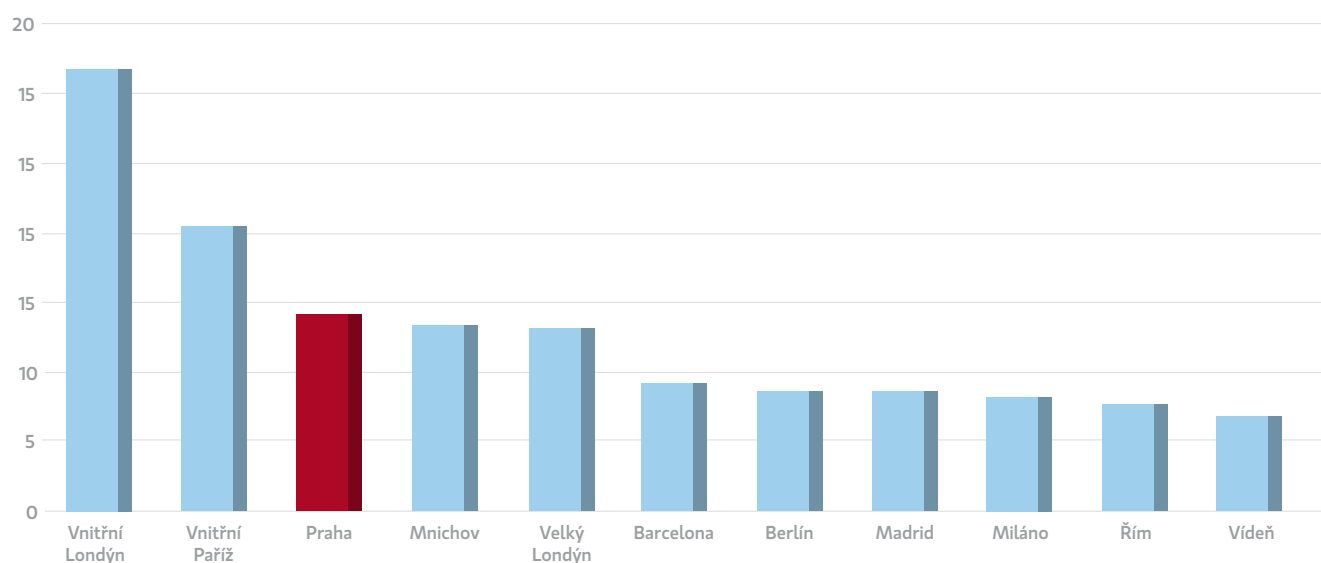
Dostupnost vlastního bydlení

Dostupnost vlastního bydlení kromě možnosti nalézt na trhu vhodný produkt je dána převážně poměrem ceny bytu a příjmu jedince a dostupností hypotečního financování. Je patrný výrazný rozdíl v kupní síle mezi zeměmi CE a západní Evropou. Z dostupných dat vychází na celonárodní úrovni nejnížší dostupnost koupě nového bytu v České republice. Dostupnost je poměřována jako počet ročních čistých platů jedince oproti ceně bytu o velikosti 70 m². V České republice potřebujeme tak patnáctinásobek ročního čistého příjmu na koupi nového bytu o velikosti 70 metrů čtverečních. Česká republika mimočodem v roce 2018 zaznamenala nejvyšší meziroční nárůst cen bytů v celé Evropě. Na druhém místě se umístilo Maďarsko. Rápidní nárůst cen bytů v Paříži je kompenzován vývojem cen ve zbytku zemí.

GRAF Dostupnost koupě průměrného bytu o velikosti 70 m² ve vybraných státech

ZDROJ: EUROSTAT, NÁRODNÍ STATISTICKÉ ÚŘADY, DELOITTE PRICE INDEX

Následující graf ukazuje porovnání cen mezi jednotlivými vybranými městy. Praha v dostupnosti bydlení dosahuje stejných hodnot jako Mnichov nebo širší Londýn. Horší dostupnost je pak ve vnitřním Londýně a v Paříži. Údaj za Prahu je téměř stejný jako za celou ČR, což je dáno mimo jiné tím, že v Praze se uskuteční více než 50 % všech transakcí s byty v České republice.

GRAF Dostupnost koupě průměrného bytu o velikosti 70 m² ve vybraných městech

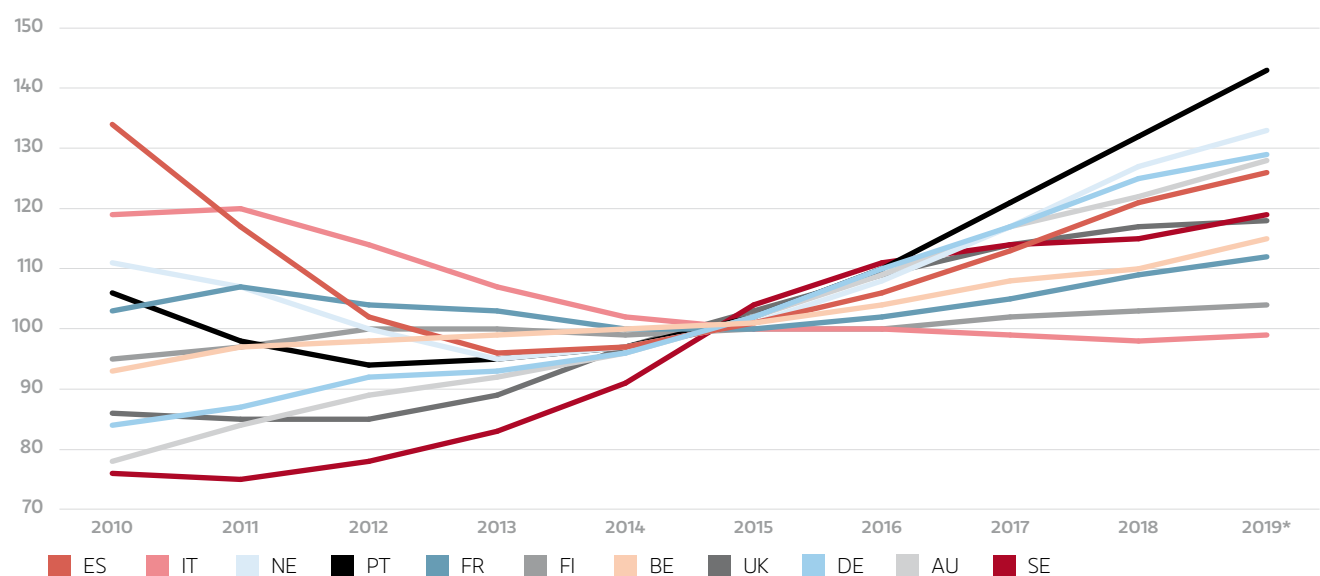
ZDROJ: EUROSTAT, NÁRODNÍ STATISTICKÉ ÚŘADY, DELOITTE PRICE INDEX

Vývoj ceny na rezidenčních nemovitostech na evropském trhu

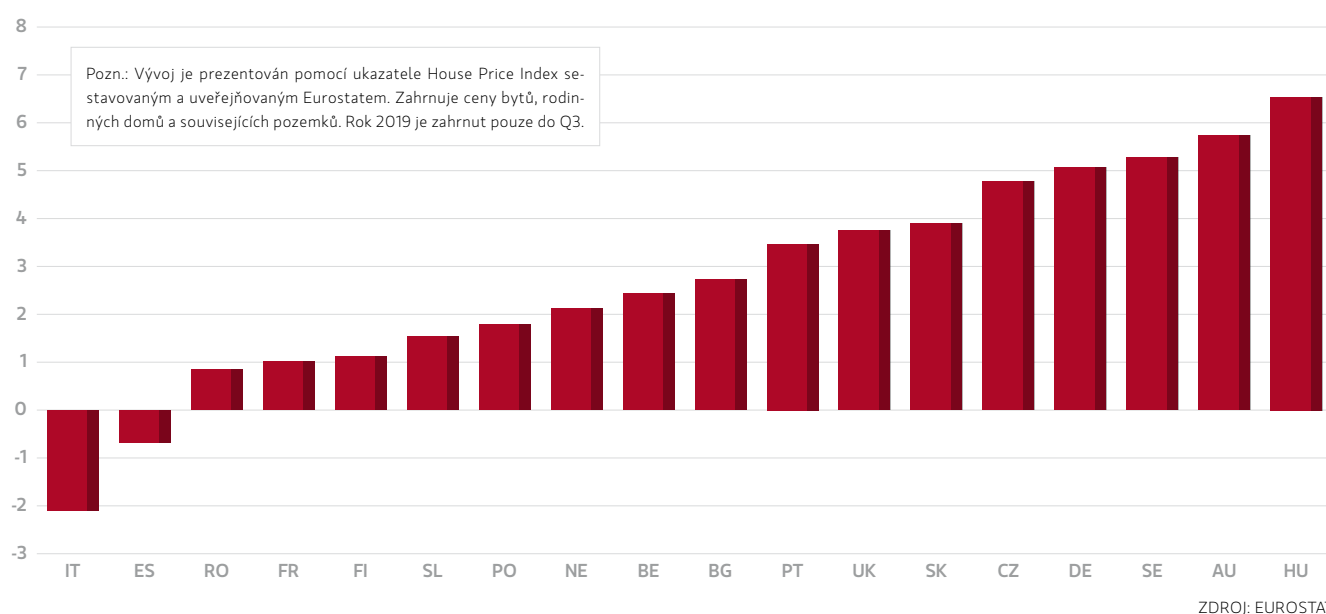
Ceny nemovitostí na evropském rezidenčním trhu v roce 2019 převážně pokračovaly ve svých růstových tendencích v důsledku přetrvávajících uvolněných měnových podmínek v eurozóně. Ceny bytů jsou rovněž taženy vzhůru cenami stavebních prací, které například v České republice vzrostly o více než 30 % za poslední 3 roky. V návaznosti na snižující se makroekonomické výhledy průměrný růst mírně klesal – větší část zemí zaznamenala růst pod 5 %. Nejvyšší růst ve sledovaných zemích západní Evropy je už několikrát rok dosahován v důsledku příznivých podmínek pro investory a silné zahraniční poptávce v Portugalsku (10,3 %). Pokles byl naopak v důsledku ekonomické a politické situace dosahován v Itálii, nízký růst pak ve Velké Británii, kde svou roli sehrála situace okolo Brexitu. Nižší dynamiky růstu v posledních letech dosahují také severské státy.

Vyšší nárůst cen nemovitostí bylo, stejně jako v minulých letech, zaznamenáno v zemích střední a východní Evropy. Silný růst kolem 8 % nebo více byl dosažen ve všech zemích Visegrádské skupiny a také Slovinsku. Nejvyšší růst zaznamenalo Slovensko (11,5 %), kde byly ceny taženy nahoru především kvůli limitované nabídce.

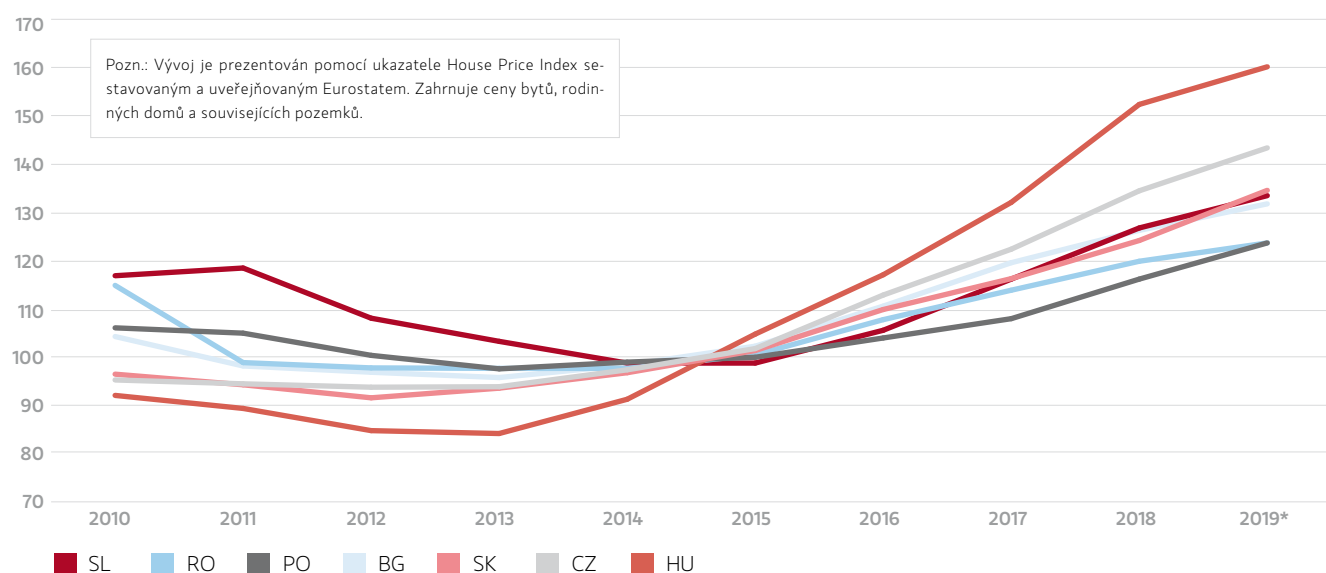
GRAF Vývoj House price index 2010–2019 ve vybraných zemích západní Evropy



GRAF Průměrný nárůst House price index p.a. 2010–2019



GRAF Vývoj House price index 2010–2019 ve vybraných zemích střední Evropy

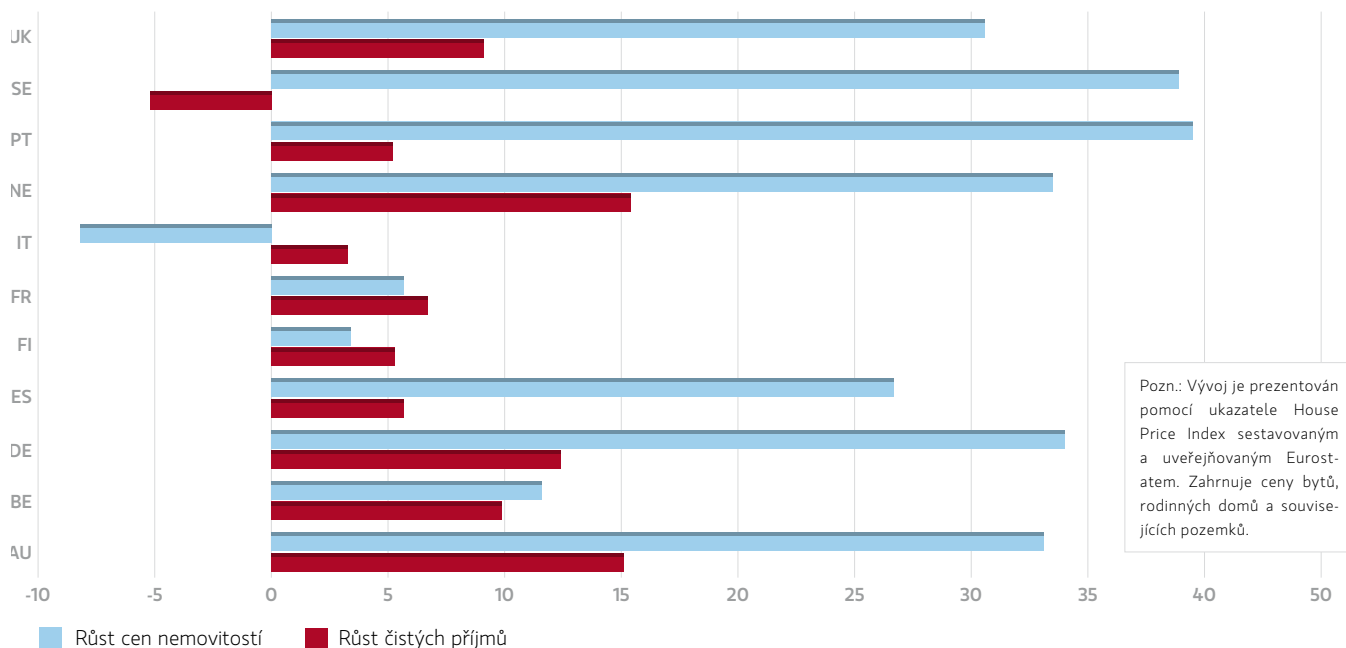


V dalších grafech jsou porovnávány kumulované procentní růsty cen nemovitostí s růstem průměrných čistých příjmů v letech 2013–2018, odrážející daňové zatížení (včetně odvodů na sociální pojištění) v jednotlivých zemích. Rozdíl mezi těmito růsty indikuje vývoj dostupnosti rezidenčních nemovitostí v souvislosti s růstem příjmu v rámci sledovaného období. Na základě tohoto porovnání došlo k nejvyššímu růstu cen v porovnání s příjmy ve Švédsku a Portugalsku, opačnou situaci lze v důsledku klesajících cen nemovitostí pozorovat v Itálii.

Země střední a východní Evropy v důsledku silnějšího ekonomického růstu vykazovaly také vyšší růst příjmů, čímž byl dopad růstu cen nemovitostí (v poměru k růstu příjmů) z části vyvážen. Země tu lze rozdělit do dvou skupin. První skupina obsahuje země, kde růst cen převyšoval růst čistých příjmů – v rámci této skupiny lze pozorovat největší rozdíl u Maďarska, kde rozdíl činil dokonce přes 48 % (naproti tomu 17 % u České republiky nebo 13 % u Slovenska). Druhá skupina obsahuje země, kde růst čistých příjmů převýšil růst cen nemovitostí – do této skupiny patří Rumunsko (rozdíl 31 %), Bulharsko (11 %) nebo Polsko (7 %).



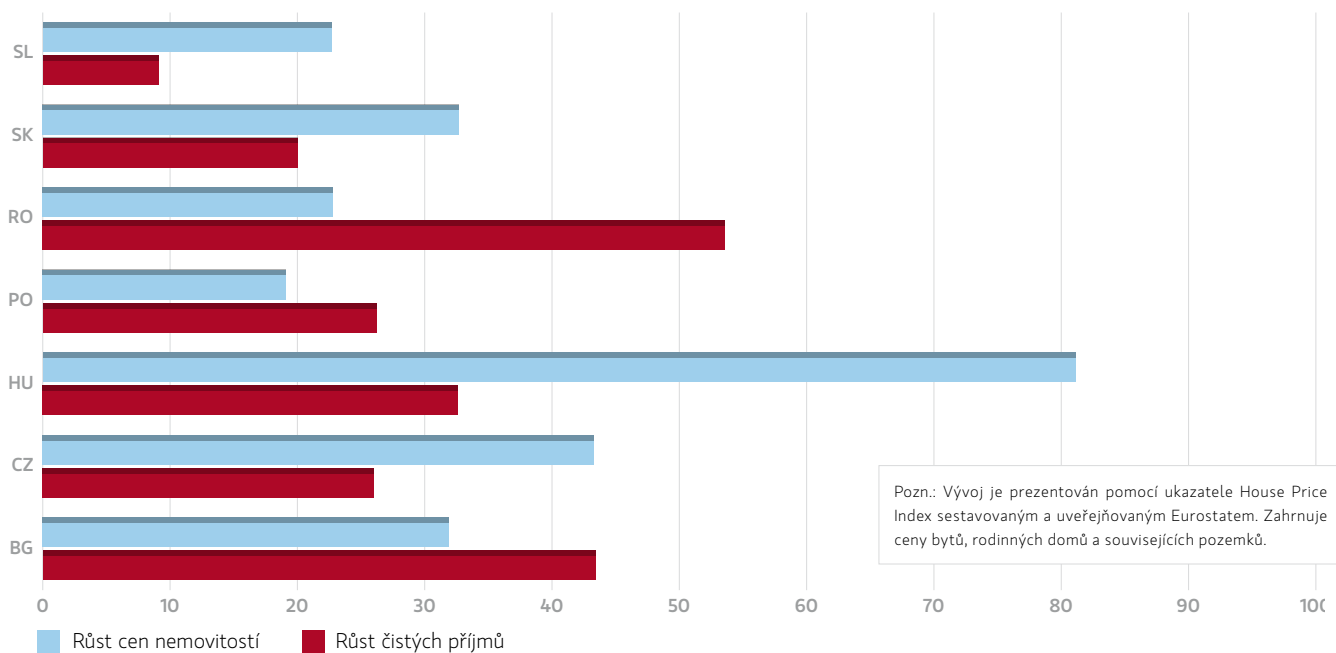
GRAF Porovnání růstu cen nemovitostí s růstem čistých příjmů ve vybraných západních zemích EU (průměrný čistý příjem, 2013–2018)



ZDROJ: EUROSTAT



GRAF Porovnání růstu cen nemovitostí s růstem čistých příjmů v regionu střední a východní Evropy (průměrný čistý příjem, 2013–2018)



ZDROJ: EUROSTAT

REZIDENČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE

Stávající situaci na českém rezidenčním trhu je možné shrnout v následujících bodech:

- Na bytovém trhu je dlouhodobě velmi malý počet transakcí, trh je mělký
- Růst cen bytových nemovitostí a nájmu
- Úrokové sazby jsou stále pro investice do bydlení příznivé
- Rostou příjmy domácností, roste počet domácností (hlavně single, představují 30 %), rostou počty obyvatel hlavně migrací s požadavky okamžitě bydlet
- V posledních letech mírně roste výstavba, ze 2/3 se uskutečňuje v segmentu rodinných domů, a to plošně po celé ČR
- Pomalá a nedostatečná výstavba bytových domů hlavně v Praze a velkých městech
- Bytový fond se více koncentruje do vlastnictví méně osob
- Stále chybí systémové řešení sociálního bydlení
- Pokračují problémy ve fungování Společenství vlastníků jednotek
- Občanský zákoník nedostatečně chrání práva pronajímatelů a částečně tak omezuje pronájmy bytů
- Část bytového fondu je využívána v segmentu tzv. sdíleného bydlení (Booking.com, Airbnb atd.) a chybí tak v segmentu dlouhodobého bydlení.

Očekávaný vývoj v nejbližší době je možné charakterizovat následujícím:

- Slabá nabídka a konstantní poptávka tlačí nájem i ceny bydlení mírně vzhůru; v Praze zastavení růstů
- Bude pokračovat mírný nárůst bytové výstavby
- Další vývoj bude ovlivněn výší příjmů domácností a úrokových sazeb úvěrů, stejně tak vývojem cen stavebních prací

Primární a sekundární trh v Praze i v celém Česku je podstatně ovlivněn objemem kapitálu, který se ve střední Evropě již delší dobu vyskytuje. Jeho držitelé hledají bezrizikové zhodnocení. Navíc z důvodů velmi nízkého úročení je možné další finanční zdroje relativně lacino získat. Nemovitosti jsou proto ideálním cílem zájmu drobných i institucionálních investorů.

Dosavadní vývoj na primárním trhu (nové bydlení), pro který je charakteristická nedostatečně pružná nabídka bytů a s tím také proto spojená vyšší poptávka, ukazuje, že během posledních pěti let narostla cena nových nemovitostí přibližně o polovinu. Primární trh s sebou táhne také cenovou úroveň trhu sekundárního. Na jedné straně jsou to starší byty, jejichž ceny se srovnávají právě s cenami nových bytů. Na straně druhé jsou to pak rostoucí nájem, které mají zajistit požadovaný výnos investice, ale také samotná zvýšená poptávka po nájemním bydlení z důvodů zhoršené dostupnosti vlastního bydlení.

Primární trh v Praze – trh s novými byty

Počet nových bytů, které se v Praze během roku 2019 prodaly, se meziročně zvýšil o 12 %, ukázaly společné statistiky společností Trigema, Skanska Reality a Central Group. Naopak nárůst cen výrazně zpomalil. Meziročně nové byty zdražily „pouze“ o 4,4 %. Mimo metropoli se podle šetření Trigemy prodal obdobný počet bytů jako rok předtím. Jejich cena se zvedla o 5,22 %.

Hlavní znaky trhu s novými byty:

- trh s novostavbami je v Praze nestabilní, poptávka stále převyšuje nabídku
- nabídka dostupných bytů v roce 2019 mírně klesala, cena stále roste
- prodeje bytů vzrostly, 70 % bytů se prodává v malých dispozicích
- poptávka je hnána investičním zájmem – okolo 40 procent bytů jde podle odhadů na pronájem
- na trhu se objevují institucionální investoři a developeři připravují nájemní projekty
- trhu již nehrozí další výraznější cenové skoky

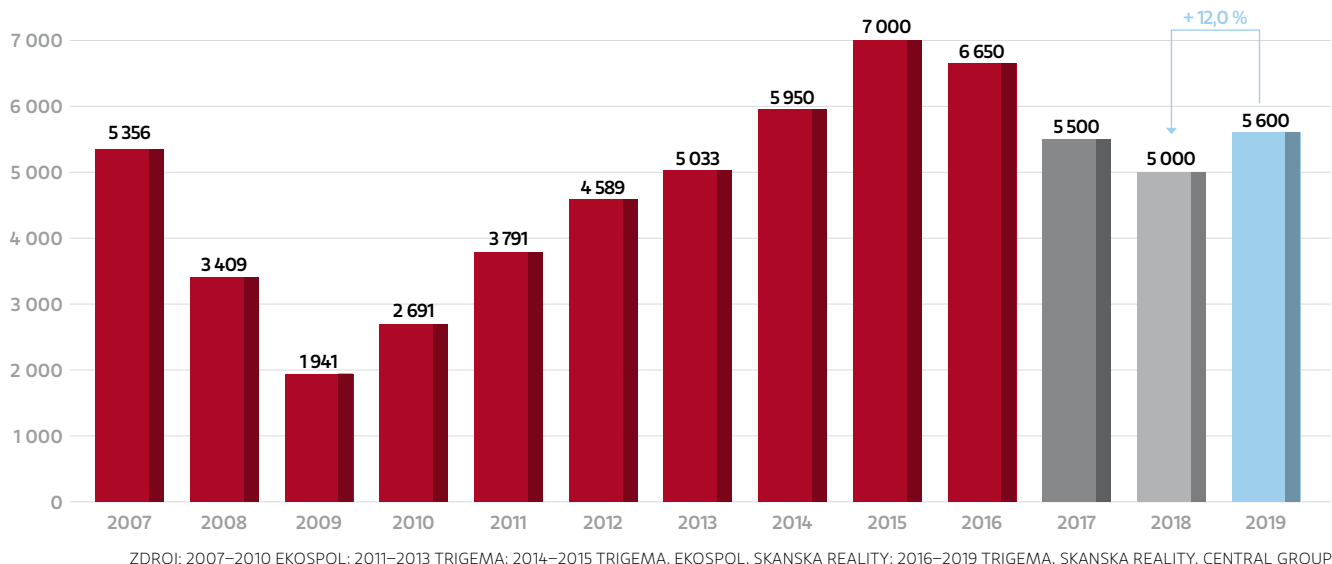
Prodeje

Zájem o nové byty v roce 2019 rostl. Zejména v Praze, kde si své zájemce našlo o 600 bytů více než v roce 2018. Díky tomu se poptávka ve městě navrátila zhruba na úroveň, jež zde panovala před dvěma roky, kdy se celkově prodalo 5 500 rezidenčních jednotek. Na první pohled může tedy vývoj posledních měsíců vyznívat pozitivně. Při bližší analýze však zjistíme, že žádný velký důvod k oslavám bohužel není.

Ještě před pěti lety byla celková poptávka po novém bydlení v Praze na úrovni necelých 6 000 bytů, jak tehdy potvrdilo společné šetření společností Trigema, Skanska Reality a Ekospol. V roce 2015 to bylo dokonce 7 000 bytů. Od té doby však už křivka celkových prodejů až do roku 2018 podle dat Trigemy, Skanska Reality a Central Group klesala. Loňské více než 10% meziroční posílení poptávky rozhodně nemůže znamenat, že by se tento trend dramaticky změnil.



GRAF Roční vývoj prodejů nových bytů v Praze



Dalším argumentem pro krocení optimismu je pohled na strukturu prodejů. Dlouhodobě totiž klesá zájem o velké byty (3+kk a větší), naopak z více než dvou třetin se prodávají byty v dispozicích 1+kk nebo 2+kk.

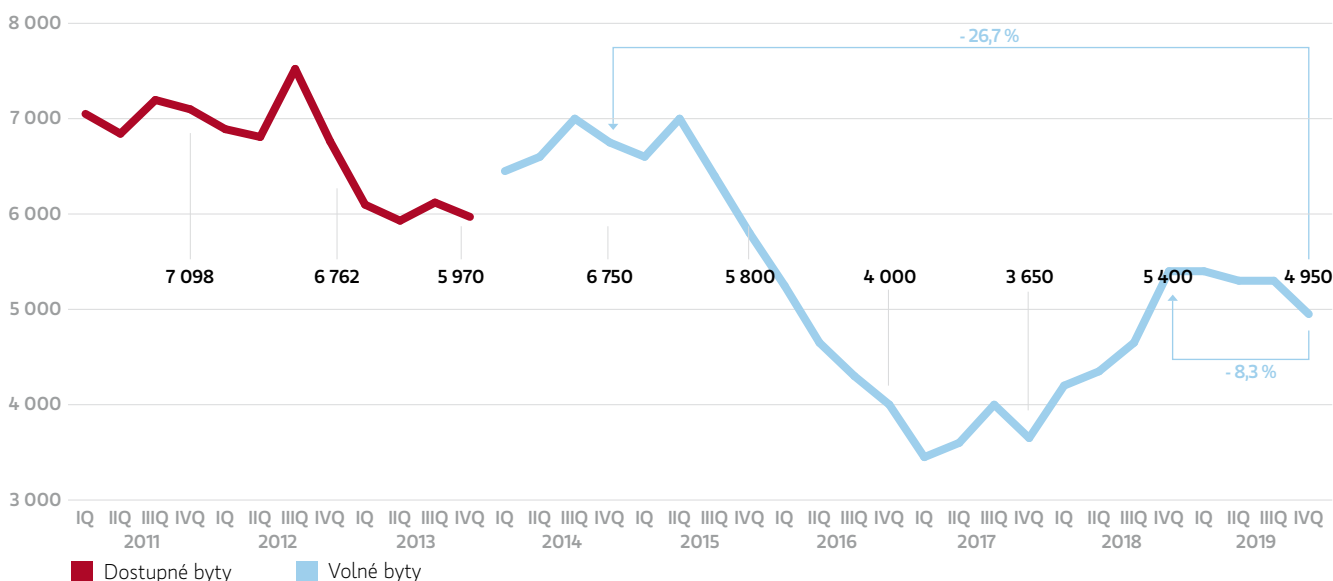
Nabídka

Co je důvodem toho, že se v metropoli neprodává vyšší počet bytů? Příčina je již několik let stejná – nedostatečná nabídka. Pomalé a komplikované povolování nových developerských projektů vede k tomu, že se na trh nedaří v požadovaném čase uvádět takový objem a skladbu bytů, kolik by bylo potřeba. Nízký počet bytů na trhu nejlépe ilustrují následující data: na konci loňského prvního kvartálu jich bylo v nabídkách okolo 5 400. V dalším období klesl tento počet klesal. K 31. prosinci 2019 jich bylo v nabídkách již pouze 4 950. Obdobně nízký počet nabízených bytů byl typický rovněž pro předchozí období. V roce 2018 se tento ukazatel pohyboval mezi 4 200 až 5 400 a v roce 2017 jen mezi 3 450 až 4 000 byty.

O nevyrovnanosti nabídky a poptávky také svědčí fakt, že se v minulém roce prodalo o 10 % více bytů, než se skutečně nabízí. Znamená to tedy, že se musí množství nových bytů uvedených na trh minimálně jednou znásobit, aby byla pokryta poptávka. Znamená to kvartální přísun 1 400 nových bytů, aby zůstal stav alespoň zachován. Za poslední rok však nebylo ani jednou takového množství dosaženo. A pro budoucí rovnováhu trh nutně vyžaduje zvýšení tohoto počtu.



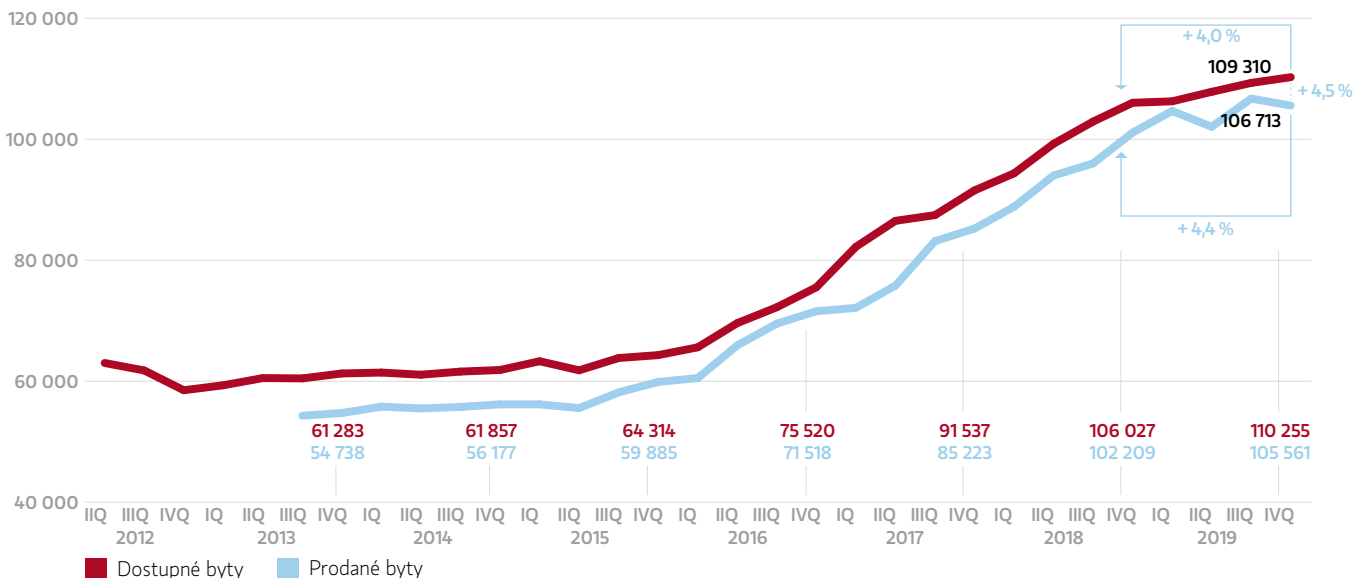
GRAF Vývoj nabídky nových bytů v Praze 2011–2019



Ceny

Nabízená skladba bytů již pravděpodobně neumožňuje, aby jejich ceny rostly o desítky a více procent, jako tomu bylo v předchozích letech. Zatímco během roku 2016 ceny nových bytů vzrostly o 19,5 %, v roce 2017 o 19 % a v roce 2018 o 18,8 %, loni to bylo již pouze 4,4 %. Na konci roku 2019 bylo již bytů s cenou nad 100 000 korun na m² více než 51 procent. Pro srovnání: rok předtím to bylo pouze 39 % a na konci roku 2017 jen 19,46 %. Na druhé straně podíl prodaných bytů s cenou do 80 000 korun na m² byl ke konci roku 2019 minimální, když dosahoval pouze 7 %.

GRAF Průměrná cena nového bytu v Kč na m²



ZDROJ: 2007–2010 EKOSPOL; 2011–2013 TRIGEMA; 2014–2015 TRIGEMA, EKOSPOL, SKANSKA REALITY; 2016–2019 TRIGEMA, SKANSKA REALITY, CENTRAL GROUP

Nejdražší nové bydlení zůstává v centru metropole. V roce 2019 činila průměrná cena bytů prodaných v Praze 1 částky 183 734 Kč na m². Ve srovnání s celkovým počtem bytů, které se prodaly, se však jedná o zanedbatelný zlomek. V Praze 5, 9 a 10, kde se prodalo nejvíce nových bytů, byla tato cena o téměř 90 000 Kč na m² nižší. V Praze 10 to bylo 94 087 Kč, v Praze 9 pak 96 076 Kč a v páté městské části jen 96 588 Kč na m².

Prémiový segment

Zájem po investičních bytech společně se snižováním úrokových sazeb měly vliv i na zvýšení poptávky v nejvyšším cenovém segmentu. Zatímco v roce 2018 jsme mluvili spíše o stagnaci či poklesu cen v rámci vzorku sledovaném Svoboda & Williams, v roce 2019 jsme zaznamenali v meziročním srovnání mírný nárůst všech sledovaných hodnot. Průměrná dosažená cena prémiového bytu v Praze za sledované období činila 115 400 Kč/m², zaznamenali jsme tedy meziroční nárůst 3 %. Průměrná plocha bytů, jejichž prodej Svoboda & Williams sleduje, byla v roce 2019 o 3,3 % menší než v roce 2018. Průměrná celková dosažená cena za byt tak zůstala i přes zmíněný 3% růst cen v meziročním srovnání téměř totožná – 10 487 000 Kč.

TABULKA Průměrné hodnoty za rok 2019 a jejich meziroční změna

Ø cena bytu	Ø velikost bytu	Ø cena/m ²	Nový byt	Ø cena/m ²	Předprodej
10 487 000 Kč	89,2	115 400 Kč	118 600 Kč	111 400 Kč	
▲ 3,0 %	▼ -3,3 %	▲ 3,0 %	▲ 4,1 %	▲ 1,6 %	

Poznámka: Všechny ceny jsou včetně DPH. Všechny uvedené ceny jsou skutečně dosažené nikoliv nabídkové.

ZDROJ: DATA SVOBODA & WILIAMS VYCHÁZEJÍCÍ Z USKUTEČNĚNÝCH PRODEJNÍCH TRANSAKČÍ

Parametry prémiových nemovitostí se dlouhodobě příliš nemění, zejména představa o preferované lokalitě zůstává v tomto segmentu stejná. Mezi nejžádanější adresy tak stále patří Staré Město, Malá Strana, Vinohrady, Letná, Karlín, Podolí, levý i pravý břeh Vltavy a vilové čtvrti v Praze 6. Vedle lokality je základním znakem prémiové nemovitosti kvalitní architektura a špičkově provedené stavební práce. Kromě výhledu, balkonu či terasy a parkování klienti rovněž požadují vysoký standard dokončení. Mezi klienty, kteří požívají prémiové nemovitosti, již delší dobu převažují lokální kupující – loni jich bylo 73 %.

Dispozice

Z hlediska dispozic převažovala opět poptávka po dvoupokojových bytech. Podíl menších bytů se přitom oproti minulosti postupně ještě více navyšoval. Dvoupokojových se v roce 2019 podle šetření Trigemy, Skanska Reality a Central Group na

trhu uplatnilo hned 39,14 %. Podíl jednopokojových byl ve stejném období ve výši 30,19 a třípokojových 19,21 %. U čtyřpokojových to bylo 7,84 %. Zbytek tvořily především větší byty.

SEKUNDÁRNÍ TRH V PRAZE – TRH SE STARŠÍMI BYTY

Nabídka na sekundárním trhu je s postupem času čím dál více závislá na vývoji trhu primárního. Aktuální výše cenové úrovně nových bytů je pro střední třídu jen obtížně dosažitelná, nicméně poptávka po bydlení vzhledem k demografickému vývoji a celkové atraktivitě Prahy stále roste. Aktuální zásoba starších bytů, které se mohou na trhu objevit, je přitom mnohonásobně vyšší než u trhu primárního. V souvislosti s tím, jak přibývá počet bytů, jež na sekundární trh přichází ze segmentu nových, zvyšuje se rovněž cena a kvalita nabízených bytů.

Hlavní znaky:

- sekundární trh je ve srovnání s primárním stabilnější
- poptávka po secondhandovém bydlení se zvyšuje, neboť absorbuje vysokou neuspokojenou poptávku po novém bydlení
- nabídka dostupných bytů navzdory tomu klesá relativně nízkým tempem
- trh je tvořen zejména individuálními vlastníky. Vedle toho se na něm objevují institucionální investoři. Řada developerů navíc v posledním období připravuje hned několik projektů nájemního bydlení

Situace na trhu se staršími byty odpovídá v hlavním městě tomu, co se odehrává i na trhu s byty novými. Poptávka po secondhandovém bydlení je relativně vysoká. To ve střednědobém horizontu snižuje počty nabízených bytů, současně ale také navyšuje – i když v tomto případě ne tak výrazně jako u novostaveb – jejich cenu.

Na konci roku 2019 byl počet starších bytů nabízených na trhu podle statistik společnosti Trigema o 8,30 % meziročně nižší. Průměrná cena secondhandového bydlení se naopak za stejné období navýšila o 3,35 %.

Na konci roku 2018 se na trhu nabízelo 6 542 secondhandových bytů. V průběhu roku 2019 sice tento počet průběžně rostl až na více než 7 500 jednotek, v posledním čtvrtletí však spadnul na hodnotu, která je nejnižší za posledních pět čtvrtletí. Pro srovnání: na konci roku 2019 bylo v nabídkách o téměř 600 starších bytů méně než rok předtím. Jednalo se přesně o 5 994 jednotek. Na konci roku 2017 to bylo ještě 7 450 a na konci roku 2016 dokonce 9 360 starších bytů.

Na druhé straně průměrná cena za nabízený byt dosáhla v posledním čtvrtletí roku 2019 na 91 325 Kč na m². V posledním čtvrtletí roku 2018 to bylo 88 367 a na konci roku 2017 jen 80 504 Kč na m². O téměř 12 procent nižší byla tato cena rok předtím, kdy dosahovala 70 943 Kč na m².

Nepřekvapí, že nejdražší nabízené secondhandové bydlení bylo podle realitního agregátoru Flat Zone ve čtvrtém kvartálu roku 2019 v Praze 1. V centru metropole stál v uvedeném období starší byt 130 598 korun na m². V Praze 2 to bylo 100 620 a ve třetí městské části 92 963 Kč na m².

Nejvíce nabízených bytů – téměř 35,7 procenta – bylo ve sledovaném období třípokojových. Dvoupokojových bylo necelých 35 procenta. Jednopokojových bylo pouze 13,07 a čtyřpokojových 12,88 %. Větších bylo 3,4 %.

SITUACE MIMO PRAHU

Prodeje

Během posledních dvou let došlo k poklesu poptávky po novém bydlení v regionech. Zatímco v roce 2019 se mimo Prahu se prodalo podle statistik společnosti Trigema 4 375 nových bytů. Rok předtím to bylo 4 440 jednotek, tedy jen nepatrně více. V roce 2017 to ale bylo ještě 6 100 nových bytů. Tedy dokonce o 600 jednotek více, než jaké byly tehdy celkové prodeje nových bytů v hlavním městě.

Největší zájem o bydlení byl v uplynulém roce opět zejména v Jihomoravském kraji, kde se prodalo 1 045 jednotek. Následoval kraj Středočeský s 843 byty a kraj Olomoucký s 670 jednotkami. Podíl těchto tří krajů na celkových prodeích v regionech činil necelých 60 procent.

V Plzeňském kraji, který v předchozích obdobích patřil k prodejně nejsilnějším oblastem Česka, se tentokrát prodalo pouze 440 jednotek. Pro srovnání: rok předtím si na západu Čech našlo své zájemce necelých tisíc bytů.

Důvodů, proč k ochlazení poptávky v regionech došlo, je více. Tím hlavním je však pravděpodobně omezení přístupu k hypotékám ze strany České národní banky a s tím spojené zhoršení možnosti financování nových nemovitostí. To má větší dopad právě na bytový trh v regionech. Extrémně zamrzlý je trh s nemovitostmi zejména v Ústeckém kraji, kde se v roce 2019 prodalo jen 33 nových bytů. K dalším oblastem Česka s nízkou poptávkou patří Vysočina. Zde se za posledních

dvanáct měsíců prodalo pouze 66 jednotek. Na Liberecku to bylo 133 bytů. A to zejména díky poslednímu čtvrtletí, kdy se z uvedeného počtu podařilo oslovit hned 49 zájemců o nové bydlení.

Cena

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2019 se nový byt v regionech prodával v průměru za 56 365 Kč na m². Nejdražší byly ty v Libereckém kraji (99 084 Kč na m²), což bylo dáno zvýšenou nabídkou luxusních horských apartmánů. Fenomén horských apartmánů je typický nejen pro Jizerské hory na Liberecku, ale také třeba pro Krkonoše ve Východočeském, Šumavu v Plzeňském a Beskydy v Moravskoslezském kraji. Jejich cena bývá mnohdy o hodně vyšší, než za kolik se jinak nové nemovitosti v daných regionech prodávají. Důvodem je především jiná cílová skupina, pro níž je takové bydlení určeno. Horské apartmány jsou obývány často těmi, kteří bydlí ve větších městech, mohou se současně vykazat vyššími příjmy a byt mimo město je pro ně především příležitostí pro rekreaci, případně i zvýšení vlastní prestiže.

Nejlevněji se nové byty v posledním čtvrtletí roku 2019 pořizovaly v Ústeckém kraji (34 211 Kč na m²), na Vysočině (41 839 Kč na m²) a na Zlínsku (46 262 Kč na m²). Relativně nízká prodejní cena byla rovněž na Karlovarsku (48 706 Kč na m²).

Nabídka

Na konci prosince 2019 bylo v nabídkách v metropoli 7 494 starších bytů. Nejvíce z nich hlásil Jihomoravský kraj s 1 749 jednotkami. Ve středních Čechách to bylo 1 283 a na Olomoucku 1 005 bytů. S relativně velkým odstupem následoval kraj Moravskoslezský, kde se nabízelo 605 bytů. Nejméně – pouze 106 – jich bylo naopak na Ústecku. Nízká nabídka byla dále typická pro Karlovarský s 266 a Jihočeský kraj s 283 jednotkami, ukázalo šetření Trigemy. Rok předtím to bylo přitom bylo ještě o mnoho méně. Na jižní Moravě se jednalo pouze o 1 430 a ve Středočeském kraji o 1 135 bytů. Na Olomoucku pak o 985 a v Moravskoslezském kraji o dokonce jen o 120 jednotek. Málo bytů se již tradičně tehdy nabízelo třeba na Ústecku (115) a především pak Vysočině (50), Královéhradecku (95) a Zlínsku (100).

Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je v poslední době často skloňováno. Nejen ceny bytových nemovitostí, ale i výše nájmů rostou a bydlení je méně dostupné než dříve. Paradoxně za nejhůře dostupné vnímají bydlení lidé z Královéhradeckého kraje, ne z Prahy. Zhruba polovina obyvatel má problém s dostupností bydlení hlavně z důvodu nedostatečné nabídky. Občas se objevuje termín krize. O krizi v bydlení rozhodně nejde. Téměř polovina domácností bydlí v rodinných domech, téměř čtvrtina ve vlastních bytech. Hlavně díky masivní privatizaci jsme přišli o většinu nájemního sektoru a nájem dnes poskytují z větší části soukromé subjekty. Na rozdíl od vyjádření našich ministerstev jsme zjistili z dat Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, že jde většinou o vlastnictví fyzických osob. Pro řešení otázky sociálního bydlení by si soukromí pronajímatelé zasloužili podporu ze strany státu i obcí, což se rozhodně neděje. Naopak se přichází neustále s nápady typu zavedení plateb sociálního a zdravotního pojištění z nájmu, vyšší zdanění majetku pronajímatelům bytů atd. Stát neřeší sociální bydlení a vlastně tak tento problém z části ponechává na soukromém sektoru, objevují se nebezpečné návrhy s opětovnou regulací nájmů. Přitom je nutné si uvědomit, že stavební řízení na rekonstrukce jsou obdobně komplikovaná a zdoluhavá, jako u výstavby.

Často se můžeme setkat s tvrzením, že výše nájmů dramaticky vzrostly a nájemné patří k nejdražším v Evropě. Skutečnost je složitější. Nájemné i přes rychlý růst nedosahuje tržních nájmů z konce 90. let. Po tzv. dokončení deregulace nájmů v letech 2012–2014 se tržní nájem kvůli vyšší nabídce propadly.

V posledních letech rostou ceny za nájemní bydlení z více důvodů:

- Rostou příjmy domácností.
- Nabídka nájemního bydlení se snížila živelnou privatizací.
- Až na několik výjimek neexistuje výstavba nájemních bytů. Výstavbě brání omezené možnosti prodeje pro developery, neboť sektor nájemního bydlení není v České republice institucionalizovaným produktem a chybí tak investoři (fondy), které jsou schopné koupit větší počty desítek až stovek bytů. Absence podpory nájemního bydlení při stávajících cenách stavebních prací činí takové projekty málo rentabilní pro developery i pro potenciální koncové investory.
- V centrech velkých měst je významná část bytů pronajímána v rámci sdílených služeb typu Airbnb.
- Počty obyvatel hlavně v Praze rostou díky migraci, tedy s potřebou okamžitého bydlení.
- Zvyšuje se počet domácností díky singles. Platí ale, že nájemné ve většině měst a obcí je stále přijatelné a dostupné. Zhruba třetina bytů je obsazena dlouhodobě tzv. starousedlíky. V takových bytech je nájemné nižší o cca 30 % oproti tržnímu a jeho zvyšování je pomalé.

Správné a provázané fungování všech segmentů bytového trhu je zcela klíčové pro zajištění bytových potřeb obyvatel, což je jednou z nezbytných podmínek ekonomického rozvoje. Vytváření nástrojů rozvoje pouze některého ze segmentů, tak jak jsme zaznamenávali doposud, vytváří deformace, umělý nedostatek bytů či cenové růsty mimo přirozený cyklus. Rychlý nárůst vlastnického bydlení byl bohužel často na úkor bydlení nájemního i družstevního. K tomu nebylo doposud ze strany státu ani obcí systémově řešeno bydlení sociální. I přes dlouhotrvající diskuze není stále vymezena ani cílová skupina, ani nástroje na pomoc těm, kteří na současné bydlení nejsou objektivně za tržní ceny dosáhnout. Příležitostně přichází politici

s návrhy, jak tuto oblast bydlení řešit. Obdobně jako v jiných případech bývají návrhy spíše dlouhodobé a málo cílené. Řešení lze hledat spíše než u obcí v soukromém sektoru a využít vhodným programem jeho bytový fond. U výstavby by pomohlo pro případy projektů nájemního bydlení snížení nároků na plnění všech norem pro novou výstavbu.

Možnosti pro zlepšení stávajícího stavu je možné vidět i ve stávající legislativě, kdy faktické právo pronajímatele ovlivňovat chování nájemce končí uzavřením nájemní smlouvy s předem nařízenými ustanoveními občanského zákoníku, bez možnosti ovlivnit užívání bytu dalšími osobami, zvířaty, činnostmi nájemce, ukončit v přijatelné době nájem, pokud nájemce porušuje podmínky nájmu.

V rodinných domech bydlí cca 46 % domácností, a to napříč všemi příjmovými skupinami, v bytových domech zhruba 54 % domácností. Dle ČSÚ je 1/3 bytů v bytových domech užívána na základě nájemní smlouvy.

Často se diskutují výše nájmů – řešerše o výši nájemného publikuje několik subjektů, bohužel s velkým rozptylem výsledků dle použité datové základny. Neexistuje žádná centrální statistika.

Provedli jsme vlastní analýzu ze zkušeností s vlastními nájmy autora, nájmy jiných spolupracujících pronajímatelů a správcovských firem. Ze zjištění vyplývá, že reportované výše nájmů se většinou vztahují k nájmům v nových projektech v zajímavých lokalitách. Rozdíly v nájmech starších bytů jsou značné v rámci lokalit, ulic i jednotlivých domů. Značné rozdíly jsou také mezi nájmy tzv. starousedlíků a nově uzavřených nájmů. U starších smluv se nájemné zvyšuje velice pomalu, občanský zákoník umožňuje navyšovat maximálně o 20 % za tři roky.

Trh s nájemním bydlením je logicky nejvyspělejší v Praze a velkých městech (Brno, Ostrava, České Budějovice, Olomouc, Plzeň, Hradec Králové, Pardubice, Ústí n. Labem). Menší města a obce mají jen velmi malý bytový fond určený k pronájmu, bydlení je zde v drtivé většině v rodinných domcích. Pro Českou republiku je typický velmi malý zájem o pronájem rodinných domů.

Z hlediska regionů je nejvíce nabídek nájemního bydlení, vyjma Prahy, v Moravskoslezském, v Ústeckém kraji, ve Středočeském kraji na západ od Prahy, oblast Královéhradecká, Pardubická a Českobudějovická.

Nájemné z nájemních smluv není v naší zemi systematicky sledováno a vyhodnocováno. Tržní nájemné lze tedy získat pouze u ochotných poskytovatelů nájemního bydlení, správcovských firem a částečně realitních kanceláří. Z šetření společnosti Trigema a zkušeností Central Europe Holding a.s. vyplývají přibližné hodnoty takto:

- Spodní hranice tržních nájmů v ČR je na úrovni cca 100–130 Kč/m²/měsíc a je dosahována v oblastech Sokolovsko, Ústecko, Mostecko, Náchodsko, Jesenicko, Bruntálsko, Karvinsko, Klatovsko a Domažlicko.
- Nejvyšší nájmy 180–220 Kč/m²/měsíc jsou v okolí Prahy, Mladoboleslavsko, Brno a okolí, Zlínsko, Plzeňsko, Olomoucko. Nájemné zvyšuje přítomnost vysokých škol v daném městě.

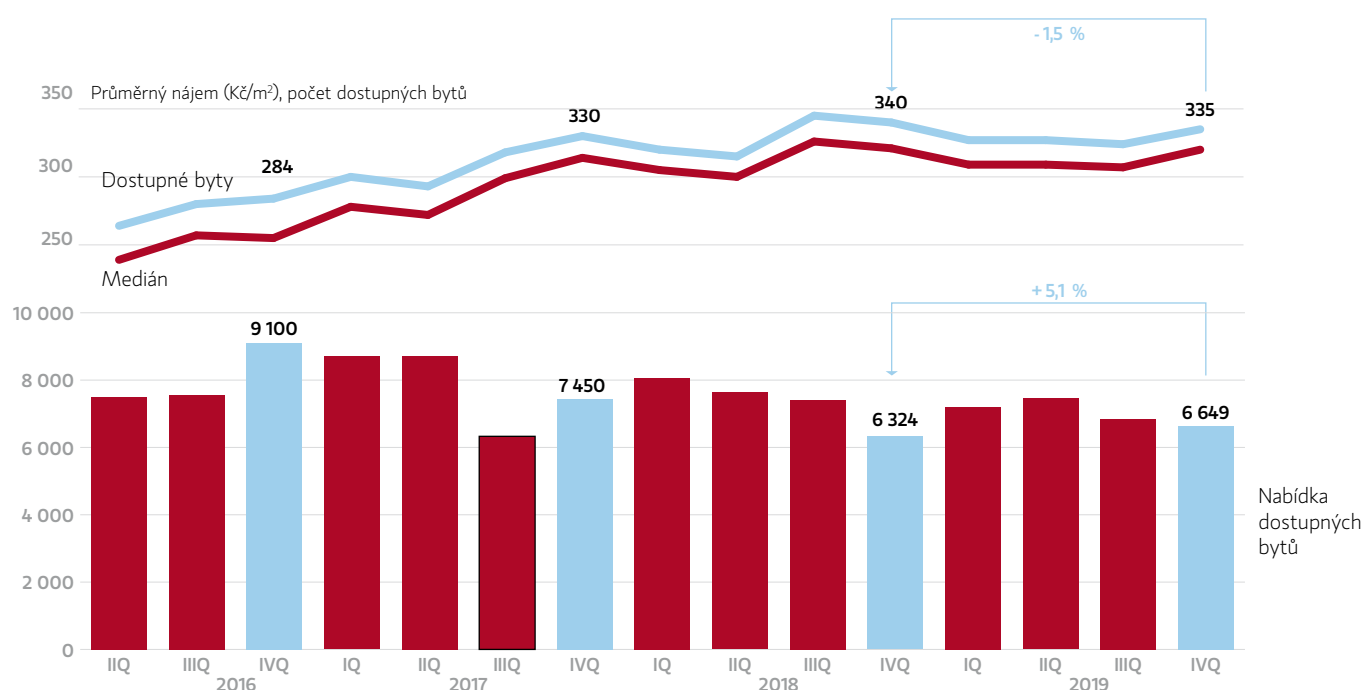
Nejvyšší nájemné je dosahováno v Praze, rozdíly však jsou značné jak mezi lokalitami, tak i v rámci jednotlivých domů. Obvykle se pohybuje od 200 Kč do 350 Kč/m²/měsíc. Nejvyšší nájmy jsou v centru Prahy a v okolí stanic metra. Během roku 2019 náklady za nájemní bydlení v Praze opět mírně vzrostly – meziročně v průměru zdražily o zhruba 1,5 procenta na 24 232 korun. Na druhou stranu počet nabízených bytů klesl za stejné období hned o 15 procent na 6 324 jednotek, zjistila analýza společnosti Trigema.

Zatímco průměrná výše nájmu v hlavním městě činila ve čtvrtém kvartálu roku 2019 měsíčně 24 232 korun, ukazatel očištěný od extrémně vysokých či naopak nízkých hodnot říká, že lidé v daném období platili za nájemní byt okolo 22 200 korun. Pro srovnání, před dvěma roky to bylo jen 19 678 korun za měsíc, tedy v meziročním srovnání jsme zaznamenali nárůst o 12 %.

Ke konci roku 2019 stál m² nájmu bytu 340 Kč/m², rok předtím to bylo 330 Kč/m² korun. Na konci roku 2017 byla tato položka na úrovni 284 Kč za měsíc.

Nejdražší bydlení je stejně jako v případě secondhandového bydlení v samém centru Prahy. Zde nájem během posledního čtvrtletí roku 2019 v průměru převyšoval 40 000 Kč za měsíc. Data sledovaná Svoboda & Williams uvádějí, že v roce 2019 dosáhlo nájemné v prémiovém segmentu v Praze průměrné hodnoty 365 Kč za metr čtvereční, celkové nájemné za byt pak 32 000 Kč. Index cen nájmů Svoboda & Williams reportoval za 2. pololetí 2019 meziroční růst cen nájmů o 7 %. Zároveň jsme zaznamenali 13% meziroční pokles celkové poptávky po rezidenčních nájemních nemovitostech. Kvůli růstu cen zjevně nebyli nájemci motivováni ke stěhování a byli spokojeni se stávajícími nájemními smlouvami. V segmentu rezidenčních pronájmů v segmentu s nájemným nad 55 000 Kč měsíčně je dominance zahraničních klientů zjevná (68 %), v cenově nižších segmentech je poměr lokálních a zahraničních nájemců vyrovnaný. Zároveň v případě rezidenčních pronájmů sledujeme s rostoucí cenou nájmu i rostoucí požadavky na vyšší standard dokončení a vybavení bytu.

GRAF Nabídka dostupných bytů k nájmu v Praze (2016–2019)



ZDROJ: TRIGEMA (veřejně dostupné záznamy v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu). Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech. Nájem/m² plochy bytu bez poplatků.

Naopak nejlevnější byla nabídka v Praze 9, kde činila cca 16 000 korun, tedy necelých 300 Kč/m². Okolo 17 000 (303 Kč/m²) korun stálo nájemné v Praze 10 a více než 17 700 (305 Kč/m²) v Praze 4

Při hodnocení průměrných cen a vývoje nájemného je nutné zvažovat rozdíl mezi nově uzavíranými nájemmi a nájemmi uzavřenými v minulosti na dobu neurčitou, kterých je dle našeho odhadu okolo 30 % a zvyšování nájmů je možné jen o 20 % za tři roky. Nově uzavírané nájemmi rostou zvolna v jednotkách procent ve všech regionech s výjimkou Jihočeského kraje, v Praze se růst zastavil, dle společnosti Trigema dokonce mírně za rok 2019 klesl.

Vliv Airbnb a podobných platforem na nájemní sektor

Tento vliv je hlavně v centrálních částech Prahy a těch největších měst větší, než se často uvádí. Je to díky jeho značné oblibě a malé kontrole. Nejedná se již většinou o sdílené bydlení v rámci jednoho bytu či domu, ale o krátkodobé ubytování, tedy živnost z oblasti cestovního ruchu. Ovšem zatím bez přesných pravidel a dodržování hned několika zákonů. Z původních bytů určených k dlouhodobému bydlení tak ubylo značné množství jednotek, což snížilo nabídku a tím zhoršilo dostupnost. Jedním z průvodních jevů v oblastech s vyšším podílem bytů takto využívaných je zvýšení nájmů. V Praze se jedná hlavně o následující lokality – Nové Město, Staré Město, Vinohrady, Žižkov, Holešovice, Josefov, Hradčany, Karlín a Smíchov. Dle údajů IPR činí cca 69 % nabídky byty od jednotlivých pronajímatelů. Objevilo se však i několik subjektů s nabídkou až stovek jednotek. Z dat portálu AirDNA.co vyplývá, že obsazenost jednotek je vyšší než 60 % a přináší vzhledem k ceně 600–1 800 Kč/noc výrazně vyšší příjmy než pronájmy dlouhodobé. Vedle snížení nabídky a zvýšení cen nájmů provází tento typ využívání bytového fondu i zhoršení kvality bydlení v domech s byty v rámci Airbnb pro ostatní obyvatele bytů, které nejsou pro tuto službu určeny.

INVESTICE DO BYTOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Bydlení není zvláštním zbožím, na které nelze uplatnit ekonomické zákony, ale je třeba k němu přistupovat jako k jinému zboží, fungujícím na poměru poptávky a nabídky. Oproti jiným zbožím je ale bydlení zbožím komplexním, každá nemovitost je charakterizována řadou specifik, je neopakovatelná a také jej nelze dovážet a vyvážet.

ČR má deficit nových bytů, zejména v Praze a dalších větších městech, poptávka je ovlivňována hlavně výší a stabilitou příjmů, demografickou situací, cenou a dostupností peněz. Situace na trhu s byty je relativně stabilní. Většina odborníků stále doporučuje investice do bytových nemovitostí. Investici je však nutno chápat jako dlouhodobou a konzervativní. Pořízení bytové nemovitosti je investicí, která se může zhodnotit, ale také může její hodnota klesnout. Poklesy však bývají na kratší dobu a zpravidla se hodnota vrací zpět během několika let. Volatilita je relativně malá. Investiční nákupy se samozřejmě dotýkají především středního cenového segmentu pražských nemovitostí, avšak i na poli těch prémiových se podle dat Svoboda & Williams na poptávce podílely z 20–30 %. Stále ovšem platí, že větší prémiové byty lidé poptávali a budou poptávat spíše pro vlastní potřebu, nebo pro dlouhodobé zhodnocení, nikoliv k pronájmu. Oproti řadě jiných investičních instrumentů bývá investice do bytu preferována díky jeho dlouhodobé užitné hodnotě. V drahých kovech či akciích se

bydlet nedá. Výnosem z investice tak může být příjem z pronájmu, nebo nájem tzv. imputovaný a dále výnos daný změnou hodnoty nemovitosti v čase. Nevýhodou investice do bytové nemovitosti je povinnost majitele se o objekt řádně starat. Péče o nemovitost vyžaduje vynakládání času i peněz, zde existuje přímá úměra mezi úrovní péče a cenovým vývojem.

$$\text{výnos z investice} = \frac{\text{roční nájemné} - \text{provozní náklady} - \text{cena peněz} - \text{amortizace}}{\text{pořizovací cena}}$$

Zajímavou je investice do bytových domů. Vyžaduje však vyšší míru znalostí a zkušeností, než si řada investorů myslí. Oproti bytům je výhodou vlastní odpovědnost a samostatnost při péči o budovu, větší diverzifikace rizik spojených s výpadky nájemného i vyšší stabilita ceny než u bytů. K provozu nemovitosti je potřebný zkušený tým pro dobrý výběr nájemců a vztah s nimi, často i mimo běžnou pracovní dobu. Neméně podstatné jsou kvalitní smlouvy a právní služby k řešení problémů, vhodně zvolená strategie výše investice a výše nájmu. Nevýhodou může být vysoká finanční náročnost na pořízení a nižší likvidita. Výnos z investice bývá cca 5 % p.a. Z dlouhodobého sledování trhu s činžovními domy firmou Central Europe Holding a.s. je na pražském trhu v nabídce cca 150–200 objektů. Ceny jsou velmi rozdílné a statisticky těžko zpracovatelné kvůli malému počtu transakcí. Každý obchod má svůj příběh.

TABULKA Transakce s bytovými domy v centru Prahy v roce 2019

KÚ v Praze	počet 2016	Ø cena Kč/m ²	počet 2017	Ø cena Kč/m ²	počet 2018	Ø cena Kč/m ²	počet 2019	Ø cena Kč/m ²
Nové Město	15	50 614	16	98 400	12	80 300	8	115 370
Žižkov	13	32 600	7	43 000	11	76 000	11	64 490
Vinohrady	12	42 500	10	57 700	11	94 400	10	84 130
Smíchov	15	28 500	4	67 000	7	71 300	6	86 570
Nusle	12	38 200	8	39 700	10	55 800	7	96 780
Holešovice	7	24 700	5	50 300	6	75 800	5	44 372
Libeň	7	38 900	9	39 350	6	43 200	6	71 610
Staré Město	6	64 300	6	150 100	3	198 300	4	190 550
Malá Strana	5	94 700	6	123 500	3	163 100	1	308 880
Vršovice	4	30 600	8	57 700	4	79 600	3	100 550
Karlín	3	38 500	9	54 800	4	85 500	2	76 200
Košíře	3	34 800	1	53 659	4	75 200	1	21 050
Bubeneč	4	31 100	4	67 700	1	110 000	4	79 511
Strašnice	3	25 100	1	64 900	1	22 200	2	50 280
Vyšehrad	2	54 800	2	126 700	1	100 800	1	63 610
Josefov	1	58 020	0	0	0	0	0	0
Dejvice	1	55 000	1	37 100	4	34 000	0	0

ZDROJ: CENTRAL EUROPE HOLDING A.S., ČÚZK

DAVID MAZÁČEK
 Institut Strategického Investování FFÚ VŠE
MATĚJ HRUBÝ
 Institut Strategického Investování FFÚ VŠE
JIŘÍ PÁCAL
 Central Europe Holding
MARCEL SOURAL
 Trigema
PROKOP SVOBODA
 Svoboda & Williams

DEVELOPMENT S VÝJIMEČNOU
ARCHITEKTUROU
A DŮRAZEM NA DESIGN



KANCELÁŘE

**Hrubý objem pronájmů v roce 2019 dosáhl 439 000 m², meziročně o 18% méně.
U čisté absorpce ploch je objem za rok 2019 zhruba 180 000 m², což představuje 7% meziroční pokles.**

V roce 2019 bylo dokončeno lehce přes 200 000 m² nových kanceláří, což je více, než je 10letý průměr, avšak víceméně odpovídá schopnosti trhu v předešlých letech absorbovat nově dokončené prostory. Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze se tak přiblížil k 3,67 milionu m².

Vzhledem k tomu, že objem dokončených ploch jen mírně převýšil čistou absorpci ploch, došlo k marginálnímu zvýšení neobsazenosti na 5.5%, tedy zhruba 201 000 m² volných kanceláří. Ke konci roku 2019 bylo pak ve výstavbě či rekonstrukci dalších 246 600 m², a neočekáváme tak zásadní nárůst neobsazenosti, pokud trh bude pokračovat v nastolených trendech.

PRAHA

Poptávka

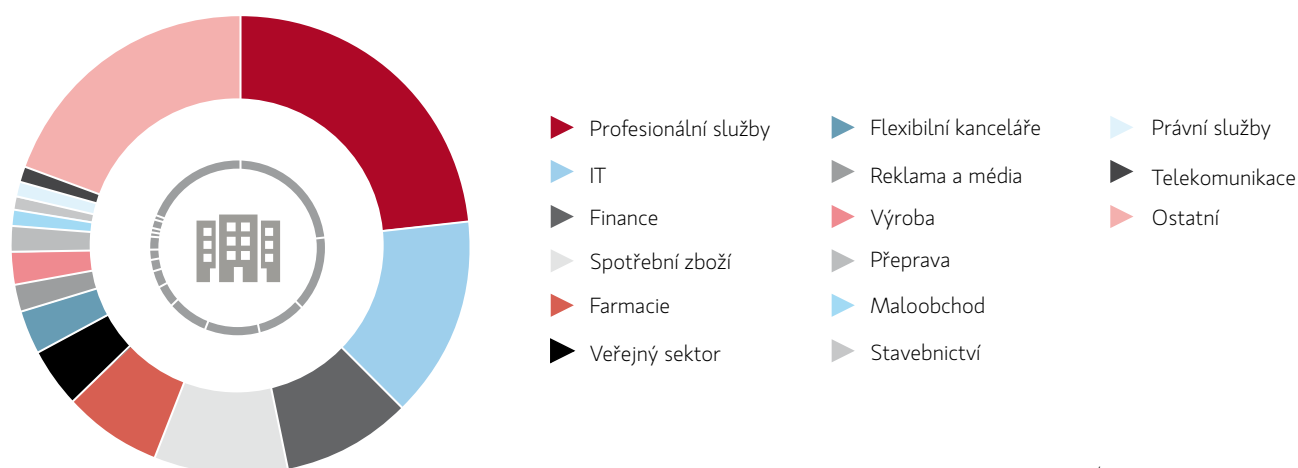
V roce 2019 se celkový hrubý objem uzavřených pronájmů v Praze vyšplhal na 439 000 m², což představuje ve srovnání s předchozím rokem téměř 18% pokles. Čistý objem pronájmů pak dosáhl 273 400 m², meziročně o 21,5 % méně. Ačkoliv se tato hodnota na první pohled jeví jako výrazný pokles a naznačuje ochlazení poptávky, při pohledu na další ukazatel poptávky, tedy čistou absorpci ploch, je trend poklesu mírnější. Jelikož je absorpce vyjádřena jako čistá změna obsazených ploch na trhu, očistí poptávku o relokace a podobné jevy, které se sice projeví v objemech pronájmů, ale na trh jako takový mají malý vliv. Kumulovaná absorpce ploch za rok 2019 pak činila 180 000 m², meziročně o 7 % méně.

Z výše uvedených hodnot hrubého a čistého objemu pronájmů je patrné, že tzv. renegociace (přejednané či obnovené smlouvy) tvoří značnou část pronájmů. V roce 2019 to bylo celých 37 %, oproti 33 % v předešlém roce. Vzhledem k relativně nízké míře neobsazenosti je to logické: firmy mají poměrně málo příležitostí k relokacím. Při růstu firmy nebo konsolidaci provozu je tak nutné uvažovat s dostatečným předstihem a volit tzv. předpronájem, tedy závazání se k nájmu ještě před dokončením (a někdy i zahájením) stavby. Tento typ transakcí tvořil 16 % z celého objemu transakcí. Expanze firem pak tvořily 10 % z pronájmů, což je relativně vysoká hodnota – v roce 2018 to bylo jen 8 %.

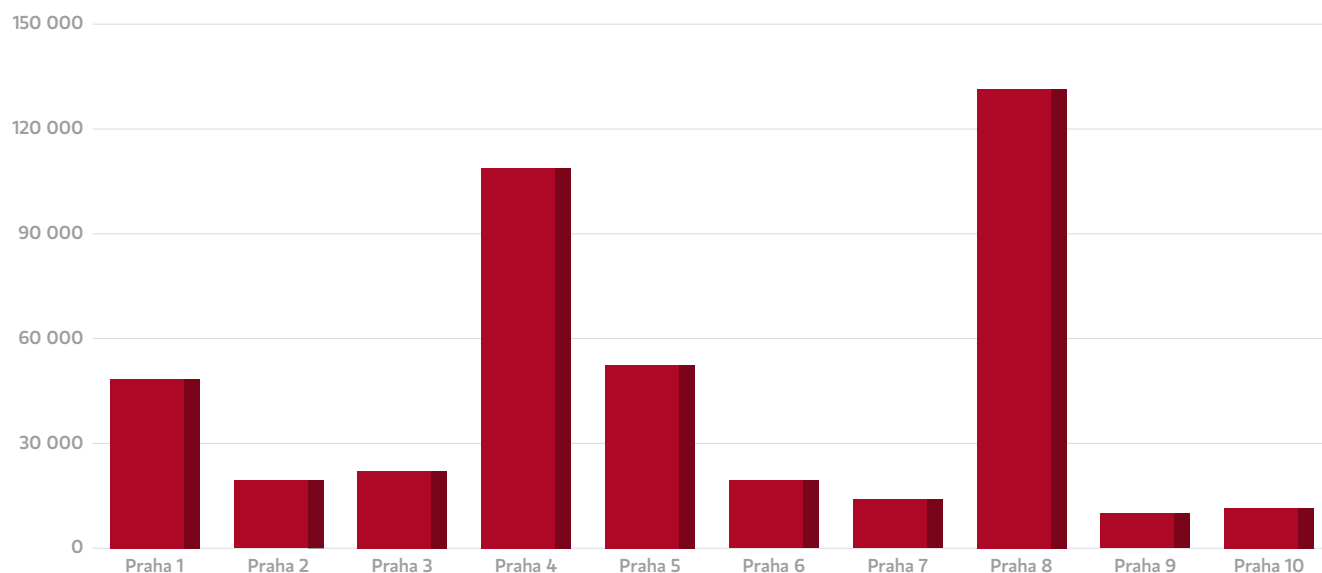
Z hlediska sektorové statistiky kancelářské poptávce v roce 2019 dominoval segment profesionálních služeb s 23 %, následoval jej tradičně silný segment IT se 14 % a finančních společností a sektor spotřebního zboží (oba shodně 9 %). Z hlediska jednotlivých městských částí Praha 4 je a byla i nadále velmi žádanou lokalitou s 25 % podílem, na místě nejžádanější lokality ji však vystřídala Praha 8 s 30% podílem.

Neobsazenost

Čistá absorpce ploch je rovněž dobrý indikátor pro udržitelnou výstavbu. Pokud je vyšší než skutečná výstavba, neobsazenost na trhu klesá. Z tohoto hlediska byl rozdíl jen minimální, což se projevilo meziročním nárůstem míry neobsazenosti o 0,07 procentního bodu na téměř 5,5%. V absolutních číslech to pak znamená, že na trhu přibýlo 13 000 m² neobsazených kanceláří a jejich celkový objem na konci 4. čtvrtletí dosáhl 201 000 m². V průběhu roku však neobsazenost klesla i pod současnou úroveň a dostala se stejně jako v předešlém roce na historicky nejnižší hodnotu, která byla v prvním čtvrtletí stanovena na 4,3 %. I přes relativně zdravou míru výstavby lze očekávat v roce 2020 mírné ochlazení poptávky vzhledem k nízké míře nezaměstnanosti a s tím spojenými obtížemi s najímáním pracovních sil.

GRAF Hrubá realizovaná kancelářská poptávka dle sektoru v roce 2018 (m²)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

GRAF Hrubá realizovaná kancelářská poptávka dle jednotlivých městských částí v roce 2019 (m²)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

TABULKA Přehled deseti nejvýznamnějších transakcí v Praze v roce 2019

Nájemce	Budova	Městská část	Typ budovy	Typ nájmu	Velikost	Sektor
Clearstream	Futurama Business Park	Praha 8	Novostavba	Převedená smlouva	17 100	Finance
J&T RE	J&T Building (Rustonka R4)	Praha 8	Novostavba	Předpronájem	15 300	profesionální služby
PricewaterhouseCoopers	City Green Court	Praha 4	Novostavba	Převedená smlouva	13 400	profesionální služby
ExxonMobil	Luxembourg Plaza	Praha 3	Novostavba	Převedená smlouva	9 100	profesionální služby
Veeam Software	Rustonka R3	Praha 8	Novostavba	Předpronájem	8 600	IT
Fortuna Game	Churchill II	Praha 2	Novostavba	Pronájem	8 400	jiné
MČ Praha 12	Nová radnice Praha 12	Praha 4	Novostavba	Do vlastnictví	7 200	Veřejný sektor
Nestlé	Nestlé HQ	Praha 4	Novostavba	Převedená smlouva	7 100	Spotřebitelské zboží
SFŽP	The Square	Praha 4	Novostavba	Převedená smlouva	7 100	Veřejný sektor
Adastra	Mississippi House	Praha 8	Novostavba	Předpronájem	7 000	IT

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

Největší novou nájemní smlouvou loňského roku se stal pronájem firmy J&T, která si staví nové sídlo poblíž úspěšného projektu Rustonka, jež prodala korejským investorům. Mezi největšími transakcemi jinak převážně figurují renegociace neboli přejednané smlouvy. Výjimku ještě tvoří Veeam Software na Rustonce R3 a Adastra na Mississippi House, obojí byly předpronájmy, a Fortuna Game na Churchill II, který byl standardním pronájmem na dokončené budově.

Nabídka

Celková nabídka kancelářských prostor v Praze na konci roku 2019 dosáhla 3 668 800 m². V loňském roce bylo dokončeno více jak 200 000 m² kanceláří, což je o 75 000 m² více, než je destiletý průměr dokončených prostor. To je však dáno zejména malým objemem dokončených prostor v pokrizových letech, kdy byla na trhu vysoká míra neobsazenosti. Z hlediska absorpce ploch nová nabídka jen mírně překročila pětiletý průměr.

Na začátku roku 2020 bylo v Praze ve výstavbě 246 600 m² nových nebo rekonstruovaných kanceláří, kterých je 22 %. U rekonstrukcí v posledních letech pokračuje trend, kdy jsou rekonstruovány nejen historické budovy nebo budovy postavené v druhé polovině 20. století, ale i relativně moderní budovy, které jsou z přelomu tisíciletí, ale z dnešního pohledu morálně zastaraly, a to zejména co se týká použitých technologií. Aby budovy byly konkurenceschopné, přistupují jejich vlastníci na model kompletních rekonstrukcí, které budovy pousnou zpět do třídy A, tedy nejlepších kancelářských prostor.

U kanceláří ve výstavbě je obecně vysoká míra obsazenosti, což je dáno zejména nedostatkem vhodných prostor na trhu. Nájemci tak volí pro relokace nebo konsolidace provozů zejména předpronájmy, a to buď ve fázi přípravy budov, nebo v průběhu výstavby. Na začátku roku tak bylo předem pronajato již více jak 45 % z prostor ve výstavbě a je pravděpodobné, že průměrná obsazenost při dokončení bude výrazně vyšší.

Na rok 2020 bylo určeno 171 800 m² z prostor ve výstavbě, zbývající prostory jsou plánovány na rok 2021. Objem dokončených prostor v roce 2021 však bude pravděpodobně vyšší, než je 72 000 m² v výstavbě, dalších cca 87 000 m² je ve stádiu příprav.

TABULKA Přehled nově dokončených objektů v roce 2019

Budova	Developer / vlastník	Velikost v m ²	Městská část	Typ
Argentinska Office Building	Sudop	5 800	Praha 7	novostavba
Centrum Stromovka	Lordship	5 700	Praha 7	novostavba
Centrum Vinice	GES Real	19 300	Praha 10	rekonstrukce
Churchill I	Penta	15 200	Praha 2	novostavba
ČSOB HQ. II	ČSOB	30 000	Praha 5	novostavba
DOCK IN THREE	Crestyl	16 000	Praha 8	novostavba
Green Point	Karlovarské minerální vody	7 500	Praha 5	novostavba
Harfa Office Center	Kaprain jv. Lighthouse	27 100	Praha 9	novostavba
Life Building (BB Centrum C)	VIG	11 100	Praha 4	rekonstrukce
Mayhouse	CPI Group	7 300	Praha 4	novostavba
Na Poříčí 5	Amundi	1 300	Praha 1	rekonstrukce
Palác ARA	ECE European Estates	2 600	Praha 1	rekonstrukce
Praga Studios	Skanska / CBRE Global Investors	10 600	Praha 8	novostavba
Rustonka R3 (fáze II)	J&T / Hana Alternative Asset Management	12 900	Praha 8	novostavba
SmíchOFF	Penta	9 600	Praha 5	novostavba
Telehouse	BPD Group	20 900	Praha 6	novostavba

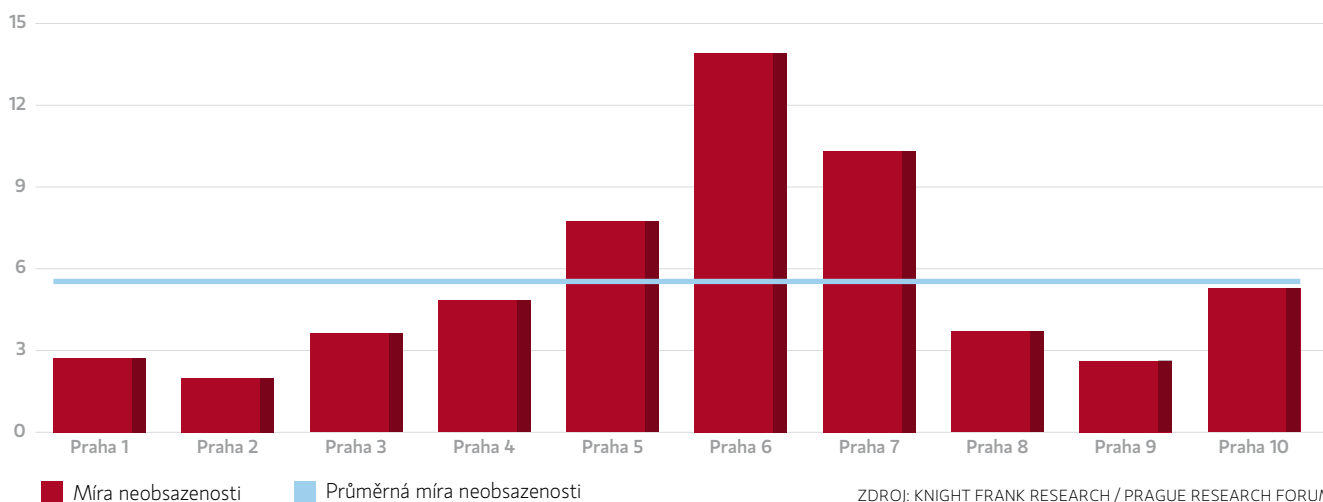
ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

TABULKA Přehled deseti nejvýznamnějších transakcí v Praze v roce 2019

Projekt	Developer	Kancelářská plocha	Městská část	Typ	Plánované dokončení
Churchill II	Penta	11 200	Praha 2	novostavba	2020 Q1
Kotelna Park (Phase II)	Red Group	12 000	Praha 5	novostavba	2020 Q1
Sixty House	Cimex	5 500	Praha 4	rekonstrukce	2020 Q1
VN 37	Cimex	2 100	Praha 1	rekonstrukce	2020 Q1
BB Centrum B	Passerinvest	14 600	Praha 4	rekonstrukce	2020 Q2
DOCK IN FOUR	Crestyl	20 400	Praha 8	novostavba	2020 Q2
Holečkova 26	Irnerio	1 700	Praha 5	rekonstrukce	2020 Q2
J&T HQ	J&T	15 300	Praha 8	novostavba	2020 Q2
Parkview	Skanska	15 300	Praha 4	novostavba	2020 Q2
Poděbradská	Koupelny Ptáček	2 900	Praha 9	novostavba	2020 Q2
Praga Office&Garden	M2 Real Estate	2 100	Praha 8	novostavba	2020 Q2
The Flow Building	FlowEast	14 100	Praha 1	novostavba	2020 Q2
AFI City "A"	AFI Europe	15 900	Praha 9	novostavba	2020 Q3
Bubenská 1	CPI Group	19 700	Praha 7	rekonstrukce	2020 Q3
Hybernáská 1	Lagerris	1 600	Praha 1	rekonstrukce	2020 Q3
Na Příkopě 33	S+B Gruppe	7 500	Praha 1	rekonstrukce	2020 Q4
Nová Radnice Praha 12	MČ Praha 12	8 000	Praha 4	novostavba	2020 Q4
Riveroff Office House	GEONE	1 900	Praha 7	rekonstrukce	2020 Q4
Administrativní budova Českých Přístavů	České přístavy	2 800	Praha 7	novostavba	2020

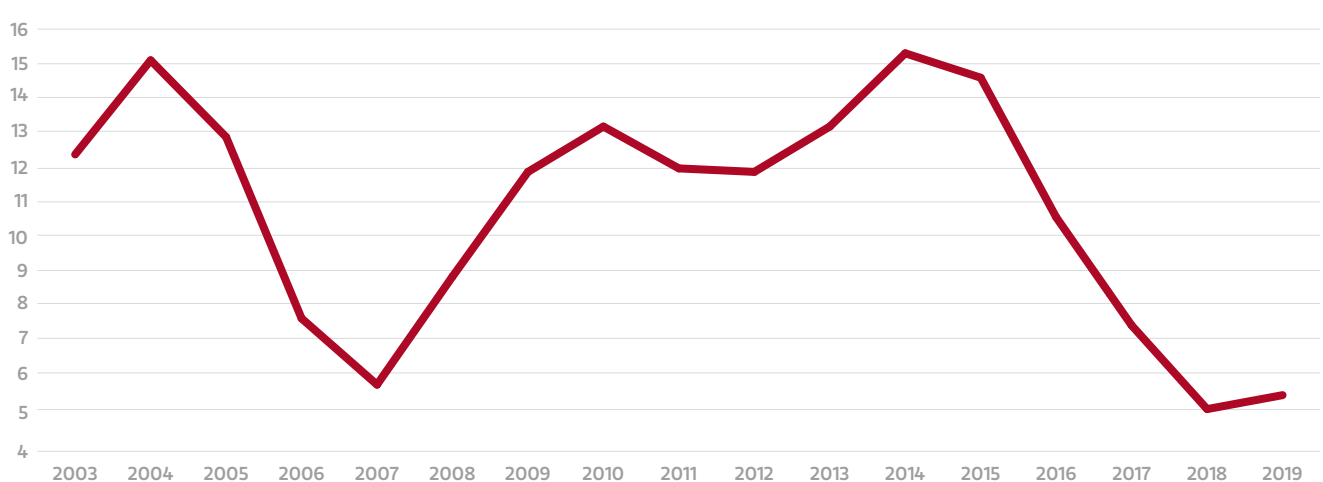
ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

GRAF Míra neobsazenosti v jednotlivých městských částech v Q4 2019 (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

GRAF Vývoj míry neobsazenosti v Praze v letech (v %)

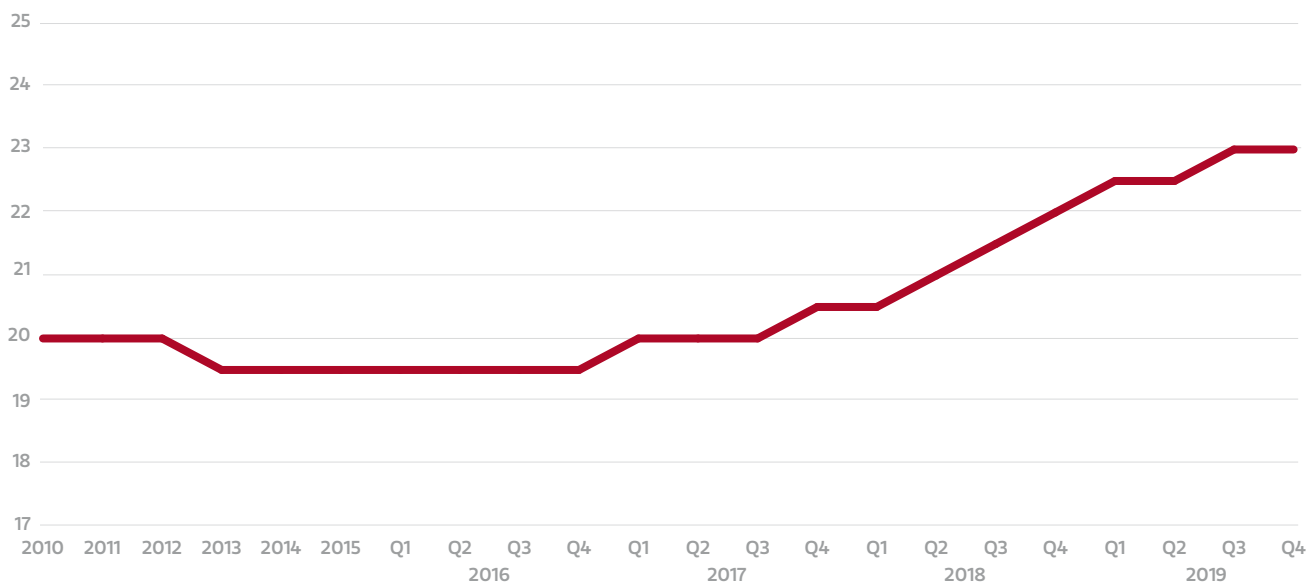


ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v průběhu roku lehce vzrostlo a na konci roku 2019 se v centru města pohybovalo mezi 22,00–23,00 EUR/m²/měsíc. V širším centru mezi 15,50–17,00 EUR/m²/měsíc a ve vnějším městě pak na úrovni 13,50–15,00 EUR/m²/měsíc. To je dáno především dlouhodobě nízkou neobsazeností kancelářských prostor. Rovněž poklesla úroveň pobídek, které pronajímatelé používají jako motivaci nájemcům k pronájmu, a to zejména u projektů v nejpoptávanějších oblastech. U objektů s dlouhodobě vyšší mírou neobsazenosti jsou stále poskytovány relativně vysoké pobídky, nebo jejich vlastníci bojují s konkurencí pomocí nižšího nájemného. Na trhu se však setkáváme i s vyšší úrovní nájemného, než je výše uvedené, a to zejména u tzv. trofejních objektů. Jedná se zejména o projekty v centru města s výjimečnou architekturou nebo s unikátními technologickými řešeními, u nichž je malá neobsazenost a pronajímatelé hledají jen ty nejbonitnější nájemce.

GRAF Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného v letech (EUR/m²/měsíc)

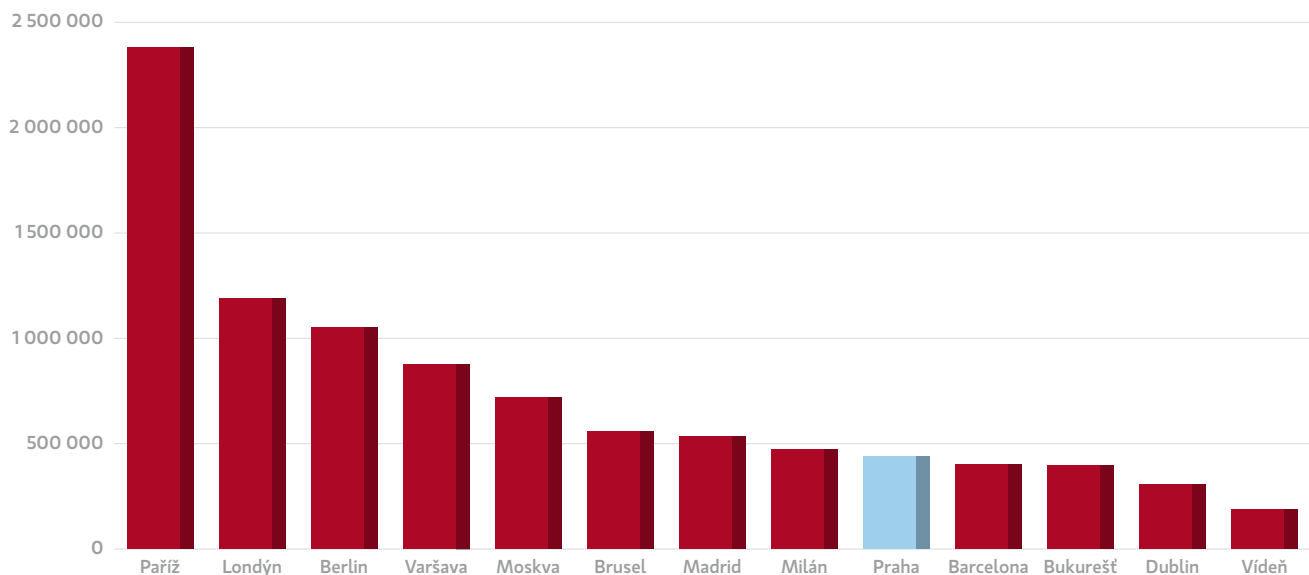


ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

EVROPSKÝ KONTEXT

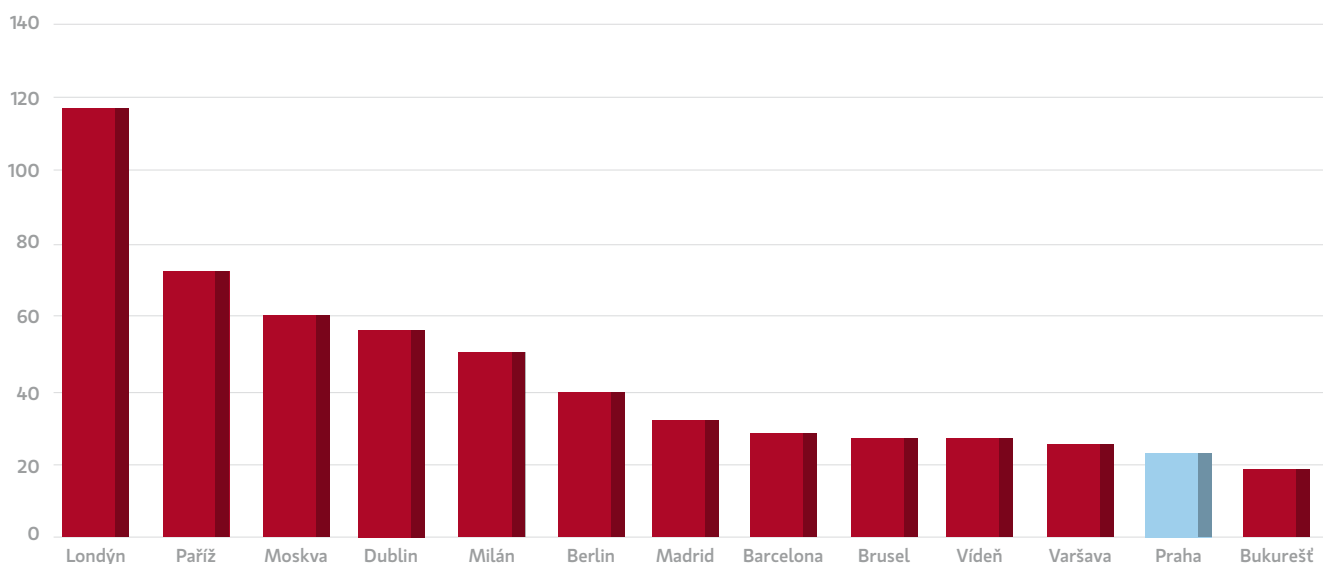
Přetrvávající nejistota ohledně Brexitu a následných kroků způsobila mírný meziroční pokles objemu pronájmů v Londýně. Naopak z nastalé situace těžila Paříž, kde byl meziroční nárůst pronájmů téměř 74 %. Pokračující pozitivní ekonomické klima a nízká nezaměstnanost napříč Evropskou unií vedou k vysoké míře poptávky po kancelářských prostorách, která ovšem v mnoha metropolích naráží na nedostatek volných prostor. Tento jev je dlouhotrvající a nic zatím neukazuje na to, že by mělo dojít ke změně. Objem poptávky v jednotlivých evropských zemích tak i nadále dosahuje nadprůměrných hodnot. Rekordní objem poptávky tento rok zaznamenal například Milán anebo Dublin.

GRAF Objem poptávky v jednotlivých evropských městech za rok 2019



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

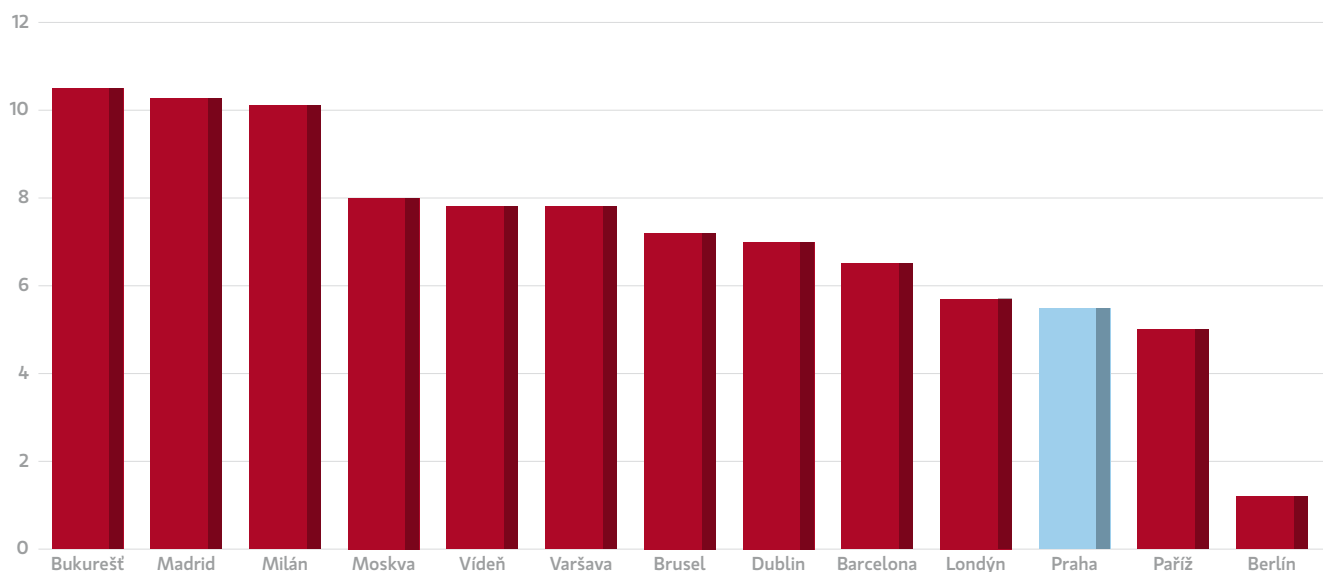
GRAF Nejvyšší dosahované nájemné v evropských městech v Q4 2019 (EUR/m²/měsíc)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

Praha se i nadále řadí k městům s nejnižší výší dosahovaného nájemného, a to i přes mírný nárůst, jelikož k nárůstu nájemného došlo prakticky ve všech evropských městech. Souvisí to zejména s malou mírou neobsazenosti, která s výjimkou jihoevropských měst a Bukurešti nepřesáhla 10 % a trh je tak v relativně vyvážené poloze. Výjimku tvoří jen Berlín, který má neobsazenost pod úrovní 2 % a kancelářských prostor je zde velký nedostatek. Jak Paříž, tak i Praha, kde byla v roce 2018 neobsazenost pod 5 %, prošly v průběhu roku mírným nárůstem neobsazenosti a trh zde rovněž směřuje do rovnovážné pozice. V evropských metropolích je tak neobsazenost v průměru cca 7,3 %, meziročně o 1,2 procentního bodu výše, avšak z hlediska jak pronajímatelů, tak i nájemců je taková míra neobsazenosti pro trh prospěšná.

GRAF Míra neobsazenosti v jednotlivých evropských městech v Q4 2019 (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

BRNO

Poptávka

V roce 2019 dostáhla hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací v Brně celkem 81 100 m², což představuje meziroční nárůst o 40 %. Jde o výrazný nárůst, který ukazuje rostoucí atraktivitu brněnského trhu. Stejně jako v minulých letech dominovaly poptávce firmy ze sektoru IT s podílem 54 %, druhý nejaktivnější sektor byly firmy z odvětví spotřebního zboží s podílem 11 % a dále pak maloobchodní firmy s podílem 9 %. Největší poptávkou v Brně v roce 2019 byl předpronájem technologické společnosti Kiwi.com v dokončovaném projektu ZET.office (10 900 m²) a pronájem firmy Infosys (9 000 m²) v budově Vlněna Office Park AB. V obou případech se jedná o konsolidaci provozů z jiných budov v Brně a společnosti tak v budoucnu uvolní starší kanceláře.

Nabídka

Nabídka kancelářských prostor v Brně tvořila v druhé polovině roku 2019 celkem 625 200 m². Budovy třídy A představovaly téměř 84 % celkové plochy a zabývajících 16 % tvořily kanceláře třídy B.

V roce 2019 bylo dokončeno šest nových budov s celkovou plochou 51 900 m². Jedná se o budovy: Vlněna Office Park AB (19 100 m²) a Vlněna Office Park – Bochner Palace (1 500 m²), ZET.office (19 000 m²) Moravák Brno (4 900 m²), Babák Office (4 300 m²) a Svatopetrská C (3 200 m²).

Ke konci roku 2019 pak bylo ve výstavbě dalších pět nemovitostí s celkovou plochou 49 600 m², u nichž je očekáváno dokončení v letošním roce.

Neobsazenost

Míra neobsazenosti v Brně v průběhu roku 2019 nejprve narůstala, aby se v druhém pololetí vrátila k mírnému poklesu. I tak byla na konci roku na úrovni 10,3 %, což je meziročně o 0,7 procentního bodu více, avšak o 1,4 procentního bodu méně než v prvním pololetí. Vzhledem k objemu výstavby a uvolňování prostor po relokacích lze očekávat stagnaci, popřípadě mírný nárůst míry neobsazenosti v Brně.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně v průběhu roku 2019 vzrostlo na 15,00–16,00 EUR/m²/měsíc. Meziročně je to poměrně výrazný nárůst, způsobený zejména relativním nedostatkem nejmodernějších kanceláří a dokončováním těch nejmodernějších kanceláří v blízkosti centra města. I přestože zůstávají nájem v Brně výrazně nižší než v centru Prahy, začínají se pomalu blížit nájmům ve vnitřní části a na okrajích hlavního města. Firmy v Brně mohou těžit zejména z faktu, že jako univerzitní město se stává velice kosmopolitní a je nyní schopno přilákat i mezinárodní pracovníky, zejména pak z řad těch, kteří ve městě dříve studovali.

OSTRAVA

Poptávka

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v roce 2018 celkem 11 800 m². Jedná se o téměř 50% meziroční pokles. Tento pokles přikládáme zejména omezené dostupnosti nových kvalitních prostor a minimální nové výstavbě, která by uspokojila případnou novou poptávku. Zaznamenali jsme na trhu i takové případy, kdy firmy poptávaly větší množství prostor v Ostravě, které však místní trh nedokázal uspokojit a firmy byly nuceny poptávku přesunout do jiných lokalit v rámci Česka, nebo si zvolily jiné lokality v zahraničí.

Největší nájemní transakcí byl pronájem nejmenované výrobní společnosti v budově Park Centrum o velikosti 4 300 m².

Nabídka

Výměra kancelářských ploch v Ostravě v průběhu roku 2019 narostla jen minimálně na 219 800 m². V průběhu roku byly dokončeny budovy Smart Innovation Center A a SIC B (4 400 m² a 2 000 m²) a Poruba Cube (1 500 m²). Budovy třídy A tvořily 74 % celkové plochy a zbývajících 26 % představovaly kanceláře třídy B.

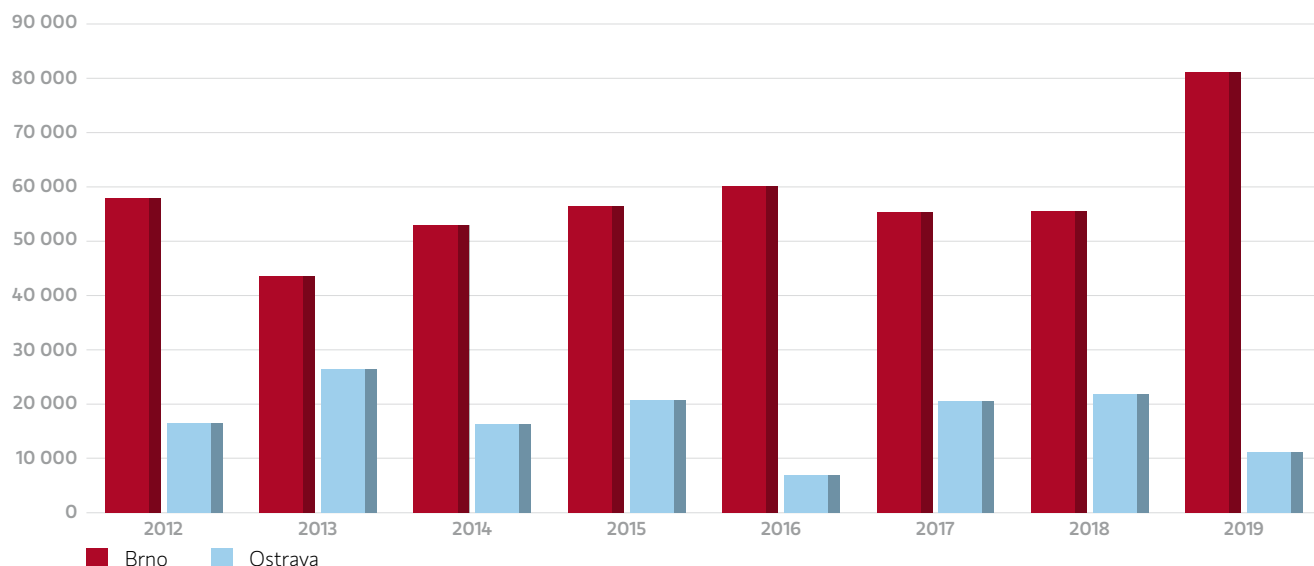
Ke konci roku nebyly ve výstavbě žádné moderní kanceláře v Ostravě, několik projektů je však ve stádiu příprav. Je však pravděpodobné, že nebudou výstavbu zahajovat bez uzavřených předpronájmů na alespoň část budovy.

Neobsazenost

Ke konci roku 2019 bylo v Ostravě evidováno celkem 17 600 m² neobsazených prostor a neobsazenost tak dále klesala na 8,0 %. Ve střednědobém horizontu neočekáváme zásadní změny v neobsazenosti vzhledem k nulové výstavbě a přetrvávající poptávce po pronájmech v Ostravě.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě v průběhu roku 2019 zůstalo stabilní a pohybovalo se mezi 11,50–12,00 EUR/m²/měsíc. V případě dalšího poklesu neobsazenosti lze očekávat mírný růst nájemného.

GRAF Realizovaná kancelářská poptávka v Ostravě a v Brně v letech (v m²)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / REGIONAL RESEARCH FORUM

TRENDY

V roce 2018 jsme zaznamenali zásadní nástup firem poskytující tzv. sdílené kanceláře. Ačkoliv firmy poskytovaly na trhu plně servisované kanceláře již prakticky od začátku moderního kancelářského trhu v Praze, v posledních letech došlo k zásadnímu posunu směrem ke coworkingu. Tento trend pak má vliv nejen na trh pronájmů kanceláří, ale ve druhé vlně i na samotné používání kanceláří. Velké korporace buď samy využívají coworkingů pro své dočasné projekty, nebo si samy nechávají nadesignovat kanceláře tak, aby coworking připomínaly a umožňovaly.

V roce 2019 však došlo k zásadní události na tomto poli, kdy se celosvětový leader coworkingu, firma WeWork, dostala do potíží po příliš organickém růstu v předchozích letech. I když WeWork vstoupil na český trh, učinil tak se zpožděním oproti konkurenci, a ta samozřejmě využívá jeho globálních potíží, kdy přestal expandovat, a dokáží si tak pronajímat kancelářské prostory, na které míří právě WeWork. V rámci ČR tak tato společnost má jen jednu pobočku a ostatní hráči na trhu jej předbíhají.

Velké firmy pak zjišťují, že jejich současné kanceláře jsou buď kapacitně nevyhovující nebo naopak příliš velké, nebo v rámci boje o pracovní sílu dělají vše pro to, aby nabízené pracoviště bylo co nejpříjemnější a dostatečně i pro mladší generace, které obecně odmítají styl práce „od osmi do pěti“. V souvislosti s tím kladou důraz i na vybavenost pracovišť moderními technologiemi, ale i na různé formy benefitů, jako je práce z domu, tzv. home office, která klade zvýšené nároky na zabezpečení počítačové sítě i její celkovou kapacitu.

V neposlední řadě je pak trend většího pronikání technologií do budov, a to jak do jejich „uživatelského rozhraní“, aby bylo zajištěno pohodlí všem zaměstnancům, tak i do technologií, které jsou všem s výjimkou správy budov skryty a umožňují co nejefektivnější řízení budovy, které vede k úsporám na provozních nákladech.

ONDŘEJ VLK
Knight Frank

CONNECTING PEOPLE &
PROPERTY, PERFECTLY .



Hotovo .

Spojujeme lidi a nemovitosti

Prodáme či pronajmeme vaši nemovitost. I v této době vám najdeme ideálního kupce či nájemce - rychle a bez starostí.

Kontaktujte nás! knightfrank.cz

RETAIL

Rok 2019 byl pro český maloobchod úspěšný, díky pozitivnímu vývoji ekonomiky tržby vzrostly o více než 4 %, v nákupních centrech bylo tempo růstu ještě vyšší.

Podíl on-line retailu na obratu vzrostl již na 12 %, jsou ovšem velké rozdíly mezi kategoriemi. Dochází ke stále intenzivnějšímu sbližování 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.

ČESKÝ OBCHOD STÁLE NA RŮSTOVÉ VLNĚ

České ekonomice se v roce 2019 dařilo, a díky tomu tak i v roce 2019 mohl pokračovat pozitivní trend nastartovaný již na přelomu let 2013/2014. Vyšší koupěschopná poptávka i příznivé spotřebitelské klima přispěly k dalšímu růstu výdajů českých domácností v maloobchodě a tím i meziročnímu růstu maloobchodního obratu o 4,4 %. Částečně na tom měla zásluhu inflace (2,8 %), ovšem nárůst obratu byl podle měření reprezentativního Panelu domácností GfK dále tažen primárně ne nárůstem objemu nákupů, ale tzv. „up-tradingem“, tedy tím, že zákazníci dávali přednost kvalitnějšímu, a tedy i dražšímu zboží. Zákazníci jsou stále náročnější na pohodlí nakupování, kvalitu, služby a zákaznický servis, na rychlost nákupu či dodání zboží, a také na informace o zboží a nejen o něm.

Není žádným překvapením, že nejvyšší (dvouciferný) meziroční nárůst obratu zaznamenal segment onlinového retailu – v roce 2019 Češi za nákupy v eshopech utratili téměř 160 miliard Kč. I přes jeho expanzi nicméně prosperoval i kamenný obchod. Dobře je to vidět na vývoji obratu českých nákupních center. Ten podle předběžných výsledků International Council of Shopping Centres (ICSC) zaznamenal meziroční nárůst o přibližně 6 % (nejdynamičtěji rostla centra v Praze a obecně větší nákupní centra).

VÝVOJ TRHU A OBCHODNÍCH FORMÁTŮ

V desítku největších obchodních řetězců v České republice najdeme pouze síť provozující primárně prodejny rychloobrátkového zboží. Na prvních dvou příčkách jsou oba koně z německé skupiny Lidl & Schwarz, jejichž celkový obrat loni činil 110 mld. Kč. Vedle Kauflandu je to společnost Lidl, která loni zaznamenala největší meziroční nárůst, i díky svým masivním investicím do rozvoje a modernizace své sítě prodejen.

TABULKA Největší obchodní řetězce v České republice
(s obratem nad 20 mld. Kč – tržby dle účetních uzávěrek z let 2018 a 2019)

Společnost	Počet vlastních prodejen*	Tržby celkem v mld. Kč (bez DPH)
Kaufland Česká republika	133	57,69
Lidl Česká republika	249	52,31
Albert Česká republika	325	49,76
Tesco Stores ČR	190	44,56
Penny Market	381	36,63
Geco	304	36,48
Makro Cash & Carry ČR	13	28,95
Billa	288	27,98
Globus ČR	16	23,05

* počet prodejen k 31. 10. 2019

Klíčovým místem prodeje nepotravinářských kategorií zboží jsou nicméně sortimentní specialisté (největší obrat z nich dosahují IKEA, Hornbach a OBI) a také obchodní centra, kterým je věnována samostatná část této kapitoly.

Česká republika má už hlavní vlnu expanze tradičního retailu za sebou. Díky investicím do modernizace i krokům vyvolaným požadavky poptávky však prochází obchodní síť postupnou proměnou. Růst obchodních formátů bude i v dalším období primárně tažen produktivitou více než expanzí. Dojde k dalšímu zmenšování ploch hypermarketů (zejména těch, které nejsou schopny zajistit dostatečnou efektivitu plochy) a trh bude lépe pokryt tzv. convenience koncepty.

Pozitivní perspektivu před sebou mají kvalitní specialisté. Napříč segmenty roste on-line retail. Dochází také k rozvoji hybridních formátů, kombinujících různé kategorie zboží, obchod a gastronomii či různé služby, apod.

PROPOJENÍ OBCHODU A SLUŽEB

Je vůbec jedním z klíčových trendů. Projevuje se v pestrosti služeb poskytovaných obchodníky na ploše i mimo ni i v rozvoji technologií. Posiluje rovněž „sociální funkce“ obchodu – obchody se stávají důležitými místy pro setkávání lidí: od obchodních center, přes venkovské prodejny až po čerpací stanice.

Integrace on-line retailu a tradičního obchodu bude stále sofistikovanější a pro obchodníky se stane nutností. Motorem růstu e-commerce napříč sektory je zvyšování nákupního komfortu a úspora času. Limitem ještě rychlejšího rozvoje on-line retailu zatím zůstává funkční a efektivní zabezpečení logistické fáze.

OBCHODNÍ CENTRA

Nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží v Česku zůstávají obchodní centra. V současné době jich v širším vymezení působí více než čtyři stovky, a to nejrůznějších typů a velikostí: nákupní galerie, retail parky, hypermarkety s malými shopping mally s plochou přes 5 000 m², specializovaná centra atd. Jejich celková pronajímatelná plocha přesahuje 4,6 mil. m².

Více než stovku obchodních center lze podle kategorizace ICSC zařadit mezi velké či středně velké, kdy jejich celková plocha činí 2,5 mil. m² GLA. Téměř čtvrtina z těchto center (a třetina ploch) je umístěna v Praze. Hranici sta obchodních jednotek překročily již více než dvě desítky tuzemských center.

Celková vybavenost obchodními centry v přepočtu na 1 000 obyvatel se nachází mírně pod průměrem EU. Přepočet podle reálné kupní síly Českou republiku ovšem dostává mezi skupinu zemí s nadprůměrnou kapacitou obchodních ploch.

Výzkum „Mall Shopping“, která agentura GfK realizovala v loňském roce, ukázal, že 73 % Čechů navštěvuje nákupní centra alespoň 1x za měsíc (35 % jednou týdně i častěji). Češi při tom rozhodně nejsou vázáni na jediné centrum. Průměrný český zákazník navštíví měsíčně 3,5 nákupních center různých typů.

Hlavní bariérou k návštěvě konkrétního centra zůstává jeho nevýhodná poloha. Na druhé straně je nicméně 60 % zákazníků je ochotno dojíždět do „ideálního centra“ až 30 minut (nejvíce mladí). V praxi je to tak, že 45 % zákazníků dorazí do svého hlavního centra v rámci čtvrt hodiny.

Stále významnější roli ve výběru centra představuje jeho nájemní mix – pro 52 % Čechů je motivátorem návštěvy přítomnost konkrétních prodejen. V rámci 110 větších nákupních center dnes najdeme dva a půl tisíce různých nájemců. Co do počtu mezi nimi klíčovou roli hraje móda a odívání. Není divu – 54 % Čechů se vydá za nákupem módy nejdříve do nákupního centra. Nejrychleji roste segment Food & Beverage – již šestinu svých „eating out“ výdajů utratí Češi právě v nákupních centrech.

Jak již bylo řečeno, i přes posilování online retailu dokázala obchodní centra v Česku loni obrátově růst, některá výrazně. Je to proto, že neustrnula ve vývoji, že průběžně modernizují, mění svou strukturu nájemníků a činí i další kroky, které jim umožňují vycházet vstříc potřebám zákazníků. Postupně se také mění společenská role nákupních center. Jedním z trendů posledních let je „always online“. Online přitom pro centra nemusí být jen hrozbou, ale i účinným pomocníkem v komunikaci se zákazníky. Pozornost věnovaná omnichannelu je v éře digitalizace a prohlubující se diferenciací zákaznických potřeb i pro nákupní centra jedním z nezbytných předpokladů úspěchu.

TABULKA Největší nákupní centra v České republice (dle počtu nájemců)

Obchodní centrum	Město	Počet obchodů	Celkem GLA centra v m ²	Vlastník
Centrum Chodov	Praha	317	102 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Galerie Šantovka	Olomouc	186	46 000	SMC Development
Forum Nová Karolina	Ostrava	245	58 000	REICO
Olympia Brno	Brno-Modřice	210	102 000	Deutsche Euroshop
OC Letňany	Praha	195	120 000	Union Institutional Investment
Palladium	Praha	200	40 000	Union Institutional Investment
Galerie Harfa	Praha	176	45 000	Wood & Company
Nový Smíchov	Praha	174	58 000	Klepierre
Centrum Černý Most	Praha	198	77 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Avion Shopping Park Ostrava	Ostrava	185	85 100	Inter IKEA Centre

ZDROJ: GFK, GFK, INCOMIND, VEŘEJNÉ ZDROJE, ÚDAJE K 1. 1. 2020

Žádný z retailových projektů realizovaných v roce 2019 nebyl tak rozsáhlý, aby se zařadil mezi dvacítku největších obchodních center v Česku. Nejvýznamnějším novým projektem se stalo v listopadu otevřené Centrum Stromovka (developer Lordship), které do komplikovaného území Prahy 7 přineslo na 16 tisících m² zdařilou kombinaci téměř stovky provozoven obchodu, stravování a služeb, to vše v zajímavém architektonickém pojetí. Vydařené modernizace jsme zaznamenali na Moravě – zde je třeba zmínit především úspěšnou přestavbu „baťovského“ obchodního domu Prior ve Zlíně (investor Prior DBK), která díky složitým statickým podmínkám představovala pro stavebníky nejednoduchou výzvu, a také refurbishment obchodního centra Korso v Karvině (Bluehouse Capital). Zejména v regionech vznikla řada nových menších retail parků.

Většina českých měst vykazuje opravdu vysokou míru saturace a členové expertního panelu ARTN proto očekávají již jen velmi mírné přírůstky obchodních ploch. Více prostoru, než v nákupních centrech vidí pro expanzi prostřednictvím retail parků (primárně v okresních městech). Rozhodující část investic už nyní směřuje spíše do redevelopment – do modernizace či extenze stávajících budov – než do nové výstavby.

Na jaře 2020 otevře své brány návštěvníkům multifunkční centrum Bořislavka, v průběhu roku by mělo dojít také k rozšíření centra Atrium Pardubice, ve výstavbě je řada retail parků. Jednou z událostí roku bude otevření obchodního domu s levnou módou Primark v horní části pražského Václavského náměstí. Za touto značkou jsou v současnosti lidé ochotni cestovat do zahraničí i stovky kilometrů.

Větší přírůstky nových ploch nicméně zaznamenáme až v dalších letech – půjde například o rozšíření brněnských center Avion Shopping Park a Královo Pole, multifunkční projekt Savarin v centru Prahy, další obchodní projekty budou dokončeny v centrálních částech Plzně a Zlína. V delším časovém horizontu se pak Praha může těšit na velké rozvojové projekty nádražních oblastí jako Smíchov, Bubny nebo Žižkov. Dynamický rozvoj znamenající další velké přírůstky ploch můžeme očekávat v zóně Průhonice-Čestlice.

INVESTOŘI, NÁJMY, VÝNOSNOST

Zatímco období let 2015–2017 se vyznačovalo extrémně vysokým zájmem investorů o retail (v rekordním roce 2017 do maloobchodních realit směřovalo více než 1,5 mld. EUR investic), poslední 2 roky přinesly mírné zklidnění (v roce 2019 předběžné odhady hovoří o 600 mil EUR, což představuje necelou pětinu celkových realitních transakcí). I tak ovšem byla aktivita investorů poměrně vysoká – nejvíce se na tom podíleli investoři z Česka (např. Wood and Company, DBK, ZDR Investments, Investika, DRFG nebo Reico) a Rakouska.

Řada významných transakcí se odehrála v Praze. Ke změně vlastnické struktury došlo u obchodních center Krakov, Novodvorská, Europark, Galerie Butovice a u obchodního domu My Národní a u několika objektů v lokalitě Zlatého kříže v centru města.

K největším transakcím roku patří nákup portfolia tří nemovitostí Makro rakouskými investory FLE AG / AIF Fund. Stranou zájmu nezůstaly ani regiony. Nové vlastníky například získala hned trojice olomouckých obchodních center, ke dvěma významným akvizicím došlo v Pardubicích. Vyhledávány jsou i retail parky a prodejny v dalších městech.

Celkově v segmentu maloobchodních nemovitostí pozorujeme konsolidaci. Počet možných akvizičních cílů se po boomu předchozích let postupně snižuje. Pouze pětina respondentů expertního panelu ARTN se domnívá, že zájem investorů o maloobchodní prostory v nejbližším období poroste (což je výrazně nižší podíl, než je tomu v případě segmentů rezidencí, kanceláří či industriálních objektů).

TABULKA Vybrané transakce v retailu v roce 2019

Objekt	Město	Prodejce	Kupující	Přibližná cena (mil. EUR)
Na Příkopě 14 (50% share)	Praha 1	Lordship	Immofinanz	57*
Diamant	Praha 1	GLL	BMO	80*
Na Příkopě 9-11	Praha 1	private investor	Mint Investments	X*
OD My Národní (Máj)	Praha 1	Tesco Europe	Amádeus Real	37
Novodvorská Plaza	Praha 4	Klépierre Praha	Bluehouse	x
Galerie Butovice	Praha 5	Cromwell	Investika	x
Centrum Krakov	Praha 8	Syner Group	Wood & Company	est. 47
Europark Štěrboholý (77% share)	Praha 10	SES Spar European SC	DBK Praha, Proxy – Finance	70–80
Metro/Makro portfolio	Různé lokality	Metro Properties	FLE AG / AIF Fund	80
Retail park Mladá Boleslav	Mladá Boleslav	BGP Czech	Lincoln Property Company / Fidurock	x
OBI Frýdek-Místek	Frýdek-Místek	PTO	Redside	x
Retail park Hradec Králové	Hradec Králové	x	Conseq	x
Portoflio menších a středně velkých projektů	Plzeň, Ostrava, Rakovník, Frýdek-Místek	různí	ZDR Investments	x
OD Grand Pardubice	Pardubice	Immofinanz	PSN	x
Tesco Pardubice	Pardubice	Tesco	Atrium Real Estate Mgmt	x
Olympia Olomouc	Olomouc	Commerzbank	Catalyst Capital	x
Olomouc City	Olomouc	Mint Investments	DRFG	x
Haná Olomouc	Olomouc	Star Capital Investments	DRFG	x
Albert Hypermarket Brno	Brno	Ahold	Peaks Capital	x

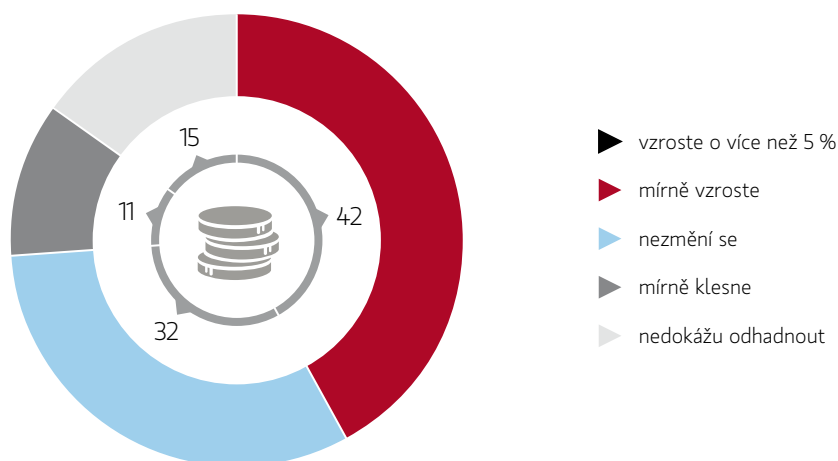
SOURCE: BW, VEŘEJNÉ ZDROJE

Míra výnosnosti retailových ploch v průběhu celé dekády postupně klesala a pomalu se přibližila k nízkým hodnotám sousedního Německa. Byť zatím nedosahuje tak nízkých hodnot, postupně se k nim přibližuje. Průměrný yield u nákupních center se pohybuje kolem 4,5–5 %, u nejlukrativnějších ploch na high streets dokonce klesl i pod 4 %.

Kupující pochopitelně předpokládají, že se jim jejich investice vrátí v dostatečně vysokém nájemném. Většina odborníků oslovených ARTN ovšem čekává, že nájem se již příliš měnit nebudou, případně že dojde k jejich pouze mírnému nárůstu. Hovořit o průměrném nájemném je při tom ovšem zjednodušující – rozdíly mezi vyšší nájmů mezi úspěšnými a méně úspěšnými centry se totiž každým rokem zvyšují.



GRAF Jak se bude vyvíjet výše nájemného v retailu?



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách zvýšila nájem menších ploch i na stovky EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesla často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc, spodní limit u retail parků v regionech se pohybuje na úrovni 5–6 EUR/m²/měsíc. Celkově roste tlak na nájemní pobídky.

Pozorujeme též rostoucí diverzifikaci úrovně nájmů podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, tím náročnější vyjednávání developera nebo vlastníka. A tím i výhodnější nabídky pro nájemce. Klesá nicméně úloha hlavního kotevního nájemce – posilují klíčoví mass market nájemci, kteří svým multibrandingem a zvětšováním ploch někdy kanibalizují menší nájemce. Na trhu jsou značky, které jsou nezbytné pro atraktivní a dobře nastavený nájemní mix. Naopak silná centra si mohou vybírat mezi desítkami zájemců a také této možnosti plně využívají. Nový nájemní vztah pro ně znamená vyšší příjem z nájmu či renomovanější značku, která zvýší atraktivitu centra pro zákazníky i pro ostatní nájemce.

PERSPEKTIVY A VÝZVY PRO NOVOU DEKÁDU

Revoluční změny má již český maloobchod za sebou, nicméně masivní digitalizace, prostupující celý segment, se pochopitelně odráží v chování všech aktérů trhu a představuje pro obchodníky zajímavou příležitost. Online retail bude i nadále posilovat, byť již méně strmě než v letech předchozích – brzdit jej budou náklady na „poslední míli“, tj. doručení zboží k zákazníkovi. Bude pokračovat intenzivní sblížování a propojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu, které budou navzájem inspirovat.

Zákazníci budou po obchodnících i značkách ve stále větší míře vyžadovat plnou integraci všech prodejních kanálů online i off-line a hladký přechod mezi nimi. Tento omni-channel se začne postupně dostávat do povědomí, čemuž významně pomohou nová média.

Současně se bude prohlubovat diferenciací (u segmentů obchodů i segmentů zákazníků) mezi „rychlým pragmatickým nákupem“ a „zážitkovým nákupem“. Silným tématem bude digitalizace a také personalizace nabídky a její přizpůsobení konkrétnímu zákazníkovi. I nadále poroste význam nákupního zážitku, času věnovaného nákupu a jednoduchosti a bezproblémovosti celého procesu. Projeví se jak ve využití technologií na prodejní ploše (a nejen tam), tak v menší ochotě zákazníků cestovat za nákupem. Výrazně to ovlivňuje i místo prodeje, preferované obchodní formáty i další vývoj nákupního prostředí a technologií.

Bude posilovat sociální role nákupních center jako místa pro setkávání a trávení volného času, poroste jejich komunitní role. Centra budou reagovat na změny v nákupních zvyklostech obměnou mixu nájemců a postupným rozšiřováním a modernizací, nicméně limitujícím faktorem rychlého rozvoje zůstanou smluvní vztahy a náklady na modernizaci a změnu prostorového uspořádání.

Zvětší se rozdíly mezi úspěšnými a neúspěšnými obchodníky a obchodními centry, a to jak v návštěvnosti a obratech, tak následně i v nájmech. Kvalitní management a kontinuální modernizace a zatraktivňování center budou podmínkou úspěchu. Zákazníci i obchodníci budou vyhledávat primárně centra, která na sobě pracují a nabízejí více než v minulosti. V centrech se bude koncentrovat volnočasová nabídka a služeb, které se stanou stimulem setkávání lokální komunity. Hlavním sortimentem v nákupních centrech zůstane i nadále móda, větší podíl v nabídce budou hrát služby, gastronomie a zábava, přibude i výdej internetových obchodníků. Výrazněji, než dříve, budou centra budovat svůj jasný profil a svou pozici jako značky. Majitelé a property manažeři budou také hledat nové zdroje příjmů, ať již se jedná o parkovné, dodatečné příjmy z pop-up obchodů a pronájmu stánků, prodeje či distribuce elektřiny nebo nejrůznějších marketingových akcí.

Bude pokračovat celková konsolidace celého segmentu s důrazem na efektivitu provozu (to vše v situaci, kdy klesá podíl nákladů nenavázaných na zaměstnance). Pro řadu obchodníků nebude jednoduché naplnit očekávání stále náročnějších zákazníků.

Jak ukázal aktuální výzkum společnosti Incomind z konce roku 2019, Češi se v roce 2020 chystali utracet více než loni zejména za cestování, zážitky a volnočasové aktivity. U nákupů zboží byli v očekáváních střídavější. I to svědčí o tom, že pokud chtějí obchodníci i nadále být úspěšní, musí kontinuálně podnikat kroky vedoucí k tomu, aby návštěva obchodu či nákupního centra byla pro jejich zákazníky příjemným a pozitivním zážitkem. Při rostoucí náročnosti zákazníků to není vždy jednoduché: na jedné straně centra vytvářejí prostředí, ve kterém část návštěvníků chce trávit více svého času, na druhé straně musí ovšem vyhovět i těm, kteří naopak chtějí svou nákupní misi uskutečnit co nejrychleji a jakékoliv komplikace a zdržení při pohybu po centru či třeba při výjezdu je obtěžují.

To vše jsou nicméně střednědobé úvahy. Aktuálním tématem roku 2020 bude především to, jak se nejen retail, ale hlavně celá společnost vyrovná s aktuálním obrovským problémem šíření koronaviru a s nedozírnými ekonomickými dopady státem nastolených opatření. Zavření většiny obchodů a stravovacích a obslužných provozoven znamená nejen obrovský propad letošního obrátu, ale hlavně bude mít dramatický (a pro řadu z nich fatální) dopad na desetitisíce firem a podnikatelů a na statisíce zaměstnanců v sektoru, a to v celém řetězci poskytování služeb, od prodejního personálu na ploše až po správce a vlastníky nemovitostí. Můžeme jen doufat, že se podaří zvládnout šíření viru co nejdříve a že státní orgány svými rozhodnutími přispějí k alespoň částečnému utlumení negativních dopadů.

TOMÁŠ DRTINA
Incomind

Logistika

E-commerce dramaticky mění trh logistiky. COVID-19 přechod na on-line nákupy akceleruje.

VÝVOJ MALO-OBCHODNÍ LOGISTIKY

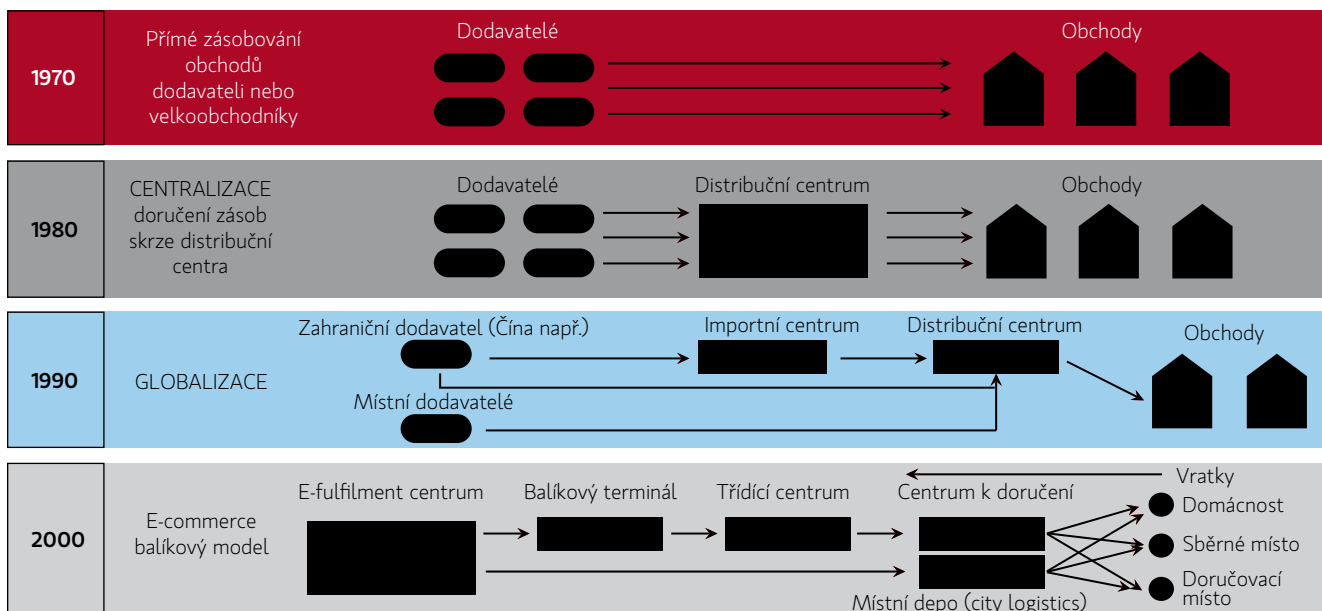
Logistický trh v posledních několika letech výrazně ovlivňuje změna chování každého z nás – spotřebitele. Ne každý zákazník už je ochoten nakupovat věci v kamenných obchodech a nákupních centrech jak jsme byli dříve zvyklí. Moderní technologie dovolují čím dál více nákupů přesunout do digitálního světa – na síť. Společnosti jako například Alza nebo Mall byste mezi významnými českými firmami hledali před více než 10 lety marně. Z celosvětového pohledu se, přirozeně v daleko větším měřítku, dá totéž říci o Amazonu. V současné době je to společnost s jednou z nejvyšších tržních kapitalizací na světě. Hlavním driverem businessu Amazonu je poskytnout zákazníkovi službu nákupu zboží přes internet.

Změna chování klienta vedla a vede ke zvýšené poptávce nájemců po skladových prostorech. Společnosti napojené na tento segment hledají plochy, kde mohou své zboží uskladnit a následně efektivně vyslat k zákazníkovi. Jedná se o společnosti, jak lokálního, tak i mezinárodního charakteru – přeci jenom je naše země uprostřed Evropy což je trh s mnohamilionovou zákaznickou základnou.

Jak se vyvíjejí technologie a poptávka spotřebitele, vyvíjí se i trh logistiky. Do současného stavu, kdy jsme svědky poptávky po logistických nemovitostech tažené e-commerce se trh vyvíjel v několika etapách:

- Sedmdesátá léta – většina obchodníků byla zásobena přímými dodávkami od dodavatelů či velkoobchodů
- Osmadesátá léta – obchodníci začali centralizovat své dodávky skrze sklady, které si stavěli do majetku, či dlouhodobě pronajímali
- Devadesátá léta – globalizace nabírá na důležitosti, většina obchodníků buduje centra dodávky pro zboží v kontejnerech přicházejících například z Asie
- Posledních dvacet let – rapidní expanze e-commerce (internet), využívání fulfilment (plnicích) center

SCHÉMA Vývoj malo-obchodní logistiky



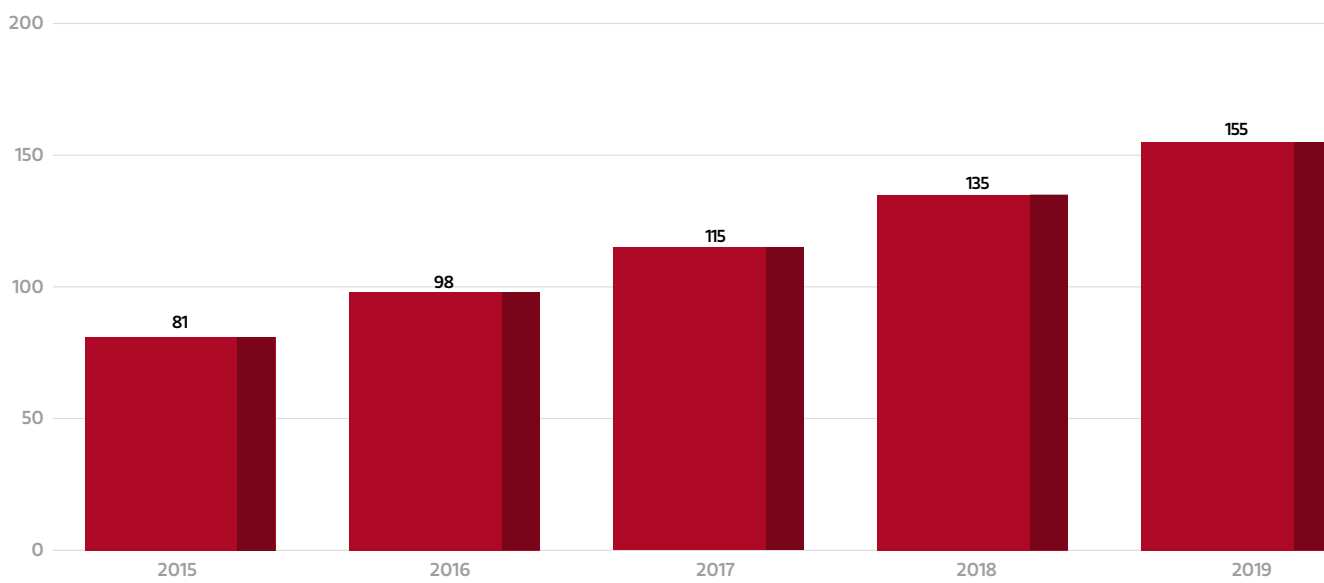
ZDROJ: CREASIS, KAREL KLEČKA

Další expanzi retailových řetězců v České republice potažmo jejich „internetový byznys“ brzdí nedostatek volných skladovacích ploch. V posledních letech klesla neobsazenost industriálních a logistických ploch na trhu pod 5% přičemž za zdravou neobsazenost by se daly považovat hodnoty mezi 5 a 10%. Stejně jako residenční trh v Praze trpí nedostatkem nabídky nového bydlení, podobně trpí v posledních několika letech logistika nedostatkem vhodných koncepčních pozemků určených k výstavbě skladů, které by obsluhovaly zákazníky ve větších českých městech.

E-COMMERCE V ČESKÉM PROSTŘEDÍ

E-commerce v Česku je stále na vzestupu. Na celkovém maloobchodu se podílí už 13%. Dle APEK (Asociace pro elektronickou komerci) roste obrát české e-commerce každým rokem z 81 mld. Kč v roce 2015 na současných 155 mld. Kč (za rok 2019).

GRAF Trend vývoje obrátu e-commerce v České republice



ZDROJ: APEK A HEUREKA.CZ (2020), KAREL KLEČKA

Češi obecně si nakupování na síti oblíbili. Na počet obyvatel se podle serveru Česká e-commerce pyšníme největším počtem obchodů v Evropě. V českém prostředí je nyní aktuálních několik témat:

- Bezpečnost zákazníka ohledně úniku dat při nákupu přes internet, zabezpečení plateb
- Personifikace, nabídka produktu zákazníkovi na míru
- Častější využívání mobilních zařízení pro nákupy přes internet
- Rostoucí rychlost i flexibilita doručení zakázky k zákazníkovi – menší časová okna pro doručení
- Zjednodušování procesu nákupu

DOPAD NA INVESTIČNÍ PROSTŘEDÍ

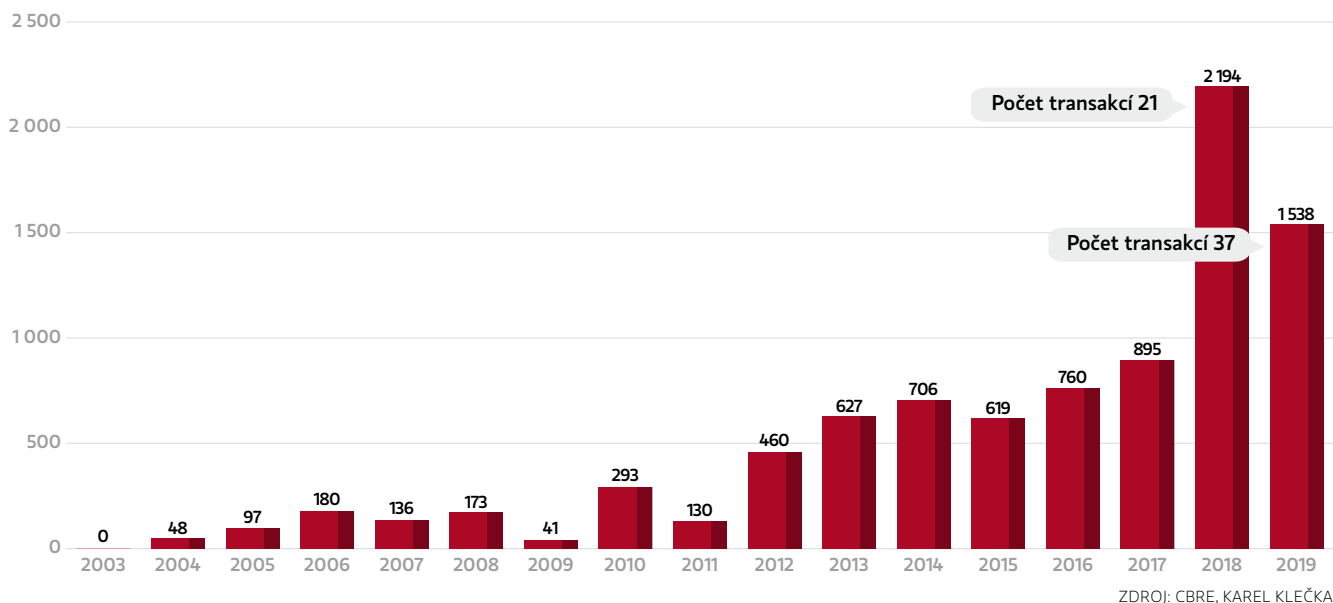
Význam logistického segmentu v celosvětovém měřítku roste každým rokem. Zvýšený zájem klientů a následně nájemců se výrazně propisuje i do investičního prostředí. Svědkem byla i Česká republika když se na podzim roku 2019 prodal distribuční centrum Amazonu v Dobrušce u Prahy. Logistický fond mezinárodní asset manažerské společnosti AEW (s management týmem v Praze) prodával budovu za cenu přesahující 3,6 mld. Kč korejské společnosti Samsung Securities. V českém prostředí se jednalo o historicky rekordní yield (výnos) při logistické transakci blížící se 4%.

Prodej dvou nemovitostí pronajatých společností Amazon zažil v minulém roce i polský realitní trh. Prodával mezinárodní realitní fond pod správou Invesco (řízený z pražské kanceláře) čínskému investorovi CGL Investment Holdings Corporation za více než 4,3 mld Kč při výnosu okolo 4,25%. Opět se jednalo o historicky rekordní výnos pro polský trh v tomto segmentu.

Investiční logistický trh nabírá každým rokem významnějších objemů a už tomu není jako před deseti lety, kdy byl na okraji zájmu investorů za kancelářemi a nákupními centry. Zmiňovaná změna nákupních zvyklostí a nástup e-commerce mění pravidla hry. Pro příklad trendu graf investičních objemů logistických transakcí v sousedním Polsku, kde se v roce 2019 sice snížil celkový objem transakcí z nedostatku přítomnosti velkých portfolií na trhu, nicméně počet transakcí dosáhl rekordních 37.



GRAF Objem logistických investičních transakcí v Polsku (mio EUR)



KAREL KLEČKA
Panattoni Europe

Financování nemovitostí a developerských projektů

ČSOB Real Estate

Aupark, Hradec Králové | HB Reavis Group

Blox, Praha | bpd partners a.s.

FEI, Brno | CTP Invest, spol. s r.o.

SMART byty, Nové Butovice | Trigema a.s.



ČSOB financuje developerské projekty a poskytuje špičkové služby tuzemským i zahraničním investorům. Jsme připraveni financovat i Váš projekt.

Kontakt: Ing. Lenka Kostrounová | tel.: +420 224 114 371 | e-mail: lkostrounova@csob.cz

CESTOVNÍ RUCH A HOTELNICTVÍ

Současná situace pandemie viru COVID-19 a opatření proti dalšímu šíření silně zasáhly cestovní ruch, který je jednou z nejpostiženějších oblastí vůbec.

Rozsah dopadů na sektor bude záviset na době trvání pandemie a na to návazných opatření.

Krátkodobý výpadek poptávky zasáhne všechny oblasti turistického ubytování. Ve střednědobém horizontu budou rizikovou skupinou zejména hotely v centrech velkých měst zaměřené na zahraniční klientelu.

V turisticky exponovaných lokalitách jako je centrum Prahy očekáváme strukturální změny v sektoru, kterými dojde k adaptaci na současný šok. Jedná se zejména o snížení počtu ubytovacích kapacit a jejich novou strukturu co do kvality a poskytovaných služeb.

Očekáváme tlak na snížení sazeb ubytování, a to zejména u high-end hotelů s vysokým podílem hostů ze zahraničí.

Současná situace pravděpodobně urychlí zavádění moderních technologií v hotelech, především v segmentu tzv. "economy" hotelů, které povedou ke snížení mzdových nákladů a zvýšení efektivity.

Nízká nezaměstnanost vyvíjela před krizovým stavem tlak na zvyšování personálních nákladů v odvětví cestovního ruchu. Vysoké mzdové náklady mohou mít dopad na rychlejší snižování počtu zaměstnanců vzhledem k současné situaci. Některé z hotelových provozů se mohou po odeznění krize potýkat se zásadním nedostatkem pracovní síly, což může znamenat rigidní adaptaci na zvyšující se poptávku.

Celkový objem hotelových transakcí v roce 2019 v Evropě vzrostl meziročně o 14 %. V ČR celkový transakční objem dosáhl 510 mil. EUR a tvořil 16 % objemu celkových investic do komerčních nemovitostí.

Obsazenost hotelů v roce 2019 v centru Prahy dosahovala limitních 87 %. Největším vlivem byla vysoká poptávka po turistickém ubytování a stagnující vývoj hotelové kapacity.

Novou poptávku pokrývaly zejména rychle rostoucí služby sdíleného ubytování, které v posledních dvou letech zvýšily svou kapacitu o 34 %.

ÚVOD

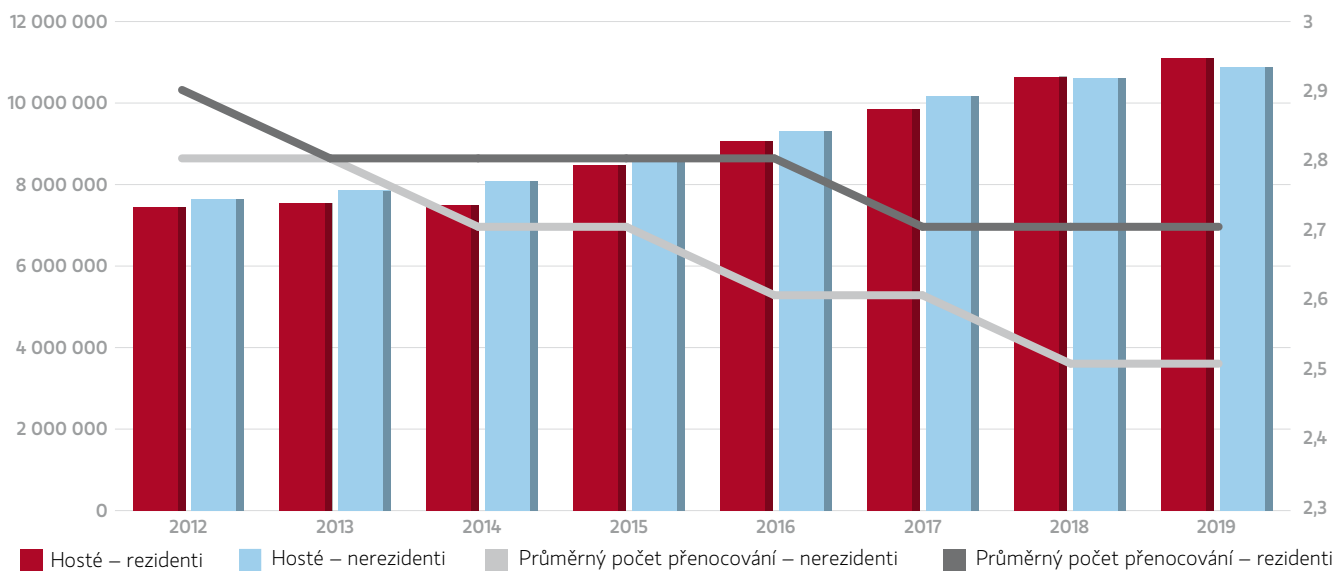
Současná bezprecedentní situace koronavirové pandemie silně dopadá na globální ekonomiku. Turistický ruch je z důvodu omezení cestování a v mnohých zemích i volného pohybu jedním z nejzasáženějších segmentů. Na konkrétní prognózy je ještě brzy (kapitola je psaná 2. 4. 2020), nicméně se v článku zamýšlíme nad dopady, které jsou předpokládány již nyní.

TURISTICKÝ RUCH V ROCE 2019

Česká republika i nadále potvrzovala pověst atraktivní turistické destinace v srdci Evropy. Důkazem toho je fakt, že se v roce 2019 počet hostů v ubytovacích zařízeních zvýšil ve srovnání s předchozím rokem o 3,5 %. Navzdory poměrně silné skupině turistů ze zahraničí byl zvýšený zájem o ubytování vidět zejména u tuzemských turistů, jejichž počet meziročně vzrostl o 4,4 % a kteří také zůstávají v ubytovacích zařízeních v průměru o 0,2 dne déle. Počet a struktura ubytovaných dle zemí původu byla sledována v oficiálních ubytovacích zařízeních a nesleduje zejména rychle rostoucí sdílené ubytování. Celkový nárůst poptávky je tak výrazně vyšší. Dle predikce společnosti Euromonitor International se pro rok 2025 předpokládá další růst počtu mezinárodních turistů v Praze, a to ročně až o 300 000. Predikce je v současné situaci silně ovlivněna scénáři vývoje pandemie koronaviru.



GRAF Celkový počet ubytovaných hostů



ZDROJ: CZSO.CZ

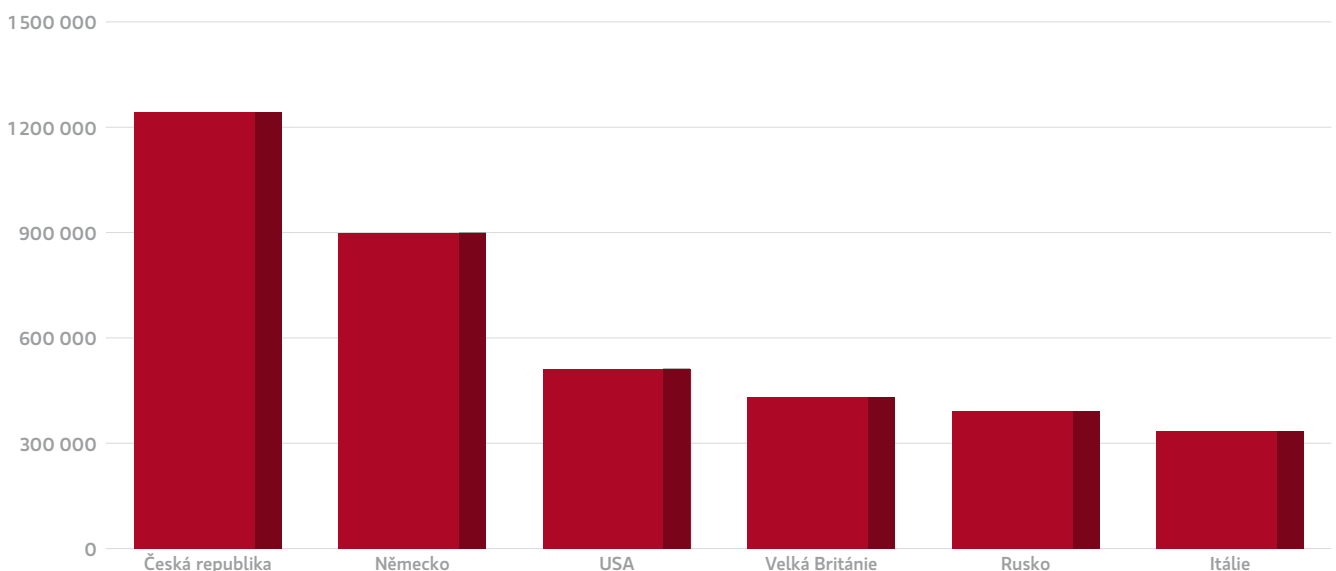
Tradičně nejpopulárnější destinací v rámci Česka zůstávala Praha, v níž se za rok 2019 ubytovalo přes 8 mil. turistů, což je meziročně o 136 tisíc více. Oproti roku 2012, kdy se v Praze ubytovalo přibližně 5,7 mil. turistů, jde o 57% nárůst.

Největší zahraniční skupinou ubytovaných v Praze byli návštěvníci z Německa, kteří v roce 2019 tvořili 13,5 % všech turistů, což představuje téměř 900 000 turistů. V rámci meziročního porovnání byl však zaznamenán trend poklesu celkem o 14 000 příjezdů. Naopak největší nárůst si připsali turisté z Ukrajiny, kterých v roce 2019 do Prahy zavítalo o 37 000 více než v roce předchozím.

Přibývající množství turistů v Praze bylo pokryto ubytovacími kapacitami, které poskytuje sdílené ubytování, jež za poslední dva roky zvýšilo svoji kapacitu o 34 %. Naproti tomu hotelové kapacity v posledních dvou letech v Praze stagnují a za sdíleným ubytováním výrazně zaostávají.



GRAF Struktura ubytovaných dle zemí původu v roce 2019 v Praze (TOP 6)



ZDROJ: CZSO.CZ

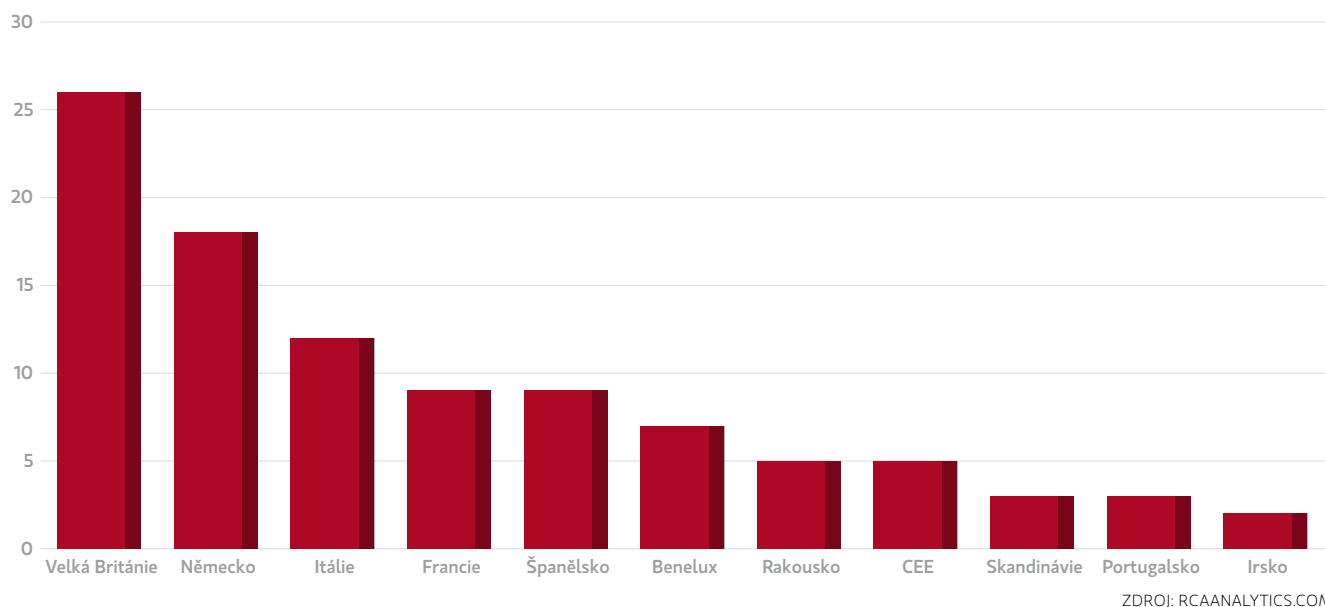
EVROPSKÝ HOTELOVÝ TRANSAKČNÍ TRH V ROCE 2019

Rozmach turistického ruchu s výhledem dalšího růstu (výhled dostal v březnu 2020 nečekanou ránu) pozitivně ovlivnil investice do hotelového segmentu. Celkový objem hotelových transakcí se v roce 2019 dostal až na úroveň 27 mld. EUR, což je oproti předchozímu roku 14% nárůst. Hotelový segment se na celkovém objemu realitních transakcí podílel v evropském kontextu 9 %. V ČR je tento podíl, který srovnává hotely s tradičními realitními segmenty, jako jsou kanceláře a obchodní domy dokonce 16 %.

Tradičně nejsilnějším evropským trhem zůstává Velká Británie, která se v roce 2019 podílela na více než čtvrtině transakčního objemu. V kontextu evropského růstu se v uplynulém roce dařilo i regionu střední a východní Evropy, kde se celkový investiční objem zdvojnásobil na 1,2 mld. EUR.

Z regionálního hlediska se začínala pozornost hotelových investorů obracet zejména směrem na východ. Varšava, ale také regionální města v Polsku častokrát nabízely yield až o 2% body vyšší než zavedené trhy v západní Evropě a v kombinaci s nižšími kapitálovými nároky či lepší dostupností pracovní síly nabízejí alternativu pro široké spektrum investorů. Další alternativou v roce 2019 byly čím dál populárnější oportunistické investice do hotelových nemovitostí např. v Bukurešti, která postupně doplňovala chybějící hotelové kapacity, zejména formou rekonstrukcí.

GRAF Podíl transakcí dle země (v %)



VÝZNAMNÉ EVROPSKÉ HOTELOVÉ TRANSAKCE

- Huazhu Group, pátá největší hotelová skupina na světě podle tržní kapitalizace, vyplatila za společnost Steigenberger Deutsche Hospitality, dle médií v hotovosti, 700 mil. EUR. Portfolio skupiny Huazhu v současné době již čítá působivé portfolio 5 000 hotelů ve více než 400 městech a s členskou základnou loajality programu zahrnující více než 139 milionů lidí.
- Akvizice portfolio hotelů v Benátkách a okolí v hodnotě cca 200 mil. EUR společností Deka Immobilien (749 pokojů, 267 000 EUR na pokoj). Prodávající stranou byl rakouský developer MTK.
- Společnost Covivio investovala do portfolio 8 hotelů situovaných napříč evropskými metropolemi. Součástí transakce byl i pražský Carlo IV na Senovážném náměstí. Prodávající stranou byla Värde Partners a celkový objem transakce se vyšplhal na 573 mil. EUR (včetně plánovaných kapitálových investic). Na pokoj pak částka investice čítá 514 000 EUR.
- Prodej portfolio 2 330 pokojů vlastněných společností Principal Real Estate. Kupujícím byla AXA Investment, přičemž cena transakce dosáhla 531 mil. EUR (227 000 EUR za pokoj).
- InterContinental Hotels Group (IHG) se dohodla na akvizici brandu a operátora Six Senses Hotels Resorts Spas za 276 milionů EUR od soukromé společnosti Pegasus Capital Advisors. Prodej zahrnuje správu 53 hotelů a jeho předmětem nejsou žádné nemovitosti.
- Francouzský majitel a provozovatel francouzských víceúčelových hotelů AccorHotels dokončil akvizici dalších 33 % akcií Orbisu v odhadované hodnotě 442 milionů EUR. Celkové vlastnictví společnosti Accor Orbis tak nyní činí přibližně 86 %.

HOTELOVÝ TRH V PRAZE V ROCE 2019

Stejně jako v evropském měřítku i v Praze se hotelnictví dařilo. Obsazenost v hotelech umístěných v centru města dosahovala limitních 87 %. Přůměr v Praze se nachází 70 % všech 4* a 5* hotelů, umístěných právě v centrálních částech v Praze 1 a v Praze 2. V rámci celkového množství hotelů jsou však hotelové kapacity rozmístěny do velkého množství menších hotelů, kdy do kategorie do 100 lůžek patří až 80 % všech hotelů.

ADR (průměrná denní sazba na pokoj) dosahovala v Praze cca 105 EUR, RevPAR (tržba za disponibilní pokoj) pak cca 90 EUR. Oba ukazatele se dle STR.com meziročně zvýšily, v Praze o více než 4 %. V porovnání s evropským průměrem ADR mírně zaostává, RevPAR je ale díky vysoké obsazenosti dokonce nad celkovým evropským průměrem.

Praha v loňském roce lákala nové hráče, a to jak na poli investic, tak provozu. Například na Senovážném náměstí se kubisticko-klasici Cukrovarnický palác změnil na luxusní hotel s názvem Andaz Prague, jehož provozovatelem bude řetězec Hyatt. Na Letné vyrostl nový pětihvězdičkový hotel řetězce Hard Rock Hotels – jeho otevření se předpokládá v roce 2023. Hotel InterContinental se jeho nový majitel R2G rozhodl zrekonstruovat, a to včetně okolního veřejného prostranství. Hotel také změnil jméno na Golden Prague Hotel (Hotel Zlatá Praha) a operátorem bude řetězec Fairmont Hotels Resorts, který je součástí sítě Accor Hotels. Secesní hotel Evropa v centru Prahy po dokončení rekonstrukce otevře řetězec Marriott prostřednictvím své značky luxusních hotelů W Hotels. Hotel Carlo IV, původně sídlo Zemské hypotéční banky, který koncem roku 2019 změnil majitele, projde postupnou rekonstrukcí pokojů a změnou operátora z Autograph Collection skupiny Marriott na NH Hotels. V současné situaci je otázkou průběh nových projektů a očekáváme minimálně jejich zpoždění oproti předpokladům a plánům z loňského roku.

Celkový investiční objem směřovaný do hotelů v České republice je odhadován v roce 2019 na rekordních 510 mil. EUR.

K nejvýznamnějším investicím patřila již zmiňovaná transakce hotelu Carlo IV (bývalý Boscolo) a transakce Hotelu Panorama, který od společnosti Corinthia Hotels odkoupila rakouská S+B Gruppe. Majitele změnil i InterContinental, který koupila investiční firma R2G Oldřicha Šlemra společně se zakladateli Avastu Pavlem Baudišem a Eduardem Kučerou. Dále pak fond Amundi investoval do Hotelu Ibis u Náměstí Republiky. Silná nová nabídka a změny se týkají zejména luxusních hotelů, naopak nedostatek nové nabídky byl v porovnání s počtem rostoucích turistů ve střední třídě hotelů. Tento segment nahrazoval růst sdíleného ubytování.

TABULKA Přehled vybraných transakcí

Budova	Kupující	Prodávající
Carlo IV	Covivio Hotels	Varde Partners
Panorama Hotel Prague	S+B Gruppe	Corinthia Hotels
Holiday Inn Brno	CPI Property Group	Veletrhy Brno
K+K Hotel Portfolio 2019	InterGlobe Enterprises, Event Hotels	Goldman Sachs, Highgate Holdings
Ibis Prague Old Town	Amundi	Cecopra
Orea Spa Hotel Cristal a Hotel San Remo	Cimex	Fyzické osoby
Hotel Don Giovanni	Wenaas Holding	Mornington Capital
InterContinental Prague	R2G	J&T Finance Group, Best Hotel Properties, Westmont
Orchard Hotel	CPI Property Group	Red Group
Penta Hotel Prague	Aroundtown SA	CTF DEVELOPMENT INTERNATIONAL LIMITED

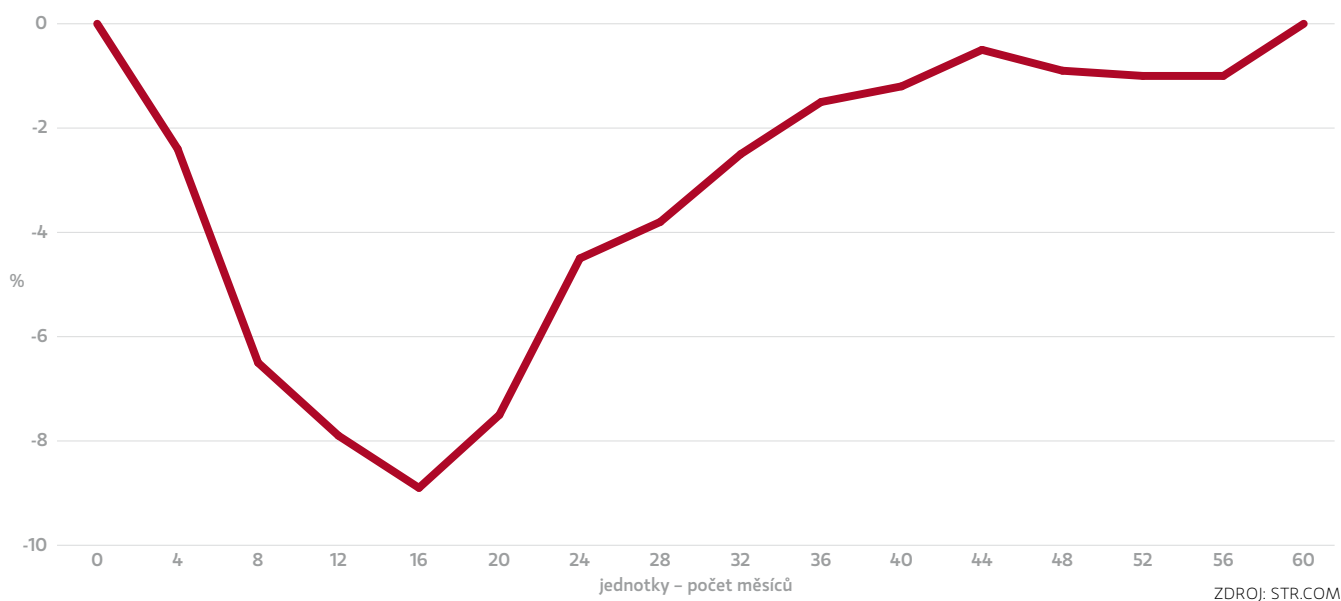
DOPAD PANDEMIE KORONAVIRU

Jak jsme již zmiňovali na začátku článku, současná situace je bezprecedentní a je těžké odhadovat její další vývoj a celkové dopady na hotelový trh. Bude záležet zejména na celkové délce pandemie koronaviru a bezpečnostních opatření a omezení ze strany států, což je v současnosti těžké odhadovat.

Dle dat STR již 9. března dopadla opatření na hotelový segment, kdy většina evropských velkoměst zaznamenala pokles obsazenosti pod 40 %. V současné době je obsazenost téměř nulová a hotely jsou nuceny zavírat své provoz. Jako alternativu některé hotely zvolily nabídku pronájmu hotelových pokojů k dočasnému bydlení za podobné sazby, jako na rezidenčním trhu nemovitostí. Na dalším vývoji pro jednotlivé společnosti působící v hotelovém segmentu bude záležet nejen na délce omezení, ale i kapitálové připravenosti, diverzifikaci portfolia a typů hotelových zařízení.

V případě krize v roce 2008, která měla samozřejmě jiné charakteristiky a omezení, trvalo v Evropě celkem cca 3 roky, než se dostaly obsazenosti hotelů na předkrizovou úroveň. Při mnohem méně rozšířené epidemii SARS, než to je v současnosti u koronaviru, trvalo v Číně navrácení na původní hodnoty obsazenosti celkem cca 6 měsíců. Zkušenosti z předchozích poklesů také ukazují, že ukazatel RevPAR se u hotelového segmentu vyrovnal s opožděním přibližně 6 měsíců až 1 rok ve srovnání s obsazeností hotelů.

Velkou otázkou v současnosti také je, jestli aktuální situace změní cestovní chování lidí a změní se tak strukturálně poptávka. V následující části shrnujeme předpokládané dopady z pohledu krátkodobého, dočasného horizontu a z dopadů, které budou mít dlouhodobější charakter.


GRAF Vývoj obsazenosti hotelů v době krize v roce 2008 (12 měsíční klouzavý průměr obsazenosti hotelů v Evropě, indexováno k září 2008, %)


Krátkodobý horizont

Krátkodobý výpadek poptávky zasáhne všechny oblasti turistického ubytování. V střednědobém horizontu budou rizikovou skupinou zejména hotely v centrech velkých měst zaměřené na zahraniční klientelu. Rozsah dopadů na sektor bude záviset na době trvání pandemie a na to návazných záchraných opatření.

Horské hotely v ČR přišly jen o malou část konce lyžařské sezóny, období jarních měsíců je pro většinu provozovatelů mezisezóna. Zásadní je pro provozovatele hotelů hlavní sezóna letních prázdnin, která by i v případě otevření hranic mohla být nadprůměrná z důvodu obav cestovat do zahraničí.

Lázeňský hotelový byznys je aktuálně zasažen stejně jako jiné turistické segmenty, zejména odlivem zahraničních pacientů. Z krátkodobého pohledu je pro něj příležitostí přivést do lázeňských destinací zpět českou klientelu i na letní dovolenou a překlenout tak situaci do návratu zahraničních klientů.

Dlouhodobý horizont

V turisticky exponovaných lokalitách, jako je centrum Prahy, očekáváme strukturální změny v sektoru, kterými dojde k adaptaci na současný šok. Jedná se zejména o snížení počtu ubytovacích kapacit a jejich novou strukturu co do kvality a poskytovaných služeb.

Byty pro krátkodobé, turistické pronájmy budou dočasně využívány (nabízeny) k bydlení. V dlouhodobém horizontu a s opětovným růstem turismu se k modelu krátkodobých pronájmů velká část investorů opět vrátí. Kapitálově slabší vlastníci investičních bytů budou tlačeni při případné neobsazenosti k rychlému prodeji, pravděpodobně pod tržní cenou.

Očekáváme vyšší míru zavedení moderních technologií v hotelech, zejména v segmentu tzv. „economy“ hotelů, které povedou ke snížení mzdových nákladů.

V případě výrazného snížení počtu zaměstnanců v hotelových provozech se některé z nich mohou po odeznění krize potýkat se zásadním nedostatkem pracovní síly, která se v mezidobě přesunula do jiných odvětví, což může znamenat nemožnost vrátit se k plnému provozu.

ZDENĚK VAŠATA, JAKUB LEŠKO
Deloitte Real Estate

INVESTICE

Rok 2019 byl jedním z neúspěšnějších pro český nemovitostní trh.

Role domácích investorů je nenahraditelná a bude dále posilovat.

Monetární zásahy centrálních bank i jednotlivých vlád (např. poskytováním garancí úvěrů) budou zásadní pro budoucí vývoj trhu.

Existuje riziko bezprecedentních zásahů státu jak do ekonomiky, tak do vztahů mezi jednotlivými účastníky trhu s následným negativním vlivem na vývoj trhu.

OBJEM INVESTIC

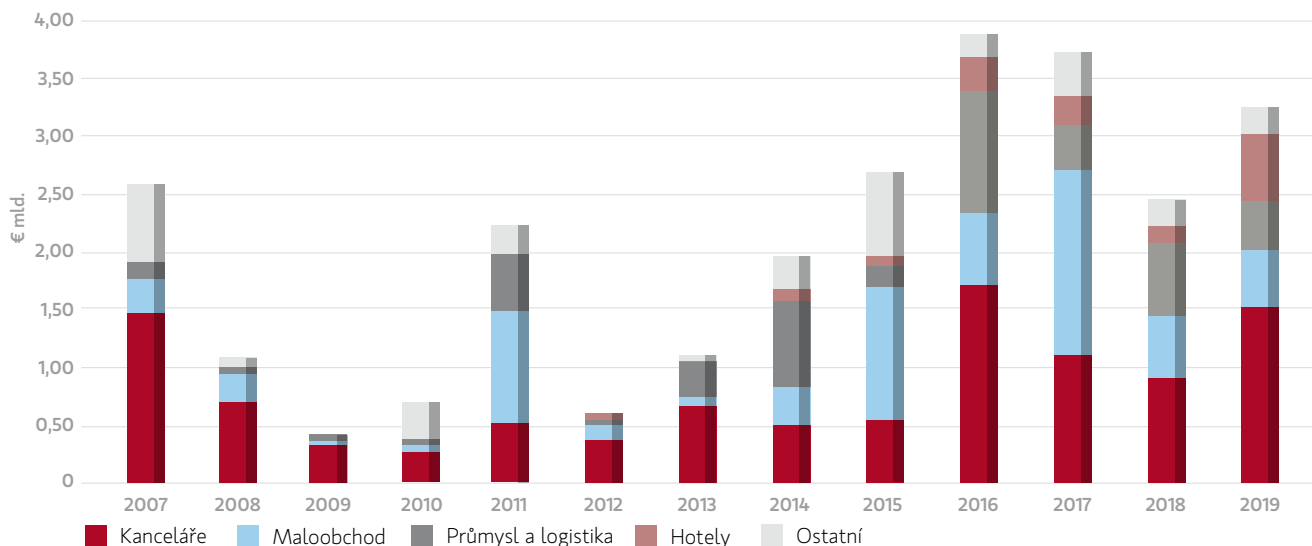
Rok 2019 opět prokázal stabilitu českého nemovitostního trhu. Objem nemovitostních transakcí přesáhl 3 miliardy EUR a v historii tak je třetí nejúspěšnější. Růst zaznamenal celý region střední a východní Evropy s dominantním Polskem, které roste již tři roky v řadě a v roce 2019 zaznamenalo nemovitostní transakce za 7,3 miliard EUR. Na Polsko připadá více než polovina všech transakcí v regionu. Po Česku, které uhájilo druhé místo za Polskem, je pro investory stále více atraktivnější Maďarsko a Rumunsko. V Evropě jako celku si i přes stagnaci udrželo vedoucí postavení Německo, následuje Velká Británie, kde pokračoval pokles objemu investic z důvodu nejistoty kolem brexitu, a Francie, která vykazala naopak mírný meziroční nárůst.

Pozitivní vývoj investic v našem regionu podpořil mimo jiné růst HDP v Česku (o 2,5 %), Polsku (4 %) nebo v Maďarsku (4,9 %), což bylo významně nad průměrem EU (1,5 %). Obdobná situace panovala také u nezaměstnanosti. Před vypuknutím koronavirové pandemie se očekávalo pro roky 2020 a 2021 mírnější ochlazení růstu u zemí našeho regionu než u ostatních zemí EU. Rozdílná situace platila u inflace, která byla naopak v našem regionu významně vyšší, než je průměr EU. Dopad koronavirové pandemie na hospodářství se k dnešnímu dni nedá odhadnout, a to speciálně s přihlédnutím ke globálnímu propojení jednotlivých ekonomik.

Pro další vývoj trhu je rozhodující zachování nízké úrovně úrokových sazeb centrálními bankami. Opětovné zavedení čistého odkupu dluhopisů v rámci programu nákupu aktiv (APP) ve výši 20 miliard eur měsíčně od listopadu 2019 můžeme považovat za signál Evropské centrální banky podporující zachování nízkých úroků v eurozóně již před začátkem pandemie. Snaha o zmírnění ekonomických dopadů pandemie a nastartování opětovného růstu ekonomiky pak bude ještě více narážet na zajištění hlavního cíle centrálních bank, a to cenové stability.



GRAF Objem transakcí v Česku (mld. EUR)



ZDROJ: TREND REPORT 2013–2019, KNIGHT FRANK, RCA

PŘEVAHA KANCELÁŘÍ A RŮST HOTELOVÉHO SEGMENTU

Kanceláře mají dlouhodobě největší podíl na investicích do nemovitostí, a to nejen v Česku, ale i globálně. Díky schopnosti nabídnout různou velikost a kvalitu nemovitosti představují pro různé skupiny investorů zajímavý produkt a stojí i za likviditou tohoto segmentu. V Praze se k tomu přidává nízká neobsazenost a potenciál v růstu nájmu, jehož výše je stále pod úrovní západních metropolí. Roli hraje i realizace nových projektů na trhu oproti ostatním segmentům a tím existence větší, i když stále omezené nabídky. Schopnost nabídnout kromě Varšavy i další města je jednou z konkurenčních výhod Polska oproti Česku, kde stále zůstává významná dominance jednoho centra – Prahy. Obdobná situace platí i v ostatních zemích. Například více než dvě třetiny z rekordních skoro šesti miliard EUR rakouských investic do nemovitostí v roce 2019 směřovaly do Vídně.

Za propadem investic v retailu v roce 2019 je absence významné transakce v řádech stovek milionů EUR, s kterými jsme se setkávali v minulých letech. Za investicemi v retailu stáli především domácí investoři a fondy, které se nevyhýbaly ani investicím v regionech a šly tak proti globálnímu odklonu investic do tohoto segmentu. Spolu s hotelovým segmentem se předběžně ukazuje, že právě segment maloobchodu by mohl být nejvíce poškozený probíhající pandemií.

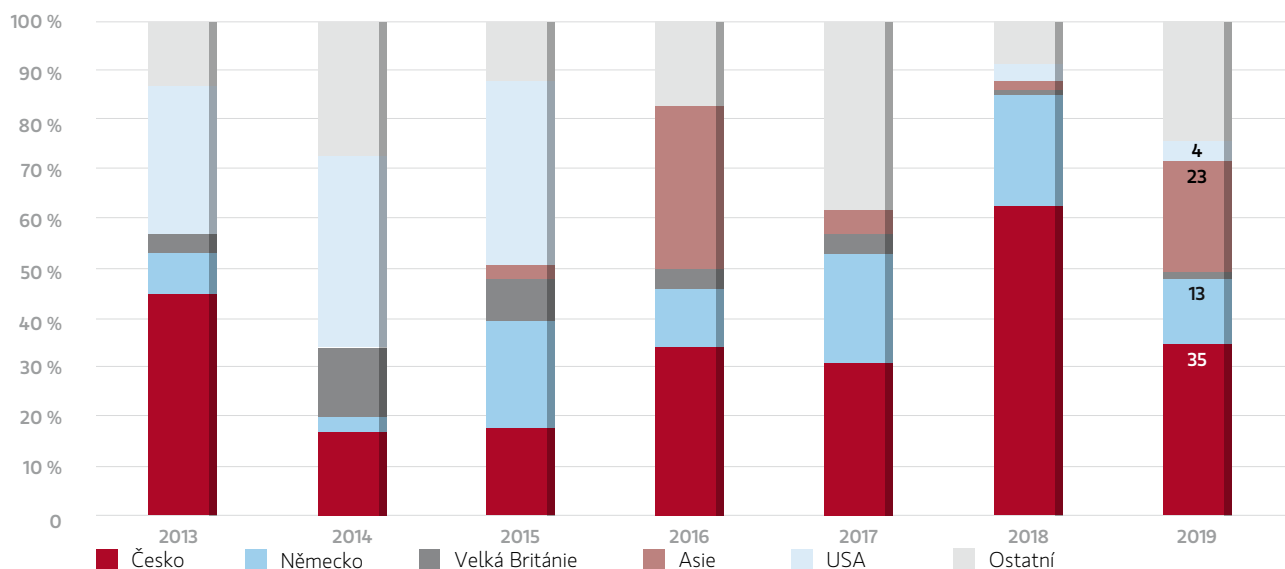
Segment průmyslových nemovitostí je charakteristický vysokou koncentrací investorů i developerů, kteří mimo výstavby u nás se čím dál více zaměřují na investice v zahraničí. Za nejvýznamnějšími transakcemi v tomto segmentu u nás pak stále zahraniční investoři, a to například i v případě prodeje budovy Amazonu v Dobrušce.

Dokončením prodeje pražského hotelu InterContinental vstoupil hotelový segment do svého rekordního roku, pokud jde o objem transakcí. Český trh tak kopíroval růst zájmu o tyto nemovitosti na evropské úrovni, růst turistického ruchu a chybějící ubytovací kapacity a také vyšší výnosnost oproti ostatním segmentům. Důkazem důvěry investorů v tento segment je po mnoha letech zahájení výstavby nových hotelů v Praze a příchod nových hotelových značek na náš trh. Investice do hotelů představuje pro mnoho investorů alternativu k chybějící nabídce v ostatních segmentech, a tak stejně jako v ostatních zemích byly právě investice do hotelů, nájemního bydlení nebo ubytování pro studenty a seniory aktuální téma. V roce 2019 i 2020 se začaly objevovat developerské projekty zaměřené na tento segment, který byl v minulosti spíše předmětem diskuzí a počátečních úvah. Rostoucí atraktivitu sektoru dokládá loňský prodej portfolia studentského bydlení (s kapacitou cca 2 000 míst) v Polsku japonskému investorovi. U nás rok 2020 odstartoval prodejem největšího portfolia nájemních bytů – společnosti Residomo. Probíhající pandemie spojená s omezením pohybu obyvatelstva a zastavením turistického ruchu má katastrofální následky pro hotelový segment a s velkou pravděpodobností se nedá očekávat významné oživení ani v druhé polovině roku 2020.

TUZEMŠTÍ INVESTOŘI

Podobně jako v Maďarsku nebo Rakousku, ale na rozdíl od Polska, představují tuzemští investoři nejvýznamnější investorskou skupinu. Aktivita domácích nemovitostních fondů roste a vznikají nové fondy. Impulsem pro rozvoj těchto fondů je nedokončená penzijní reforma a chybějící alternativní investiční příležitosti pro drobné investory. Svou roli hraje i relativní stabilita regulatorního prostředí v oblasti kolektivního financování. V roce 2019 došlo i ke změně strategie u některých významných tuzemských developerů, kteří se místo prodeje projektu po jeho dokončení přiklání k dlouhodobějšímu vlastnictví, a to především z důvodu nedostatku alternativních investičních příležitostí. Zároveň pokračoval trend v expanzi tuzemských investorů mimo Česko a dá se očekávat, že bude tento trend nadále pokračovat.

GRAF Investoři dle země původu 2013–2019



ZDROJ: TREND REPORT 2014–2019, KNIGHT FRANK

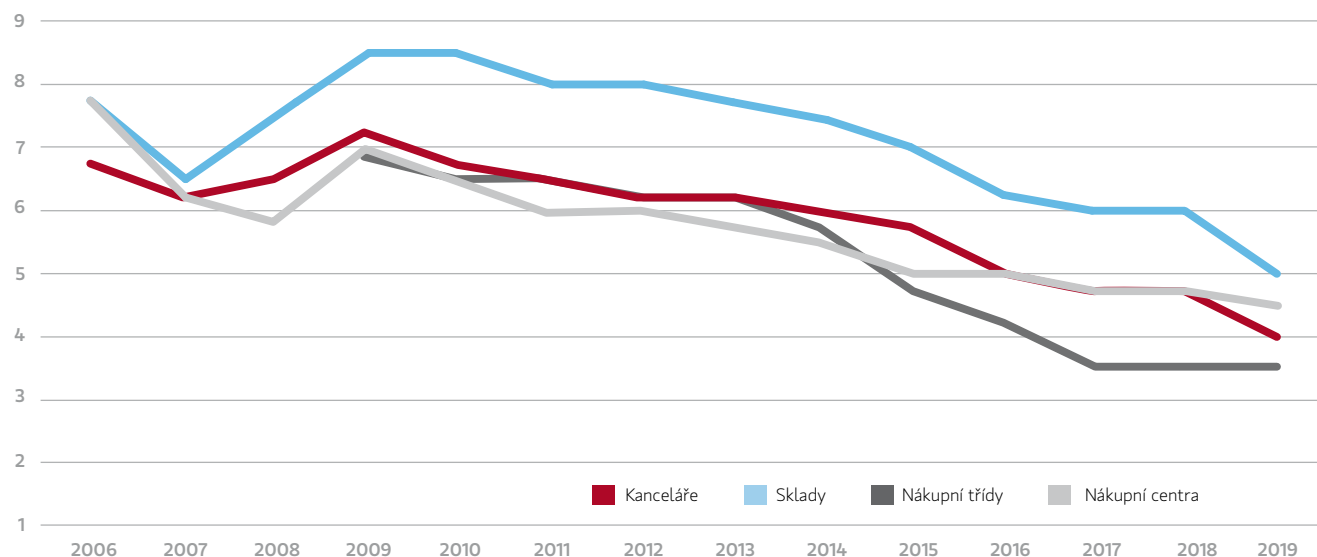
Obdobně jako v ostatních evropských zemích, roste v Česku podíl jihokorejských institucionálních investorů. Tito investoři se zaměřují na prémiové produkty v kancelářském či průmyslovém segmentu s cílem dosáhnout co nejvyššího stabilního příjmu. Významnou roli u nich hraje kurz mezi eurem a jejich domácí měnou a schopnost jeho výhodného zajištění korejskými bankami. Proto tito investoři preferují Evropu před USA, protože v USA ztráceli 100–150 bps oproti zisku ve stejné výši v Evropě. Otázkou je, jak dlouho tento stav vydrží a jaký to bude mít dopad na korejské investice v roce 2020. Podíl německých investorů především investičních fondů na investicích u nás je dlouhodobě stabilní a jsou to právě tyto investoři, kteří jsou schopni dorovnat cenovou nabídku jihokorejských investorů u prémiových nemovitostí. Mezi ostatní investory pak v roce 2019 patřili například investoři z Rakouska s podílem 7 % nebo Itálie a Kanady s 3 % podílem.

KOMPRESI VÝNOSOVÝCH MĚR (YIELDŮ) POKRAČUJE, RESPEKTIVE POKRAČOVALA

I přes mnoha očekávání jsme byli v roce 2019 stále svědky pokračující komprese yieldů u nás i v ostatních zemích s výjimkou retailů, kde došlo k mírnému zhoršení oproti minulému roku. V roce 2019 pokračoval trend ve snižování rozdílu mezi yieldy pro jednotlivé segmenty, což můžeme považovat za důsledek chybějící nabídky na trhu napříč segmenty. Zatímco dnes činí rozdíl mezi yieldy u prémiových kancelářů a průmyslových nemovitostí méně než 100 bp, před několika lety to bylo více než 200 bp. Při porovnání s Berlínem (2,75 %), Mnichovem (2,8 %) nebo Vídní (3,6 %) by pražský prime yield pro kanceláře (4 %) měl možnost dalšího růstu v případě, že by nepřišla koronavirová pandemie. Na druhou stranu je už nyní nižší než ve Varšavě (4,5 %) nebo v Budapešti (5,25 %). Pro porovnání se pak desetiletý český státní dluhopis se ke konci února 2020 obchodoval s yieldem 1,27 % a německý pak se záporným yieldem 0,63 %. Ochlazení trhu pak přinese opět nárůst rozdílů mezi prémiovými yieldy pro jednotlivé segmenty a dá se obecně očekávat jejich růst směrem nahoru.



GRAF Vývoj prime yieldu v Česku (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK, RCA

KLÍČOVÁ OČEKÁVÁNÍ PRO ROK 2020

Vývoj roku 2020 v oblasti investic do nemovitostí bude jednoznačně ovlivněn dobou trvání omezení v souvislosti s COVID-19 a rychlostí následné rekonvalescence české ekonomiky, i ekonomik nejvýznamnějších zahraničních investorů na nemovitostním trhu České republiky – tj. především Německa, vybraných asijských zemí (Jižní Korea) a Spojených států amerických.

Krátkodobě dojde k významnému poklesu až úplnému utlumení investiční aktivity se soustředěním na řízení operačního cash flow investorů.

Ve střednědobém horizontu očekáváme návrat nemovitostí na výsluní zájmu investorů. Vycházíme především z očekávání, že pro zotavení ekonomik po COVID-19 budou zásadní monetární zásahy centrálních bank i jednotlivých vlád (garance za bankovní úvěry). Dopady monetárního uvolňování na ceny a objem transakcí před COVID-19 byly jasně patrné a byly z našeho pohledu zásadní pro několikaletý růst nemovitostního trhu.

V očekávání budoucího vývoje mohou v takto dynamické době nabýt většího vlivu faktory, které jsou bezprecedentní s minulostí – například objem státních zásahů do ekonomik, společenský tlak, omezení možnosti zahraničních investorů volně disponovat s dividendami svých investic a podobně. Potenciální vliv výše uvedených zásahů by byl spíše negativní. Základní trend – očekávaný převis poptávky posílený extrémně levným financováním ale bude pro budoucnost zásadní.

Investice do nemovitostí vyžadují zkušenosti

**Náš multidisciplinární tým se postará
o všechny aspekty vašeho projektu.**

Propojením znalostí, dat a technologií
pomáháme přizpůsobit vaše podnikání
v oblasti nemovitostí neustálým změnám.

kpmg.cz

Anticipate tomorrow. Deliver today.



FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Rok 2019 se na hypotečním trhu obecně nesl ve znamení adaptace bank a zákazníků na doporučení ČNB z října 2018, jež zpřísnila podmínky pro získání hypotéky. Podle nových pravidel nesmí objem všech úvěrů žadatele převýšit devítinásobek čistého ročního příjmu a zároveň měsíční splátka nesmí přesáhnout 45 % jeho čistého měsíčního příjmu.

Celkový objem poskytnutých úvěrů v České republice činil v minulém roce 181 miliard korun¹, což znamená 17 % pokles oproti roku předcházejícímu. Na poklesu se vedle doporučení ČNB podílelo i pokračující zdražování nemovitostí. Ačkoli se tempo růstu cen zpomalilo, rezidenční nemovitosti už dosahují hranice, kdy jsou ve srovnání s příjmy českých domácností příliš vysoké.

ČNB se na rozdíl od roku 2018 držela ve svých zásadách zkrátka, základní úrokové sazby zvýšila pouze jednou o čtvrt procentního bodu.

POKLES TRHU I ÚROKOVÝCH SAZEB

Přísnější regulace zavedené ČNB v říjnu 2018 výrazně omezily počet žadatelů, který se může úspěšně ucházet o hypotéku. Kvůli zpřísněným podmínkám zaznamenal hypoteční trh v České republice nejhorší výsledky za posledních pět let, kdy objem nově poskytnutých hypoték klesl téměř o 17 % a jejich počet se propadl o více než pětinu.

Zatímco v roce 2018 ČNB hned několikrát sáhla po jednom ze svých ústředních nástrojů – navýšení dvoutýdenní repo sazby, v loňském roce tempo zvyšování základních úrokových sazeb zvolnila a sazby zvýšila pouze o čtvrt procentního bodu. Od počátku května se tak dvoutýdenní repo sazba držela na dvou procentech.

V prosinci roku 2018 úroková sazba dosáhla hodnoty 2,91 % a dostala se tak zpět na úroveň z jara 2014. Původní prognózy pro rok 2019 pak zněly, že úrokové sazby se budou nadále mírně zvyšovat. Očekávání se však nenaplnilo a sazby během celého roku průběžně klesaly až na prosincovou hodnotu 2,34 %². Již koncem roku ale banky začaly své sazby mírně zdražovat a do roku 2020 se znovu očekává jejich růst.

Z počtů uzavřených hypoték, kterých bylo v loňském roce 75 544 kusů, je patrné, jak se trh vyrovnával s novými podmínkami.³ Naplnila se očekávání analytiků Hypoteční banky, že důsledky intervencí se projeví zejména v prvním čtvrtletí, kdy pokračoval klesající trend z konce roku 2018. Po zbytek roku už se počty sjednaných hypoték nelišily tak výrazně. Co se týče objemu sjednaných hypoték, obchodně nejsilnějším měsícem byl listopad, celkově čtvrtý kvartál zaznamenal výsledek na úrovni 51,7 mld. Kč⁴. Silný konec roku mimo jiné pravděpodobně zapříčinila i velmi nízká průměrná úroková sazba. Za uplynulý rok pak byly sjednány nové hypotéky v celkové výši 181,6 mld. Kč⁵, resp. 175,6 mld. Kč⁶.

Dalším zásadním faktorem z pohledu hypotečního trhu byl pokračující růst cen rezidenčních nemovitostí. Bytové jednotky zaznamenaly nárůst ceny o 7,9 %, ještě více ale meziročně připsaly rodinné domy (8,7 %) a pozemky (8,3 %).⁷ I přes zpomalení rychlého tempa růstu cen, které je v meziročním srovnání nižší o 3 pcb, je Česká republika mezi 5 zeměmi Evropské unie s nejrychleji rostoucími cenami nemovitostí.

¹ Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

² Data Fincentrum Hypoindex

³ Statistika Ministerstva pro místní rozvoj ČR

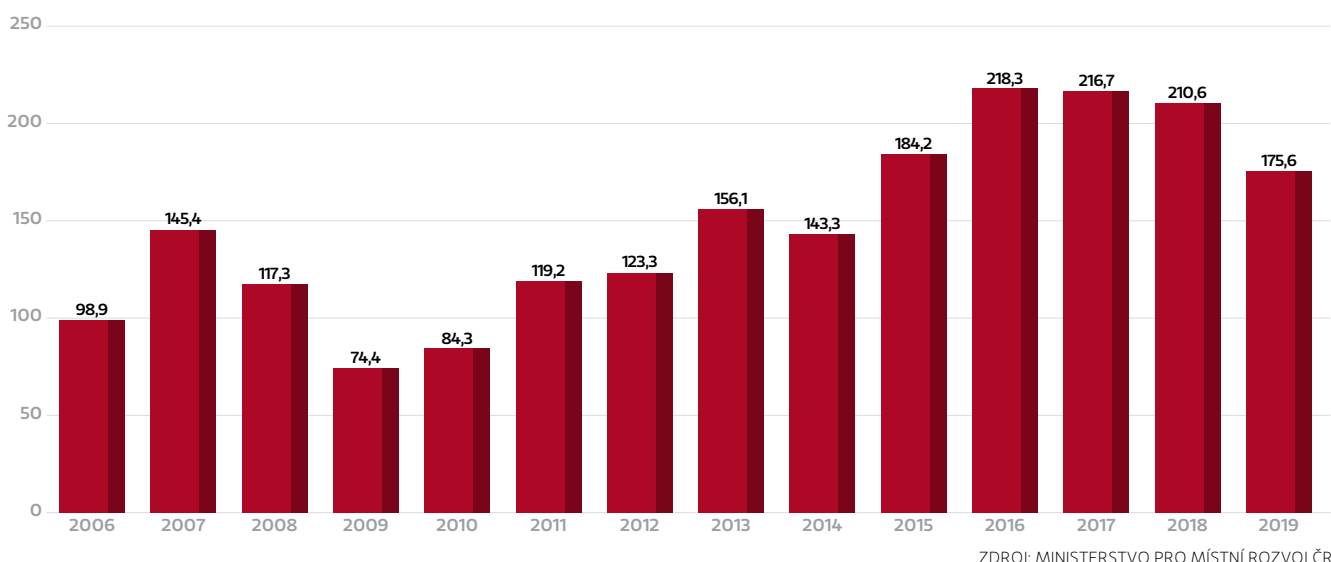
⁴ Statistika Ministerstva pro místní rozvoj ČR

⁵ Data Fincentrum Hypoindex

⁶ Statistika Ministerstva pro místní rozvoj ČR

⁷ Data HB Index Hypoteční banky

GRAF 1 Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2006–2019 v mld. Kč



FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH

Makroekonomické prostředí

Pokud chceme vysvětlit vývoj hypotečního trhu v loňském roce, musíme se podrobněji podívat na všechny makroekonomické faktory, které ho ovlivňovaly. Česká ekonomika opět zaznamenala poměrně vysoký růst HDP. Podle ČSÚ meziročně dosáhl výše 2,4 %. Země zároveň těžila z rekordně nízké míry nezaměstnanosti, která v druhém čtvrtletí minulého roku klesla dokonce pod 2 %.

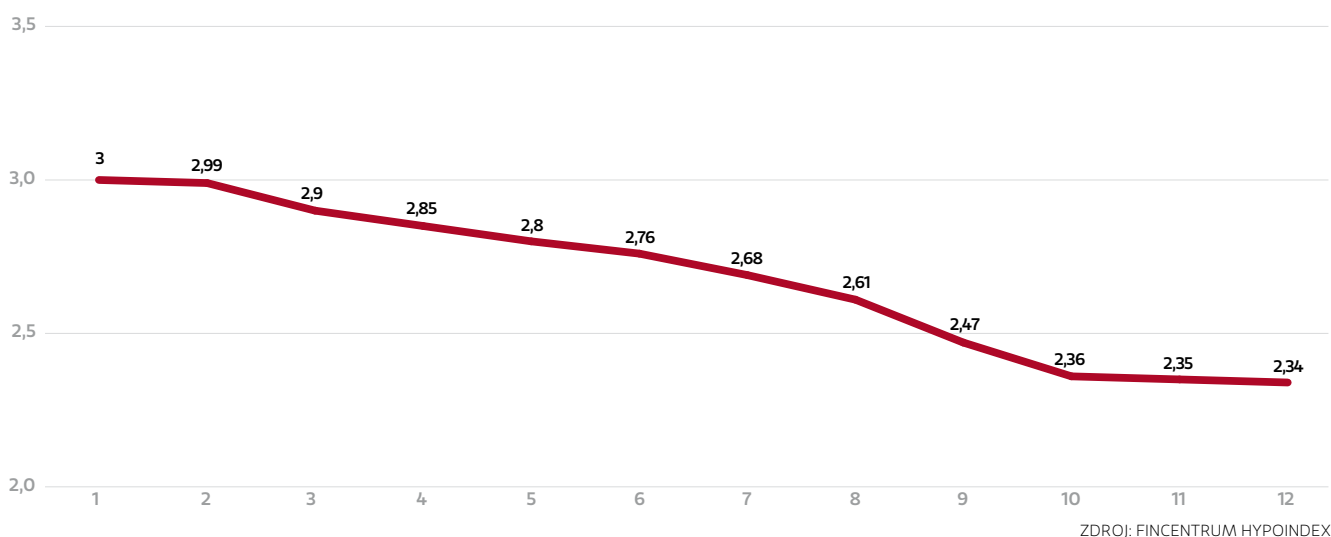
Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v prosinci minulého roku dosáhla 2,8 %, což je ve srovnání s 2,1 % v roce 2018 výrazně více. Kurz koruny vůči euru se držel mezi hranicí 25,92 EUR/CZK, na kterou vystoupal v srpnu, a hodnotou 25,41 EUR/CZK na konci roku. Výrazné výkyvy jsme nezaznamenali ani u cen dováženého zboží a hodnoty našeho exportu, který povětšinou směřuje právě do zemí platících eurem, zejména pak Německa. Celkové výsledky exportu však negativně ovlivnil pokles v segmentu automobilů. Stabilitu nenarušila ani obchodní válka mezi Čínou a USA, ani debaty ohledně odchodu Velké Británie z Evropské unie.

Klíčovým makroekonomickým faktorem byla samozřejmě i práce centrální banky s úrokovými sazbami na mezibankovním trhu. Minulý rok byl po období, kdy centrální banka opakovaně přistupovala k větším zásahům, mnohem stabilnější. Hypoteční banky tak mohly přistoupit ke snižování vlastních sazeb. Diskutovanou se stala novela zákona o ČNB, která by měla centrální bance přinést zákonné pravomoci pro určování parametřů hypoték.

Vývoj úrokových sazeb

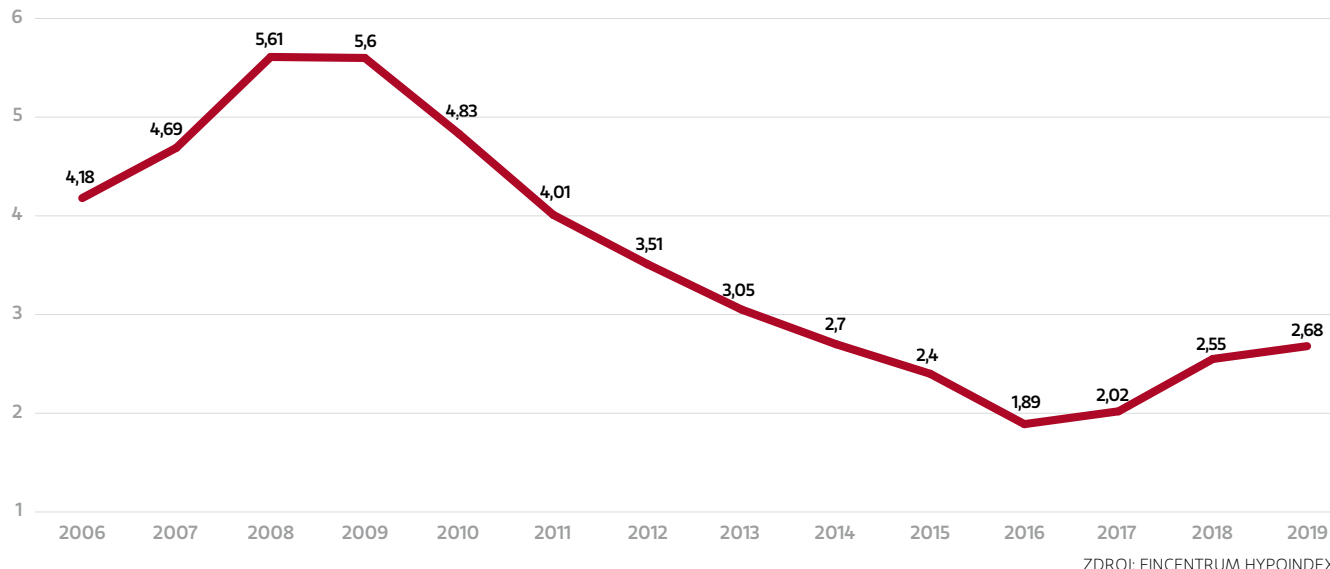
Jedním z klíčových faktorů, který zásadně ovlivňuje výkonnost trhu, je cena peněz na mezibankovním trhu. ČNB se ji v roce 2018 rozhodla navýšit opakovaným zvyšováním dvoutýdenní repo sazby, které nakonec meziročně dosáhlo 1,25 pcb. V roce 2019 už ČNB ke zvýšení dvoutýdenní repo sazby přistoupila jen jednou, a to v květnu, kdy ji nastavila na současná 2 %.

GRAF 2 Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v roce 2019 v %



Z nízkého počtu zásahů ČNB do hypotečního trhu v minulém roce můžeme usuzovat, že centrální banka primárně nechávala trh sít se s přísnějšími pravidly platnými od října 2018. Zatímco na konci roku 2018 neměly intervence ČNB ani s nimi spojený růst úrokových sazeb zásadnější vliv na hypoteční trh, v minulém roce už se projevily naplno. Trh se po celý rok musel potýkat se zatím nejprísnejšími regulacemi banky, sníženým maximálním LTV a dodržování ukazatelů DTI a DSTI. Hypoteční banky na zpomalení tempa zvyšování základních úrokových sazeb reagovaly snižováním hypotečních sazeb, ke kterému přistoupily po dvou letech růstu. Průměrná úroková sazba tak v průběhu celého roku průběžně klesala z 3 % na prosincových 2,34 %.

GRAF 3 Znárodnění vývoje průměrných úrokových sazeb v letech 2006–2019 v %



Vývoj cen nemovitostí

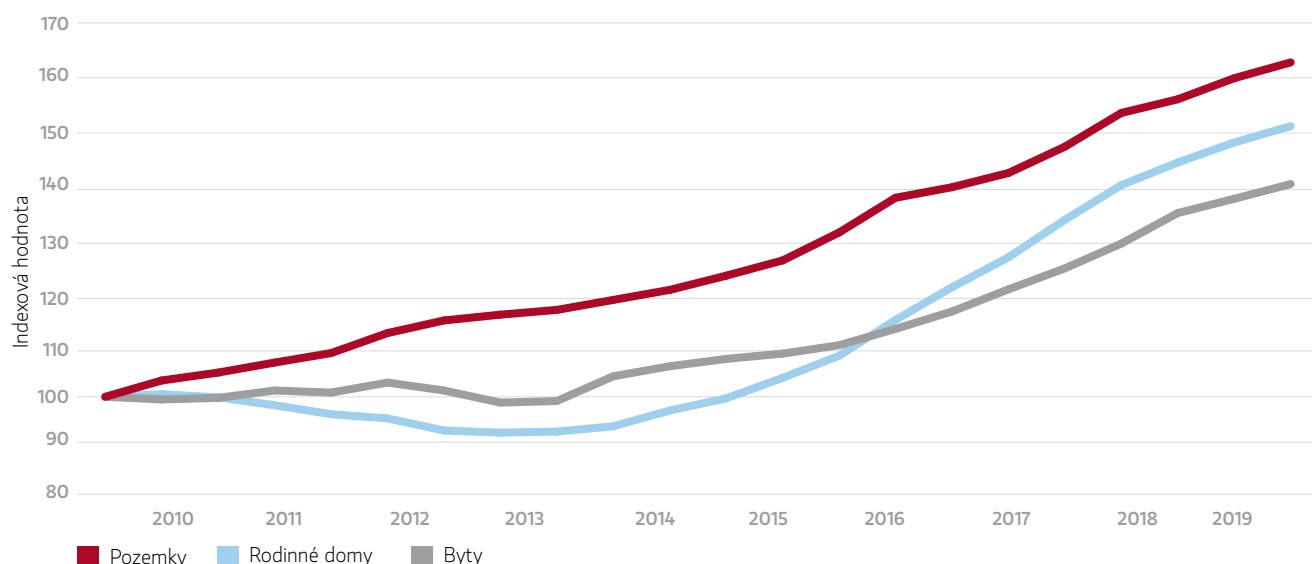
Tempo zdražování bytů v minulém roce zpomalilo a meziroční růst cen zůstal těsně pod 8% hranicí. Vůbec nejvíce zdražily byty v Jihočeském kraji, nejméně pak v Karlovarském, Plzeňském a Moravskoslezském. Trvale největší zájem je v segmentu malometrážních bytů. Právě v této kategorii rezidenčního bydlení (tj. do 55 m²) byl růst cen nejvyšší. Ceny starších panelových bytů pak zároveň i nadále rostly vyšším tempem než u domů cihlových, které v mnoha lokalitách dosahují svého cenového stropu.

Zatímco v roce 2018 nové projekty v Praze atakovaly hranici 100 tisíc Kč/m², v minulém roce už průměrná cena v novostavbách dosáhla přibližně 107 tisíc Kč/m². Ve srovnání s cenami v roce 2010 vůbec nejvíce byty zdražily v Brně, a to o více než 65 %, v Praze pak o 53 %. Developeři na situaci reagují i tím, že mění strukturu nové nabídky ve prospěch malometrážních bytů (u některých projektů dosahují i více než 80% podílu malých bytů). Zmenšování bytů pak přináší větší tlak na optimalizaci vnitřních prostor a jejich efektivní využití.

Zpomalení tempa zdražování bytů v minulém roce způsobil i fakt, že se část poptávky ve vybraných lokalitách přesunula k rodinným domům. Jejich ceny meziročně stouply o 8,7 %. Stejně jako v loňském roce způsobuje vyšší cenu nemovitostí malá nabídka a zároveň stabilní poptávka. Tato situace způsobuje problém zejména stavebníkům, kteří čelí vysokým cenám materiálů ale hlavně nedostatku svých kapacit. Nejvíce rodinných domů developeři staví formou řadovek, a to hlavně v okolí velkých měst – ve Středočeském kraji, u Brna a Plzně. Na českém trhu zároveň roste poptávka po starších rodinných domech k rekonstrukci, žádané jsou i dřevostavby a mobilní domy. Pro tento typ bydlení nabízí Hypoteční banka speciální Zelenou hypotéku a Hypotéku na mobilní domy. Lidé se snaží náklady ušetřit i prostřednictvím stavby na atypických pozemcích, třeba zakládáním staveb nad terénem pomocí zemních vrutů. Populárnějšími se stávají i stavby na klíč a nízkoenergetické domy.

V segmentu pozemků dlouhodobě panuje přesah poptávky nad nabídkou. Nejdražší jsou malé pozemky do 500 m² ve městech a stabilizovaných lokalitách, zároveň ale trvá zájem o ty ve vzdálenějším okolí krajských měst. Cenu pozemků nejvíce ovlivňuje dopravní dostupnost, dosah služeb a přístup k veřejným inženýrským sítím. Zájem je ale i o pozemky bez možnosti připojení k inženýrským sítím, které jsou alternativně řešeny studnami, čističkami vod a dalšími technickými možnostmi. Ceny pozemků meziročně narostly o 8,3 %. V následujícím roce očekáváme zpomalení tempa růstu cen na úroveň kolem 3 až 6 %, v některých regionech dokonce stagnaci.

GRAF 4 Index vývoje cen nemovitostí (HB INDEX)



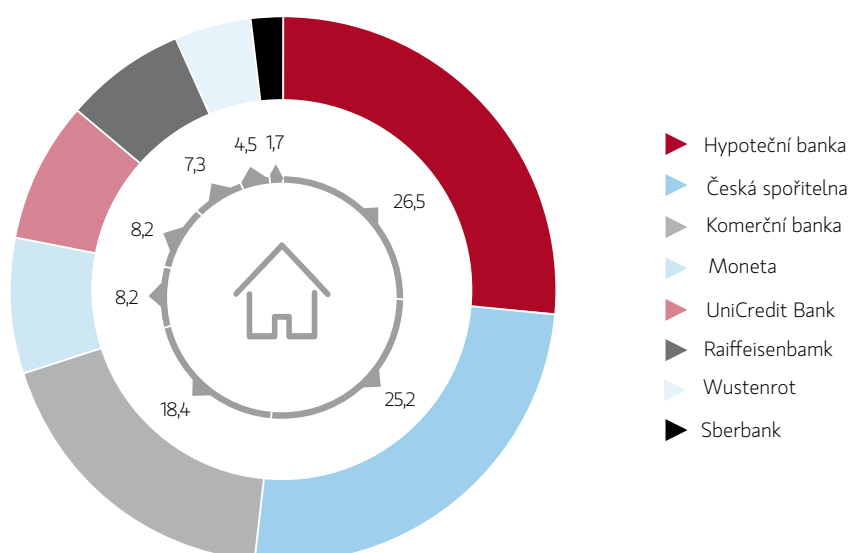
ZDROJ: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

TVRDÁ KONKURENCE NA HYPOTEČNÍM TRHU

V minulém roce hypotečnímu trhu i nadále vévodili tři hlavní hráči. Podíl Hypoteční banky i přes ztížené podmínky na trhu klesl jen o jednu desetinu procentního bodu na konečných 26,5 %, i nadále ji tak patří pozice jedničky na trhu. Stejně jako v předešlém roce ji následují Česká spořitelna a Komerční banka, které tak doplňují trojici subjektů s dvojciferným tržním podílem. Zatímco České spořitelně podíl o necelou polovinu procentního bodu klesl, Komerční banka si naopak připsala více než dvě procenta, s konečnými 18,4 % tak zaznamenala největší nárůst ze všech subjektů. Na sdíleném čtvrtém místě s rozdílem více než deseti procent skončily podle výsledků Moneta a UniCredit Bank, které v pořadí přeskočily současnou pětku, respektive šestku na trhu, tedy Raiffeisenbank.

Změnu v pořadí hráčů na trhu může přinést akvizice společnosti Wüstenrot Monetou Money bank, která byla oznámena na podzim loňského roku. V roce 2020 by měla být celá akvizice dokončena.

GRAF 5 Tržní podíly jednotlivých bank z hlediska objemu v %



ZDROJ: HB INDEX HYPOTEČNÍ BANKY

Ne všechny banky na českém trhu ale reportují své výsledky do oficiálních statistik MMR. Na hypotečním trhu se pohybuje celá řada subjektů z řad menších bankovních domů, které své výsledky nezveřejňují.

PRŮMĚRNÁ HYPOTÉKA, VÝŠE SPLÁTEK, DOBA SPLÁCENÍ

Přestože minulý rok byl první, který naplno ovlivnily přísné regulační kroky ČNB z října 2018, průměrná výše hypotečního úvěru i nadále rostla a dostala se na rekordní hodnotu.

Podle zmíněných nových pravidel nesmí objem všech úvěrů žadatele převýšit devítinásobek čistého ročního příjmu a zároveň měsíční splátka nesmí přesáhnout 45 % jeho čistého měsíčního příjmu. Rostoucí ceny nemovitostí přesto zvedly průměrnou výši hypotečního úvěru na téměř 2,5 mil. Kč. Ke konci roku 2018 přitom průměrná výše hypotéky dosahovala k hodnotě 2,3 mil. Kč. Samotná Hypoteční banka mezi svými klienty zaznamenala ještě o něco vyšší hodnotu průměrného úvěru, a to 2,6 mil. Kč, což znamená meziroční nárůst o téměř 13%.

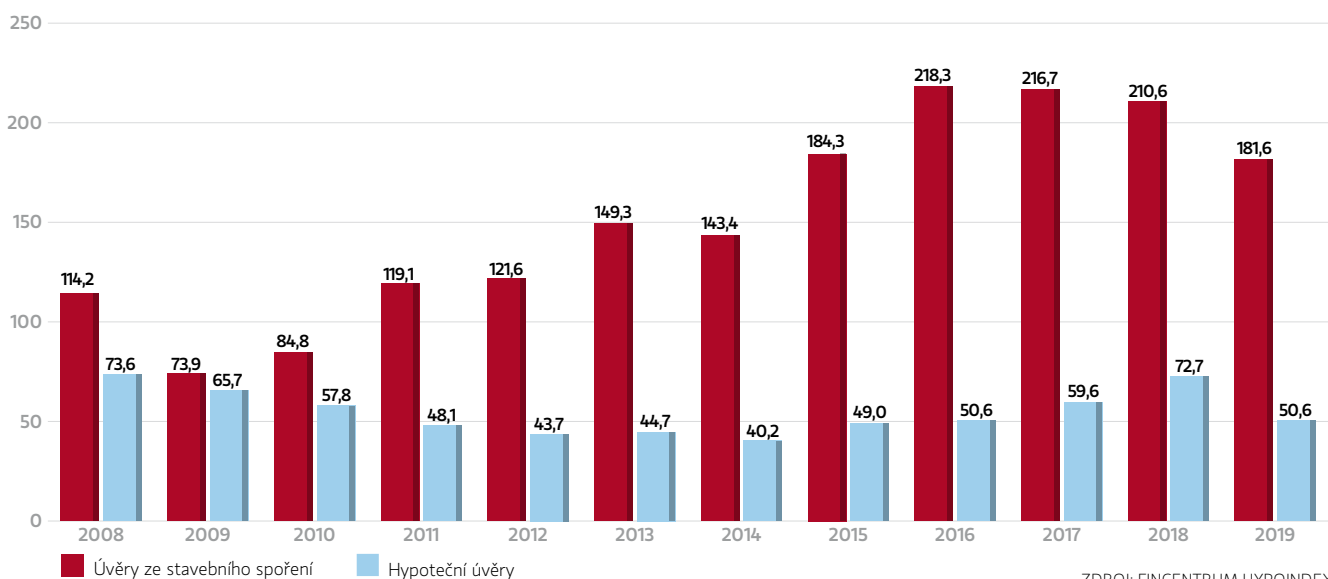
Spolu s průměrnou výší hypotečního úvěru se v minulém roce zvedla i průměrná doba splatnosti úvěru. Zatímco v roce 2018 se pohybovala okolo 24 let, v minulém roce už podle dat Hypoteční banky atakovala hranici 26 let (přesněji 25 let a 9 měsíců). Hlavním objektem úvěru byly ve všech regionech České republiky s výjimkou hlavního města rodinné domy, následované byty. V Praze bylo pořadí opačné. Na pořízení nebo rekonstrukci rodinného domu hypoteční úvěr zavřelo 56 % klientů. Typickým klientem banky je muž ve věku 36 let, vysokoškolsky vzdělaný, svobodný a s průměrným příjmem okolo 44 tisíc korun.

PODÍL STAVEBNÍCH SPOŘITELEN

Zatímco předešlé období se neslo ve znamení úvěrové expanze stavebních spořitelem, loňský rok ovlivněný změnami na trhu přinesl pokles i jim. Podle údajů Asociace českých stavebních spořitelem poskytl úvěry za 50,6 miliardy korun, což znamená meziroční pokles o 30 % ve srovnání s rokem 2018. Z těchto čísel můžeme soudit, že pokles trhu na stavební spořitelny dopadl více než na hypoteční banky. Kvůli nižšímu bankami poskytovanému LTV a vzrůstající ceně nemovitostí ale spořitelny uzavřely více nových smluv o stavebním spoření.



GRAF 6 Poměr úvěrů ze stavebního spoření vůči hypotečním úvěrům



ZDROJ: FINCENTRUM HYPOINDEX

JAKÝ BUDE HYPOTEČNÍ TRH V ROCE 2020?

Co se týče úrokových sazeb, zatím máme k dispozici jen nejisté odhady. Jejich výše bude podmíněná vnějšími vlivy, jako jsou ceny zdrojů na trhu, podepíše se na nich i rozdělení trhu mezi hypotékami a účelovým financováním od stavebních spořitelem. Graf vývoje úrokových sazeb, ze kterého je po vytrvalém poklesu patrná stagnace na konci roku, ale v posledních měsících napovídá, že bude v následujícím období docházet spíše k nárůstu sazeb. Nahrává k tomu nejen nízká sazba na konci roku 2019, ale hlavně nárůst ceny peněz na mezibankovním trhu, který bude nutit hypoteční banky postupně své hypotéky zdražovat, pokud na trhu nedojde k nějaké výjimečné situaci. Úrokové sazby pohybující se kolem hranice 3 % jsou pro zájemce o vlastní bydlení stále příznivé.

Je také potřeba zmínit, že rok 2019 byl pro celý hypoteční trh do jisté míry přelomový. Nesl se ve znamení adaptace bank i zákazníků na doporučení ČNB, která výrazně zpřísnila podmínky pro získání hypotéky. Pokles trhu se nakonec ukázal jako větší, než jsme očekávali. Pro rok 2020 ale Hypoteční banka zůstává optimistou a věří v oživení celého trhu. Záležet ale bude také na dalších hráčích, a to zejména na ČNB nebo na Parlamentu ČR, který bude v letošním roce projednávat změnu

legislativy ve věci zákonných pravomocí centrální banky. Stejná novela pak hovoří o zmírnění podmínek pro získání hypotéky pro mladé lidi do 36 let. Díky příznivějším podmínkám by se trh mohl rozšířit o další žadatele, kteří v současnosti na hypotéku nedosáhnou.

Co se týče cen nemovitostí, v roce 2020 očekáváme výrazné zmírnění tempa růstu cen, a to zhruba na 3 až 6 %, v některých regionech může docházet i k stagnaci. Ceny nemovitostí už teď v mnoha regionech naráží na cenový strop a chuť lidí ke koupi by mohla ovlivnit i stále častější varování před očekávaným ochladnutím ekonomiky. Zájem o vlastní bydlení je ale stále poměrně vysoký i přes složitější podmínky pro získání hypotéky. Problémem je ale nedostatečná nabídka nových i starších bytů. U nájemního bydlení očekáváme také jen velmi mírný růst cen, ty už totiž v mnoha regionech dosáhly svého maxima. Očekáváme, že nouzový stav ekonomiky a republiková karanténa dočasně utlumí poptávku po nemovitostech. Vývoj trhu také nadále zaleží hlavně na tom, jak se jednotlivé banky vypořádají se situací vzniklou kolem pandemie Covid-19.

JIŘÍ FEIX
Hypoteční banka

 **NOVÉ BYTY.cz**

Jedinečný přehled developerských projektů

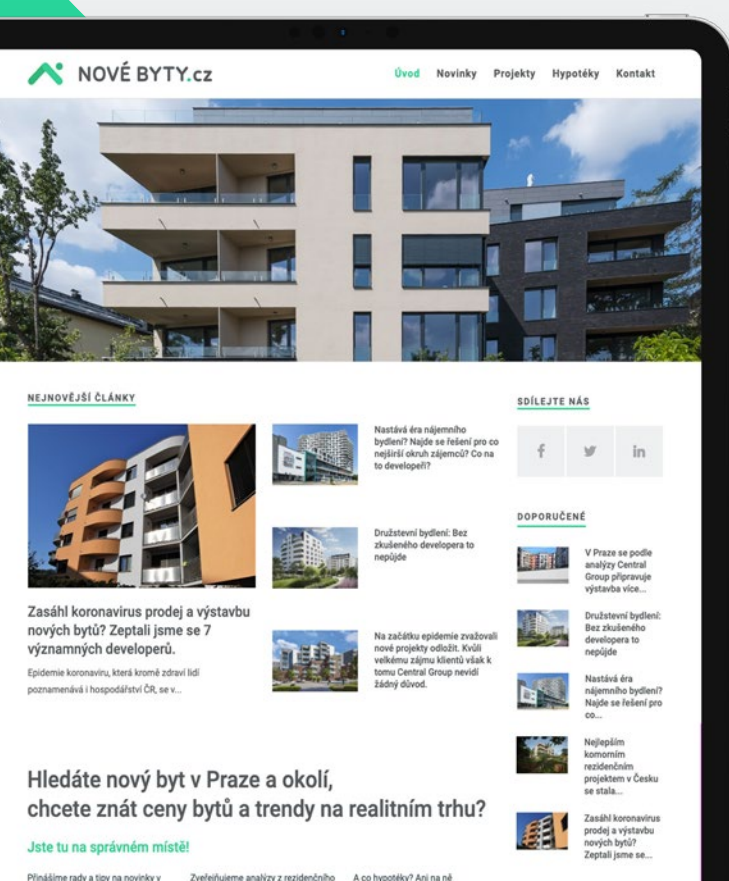
Přinášíme informace o aktuálních projektech i novinkách v nabídce developerů

Zveřejňujeme analýzy z rezidenčního trhu, články o vývoji cen bytů, komentáře odborníků

www.novebyty.cz

Portál Novebyty.cz je nezávislým projektem společníků

 **TIDE REALITY**



NOVÉ BYTY.cz Úvod Novinky Projekty Hypotéky Kontakt

NEJNOVĚJŠÍ ČLÁNKY

Zasáhl koronavirus prodej a výstavbu nových bytů? Zeptali jsme se 7 významných developerů.
Epidemie koronaviru, která kromě zdraví lidí poznamenává i hospodářství ČR, se v...

SOŠLEJTE NÁS

DOPORUČENÉ

Nastává era nájemního bydlení? Najde se řešení pro co nejširší okruh zájemců? Co na to developeri?

Družstevní bydlení: Bez zkušebního developera to nepůjde

Na začátku epidemie zvažovali nové projekty odložit. Kvůli velkému zájmu klientů však k tomu Central Group nevidí žádný důvod.

Nastává era nájemního bydlení? Najde se řešení pro co nejširší okruh zájemců? Co na to developeri?

Družstevní bydlení: Bez zkušebního developera to nepůjde

Nastává era nájemního bydlení? Najde se řešení pro co nejširší okruh zájemců? Co na to developeri?

Nejlepší komorní projektem v Česku se stala...

Zasáhl koronavirus prodej a výstavbu nových bytů? Zeptali jsme se...

Hledáte nový byt v Praze a okolí, chcete znát ceny bytů a trendy na realitním trhu?

Jste tu na správném místě!

Přinášíme rady a tipy na novinky v realitním trhu

Zveřejňujeme analýzy z rezidenčního trhu

A co hypotéky? Ani na ně nepřehlédněte

Experti na prémiové bydlení v Praze

lexxusnorton.cz

LEXXUS
-NORTON

savills

An International Associate of Savills

FINANCOVÁNÍ PRÁVNICKÝCH OSOB A NEMOVITOSTÍ

Rok 2019 představuje nárůst v objemu investic o 38 % oproti předchozímu roku.

Silná poptávka napříč segmenty, svědčí o atraktivitě investic do realit.

Parametry / struktura financování nemovitostních projektů se v zásadě nemění.

Trh i nadále charakterizuje vysoká likvidita, doprovázená zápornými EUR sazbami.

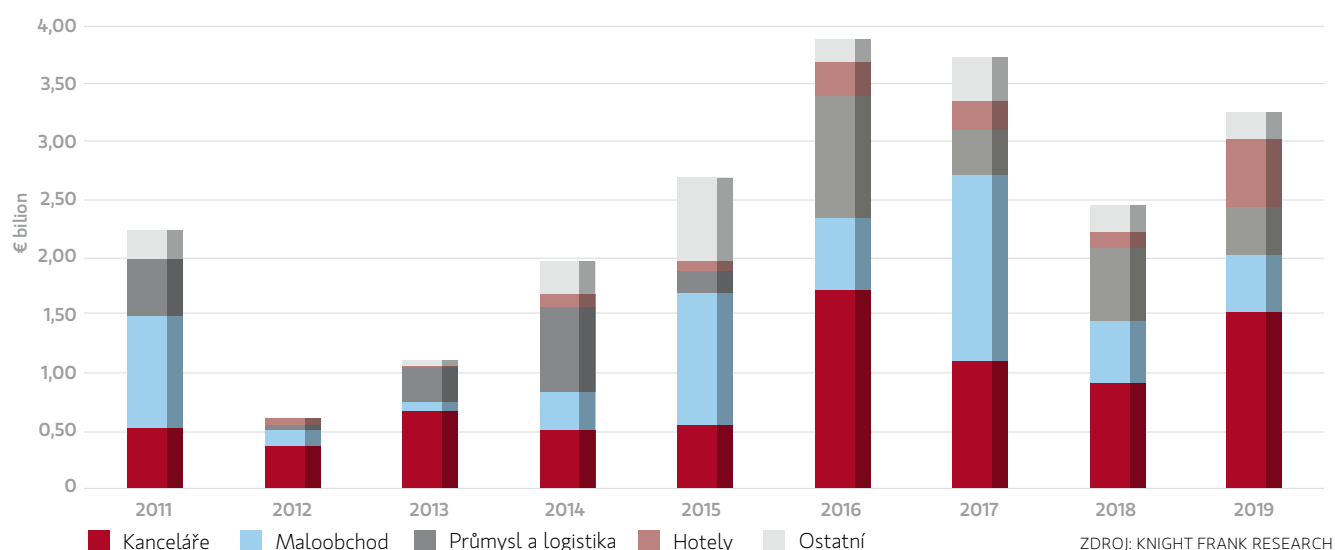
Objem dluhopisového financování nemovitostí se v porovnání s předchozím rokem zvýšil několikanásobně. Ve srovnání s objemem úvěrů jde však stále o méně významný zdroj externího financování.

BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ

Rok 2019 byl pro český nemovitostní trh charakteristický meziročním nárůstem o 38 %. Kanceláře byly opět nejobchodovanějším aktivem roku 2019 (47 %), následovány hotely (18 %) retailem (15 %) a logistikou (13 %). Silná poptávka napříč segmenty svědčí o atraktivitě investic do realit ve srovnání s ostatními investičními instrumenty.

Ke stabilitě českého trhu přispívá víc jak třetinový podíl domácích investorů (cca 35 %), doprovázený zájmem investorů z Koreje (23 %), z Německa (13 %), Rakouska (7 %), USA (4 %), Itálie (3 %) a Kanady (2 %).

GRAF Objem investičních transakcí v ČR v letech 2011–2019 v mld. EUR

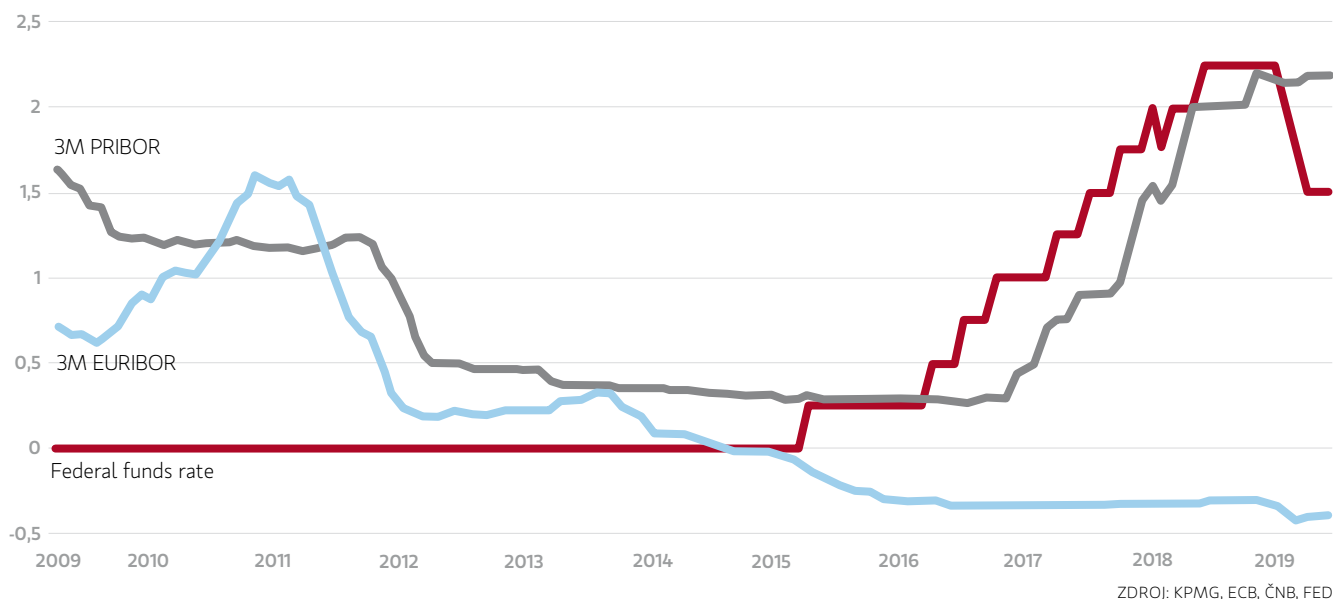


České komerční reality zůstávají i nadále velmi žádané, protože stále generují o něco zajímavější výnosy než aktiva v západní Evropě. Zároveň je zdejší prostředí pro investory synonymem ekonomické stability a bezpečí ve smyslu právní jistoty.

Výnosová míra zůstává zatím v Čechách více méně stabilní. S rostoucími úrokovýmikorunovými sazbami se však očekává, že se výnosová míra v CZK může mírně zvyšovat, což v reálu může znamenat mírný pokles cen CZK nemovitostí. Pohled na vývoj CZK úrokových sazeb ve srovnání s EUR a USD sazbami je patrný z níže přiloženého grafu (zdroj KPMG).



GRAF Vývoj referenčních úrokových sazeb 2009–2019



Investiční a developerská aktivita na tuzemském realitním trhu je podporována apetitem financujících bank. Hlavním stimulem je aktuální přebytek likvidity a stabilní ekonomické a právní prostředí. Obojí v důsledku vede ke zdravé konkurenci mezi bankami, z čehož ve finále profitují klienti (tlak na marže). Úvěrové financování je relativně dostupné pro kvalitní projekty a zkušené hráče. Investiční transakce, podložené prokazatelným cash flow, jsou bankami preferovány před financováním developmentu.

Banky se naučily pracovat s požadavkem regulátora (tzv. kritérium Basel III), který po bankách vyžaduje udržovat potřebnou výši rizikově vážených aktiv (tzv. risk weighted assets / regulatorní kapitál – RWA) v porovnání s výší a kvalitou úvěrové expozice. Čím konzervativnější struktura financování (tedy nižší loan to cost – LTC či loan to value – LTV) a kvalitnější aktivum (silné a stabilní cash flow), tím nižší spotřeba regulatorního kapitálu (RWA) a samozřejmě ve finále nižší marže pro klienty.

Je možné konstatovat, že úvěrové podmínky bank operujících na českém trhu se mezi sebou výrazně neliší. I nadále se velmi omezeně financují spekulativní transakce. Rovněž pozemky pro výstavbu jsou developery většinou kupovány z vlastních zdrojů, bez využití úvěru. Jedním z hlavních důvodů je skutečnost, že jak spekulativní development, tak nákup pozemků na úvěr vedou k velké spotřebě regulatorního kapitálu, kterým jsou banky operující na realitním trhu nuceny šetřit.

REAKCE NA REGULATE – BONDOVÉ EMISE

Aktuální trh financování nemovitostí v ČR je z pohledu financujících bank možno charakterizovat jako vysoce koncentrovaný: operuje na něm relativně úzká skupina velmi zkušených hráčů typu CPI, Penta, HB Reavis, CTP, ad., kteří jsou aktivní nejen v České a Slovenské republice, ale i v Polsku, Maďarsku, Německu či Velké Británii. Nehledě na ochotu financujících bank projekty těmto zkušeným hráčům financovat, mohou úvěrové potřeby daných subjektů z regulatorních důvodů (koncentrace) narážet na úvěrové limity bank. Proto se kromě úvěrových prostředků snaží řada z nich opatřit prostředky pro svůj růst formou emise bondů, ať již korporátních (jde o naprostou většinu emisí), nebo projektových.

Příkladem úspěšných korporátních emisí v oblasti financování nemovitostí je společnost CPI: od roku 2017 dodnes vydalo CPI šestnáct emisí v celkovém objemu cca EUR 4,700 mil., a to v sedmi měnách a s různými splatnostmi (viz detail v tabulce níže). Klíčovým předpokladem podobně úspěšných emisí je získání investičního ratingu. První rating dostalo CPI od Moody's v roce 2017 na úrovni Baa3 (první investiční). V roce 2018 dostalo CPI druhý rating od S&P na úrovni BBB (druhý investiční stupeň), zvedli rating od Moody's na Baa2 (stejná úroveň jako BBB) a dostali speciální rating v Japonsku A-. Co se týká bank, tak CPI vydalo s dluhopisy s Bank of China, Barclays, Credit Suisse, Deutsche Bank, Goldman Sachs, HSBC, J. P. Morgan, Nomura, Raiffeisen Bank, Societe Generale a UniCredit.

Vedle skupiny developerů a investorů s mezinárodními ambicemi působí na trhu celá řada kvalitních lokálních společností, které rovněž aktuálně vyhledávají možnosti obstarání externích zdrojů formou emise korporátních bondů. Zde nebývá důvodem přílišná koncentrace úvěrových limitů u bank, ale spíše typ aktivity, které mají banky opět z regulatorních důvodů problém financovat – jde například o zmíněný nákup pozemků, spekulativní transakce z pohledu banky atd. Příkladem úspěšné korporátní emise spadající do této kategorie je skupina RSBC Invest, které Česká spořitelna v roce 2019 emitovala pětileté zajištěné dluhopisy ve výši přes CZK 300 mil. s fixním kupónem ve výši 4,72 % p.a. Ve srovnání s objemem úvěrů jde však zatím v české ekonomice o nepříliš významné procento externích zdrojů, které společnosti využívají k financování svých aktivit.

TABULKA bondových emisí společnosti CPI Property Group, S.A

No	Jméno fondu	Emitent	Vydání	ISIN	Měna	Objem	Nominální objem v EUR
1	Eurobonds I	CPI PROPERTY GROUP S.A.	4. 10. 2017	XS1693959931	EUR	600 000 000	600 000 000
2	Eurobonds I TAP	CPI PROPERTY GROUP S.A.	6. 12. 2017	XS1693959931	EUR	225 000 000	225 000 000
3	Hybrids I	CPI PROPERTY GROUP S.A.	9. 5. 2018	XS1819537132	EUR	550 000 000	550 000 000
4	Eurobonds II	CPI PROPERTY GROUP S.A.	17. 10. 2018	XS1894558102	EUR	610 000 000	610 000 000
5	CHF bonds swapped	CPI PROPERTY GROUP S.A.	25. 10. 2018	CH0441186472	CHF	100 000 000	92 131 933
6	CHF bonds unswapped	CPI PROPERTY GROUP S.A.	25. 10. 2018	CH0441186472	CHF	65 000 000	59 885 756
7	JPY bonds 3y	CPI PROPERTY GROUP S.A.	10. 12. 2018	XS1917880012	JPY	8 000 000 000	65 606 036
8	JPY bonds 10y	CPI PROPERTY GROUP S.A.	10. 12. 2018	XS1917855337	JPY	3 000 000 000	24 602 263
9	HKD bonds I	CPI PROPERTY GROUP S.A.	12. 2. 2019	XS1950499639	HKD	450 000 000	51 444 446
10	USD bonds	CPI PROPERTY GROUP S.A.	8. 3. 2019	XS1955030280	USD	350 000 000	311 554 210
11	Schuldschein 4y	CPI PROPERTY GROUP S.A.	21. 3. 2019		EUR	111 000 000	111 000 000
12	Schuldschein 6y	CPI PROPERTY GROUP S.A.	21. 3. 2019		EUR	49 000 000	49 000 000
13	Schuldschein 8y	CPI PROPERTY GROUP S.A.	21. 3. 2019		EUR	10 000 000	10 000 000
14	Hybrids II	CPI PROPERTY GROUP S.A.	16. 4. 2019	XS1982704824	EUR	550 000 000	550 000 000
15	HKD bonds II	CPI PROPERTY GROUP S.A.	6. 6. 2019	XS2008905155	HKD	283 000 000	32 352 840
16	USD bonds TAP	CPI PROPERTY GROUP S.A.	29. 7. 2019	XS1955030280	USD	100 000 000	89 015 489
17	Green bonds	CPI PROPERTY GROUP S.A.	28. 10. 2019	XS2069407786	EUR	750 000 000	750 000 000
18	GBP bonds	CPI PROPERTY GROUP S.A.	22. 1. 2020	XS2106589471	GBP	350 000 000	411 377 527
19	SGD hybrids	CPI PROPERTY GROUP S.A.	23. 1. 2020	XS2106857746	SGD	150 000 000	99 265 436
	TOTAL CPI bond issue						4 692 235 936

ZDROJ: CIPG INTERNATIONAL BOND ISSUANCE

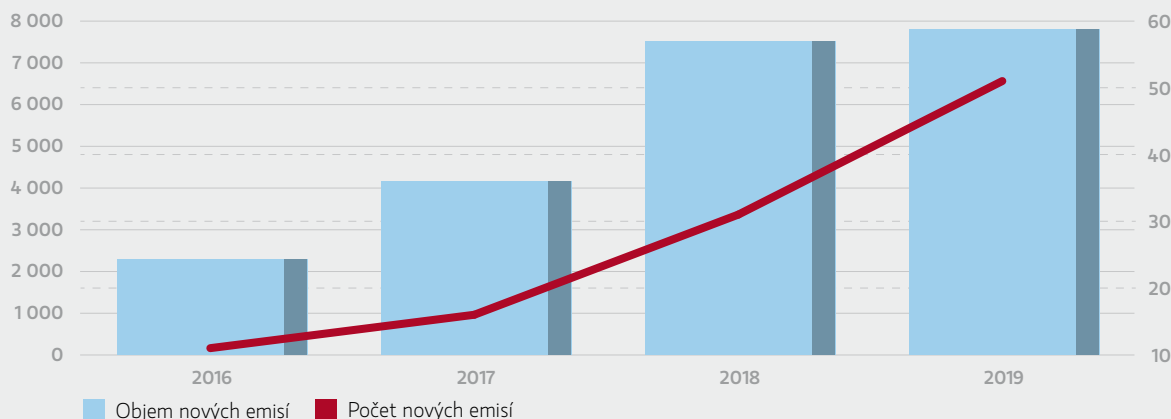
VÝVOJ PODMÍNEK ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ POŽADOVANÝCH BANKAMI

Vraťme se však k převažujícímu klasickému úvěrování ze strany bank. U bankovního financování developmentu se struktura financování oproti loňskému roku prakticky nemění. Banky vyžadují jako podmínku čerpání úvěru 25–35 % vlastních zdrojů (tedy 65–75 % LTC). Výše (před)pronájmů či (před)prodeje se liší dle jednotlivých segmentů: u logistiky je standardně požadováno 70–90 %, u obchodních prostor 50–70 % a u kanceláří minimálně 50–60 %. Čím vyšší předpronájem, tím nižší procento equity je ochotna banka akceptovat. Nestává se však často, že by banky i při plně předpronajatém projektu poskytly více než 80 % LTC.

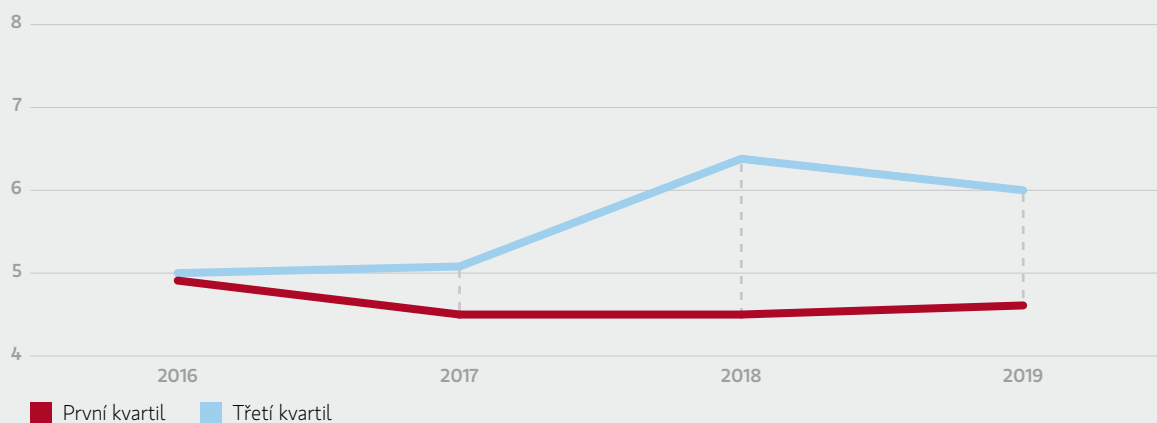
KOMENTÁŘ: REALITNÍ TRH A FINANCOVÁNÍ FORMOU DLUHOPISŮ

Na základě analýzy poradenské společnosti EY provedené dle dat z registru prospektů ČNB se i v roce 2019 ukazuje pokračování trendu posledních let, kdy počet emisí na trhu korporátních dluhopisů souvisejících s financováním na nemovitostním trhu zaznamenal silný růst na 51 emisí, které vydalo 18 subjektů. Navzdory nárůstu počtu emisí o více než 60 % v porovnání s rokem 2018 bylo však na dluhopisovém trhu upsáno méně dluhového kapitálu, když je patrné snížení průměrného objemu emise ve sledovaném období a zároveň téměř stejný počet emitentů (18 oproti 16 v roce 2018). Tento fakt poukazuje na zvyšující se počet menších emisí vydaných s prospektem oproti privátnímu úpisu a rostoucí preferenci společností na nemovitostním trhu získávat kapitál pro výstavbu nebo investice do nemovitostí formou emise dluhopisů.

Vývoj objemu a počtu nových emisí v real estate

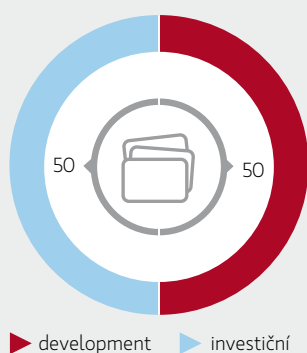


Rozpětí kupónových sazeb (1. až 3. kvartil) v roce 2019 ukazuje zachování výše úroků, které jsou v této fázi poměrně imunní oproti zvyšujícím se sazbám ČNB.

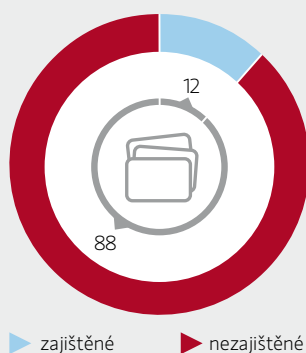


V předchozích letech získávaly firmy na nemovitostním trhu financování formou emise dluhopisů převážně za účelem developmen-
tu. V roce 2019 se zvýšil počet společností využívajících zdroje získané z vydaných dluhopisů do investičních nemovitostí, přičemž jejich podíl se vyrovnal. Rok 2019 se také nesl v znamení meziročního nárůstu podílu nezajištěných dluhopisů o 6 procentních bodů na 88 %. Rozšířenou formou zajištění zůstává zástava akcií, které však v případě insolvence emitenta nezaručují pro držitele dluhopisu plnou návratnost jejich investice. Zástava nemovitostí je poměrně výjimečnou formou zajištění. Z hlediska měny je nadále většina emitovaných dluhopisů denominovaná v korunách.

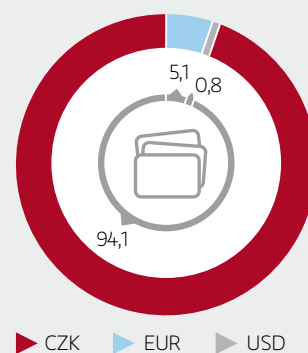
Rozdělení dluhopisů dle účelu



Podíl zajištěných dluhopisů



Podíl dluhopisů dle měny



U developmentu banky též vyžadují, aby sponzoři ručili za veškeré vícenáklady (tzv. Cost Overrun Guarantee) a za bezproblémové dokončení projektu (tzv. Completion Guarantee). Záruky platí do doby, než je projekt zkolaudován a naběhne reálné cash flow, podložené dlouhodobými nájemními smlouvami s kvalitními nájemci, nebo kupními smlouvami v oblasti rezidenčního developmentu.

U financování investičních transakcí se pohybuje požadované LTV nejčastěji mezi 55–70 %. Ochota bank přistoupit na vyšší LTV je velmi limitovaná a na trhu výjimečná. Důvodem je opět spotřeba regulatorního kapitálu. Oproti předchozím letům bývá stále častěji vidět „zdravější“ konzervativní LTV kolem 50 %, což je opět dáno přebytkem likvidity na trhu.

Z pohledu struktury financování je zajímavý pohled na amortizační plány, tedy dobu, za kterou je úvěr splatitelný, a tenor (délku bankovního financování). Amortizační plán je podstatný pro ekonomiku investora: čím je amortizační plán delší, tím více může používat volné cash flow například pro výplatu dividend investorům, kteří mu dočasně „svěřili“ své zdroje za úplatu.

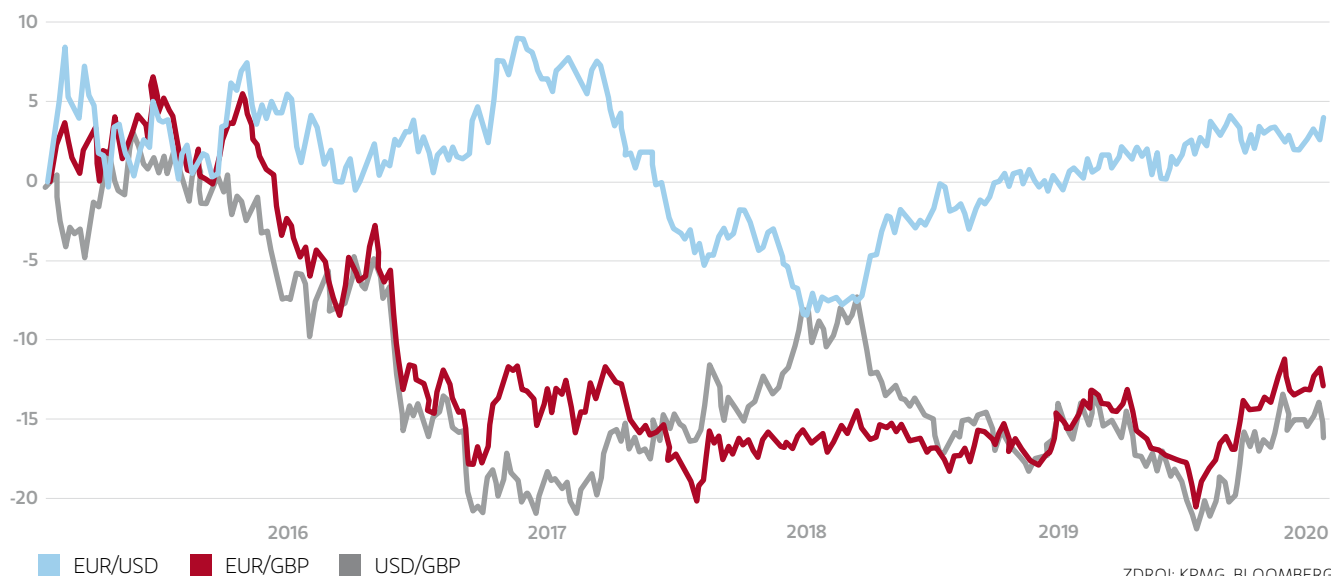
V běžné praxi dochází k rozumným kompromisům mezi požadavky investora a možnostmi banky. Ustáleným u nových nemovitostí (kanceláře a retail) je amortizační plán mezi 20–25 lety, u starších maximálně do 15 let. U logistiky bývá splátkový plán kratší než u kancelářů a maloobchodu, obvykle se pohybuje mezi 15–20 lety, samozřejmě v závislosti na charakteru nájemních smluv (délka / kvalita nájemce).

Ve většině případů investičního financování je bankami klientům poskytováno financování s tenorem na 5 let. Předpokládá se, že na konci pětiletého období se úvěr refinancuje, a to dle aktuální situace projektu, délky nájemních smluv, ceny peněz na trhu atd. Snahou dlouhodobých investorů je získat od bank i desetiletý komitment (snaha zafixovat aktuální nízké úrokové sazby). Banka ovšem k tomuto kroku přistupuje zcela výjimečně, předpokladem jsou zpravidla dlouhodobé (10-ti a víceleté) nájemní smlouvy s finančně silnými nájemci.

CO OVLIVŇUJE CENU ÚVĚRU?

Klíčovým prvkem je „cena peněz“ (základní referenční úroková sazba), viz graf CZK, EUR, USD sazeb výše. U dlouhodobého financování navíc považují banky za samozřejmost po klientech žádat, aby zajistili případný úrokový a měnový pohyb odpovídajícím zajišťovacím instrumentem. S ohledem na nárůst základní korunové úrokové sazby a zhodnocující se kurz CZK vůči EUR i USD (viz graf Vývoj měnových kurzů – zdroj KPMG) je tento požadavek bank výhodný i pro klienty – jde o zajištění stability budoucích výnosů.

GRAF Vývoj měnových kurzů

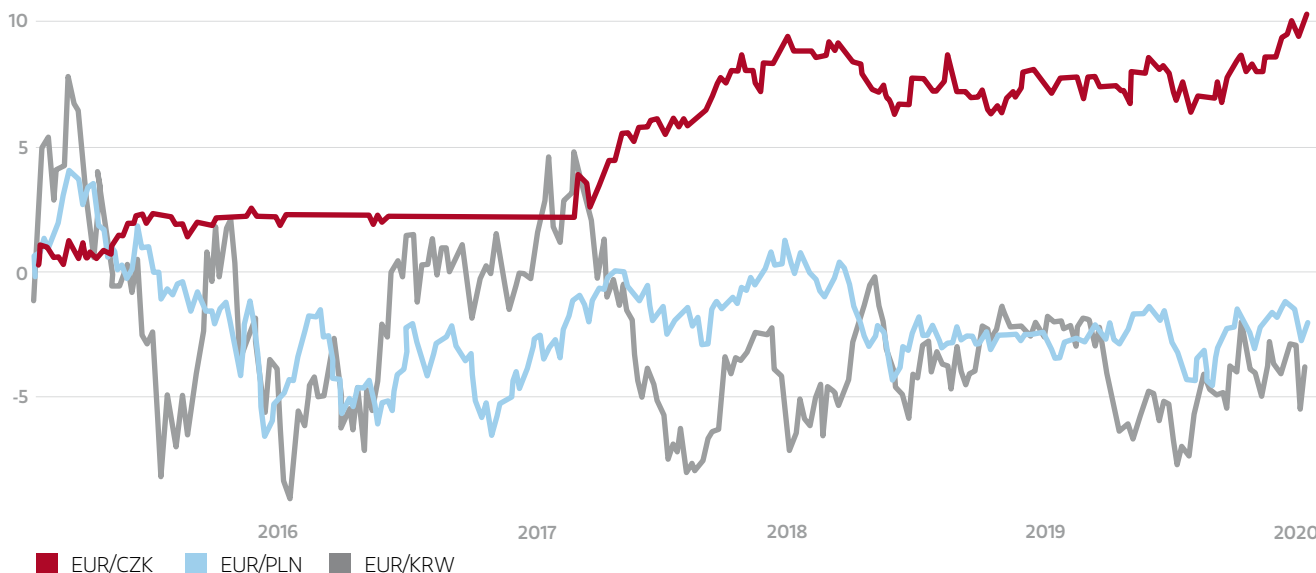


Při financování investičních transakcí kladou banky značný důraz na kvalitu a transparentnost nezávislého ocenění (valuation), technickou, právní a daňovou prověrku stavu nemovitosti před nákupem (tzv. due diligence). Pro udržitelnost kvality investice má rovněž klíčový význam profesionální asset a property management.

Struktuře financování odpovídají marže, jež se u developmentu aktuálně pohybují v rozmezí 1,80–3,00 % u CZK financování a 2,00–3,20 % u EUR financování. Marže, zahrnující rovněž likviditní přírážky (náklady na obstarání EUR zdrojů), se mezi bankami liší.



GRAF Vývoj měnových kurzů



ZDROJ: KPMG, BLOOMBERG

U investičního financování marže ve srovnání s rokem 2018 i přes konkurenční prostředí výrazně nepoklesly. Došlo spíše k jejich stabilizaci a i pro nadcházející období let 2020–2021 neočekáváme jejich výrazný nárůst. Aktuálně se marže pohybují v rozmezí 1,50–2,50 % u CZK, v případě financování v EUR jsou marže ČR o cca 0,10–0,30 % vyšší (s ohledem na likviditní přírážky té které banky operující na místním trhu)

Konkrétní podmínky investičního financování vždy závisí na charakteru projektu, historii klienta, výši LTC/LTV, parametrech nájemních smluv a zejména na stabilitě cash flow. Při strukturování financování hraje nadále podstatnou roli profesionalita a předchozí zkušenost developera / investora, kvalita zdroje splácení čili stabilita cash flow, právní vymahatelnost zajištění a vlastní hodnota zástavy. I v tomto případě platí, že čím nižší LTV, tím nižší může být ve finále marže.

ZÁVĚR A VÝHLED

Rok 2019 potvrdil, že trh nemovitostí v ČR je i nadále zdravě dynamický a pro investory dostatečně transparentní. Lze konstatovat, že český trh stále „trpí“ nedostatkem projektů k prodeji. Aktiva v ČR a zde dosahované yieldy jsou pro investory nadále zajímavé. Uvidíme, nakolik se dopad Brexitu či jiné geopolitické souvislosti promítnou do parametrů realitních transakcí. Osobně očekávám postupné mírné utužování podmínek financování, a to jak z pohledu struktury (LTC/LTV), tak i s ohledem na postupné mírné navýšování marží, zvláště u CZK financování.

LENKA KOSTROUNOVÁ
ČSOB

FINANČNÍ UDRŽITELNOST BUDOV

Zpomalení povolovacích procesů při stavebním řízení a nedostatek stavebních pozemků či připravených nemovitostních projektů v Praze má přímý vliv na přeorientování investičního trhu i na starší objekty. Dle praxe z posledních období dochází k čím dál většímu počtu transakcí, kdy je cílem akvizice starší projekt, umožňující počítat s výnosem nemovitosti, yield až 5–8 %, zatímco yield u nových prémiových projektů aktuálně osciluje okolo cca 4 % a méně, což pro mnoho investorů přestává dávat požadovaný ekonomický smysl.

Samotné stáří objektu samozřejmě přímo ovlivňuje jeho zvýšené náklady na provoz a vzniká zde riziko nadměrných nákladů na výměnu stavebních konstrukcí či technologií na konci jejich životnosti. V tomto případě je potřeba klást důraz na detail při provádění technického auditu, jehož provedení je u těchto nemovitostí nezbytně nutné. Dle naší zkušenosti naprostá většina klientů na CEE trhu pokládá provedení technického auditu za absolutně nezbytné pro úspěšnou transakci (nepočítáme-li minoritní off-market transakce), stejně tak jako zajištění právního, finančního či komerčního auditu.

Výsledek technického auditu přímo ovlivní rizikovost případného prodeje/nákupu, ale zároveň může být i dobrým nástrojem pro majitele, který chce zefektivnit provoz staršího objektu a analyzovat nezbytné investice do technologií a degradujících stavebních konstrukcí. Toto investiční riziko a ze stavu objektu vyplývající realita mnohdy významných provozních, stavebních či dispozičních úprav jsou tedy na druhé straně vyváženy možností vyšší ziskovosti realizované investice.

Proces technického auditu začíná komunikací s klientem, který definuje svoje požadavky na výstup a informace obsažené v reportu. Jeho nedílnou součástí je identifikace rizik s jejich komentářem ohledně závažnosti a náklady na nápravu. Dále report obvykle obsahuje shrnutí základních technických specifikací, kapacit objektu a dostupnou provozní, stavební a statutární dokumentaci.

Délka obhlídky na místě se odvíjí od lokace objektu, jeho typu a podlahové plochy. Ve většině případů se během jednoho dne tým odborníků za jednotlivá oddělení, zahrnující konstrukční stav, statiku, fasády, střechu, venkovní povrchy, veškeré technologie TZB/ elektro a požární bezpečnost, dokáže seznámit s objektem, jeho vadami a dostupnou projektovou dokumentací na místě. Během auditu se klade zvláštní důraz na požadavky stanovené požárně bezpečnostním řešením. Následné zpracování první fáze „red flag“ reportu zabere zhruba 5–10 dní.

Výstupem celého procesu TDD, trvajícím standardně cca 3–4 týdny, je v zásadě detailní technické zhodnocení stavu daného projektu, identifikace jeho rizik a odborná finanční kalkulace investic, tzv. CAPEX, vyplývající z jeho zjištěného stavu.

Velké množství auditů přináší řadu nezvyklých zkušeností při návštěvě objektu a občas nás dokáže udivit, v jakém stavu jsou některé z nich udržovány včetně právních záležitostí. Samotný vlastník mnohdy ani netuší, že se jeho nemovitost nachází na cizím objektu či pozemku. Narazili jsme i na absenci trať (druhého), které bylo normálně v projektu zaznamenáno, či zkolaudovaný objekt připojený na vodoměrnou soustavu bez vodoměru. Smutným standardem také bohužel často bývá omezená funkčnost konstrukcí a technologií, zajišťující požární bezpečnost, způsobující často paradoxní situace typu zablokovaných únikových cest či nefunkčního systému EPS, to vše dokladované pozitivními revizními zprávami.

Vývoj českého stavebnictví byl v posledních letech zejména ovlivněn uvedením zelené certifikace na trh a celkové zvýšení společenské odpovědnosti zúčastněných stran vůči životnímu prostředí. Certifikace je potvrzení od nezávislé instituce, že budova splnila měřítko oceňující kvalitní budovu s ohledem na přírodu a uživatele. Certifikovat lze v podstatě jakýkoliv typ budovy – novostavbu, fit-out nebo část budovy, existující budovu či celé čtvrtě. Od roku 2010 se v České republice certifikují budovy v jednom z nejznámějších standardů LEED nebo BREEAM. Od té doby jde tento trend strmě vzhůru a kancelářské budovy třídy A se bez těchto certifikátů dnes neobejdou. Tyto standardy jsou zejména důležité pro zahraniční investory, kterým jde o garanci zaručující požadovaný environmentální standard a měřítko pro srovnání s obdobnými projekty v zahraničí. Obě certifikace přicházejí v pravidelných intervalech s novými verzemi, které reagují na aktuální stav trhu a podmínky certifikace zpřísňují – aby certifikace byla vždy „něco navíc“, a ne pouze potvrzením, že budova splňuje standardní nároky na kvalitu výstavby.

Ideální je na začátku zhodnotit přínos certifikace pro budovu – udělat tzv. Pre-Assessment – prvotní posouzení dopadu implementace certifikace na budovu, projekt, provoz, a to i s ohledem na ziskatelnou úroveň. Jako součást Pre-assessmentu se pak často provádí vyčíslení investičních a celkových nákladů na certifikaci, čímž jsou klientovi poskytnuty všechny potřebné informace, aby se mohl sám rozhodnout kterým systémem budovu certifikovat na základě toho, co od certifikace očekává – optimalizovanou spotřebu energie a provozně úspornější budovu s vyššími investičními náklady (LEED), nižší uhlíkovou stopu (BREEAM), kvalitnější a zdravější vnitřní prostředí (oba systémy), nízkou spotřebu pitné vody (oba systémy), detailní kontrolu celé výstavby (LEED), srozumitelnost a jednoduchost implementace pro ČR (BREEAM) atd. V oblasti kancelářských budov je souboj těchto systémů vyrovnaný. Pro průmyslové stavby jednoznačně vyhrává BREEAM.

Certifikace není pouze o úsporách – jde o komplexní pohled na budovu a její užívání a posouzení celkové uhlíkové stopy budovy při výstavbě a následném provozu. Hodnotí, jak se budova stavěla – do jaké míry se roztřídil stavení odpad, jaké byly použity materiály, jaký je dopad na okolí při výstavbě, nebo zda je pro hotovou budovu dostupná MHD, kolo, či má v okolí restauraci, bankomat, fitness – to vše je nejen benefitem pro nájemce, ale hlavně výrazným způsobem redukuje každodenní environmentální zátěž vlastního provozu budovy a chování uživatelů. Ve spoustě oblastí nabízejí certifikace pouze nástroje pro optimalizaci a je na majiteli/nájemci, do jaké míry se jimi bude řídit. Například instalace detailního podružného měření nepovede automaticky k úsporám energií, ale jejich sledování a pravidelné vyhodnocování ano. Instalace popelnic na tříděný odpad nájemce nedonutí třídit, ale bude zde k dispozici a účet za netříděný versus tříděný odpad by již motivační být mohl. Jsou zde však samozřejmě i prvky, které k úsporám vedou již vlastní instalací – velmi úsporné zařizovací předměty (až o 50 % nižší spotřeba vody vůči běžné budově), eliminace tepelných mostů, kvalitní uvedení budovy do provozu, zónování osvětlení atd.

Zvláštní důraz na tyto kritéria klade při hodnocení certifikace WELL Building Standard, která hodnotí komfort a služby nabízené ve vnitřních prostorech budovy. Certifikace WELL je relativně nový certifikační nástroj, zaměřující se hlavně na zdraví a spokojenost uživatelů budovy a méně již na dopad výstavby a provozu budovy na přírodu (což primárně hodnotí LEED / BREEAM), čímž je tato certifikace z pohledu nájemců výrazně vhodnější. Kombinací těchto certifikací lze obsáhnout téměř kompletní spektrum požadavků na skoro ideální pracovní prostředí, které dbá nejen o planetu a její budoucnost, ale i kvalitní prostředí pro samotné uživatele – není toto vlastně základní princip udržitelnosti?

Náklady na certifikaci jsou pro každý projekt jiné. Zkušený konzultant vždy dokáže developerovi / nájemci vysvětlit přínos a návratnost jednotlivých kreditů a společně s celým projekčním a realizačním týmem rozhodnout již v rané fázi projektu, které kredity se budou cílit a které nikoliv a tím výrazně snížit vícenáklady na certifikační proces. V ČR jsou developéři, pro které jsou budovy v běžné kvalitě BREEAM / LEED již standardem a pro obdržení certifikátu nejsou potřeba dodatečné investiční vícenáklady, pouze náklady na dokladovou část certifikace. To samé platí i pro některé dodavatele a sub-dodavatele staveb – mnozí si již certifikací opakovaně prošli a požadavky na výstavbu se pro ně staly standardem. Nová verze LEED v4.1 je však opět výzvou a prověřením schopnosti výrobců přizpůsobit se novým požadavkům, což znamená i zvýšené náklady nejen pro výrobce, ale i developery. U certifikace WELL jsou, na rozdíl od certifikace LEED / BREEAM, dokumentace a podklady nejen zkontrolovány v on-line nástroji přiděleným WELL Assessorem, ale je jím provedeno ověření a měření parametrů přímo v budově. Toto na jednu stranu výrazně zvyšuje důvěryhodnost výsledků certifikace, na druhou stranu ji to ale i velmi prodražuje.

Certifikujeme budovy již od roku 2010 a opravdu je znát, že díky certifikacím dochází k posunu standardů ve výstavbě na českém trhu. Stavební firmy, developéři a nejvíce výrobci stavebních materiálů reagují na požadavky trhu, dodávají ekologičtější materiály a celkově mění svoje chování v souladu s principy udržitelnosti. Toto je vize, která se stojí za všemi systémy certifikací, bez ohledu na zemi původu. V září loňského roku náš pražský Zelený tým dosáhl na magické číslo 100 certifikovaných budov napříč celou Evropou – od nejnižší úrovně až po několik nejvyšších (Platinum a Outstanding). Vzhledem k tomu, že certifikace se pro developery stále častěji stávají součástí jejich politiky CSR (společenská odpovědnost firem), zájem o tuto službu se pořád zvyšuje. V rámci konkurenčního boje pak již nejde pouze o získání certifikace jako takové, ale i o to, jaké úrovně budova dosáhla či o postupnou certifikaci celého portfolia.

Trendem na letošní a příští rok je certifikace celých logistických portfolií. Běžnou praxí je příprava certifikace všech nových logistických a průmyslových staveb pro všechny největší hráče na trhu – nové objekty jsou tedy projektovány tak, aby získaly certifikaci přímo. Klienti však mají v portfoliu desítky či stovky starších budov, které by nyní měly být dodatečně certifikovány. Jedná se o tzv. certifikaci BREEAM In-Use, přičemž současně s tím zpracováváme i další hodnocení. V tomto sektoru zavádíme i novou službu týkající se snižování uhlíkové stopy. U nás to je novinka, zatím o ni projevil zájem přední developéři, Arcadis již ale standardně dodává tyto služby například v západní Evropě.



MBA PROGRAM ZAMĚŘENÝ NA DEVELOPMENT, INVESTICE A OCEŇOVÁNÍ

1.5. – 20. 9. 2020

PŘIHLAŠOVÁNÍ DO 3. BĚHU PROGRAMU MBARE

Pro koho je MBARE určeno

Studium MBARE na VŠE poskytuje ucelený pohled na odvětví nemovitostí pro všechny, kdo mají zájem rozvíjet své znalosti o trhu s nemovitostmi, o jeho ekonomickém, právním a technickém rámci. Studenty připravujeme na manažerské pozice na trhu s nemovitostmi, například v developerských společnostech, u investorů, nebo v oboru oceňování komerčních nemovitostí. Případová studie k přijímacímu řízení – od 1. 4. 2020.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

FAKULTA FINANCÍ A ÚČETNICTVÍ

mbare.vse.cz

MATERIÁLNÍ PUBLICITA V REALITNÍCH TRANSAKcích

Již od roku 2015 se vede v právních kruzích debata, zda se v souladu s nově zavedenou zásadou materiální publicity upravenou v § 984 občanského zákoníku lze při realitních transakcích spoléhat na informace zapsané v katastru nemovitostí, nebo je potřeba nadále při koupi nemovitostí provádět právní prověrku nabývacích titulů, a to až 10 let zpátky. Zásadní posun v této otázce přineslo rozhodnutí Nejvyššího soudu z června 2019¹, podle kterého smluvní strany nemají povinnost nezávisle prověřovat, zda údaje v katastru nemovitostí odpovídají skutečnému stavu. Výjimkou by byla situace, kdy by existovaly objektivní okolnosti vzbuzující pochybnosti o tom, zda zápis v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti. Takovouto okolností by byla např. situace, kdyby byla v katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti, a to bez ohledu na okolnosti, které k zápisu této poznámky vedly. Jinak řečeno, Nejvyšší soud potvrdil, že pokud z výpisu z katastru nemovitostí neplnou jakékoli pochybnosti o vlastnickém právu prodávajícího k prodávané nemovitosti, nemá kupující povinnost uskutečnit právní prověrku, a může se spolehnout na zásadu materiální publicity.

Je potřeba upozornit na to, že na zásadu materiální publicity se lze spolehnout jen v situaci, kdy dochází k nabytí věcného práva (tzn. jde o nabytí vlastnického práva či zřízení zástavního práva k nemovitosti). Neuplatní se tedy u situace, kdy se nemovitost nabývá prostřednictvím koupě podílu či akcií ve společnosti vlastníci příslušnou nemovitost. Kromě podmínky absence jakýchkoli pochybností o tom, že nemovitost kupujeme od skutečného vlastníka, je potřeba splnit další podmínky, jako jsou úplatnost nabytí a platnost a účinnost smlouvy, kterou předmětnou nemovitost nabýváme. Původní vlastník má navíc v souladu s § 986 občanského zákoníku právo do 1 měsíce ode dne, kdy se o zápisu nového vlastníka nemovitosti dozvěděl, sporovat tento zápis. Pokud však nebyl původní vlastník o zápisu nového vlastníka řádně vyrozuměn (např. příslušný katastrální úřad mu nedoručil oznámení o probíhajícím řízení), prodlužuje se lhůta pro podání návrhu na zápis poznámky spornosti na 3 roky. Kupující se tedy může spolehnout na to, že nemovitost řádně nabyt, až po uplynutí příslušné lhůty. Z tohoto důvodu by si měl kupující pohlídat, že původní vlastník byl o novém zápisu řádně vyrozuměn.

Obdobně se dá zásada materiální publicity využít i při zřizování zástavního práva k nemovitostem. V praxi se tohoto institutu využívá u financování velkého portfolia nemovitostí, u něhož by náklady na právní prověrku vlastnického titulu byly nepřiměřeně vysoké. V takovéto situaci se po splnění výše uvedených podmínek, a po zápisu zástavního práva v katastru nemovitostí, může věřitel spolehnout na to, že toto právo bylo řádně zřízeno.

ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Na konci roku 2019 byl přijat zákon č. 39/2020 Sb., zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, který významně mění podmínky činnosti realitních zprostředkovatelů. Cílem zákonodárce má být především větší ochrana klientů, kdy nový zákon na zprostředkovatele klade vyšší nároky, co se týče odbornosti a praxe. Další oblastí, ve které dochází ke zpřísnění, je forma a obsah smlouvy o zprostředkování, která nově musí být uzavřena písemně a musí přesně vymezovat výši provize. Smlouva zároveň nesmí klienta zavazovat ke koupi či prodeji nemovitosti a zprostředkovatel má povinnost sdělit klientovi jakékoli vady nabízené nemovitosti, o nichž ví, nebo by vzhledem ke své odbornosti vědět měl.

Větší jistotu pro klienty, avšak významnou zátěž pro zprostředkovatele, přinese povinnost mít uzavřené individuální pojištění ve výši minimálně 1,75 milionů korun na jednu pojistnou událost. Tento limit se však snižuje o polovinu, pokud zprostředkovatel spolupracuje s určitou realitní kanceláří.

V neposlední řadě se zpřísní podmínky, za nichž mohou realitní kanceláře poskytovat služby úschovy peněz. Nově je zprostředkovatelé nesmí nabízet aktivně, mohou však tuto službu poskytnout na výslovnou žádost klienta. Ve vztahu k úschovám přibudou realitním zprostředkovatelům další administrativní povinnosti, na jejichž dodržování bude dohlížet příslušný živnostenský úřad. Režim úschov u realitních kanceláří se tak z pohledu regulace přiblíží notářským a advokátním úschovám, které klienti v dnešní době využívají nejčastěji.

¹ 21 Cdo 4540/2018

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

V článku týkajícím se legislativy roku 2019 nelze nezmínit návrh nového stavebního zákona, který je již od svého prvopočátku vnímán odbornou veřejností se značně smíšenými pocity. Vzhledem k tomu, že návrh nového stavebního zákona je stále teprve diskutován na půdě Vlády ČR, lze očekávat, že se v průběhu své cesty legislativním procesem ještě značně změní. Přesto bychom rádi čtenáře upozornili na některé dle nás nejzásadnější navrhované změny, které by mohly ovlivnit realitní trh.

Institucionální změny

Věcný záměr nového stavebního zákona navrhoval vytvoření jednotné soustavy profesionální státní stavební správy složené z Nejvyššího stavebního úřadu, 14 krajských stavebních úřadů a územních pracovišť krajských stavebních úřadů na úrovni obcí s rozšířenou působností. Tento návrh se ale setkal se značnou nevolí měst a obcí, které odmítaly své zaměstnance převést pod státní správu. Proto byla na začátku letošního roku představena nová podoba soustavy stavební správy, která má představovat určitý kompromis. Dle našeho názoru ale tento kompromis přinese spíše zmatky, než zjednodušení a zefektivnění stavebního řízení, což má být cílem nového stavebního zákona. Tento nový návrh pracuje s tím, že stavební úřady, které budou ve většině případů rozhodovat v prvním stupni o stavebních záměrech, budou i nadále obhospodařovat v přenesené působnosti obce s rozšířenou působností. Vyšší stupně soustavy stavební správy, tj. krajské stavební úřady a Nejvyšší stavební úřad, již budou součástí státní správy

Zjednodušení stavebního řízení

Nový stavební zákon přichází s ideou zavedení jednotného řízení o povolení stavby, které by nahradilo dosavadní územní a stavební řízení, posuzování EIA a další související řízení. Záměrem je, aby výsledkem stavebního řízení bylo jediné rozhodnutí o povolení stavby, které bude žadatele opravňovat k uskutečnění stavby. Toho má být docíleno mimo jiné integrací stanovisek většiny dotčených orgánů do státních stavebních úřadů, a to ve formě vyjádření, která mají sloužit jako podkladový dokument k rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Tato představa „jednoho řízení, jednoho úřadu, jednoho razítka“ byla bohužel narušena novým návrhem institucionálních změn. Podle současného návrhu má rovněž dojít k integraci dotčených orgánů, avšak nově mají být začleněny do krajských stavebních úřadů patřících do státní správy. Ty budou vydávat koordinované závazné stanovisko, jímž se bude řídit stavební úřad prvního stupně, který však bude fungovat v přenesené působnosti. Pokud bude nový stavební zákon přijat s touto nově navrženou změnou, lze očekávat, že z důvodu tohoto rozdělení pravomocí bude ve stavebních řízeních docházet ke zbytečným průtahům.

Digitalizace stavební agendy

Velký přínos pro realitní trh bude představovat spuštění nového informačního systému tzv. Portálu stavebníka, a s tím související digitalizace stavební agendy. Prostřednictvím Portálu stavebníka, který bude obsahovat veřejnou a neveřejnou část, by mělo být umožněno kdykoliv nahlížet do elektronického správního spisu a sledovat tak stav příslušného stavebního řízení. Portál má mimo jiné obsahovat také funkci „hlídáči psa“, která umožní sledovat, zda bylo ve vztahu k určité nemovitosti zahájeno řízení o povolení stavby. Spolu s Portálem stavebníka má dojít také ke spuštění datového úložiště rozhodnutí, kolaudací a vyjádření dotčených orgánů, datového úložiště projektové dokumentace, datového úložiště územních plánů a datového úložiště digitální technické mapy.

Změny hmotného práva

Nový stavební zákon má přinést také změny veřejného stavebního hmotného práva, zejména co se týče požadavků na výstavbu. Nově mají být nejdůležitější pravidla a základní technické požadavky na výstavbu upraveny přímo ve stavebním zákonu. Ostatní technické požadavky na výstavbu a územní plánování pak mají být upraveny v jednom podzákoně právním předpisu, který bude nahrazovat a modernizovat dosavadní soubor stavebněprávních vyhlášek Ministerstva pro místní rozvoj.

Dle věcného záměru by nový stavební zákon měl vejít v platnost 1. ledna 2021 a účinný by měl být od poloviny roku 2023. Z důvodu vypuknutí pandemie koronaviru, která narušila běžný chod nejen ekonomiky, ale také legislativního procesu, lze nicméně očekávat, že nový stavební zákon vejde v účinnost spíše až v druhé polovině roku 2021.

NOVELA ZÁKONA O MÍSTNÍCH POPLATCÍCH

Další významnou novelou, která byla přijata v loňském roce je zákon č. 278/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 65/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Jádrem této novely je sjednocení poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt a poplatku z ubytovací kapacity do jednotného poplatku z pobytu, který nyní může zavést kterákoliv obec bez ohledu na to, jestli je lázeňským místem nebo místem soustředěného turistického ruchu či nikoliv. Poplatek z pobytu se navíc

vztahuje na jakékoli placené ubytování, postihne tedy i ubytování v soukromí nabízené prostřednictvím on-line platformem jako je Airbnb, Flipkey či Homeaway. Předmětem místního poplatku z pobytu je dle novely jakýkoli úplatný pobyt osoby, která není v obci hlášena a která nepatří do skupiny osob od poplatku osvobozených, trvající nejdéle 60 po sobě jdoucích kalendářních dnů u jednotlivého poskytovatele pobytu. Pro dnešní rok je maximální výše poplatku z pobytu 21 Kč za osobu za každý započatý den pobytu, od příštího roku se maximální výše poplatku zvýší na 50 Kč.

Novela se setkala s pozitivním ohlasem obcí a měst. Například hlavní město Praha zavedlo místní poplatek z pobytu ve výši 21 Kč obecně závaznou vyhláškou hned od 1. 1. 2020.

NOVELA ZÁKONNÉHO OPATŘENÍ O DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

V roce 2019 byla přijata také novela zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, o jejíž přípravě jsme informovali v loňském čísle Trend Reportu. Touto novelou došlo od 1. 11. 2019 k rozšíření stávajícího výčtu staveb, jejichž první úplatné nabytí je osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Před novelou výčet zahrnoval pouze rodinné domy a jednotky v bytových domech. Nově jsou osvobozeny i první úplatná nabytí vlastnického práva k jednotkám v rodinných domech.

NOVÝ ZÁKON O ZNALCÍCH, ZNALECKÝCH KANCELÁŘÍCH A ZNALECKÝCH ÚSTAVECH

V neposlední řadě bychom také rádi upozornili na přijetí zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „zákon o znalcích“), který plně nahrazuje dosavadní, již značně zastaralý zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. Zákon o znalcích, který nabývá účinnosti dne 1. 1. 2021 přináší mnoho změn. Jak již sám název zákona napovídá, bude nově možné vedle individuálních znalců a znaleckých ústavů zřizovat také znalecké kanceláře, tedy obchodní korporace vykonávající znaleckou činnost prostřednictvím alespoň dvou znalců. Všichni znalci budou, jako jednu z podmínek zápisu do seznamu znalců, muset složit vstupní zkoušku, která se bude skládat z obecné části – znalostí právních předpisů upravujících výkon znalecké činnosti, a ze zvláštní části – spočívající v ověření schopnosti vypracovat znalecký posudek a ověření znalosti oboru a odvětví, a to v závislosti na zvolené specializaci. Zápis do seznamu znalců bude mít nově v gesci místo krajských soudů Ministerstvo spravedlnosti ČR. Zapsaný znalec bude mimo jiné muset být od účinnosti Zákona o znalcích povinně pojištěn proti odpovědnosti za újmu způsobenou v souvislosti s výkonem znalecké činnosti.

Dle našeho názoru nejzásadnější změna, kterou přinese zákon o znalcích, je výsledkem postupné elektronizace, ke které dochází napříč profesemi a odvětvími. Nově bude možné, vedle podání znaleckého posudku ústně do protokolu nebo jeho zpracování v listinné podobě, zpracovat znalecký posudek také v elektronické podobě. V této souvislosti se také nahrazuje povinnost znalců vést znalecké deníky povinností zapisovat údaje o své činnosti v nově zřízené elektronické evidenci posudků, jejímž správcem bude Ministerstvo spravedlnosti ČR.

MARTIN BYTČÁNEK
LUCIE ČERNÁ
 Allen & overy

Jak je již téměř tradicí, že se schvalování daňových novel se nedaří načasovat dle původního vládního harmonogramu na konec roku. Důležitá novela zákona o DPH přinášející do českého právního řádu novou unijní úpravu některých aspektů obchodování mezi členskými státy EU tak stále čeká v poslanecké sněmovně na schválení. I bez této novely, která bude hrát významnou roli zejména pro společnosti obchodující se zbožím, nás v daňové oblasti čeká pro rok 2020 řada zajímavých změn a novinek. Některé z nich mají větší či menší dopad i na sektor nemovitostí a developmentu.

Již uzákoněné změny, které v tomto roce začnou platit, mají spíše strategický charakter. Zatímco daňový režim běžných operací v sektoru realit a developmentu zůstává pro rok 2020 (s výjimkou již vloni schváleného snížení sazby DPH na 10 % u dodávek tepla a chladu s účinností od 1. ledna a u vodného a stočného s účinností od 1. května) v podstatě nezměněn, je třeba se zabývat dopadem nových pravidel přijatých na úrovni Evropské unie s cílem omezení vyhýbání se daňovým povinnostem a přelévání zisků do výhodných daňových jurisdikcí. Směrnice ATAD, která byla vloni implementována do české daňové legislativy, přináší pro oblast nemovitostí a developmentu několik omezení:

- daňová uznatelnost výpůjčních nákladů – pravidlo nově existující vedle stávajících pravidel nízké kapitalizace a omezující uznatelnost čistých výpůjčních nákladů převyšujících 80 milionů Kč a zároveň 30% EBITDA. Platí již pro zdaňovací období započatá od 1. dubna 2019, většiny společností (tedy těch, které mají jako zdaňovací období kalendářní rok) začne být tato změna relevantní právě od roku 2020. Omezení se nedotkne velkého okruhu subjektů, nicméně právě sektor nemovitostí je z důvodu vysokého podílu dluhového financování jedním z těch, na které může mít nové opatření negativní dopad;
- postih hybridních struktur – pravidlo ukládající úpravu základu daně v případě, že společnost je zapojena do přeshraniční struktury či transakce, která by z důvodu odlišné právní kvalifikace v dotčených státech vedla k daňovému zohlednění výdaje u plátce příjmu při současném nezdanění příjmu u protistrany, případně k vícenásobnému zohlednění téhož výdaje v několika státech (typickým příkladem hybridních struktur je hybridní půjčka, tedy instrument, který je ve státě dlužníka považován za dluhový nástroj, zatímco ve státě věřitele za poskytnutí vlastního kapitálu). Toto omezení platí pro zdaňovací období započatá v roce 2020.

Dalším opatřením, které vychází z EU legislativy proti vyhýbání se daňovým povinnostem (směrnice DAC6), je nová povinnost oznamovat finančnímu úřadu přeshraniční uspořádání splňující určitá kritéria (potenciálně umožňující vyhýbání se daňovým povinnostem). Tato povinnost by měla začít platit od 1. července 2020 (příslušná implementační novela zatím není schválena), avšak retrospektivně pro uspořádání, jejichž implementace byla zahájena po 25. červnu 2018. Primárním oznamovatelem těchto uspořádání sice budou osoby, které pro společnost předmětné uspořádání navrhnou nebo jej nabízejí na trhu, nicméně v určitých případech může povinnost dopadat přímo na společnost. Za nesplnění této oznamovací povinnosti mohou být uloženy významné sankce.

Na pozoru budou nově muset být společnosti, které emitovaly korunové dluhopisy do konce roku 2012 a dosud profitovaly z přechodného ustanovení, díky kterému byl pro ně zachován zaokrouhlovací efekt nulového zdanění úroků. Tento výhodný režim byl s účinností od 1. ledna 2020 zrušen a při výplatě úroků tedy bude nově třeba aplikovat srážkovou daň podle obecných pravidel.

Drobnou pozitivní změnu pro developery zaznamenala úprava zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí. Osвобоzení prvního úplatného převodu novostaveb bylo již s účinností od října minulého roku rozšířeno též na jednotky v rodinném domě.

Uplynulý rok byl ve znamení bouřlivých diskusí a nejasností ohledně Brexitu. Společnosti obchodující se subjekty z Velké Británie mohou však nakonec díky výstupní dohodě, kterou se podařilo vyjednat, spoléhat na přechodné období. Do konce roku 2020 se na britské obchodní partnery bude z daňového hlediska i nadále pohlížet jako na subjekty z Evropské unie. Daňové dopady Brexitu na stávající nastavení investičních a vlastnických struktur bude přesto vhodné vyhodnotit již letos, aby byl prostor přijmout případná vhodná opatření (výplata dividend apod.) včas.

Vzhledem k současné situaci je jasné, že pro rok 2020 bude nejvyšší prioritou navržení a implementace fiskálních opatření ke zmírnění ekonomických dopadů koronavirové pandemie. Vedle plošného a individuálního promíjení sankcí spojených s pozdní úhradou daňových povinností jsou diskutována též opatření mající vliv na samotnou daňovou zátěž jednotlivců i firem. Pravděpodobně se dočkáme dočasného umožnění zpětné převoditelnosti daňové ztráty (tzv. tax loss carry-back), kdy podle stávajících návrhů je zvažována možnost daňovou ztrátu vzniklou za rok 2020 odečíst proti základu daně z příjmů za rok 2018 a 2019. To by mohlo na jaře příštího roku zlepšit finanční toky firmám za normálních okolností ziskových, které utrpěly ztrátu v tomto roce v důsledku současné krizové situace. Ministerstvo financí též přišlo s myšlenkou rozhýbat trh s nemovitostmi zrušením daně z nabytí nemovitých věcí. Zároveň je však zvažováno zrušení možnosti odpočtu úroků z hypoték čerpaných k financování vlastního bydlení (pouze pro nově nabyté nemovitosti).

Rok 2020 bude pro Ministerstvo financí okamžikem rozhodování o tom, zda zrealizuje dlouho usilované opatření proti únikům na DPH – plošný reverse charge na lokální plnění s hodnotou nad 17 500 EUR (450 000 Kč). Evropská unie udělila České republice příslušnou výjimku na konci minulého roku, avšak tato výjimka je časově omezena do června 2022. Toto opatření by zlepšilo peněžní toky většině podnikatelských subjektů a mělo by určitý pozitivní dopad i na sektor nemovitostí a developmentu (byť limitovaný díky již uplatňovanému přenesení daňové povinnosti u stavebních prací). Bude však zajímavé sledovat, zda výhody převáží nad komplikacemi spojenými se zavedením tohoto speciálního režimu na poměrně krátké období a zda se plošného reverse charge čeští podnikatelé nakonec dočkají (výhledově od roku 2021).

Na závěr je vhodné zmínit i aktuální vývoj v oblasti daňové judikatury, která se zabývá aplikací konceptu skutečného vlastníka. Tento koncept, který je důležitý z hlediska uplatňování výhod z daňových směrnic EU a ze smluv o zamezení dvojího zdanění, začal být v poslední době jak evropským, tak českými soudy vykládán výrazně restriktivněji, než bylo dříve zvykem. Rok 2020 tedy bude možná i rokem, v němž bude třeba zvážit ekonomickou podstatu holdingových a financujících struktur, které jsou nejen v sektoru nemovitostí nežídkou využívány.

JANA PYTELKOVÁ SVOBODOVÁ

ASB Group

O ARTN

ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ (ARTN)

Jsme nezisková organizace, která vznikla v roce 2001. Našimi členy 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 a zástupci vysokých škol. Díky rozmanité členské základně představuje ARTN seskupení jedinečné svou univerzální kompetencí, které v tomto smyslu nemá v České republice obdoby.

Naše aktivity se skládají z aktivit pro členy, zejména pravidelná diskusní setkání na aktuální témata a dále z aktivit zaměřených na odbornou i laickou veřejnost. K nejdůležitějším 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

Diskusní setkání ARTN probíhají formou panelových diskusí a za přispění moderátorů a aktivních panelistů jsou diskutována vybraná aktuální témata. Mezi účastníky diskusních setkání jsou vždy experti napříč všemi obory. Mezi odbornou veřejností i médií jsou tato setkání velmi populární a hodnocena 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 13. 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 21. ročníku soutěže Best of Realty proběhl 12. listopadu 2019 ve Fóru Karlín, byly vyhlášeny výsledky a předána ocenění nejlepším projektům českého realitního trhu za rok 2018/2019. 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, Cenu „Award for Excellence“, kterou uděluje Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, si odneslo technologicko-informační centrum Cyberdog s roboticky obsluhovanou vinárnou v Praze 5.

ČLENOVÉ ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ

KORPORÁTNÍ ČLENOVÉ

ACHOUR & PARTNERS a.k., s.r.o.
Allen & Overy LLP, org. složka
ASB Group
BPD Development
Colliers International
CTP Invest, spol. s r.o.
FINEP CZ a.s.
HB Reavis Group CZ, s.r.o.
Hypoteční banka a.s.
JRD Development s.r.o.
KKCG Real Estate a.s.
Knight Frank, spol. s r. o.

Achour Gabriel
Myšáková Petra
Rychnovská Petra
Pokorný Radek
Malá Lucie
Hesselink Bert
Kocián Michal

Feix Jiří
Krumpár Pavel
Koval Otto
Klapalová Zdenka

LORDSHIP a.s.
Metrostav Development, a.s.
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Penta Real Estate
SATPO Management, s. r. o.
Sberbank
Sekyra Group, a.s.
Squire Patton Boggs s.r.o., a. k.
Trei Real Estate
Trigema, a.s.
UBM Development Czechia s.r.o.
ZDR Investments SICAV a.s.

Novák Rostislav
Buršík Ondřej
Preslová Lenka
Palička Petr
Pokorný Jiří
Maršala Matěj
Anderle Leoš
Nová Lenka
Ptáčková Naděžda
Soural Marcel
Wiedermann Josef
Latuske Roman

FYZICKÉ OSOBY

Adam Jakub
Bárta Jiří
Beneš Petr
Berger Pavel
Bernard Radovan
Čermák Pavel
Dembowski Milan
Drtina Tomáš
Dubovský Miroslav
Dudek Miroslav
Fajkus Jiří
Fanta Petr
Fára Pavel
Gavlas Ivo
Goldscheidová Jana
Grabmüllerová Daniela
Hampl Ondřej
Hejduk Lukáš
Hejma Petr
Hermann Jiří
Hink Michal
Holásek Jan
Holub Emil
Humlová Olga
Hybš Jan
Kadlc Ondřej
Klečka Karel
Kliment Pavel
Klimt Leoš
Konečná Radka
Kořínková Dana
Kosman Kamil
Kostrounová Lenka
Kozáková Daniela
Kožušník Rudolf
Krejčí Filip
Krones Tomáš
Kruntorád Jan
Kulhánková Simona
Kulman Tomáš
Langr Aleš
Lazar Evan Zohav
Lux Martin
Malý Bedřich
Malý Martin
Marek Petr

Taylor Wessing
bpv Braun Partners
Geosan Development
Komerční banka
BERNARD LEGAL
Arcadis CZ, a.s.
Komerční banka
Incomind s.r.o.
DLA Piper Prague LLP
bpv Braun Partners
RSIM Realitní a správcovská a.s.
CODECO, a. s.
Delta Legal
Gavlas, spol. s r. o.
UNICAPITAL N.V.
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
BADOKH
CMS Cameron McKenna
Multiprojekt Group a.s.
UCTAM Czech Republic
Dentons Europe CS LLP
Jan Holásek
Clifford Chance Prague LLP
Legalité
OSVČ
ING Bank N.V.
Panattoni Development Czech Republic
KPMG Česká republika
EQUITA Consulting s.r.o.
Konečná & Zacha
AK JUDr. Dana Kořínková
KAAP Media, s.r.o.
Československá obchodní banka, a. s.
DK Legal
PRK Partners, s.r.o.
VŠE, Fakulta podnikohospodářská
COLAS CZ
Gepard Finance a.s.
UNICAPITAL N.V.
Czech Comfort s.r.o.
Crest Communications
Dentons Europe CS LLP
Sociologický ústav AV ČR
YBN consult, znalecký ústav
Archcom s.r.o.
FSV ČVUT

Mazáček David
Melč Michal
Miškovič Milorad Miško
Nehoda Radek
Němec Petr
Mládek Martin
Naskos Michal
Nepala Pavel
Novotný Martin
Opekar Šimon
Opletalová Daniela
Pácal Jiří
Pavelková Hana
Prášil Jiří
Prchlík Dušan
Přikrylová Pavla
Ráž Martin
Richter Pavel
Řezáč Vít
Sadil Jan
Sedmihradský Jakub
Schödelbauerová Pavla
Scheuch Martin
Skalický Martin
Skotnica Jiří
Stařík Tomáš
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

Institut strategického investování FFÚ VŠE
EP Real Estate
KARLIN PORT REAL ESTATE
Letiště Praha
EP Real Estate, a.s.
INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.
Cushman&Wakefield
RENOMIA
NSG Morison advokátní kancelář, s.r.o.
TECHO
Bird & Bird s.r.o. advokátní kancelář
Central Europe Holding, a. s.
RENOMIA
Domus cura, s.r.o.
Ungelt Services, a.s.
PETERKA & PARTNERS a.k. s.r.o.
HAVEL & PARTNERS s.r.o.
Městská část Praha 5
GES REAL, a.s.
Československá obchodní banka, a. s.
Lexus a.s.
MMR, vedoucí oddělení bytového práva
Sentient
4ct platform
RSM Tacoma, a.s.
Immofinanz
Fakulta geografie a regionálního rozvoje PFF UK
EP Real Estate, a.s.
AmRest
MS architekti s.r.o.
Panattoni Development Czech Republic
Kinstellar s.r.o.
TCG Technical Consulting Group s.r.o.
Centra a.s.
DBK Praha a.s.
Residomo
Petr Urbánek
Stewart Title Limited
SWIETELSKY
TIDE Reality
Trikaya Czech Republic a.s.
TECHO
ARGON s.r.o.
Ernst & Young s.r.o.
Interprospekt CZ s. r. o.



Trend Report 2020 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 13. publikaci s cílem podat odborné i laické veřejnosti objektivní a komplexní zprávu o stavu trhu nemovitostí v České republice. Toto vydání nabízí čtenářům expertní pohled na aktuální problémy a směřování trhu a současně dává možnost poznat názorovou platformu uvnitř asociace.

WWW.ARTN.CZ

© Všechna práva vyhrazena Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí.

V případě zájmu o publikaci Trend Report nebo o informace o nás, prosím, kontaktujte na adrese:
Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Ječná 39a, 120 00 Praha 2 – Nové Město, Česká republika
Tel.: +420 724 660 617, e-mail: info@artn.cz, www.artn.cz

Redakční zpracování a obsahová korektura: Marie Mocková, Radek Váňa
Překlad do anglického jazyka: LANGEIO, s.r.o.
Obálka a grafická úprava : Idealab, s.r.o.
Vydavatel : Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, zájmový spolek