

TREND REPORT 2021



ARTN

PŘEHLED ČESKÉHO REALITNÍHO TRHU

Partneři ARTN



bpd development

PARTNEŘI TREND REPORTU

PENTA
REAL ESTATE



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

Obsah publikace Trend Report 2021 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:

Baranek Matěj, Knight Frank
Bytčanek Martin, Allen & Overy
Černá Lucie, Allen & Overy
Dolák Pavel, KPMG
Drtina Tomáš, Incomind
Feix Jiří, Hypoteční banka
Frait Jan, Česká národní banka
Hrubý Matěj, Institut strategického investování FFÚ VŠE
Klapalová Zdenka, Knight Frank
Klečka Karel, Panattoni Europe
Kliment Pavel, KPMG
Kostrounová Lenka, ČSOB
Matějčíčková Lenka, Arcadis Czech Republic
Mazáček David, Institut strategického investování FFÚ VŠE
Mocková Marie, ARTN
Pácal Jiří, Central Europe Holding
Plašil Miroslav, Česká národní banka
Polák Radek, Trigema
Pytelková Svobodová Jana, ASB Group
Sivá Lucie, Allen & Overy
Soural Marcel, Trigema
Šindelářová Martina, Knight Frank
Vašata Zdeněk, Deloitte
Vlk Ondřej, Knight Frank
Vohralík Michal, CPI Hotels
Vokálová Andrea, Hypoteční banka
Vydrová Jana, Allen & Overy

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

OBSAH

Slovo prezidentky Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí	3
Průzkum ARTN: Pandemie koronaviru proměnila realitní trh	6
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě	16
Rezidenční trh	24
Trh s kancelářskými prostory	38
Trh s maloobchodními prostory	44
Trh s logistikou	52
Trh cestovního ruchu a hotelnictví	58
Investiční trh	66
Financování rezidenčních nemovitostí	72
Financování právnických osob a nemovitostí	77
Developeři jako průkopníci při snižování uhlíkových emisí	82
Legislativa	86
Daně v oblasti nemovitostí	94

SLOVO PREZIDENTKY ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ

VÁŽENÍ ČLENOVÉ ASOCIACE, MILÍ PŘÁTELÉ,

za dobu naší existence jsme na realitním trhu zažili mnoho změn a nepředvídatelných situací. Se všemi se nám vždy podařilo úspěšně vyrovnat. Rok 2020 však byl skutečně specifický. Pracovní skupina Anti Korona, kterou jsme okamžitě založili, se pro řadu z vás stala cennou a užitečnou platformou. Komunikovali jsme se všemi účastníky trhu ve snaze stabilizovat finanční situaci v nejvíce zasažených sektorech. Jsem přesvědčena, že naše činnost napomohla zmírnit dopady nejen na nájemníky, ale i na pronajímatele.

Po roce omezení a mimořádných opatření již můžeme hodnotit výsledky. Není to poprvé, co realitní segment vykázal mimořádnou odolnost. Řada subjektů se v krizové době dokázala velmi rychle přizpůsobit nové situaci a mnozí našli nové příležitosti. Jsme svědky boomu logistiky, skladových areálů, prostorů pro „last mile delivery“. Mnozí obchodníci významně posílili své internetové platformy. Propojování klasických kamenných obchodů s online nabídkou je trendem dnešní doby. Sledujeme expanzi „mladých“ společností, startupů.

Každá změna na trhu přináší náměty pro aktivní a flexibilní subjekty. Některé oblasti trhu však byly zasaženy tvrdě. Nicméně jsem přesvědčena, že přání nás všech pracovat, cestovat a setkávat se jako dříve povede k postupnému oživení i v oborech, jako je gastronomie, turismus a hotelnictví. V oblasti kanceláří se řada zaměstnanců přesunula do svých domovů a využívala home office. Tento způsob práce, který byl v době probíhající pandemie často jediný možný, je nyní předmětem řady diskusí a má své příznivce i odpůrce. Vnímám názory, že práce z domova může mít své přínosy a lze ji pokládat za benefit. Nicméně sounáležitost s firmou, kolektivem, vzájemnou komunikaci, sdílení nápadů a zkušeností zajistí pracoviště, tedy místo, kde se kolegové osobně setkávají. Očekávám proto návrat zaměstnanců zpět do kanceláří. Bude doprovázen dispozičními a technologickými úpravami tak, aby odpovídaly budoucím představám a požadavkům. Je zřejmé, že nás rok 2020 v mnohém posunul. Společnosti přehodnocují své představy o podobě optimálního pracovního prostředí i režimu pracovní doby.

Trvalý nedostatek investičních příležitostí a přebytek zdrojů vede k tomu, že ceny komerčních produktů neklesly. Registrujeme zájem o nemovitosti s výnosem, poptávka je vyšší nežli nabídka. Investoři, kteří se připravovali na pokles cen, prozatím nenašli vhodné alokace.

Nežijeme však pouze koronavirem. Členové ARTN se věnovali i jiným tématům, jako je například metodika kontribucí investo-

rů do území, připravovaná hlavním městem Prahou, nebo finální podoba nového stavebního zákona. Za dvacet let existence se našimi partnery staly významné společnosti i jednotlivci, bez jejichž podpory by činnost ARTN nebyla možná, a za to jim patří velký dík.

Přála bych si vyjádřit obdiv všem, kteří se zasloužili o to, že realitní rok 2020 dopadl překvapivě dobře. Napříč trhem jsme svědky životaschopnosti a snahy o rychlý návrat k původní prosperitě. Věřím, že nastane již brzy.

Naše dvacetileté výročí bychom rádi oslavili společně se všemi našimi členy a příznivci. Doufám, že nám to okolnosti umožní co nejdříve.

Přeji všem zasloužené úspěchy a těším se na viděnou,

PhDr. Ing. ZDENKA KLAPALOVÁ, CSc. MRICS
Prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Zdenka Klapalová





TELEHOUSE



BLOX



PPF GATE



CUBE



RODINNÉ DOMY
LYSOLAJE



MAISON
OŘECHOVKA



ROYAL TRIANGLE

bpd development



PRŮZKUM ARTN: PANDEMIE KORONAVIRU PROMĚNILA REALITNÍ TRH

PRŮZKUM ARTN: PANDEMIE KORONAVIRU PROMĚNILA REALITNÍ TRH

Pandemie proměnila realitní trh. Posílen z ní vyšel trh rezidenčních nemovitostí a logistiky, mezi nejhůře postižené patří segment retailu, cestovního ruchu a hotelnictví.

Zájem o investice do realit nepolevuje, v nejistých dobách představuje nákup nemovitostí bezpečné uložení a zhodnocování finančních prostředků.

Ceny nemovitostí stoupaly pandemii navzdory. Obdobný trend lze očekávat i pro letošní rok, na trhu však panuje výrazný převis poptávky nad nabídkou.

Téměř před dvaceti lety začala Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí vydávat publikaci Trend Report. Od roku 2005 je příprava této publikace podložena komplexním průzkumem, ve kterém experti ze všech segmentů trhu nemovitostí hodnotí a predikují, jak se trh a jeho jednotlivé segmenty budou vyvíjet. Ložský rok, a to nejen v oblasti vývoje realitního trhu, ale v podstatě ve všech oblastech lidského života, dramaticky proměnila pandemie koronaviru. Ta nyní, v době vydání Trend Reportu, již více než rok sužuje celý svět.

EKONOMICKÉ ZMĚNY

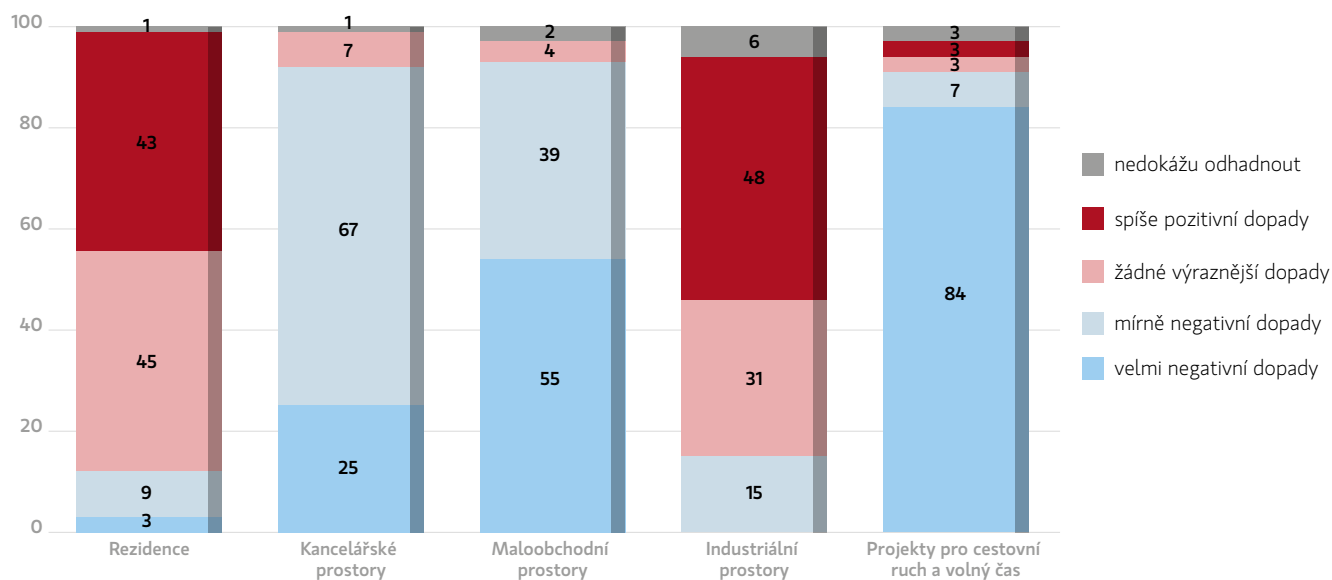
Hlavním determinantem nejen realitního trhu jsou společenské a ekonomické změny vyvolané novou nemocí. Dá se bez nadsázky říct, že svět se během předchozího roku proměnil, a nic už nebude, tak jak bývalo dřív. To reflektuje i expertní pohled na vývoj a trendy nemovitostního trhu. Respondenti průzkumu, který zpracovala společnost INCOMIND na panelu realitních expertů ARTN v lednu 2021, v drtivé většině konstatovali, že tato pandemie výrazně ovlivnila a v budoucnu dále bude ovlivňovat realitní trh.

Výsledky tohoto expertního panelu pak spolu s pohledem autorů jednotlivých kapitol Trend Reportu dávají zaslíbený pohled na tuzemský trh, který nyní více než kdy jindy prochází turbulentními změnami, především v oblasti cestovního ruchu, hotelnictví, ale zasažen byl i segment kancelářů a retailu.



GRAF Dopady koronaviru na realitní trh

Jaký dopad měl koronavirus a opatření s ním spojená na jednotlivé tržní segmenty realitního trhu?



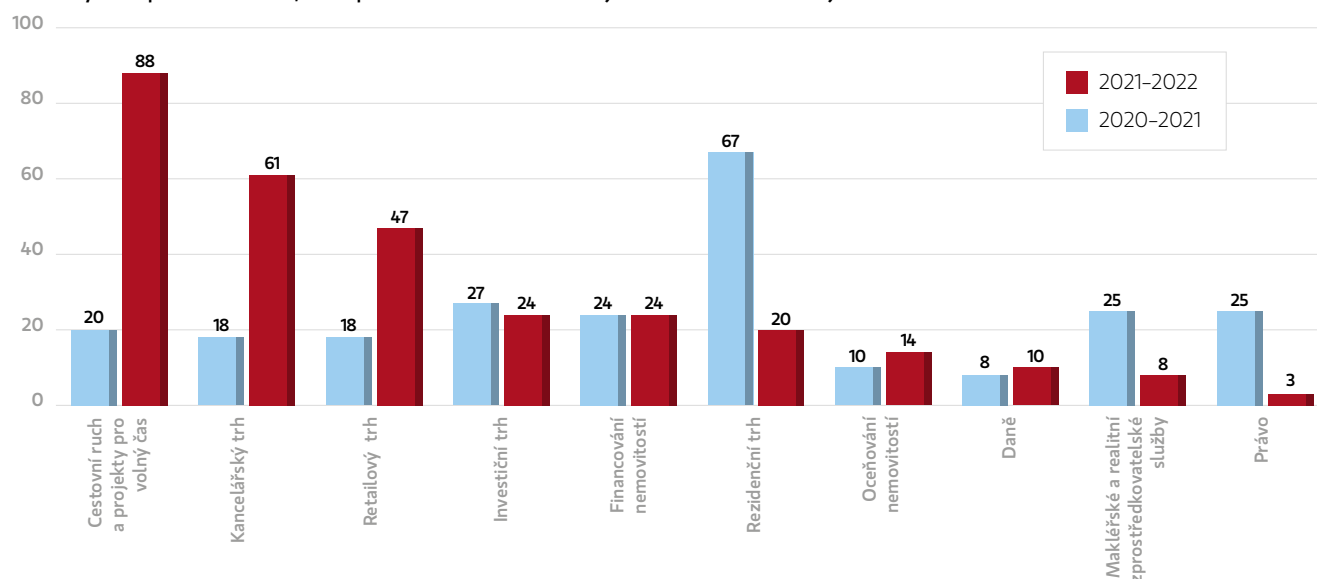
Našeho průzkumu se účastnily osobnosti českého realitního trhu: zástupci developerských a investičních společností, ale i realitních, právních a poradenských kanceláří, bank a dalších organizací aktivních na trhu. V dotazníkovém šetření je doplňují i představitelé a management veřejné správy, akademičtí pracovníci a pedagogové vysokých škol. Celkem se výzkumu zúčastnilo 136 respondentů, někteří z nich zpracovali pouze část dotazníku. To představuje téměř dvojnásobný nárůst počtu respondentů oproti loňskému roku, a tento počet tak dává ještě přesnější údaje, než tomu bylo v předchozím vydání. Nejcennější součástí výzkumu jsou komentáře jednotlivých respondentů k aktuálním trendům trhu, z nichž některé citujeme v této kapitole.

Z prvního grafu, který znázorňuje názory respondentů na dopady koronaviru do jednotlivých segmentů realitního trhu, jednoznačně vyplývá, kdo je vítězem pandemie, a kdo naopak počítá ztráty. Odborníci se shodují – nejhůře postiženými segmenty jsou oblasti cestovního ruchu a hotelnictví, retailu a kanceláří, nejvíce si pak polepšila logistika a rezidenční nemovitosti.

Dále jsme se respondentů ptali, jaké hlavní trendy či klíčové události očekávají na českém trhu nemovitostí v následujících letech. Zároveň jsme všechny oslovené požádali, aby identifikovali tři hlavní oblasti, které podle jejich názoru doznají největších změn.

GRAF Očekávané oblasti největších změn v letech 2021–2022

Vyberte prosím 3 oblasti, které podle vašeho názoru doznají v letech 2021–2022 největších změn.



Restrikce, které znemožnily přísun nejen zahraničních turistů, ale i těch domácích, měly na hotely (především v Praze a v dalších velkých městech) velmi negativní vliv. O něco lépe jsou na tom ubytovací zařízení především na horách, neboť vyjma tvrdého lockdownu Češi využili možnosti cestování v rámci republiky a hlavně horské destinace v Čechách vloni zažily nebývalý zájem. Nouzový stav v ČR trval nepřetržitě od října do dubna. Během této doby musely být pro zákazníky zavřeny všechny gastroprovozy a většina obchodů a služeb s výjimkou potravin, drogerie, lékáren. Restaurace mohly prodávat svá jídla pouze prostřednictvím výdejních okének. Tyto provozy tak vedle hotelů a obchodů patří k nejhůře postiženým segmentům.

Kvůli povinnému home office osiřela většina kanceláří a mnoho firem přemýšlí nad změnami v rozložení stávajících prostor. Na řadu přichází tzv. work place consultancy, relativně nové odvětví, zabývající se ideálním rozvržením prostoru v kancelářích. Tento trend je patrný několik posledních let, příchod pandemie jej však výrazně urychlil.

Mezi segmenty, které během pandemie posílily, některé dokonce velmi výrazně, patří rezidenční bydlení a logistika. Ceny rezidenčních nemovitostí ani v době pandemie neklesly, naopak plynule rostly v průběhu celého uplynulého roku. Češi reagovali na pandemii po svém – investovali peníze do nemovitostí, které vykazují dlouhodobou odolnost vůči vnějším vlivům a představují ideální zhodnocení vložených finančních prostředků. Žádné snižování cen ostatně nenastalo ani v případě komerčních nemovitostí, jak někteří investoři předpokládali. I nadále tak na trhu chybí nedostatek kvalitních investičních příležitostí. Bohužel tento fakt se týká jak rezidenčních, tak komerčních projektů a způsobuje tlak na další růst cen.

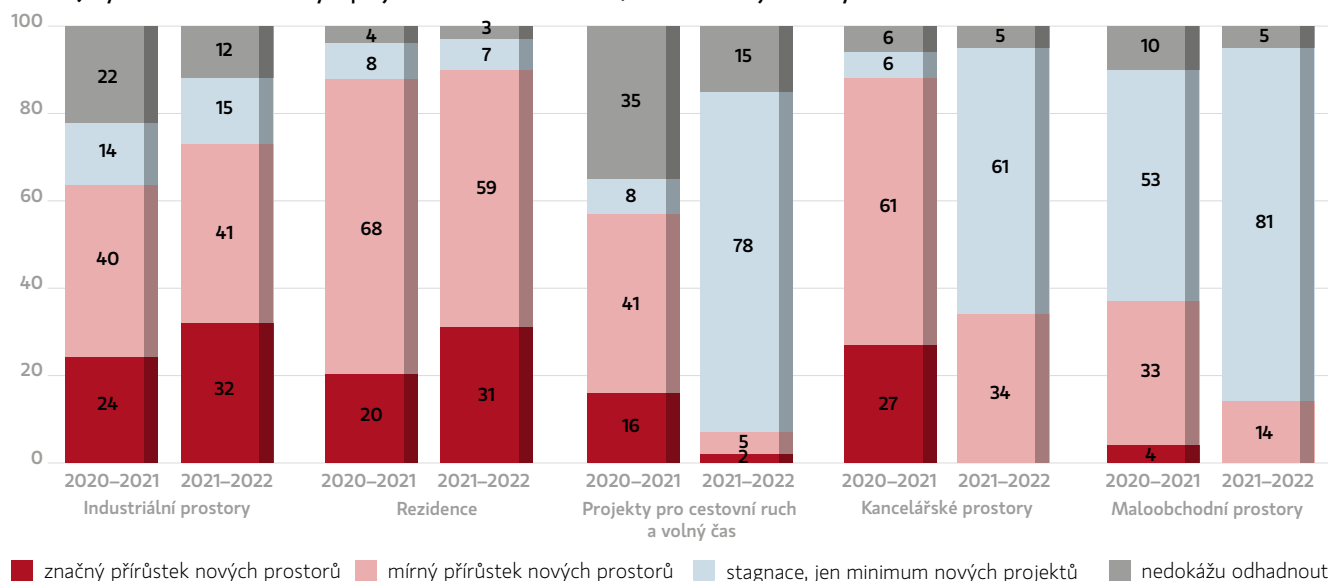
Jednoznačným vítězem celé této situace je segment logistiky. Zavřené obchody přesunuly nákupní apetit Čechů, který nepolevil ani v době pandemie, z kamenných obchodů do e-shopů. V první vlně se jednalo především o nákup potravin a drogerie, v delším časovém horizontu si Češi zvykli nakupovat online v podstatě všechny druhy zboží. Na řadu přišla nutnost rychlého dodání zboží – a s tím související potřeba skladů, které zkrátí transport zboží od prodejce k zákazníkovi.

„Sektor bydlení či logistika žádný větší problém neměly. Veliký problém měly nemovitosti s maloobchodními prostory, gastronomie, a hlavně oblast nemovitostí v cestovním ruchu. Zde se budou obtížně a dlouho vzpamatovávat, část hráčů z trhu odejde. Následky se teprve projeví. Proti poklesu cen a výši nájmu však bude působit snížení počtu prodejů a poptávky pronájmů, tak bude méně transakcí, ale ceny klesat nejspíše nebudou.“ **Jiří Pácal, Central Europe Holding**



GRAF Předpokládaný rozvoj v sektorech

Jaký očekáváte nárůst nových projektů v letech 2020–2021/ 2021–2022 v jednotlivých sektorech nemovitostního trhu?



Vládní opatření, která mají zamezit šíření viru, změnila nejen pracovní prostředí, ale i chování prakticky všech lidí. Kromě práce z domova, na kterou jsme se zjara roku 2020 museli adaptovat, to byla domácí výuka dětí a uzavření hotelů a restaurací, co výrazně zasáhlo realitní trh. Takže když jsme loni v Trend Reportu konstatovali, že klíčovým segmentem trhu je rezidenční oblast, pro letošní rok hlavní změny nastaly v oblasti cestovního ruchu, kanceláří a retailu. Celkem 91 % všech respondentů očekává, že pandemie výrazně ovlivní realitní trh i v tomto roce, případně i v delším časovém horizontu.

Dopady vládních opatření na realitní trh lze rozdělit jak z hlediska času, tak i podle jednotlivých typů nemovitostí. Pro první vlnu byla typická velká nejistota, která se týkala jak obav o zdraví, tak i netrpělivě očekávaných možností vládou připravovaných programů podpory. Firmy i jednotlivci vyčkávali na stanovení jasných pravidel. V druhé vlně již tato nejistota nebyla, nicméně byla nahrazena délkou trvajících opatření a nejistotou ohledně možností znovuootevření provozoven a služeb.

„Koronavirus nemovitostní trh postihl diferencovaně: jsou aktiva, která ze situace benefitují (logistika), na druhé straně jsou aktiva, která situaci trpí: hotelový byznys a retail, pokud se nejedná o potraviny, drogerii a základní potřeby. Ještě nedohlédneme, jaký dopad bude mít covid na kancelářský trh. Zatím se také jeví, že dopad covidu na rezidenční trh není podstatný, alespoň co se týče developmentu na prodej.“ **Lenka Kostrounová, ČSOB**

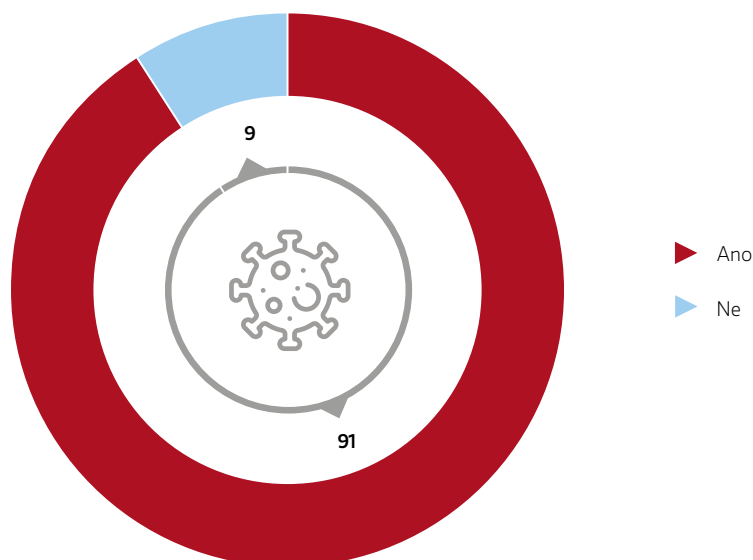
RŮST, STAGNACE, NEBO POKLES?

Vládní opatření proti šíření koronaviru se zřetelně projevují ve všech segmentech trhu. Zatímco někteří počítají ztráty, naopak oblast e-commerce na růstové křivce doslova vystřelila.



GRAF Vliv pandemie v roce 2021

Očekáváte, že pandemie výrazně ovlivní realitní trh i v tomto roce, případně i v delším časovém horizontu?



„Realitní trh se se vzniklou situací popasoval více než dobře. Lidé přestali utrácet za zbytečnosti, pracovali z domu, více trávili čas s rodinami, více přemýšleli o budoucím zajištění svých blízkých. Společnosti, jejichž byznys není rychlokvašný, ale stabilní a promyšlený a které budují svá portfolia a know-how již léta, situace nijak výrazně neovlivnila a daří se jim stejně dobře, ne-li lépe než před pandemií. Samozřejmě jiná je situace u investorů nakupujících nemovitosti za účelem krátkodobého pronajímání turistům, kdy velká část zjišťuje, že vidina rychlého zisku může být leckdy krátkozraká až likvidační a na podobné situace je nutné být připraven. S rozšiřující se vakcinací dochází k uklidnění, je velice pravděpodobné, že trh se po stabilizaci epidemiologické situace ještě více nastartuje.“ **Eva Nádaždyová, Metrostav Development**

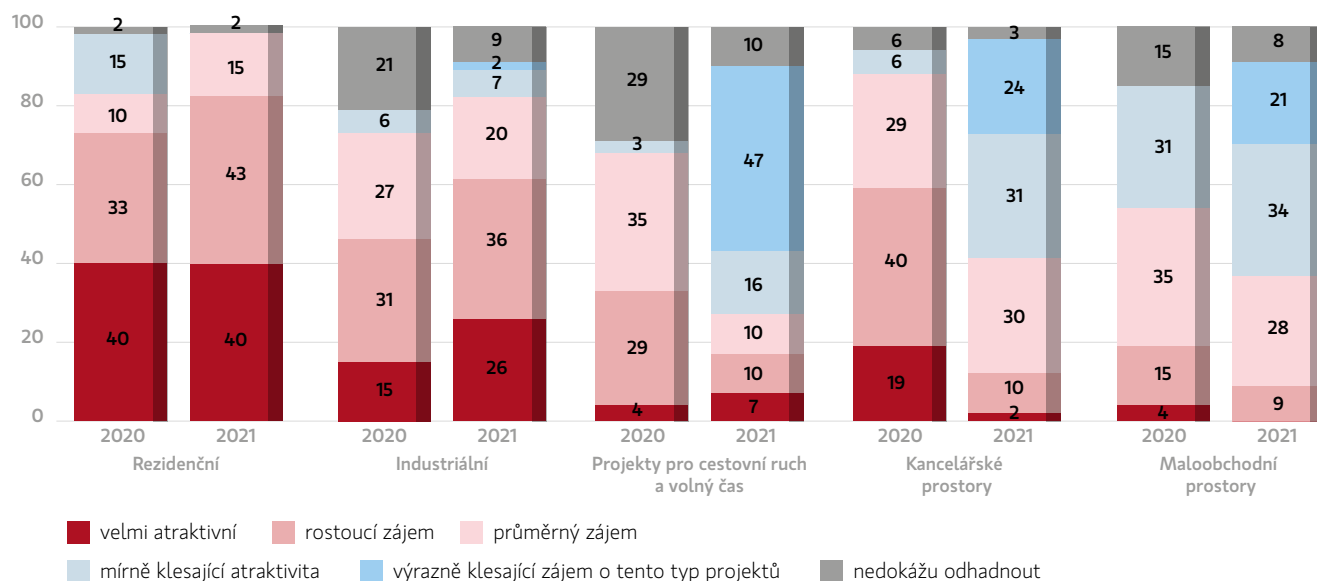
Pandemie nijak výrazně neovlivnila zájem investorů o kvalitní nemovitosti. Prvotní nejistota ohledně cen nemovitostí rychle opadla a byla nahrazena apetitem, který ovšem na nabídkové straně neodkázal uspokojit všechny zájemce o koupi. Nedo-
statek vhodných příležitostí mimo jiné způsobuje dlouhodobé zvyšování cen nemovitostí.

Z výsledků průzkumu je zřejmé, že stagnaci nebo pokles zaznamenáme v oblasti obchodních prostorů, hotelových a restauračních provozů a také kancelářských projektů. Řada firem své lidi přesunula do home office, restaurace buď zavřely nebo přešly do režimu prodeje „z okénka“ a prostřednictvím dovážkových služeb. Naopak neutuchající zájem lze i do budoucna očekávat u rezidenčních nemovitostí a v sektoru logistiky.

„Realitní trh se s pandemií koronaviru a vládními opatřeními proti ní vyrovnal nebývale dobře. Realitní kanceláře i developři hlásí velmi úspěšný rok 2020. Situace vedla k rychlejší digitalizaci (například virtuální prohlídky) a poměrně překvapivě vzhledem k ekonomickému propadu i k dalšímu růstu cen nemovitostí.“ **Petr Zámečník, emadata.cz**

GRAF Atraktivita nemovitostí pro investory

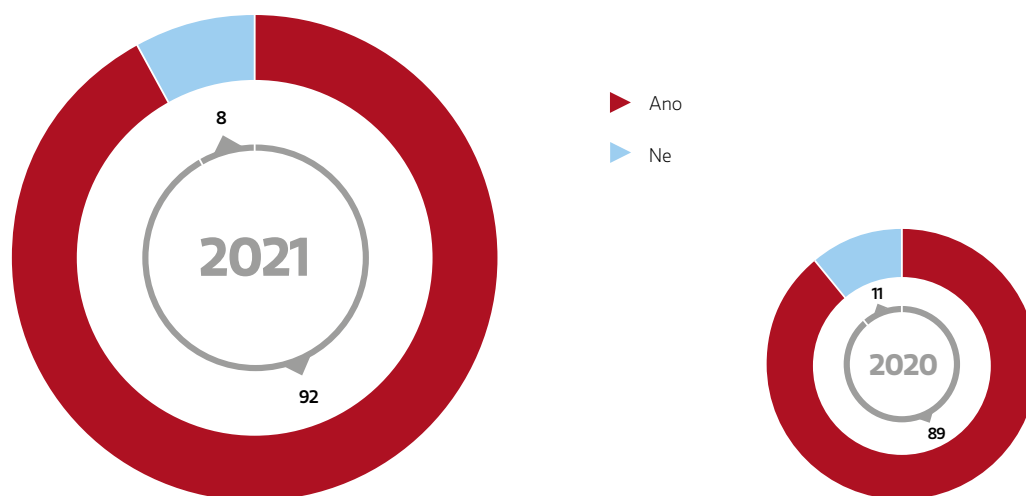
Jaké typy nemovitostí budou podle Vás atraktivní pro investory v letech 2020–2021/2021–2022?



„V krátké budoucnosti lze předpokládat vyšší poptávku po pronájmu skladových prostorů, ale i vyšší poptávku po pronájmu výrobních prostorů pro nově se rozvíjející IT technologie a částečně i pro strategické typy výroby, jejichž přesun zpět do ČR lze předpokládat. Trh s kancelářskými nemovitostmi byl dočasně utlumen s masivním přechodem zaměstnanců na home office, ale domnívám se, že toto je dlouhodobě neudržitelný trend a po uklidnění epidemiologické situace budou zaměstnavatelé opět vyžadovat větší přítomnost svých zaměstnanců v kancelářích, ať už z důvodu kontroly jejich pracovních výsledků, tak i ze strany zaměstnanců bude větší zájem o navrácení a posilování sociálních vazeb a týmové spolupráce. Lze počítat s tím, že jistá část aktivit jistě zůstane v režimu home office, ale tento výpadek poptávky po kancelářských prostorech by naopak mohly sanovat požadavky na odlišné layouty kanceláří: odvrácení se od otevřených open space zpět ke klasickým menším a odděleným kancelářím, popř. zachování větších odstupů mezi pracovními místy v rámci jednotlivých kanceláří. Rezidenční realitní trh nezaznamenal větší propad, co se týče prodeje, když paradoxně přicházející krize vedla a vede lidi k posilování jistoty a investování do vlastního bydlení, kterými se snaží nahrazovat ze své povahy krátkodobější bydlení v nájmu.“ **Luboš Zajíček, a. k. Mgr. Luboš Zajíček**

NEMOVITOSTI JAKO INVESTICE

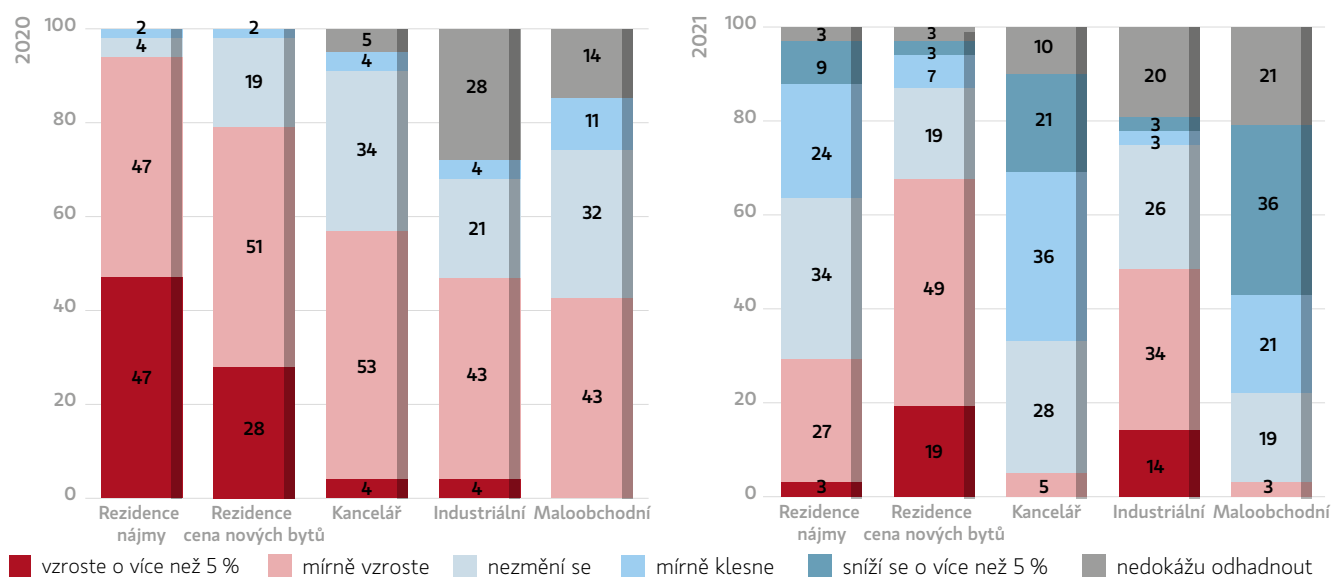
GRAF Atraktivnost nákupu nemovitostí jako investice
Považujete nákup nemovitostí pro investiční účely za stále atraktivní?



Nejistota spojená s pandemií ještě více posílila vnímání nemovitostí jako investiční příležitosti, opět jsou ale výrazné difference v typologii. Rezidenční a logistické nemovitosti jsou i nadále vnímány jako atraktivní, naopak atraktivita hotelových, kancelářských a retailových nemovitostí stagnuje nebo klesá. S tím přímo souvisí i pohled na vývoj cen nájmu: podle jednotlivých segmentů pak respondenti výzkumu predikují růstový potenciál, resp. stagnaci, kopírující daný segment a jeho „zasaženost“ koronavirem. Nájemné v kancelářích a obchodních jednotkách podle většiny respondentů bude spíše klesat, naopak očekávají růst v rezidenční oblasti. A to nejen u pražských nemovitostí, ale i v regionech.

„Pro všechny segmenty se jednalo o náročný rok. Některé bojují o holé přežití (high street retail, hospitality), některé byly naopak nuceny se zrychleně přizpůsobit skokovému nárůstu poptávky (logistika). Jsem toho názoru, že realitní trh z koronavirové epidemie nevezde oslabený, ale značně se změní. Epidemie způsobila urychlení mnoha trendů, na které by v budoucnu stejně došlo. Jedná se zejména o přesun nakupování do online prostředí. Tento trend pozitivně ovlivnil již zmíněnou logistiku, negativně naopak ovlivnil segment retailu. V kancelářském segmentu se zase jedná o bezprecedentní přesunutí zaměstnanců na home office. Jsem toho názoru, že minimálně v tomto ohledu se již k „předcovidovému normálu“ nevrátíme.“ **Karel Škrdl, Knight Frank**

GRAF Předpokládaný vývoj nájmu
Jaký je váš názor na budoucí vývoj nájmu (kanceláře, skladové plochy, maloobchod) či nákupní ceny (nové byty) v jednotlivých sektorech?



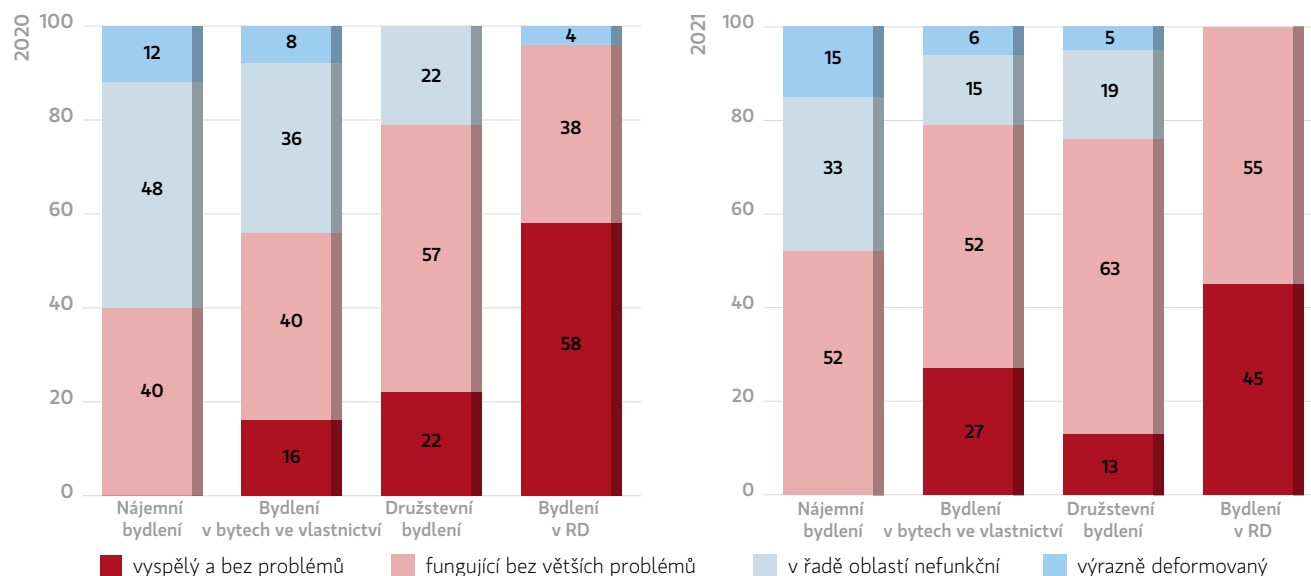
„Rezidenční trh pandemie negativně neovlivnila. V případě komerčního však přinesla některé obavy z budoucího vývoje, které se odrazily zejména na kancelářském trhu. Nervozita je patrná částečně rovněž na retailovém trhu. Průmyslový trh (logistika) si ale vede zatím dobře.“ **Radek Polák, Trigema**

REZIDENČNÍ TRH

Respondenty našeho výzkumu jsme požádali o zhodnocení jednotlivých segmentů bytového trhu z hlediska toho, jak fungují, a není překvapením, že převážná většina z nich konstatovala stabilní a funkční situaci. Pouze v oblasti nájemního bydlení 48 % respondentů vidí nefunkční nebo deformované prostředí. Oproti roku 2020 jde z pohledu expertů o mírné zlepšení, přesto lze konstatovat, že tento segment nemovitostního trhu není zcela funkční.

GRAF Funkčnost segmentů bytového trhu

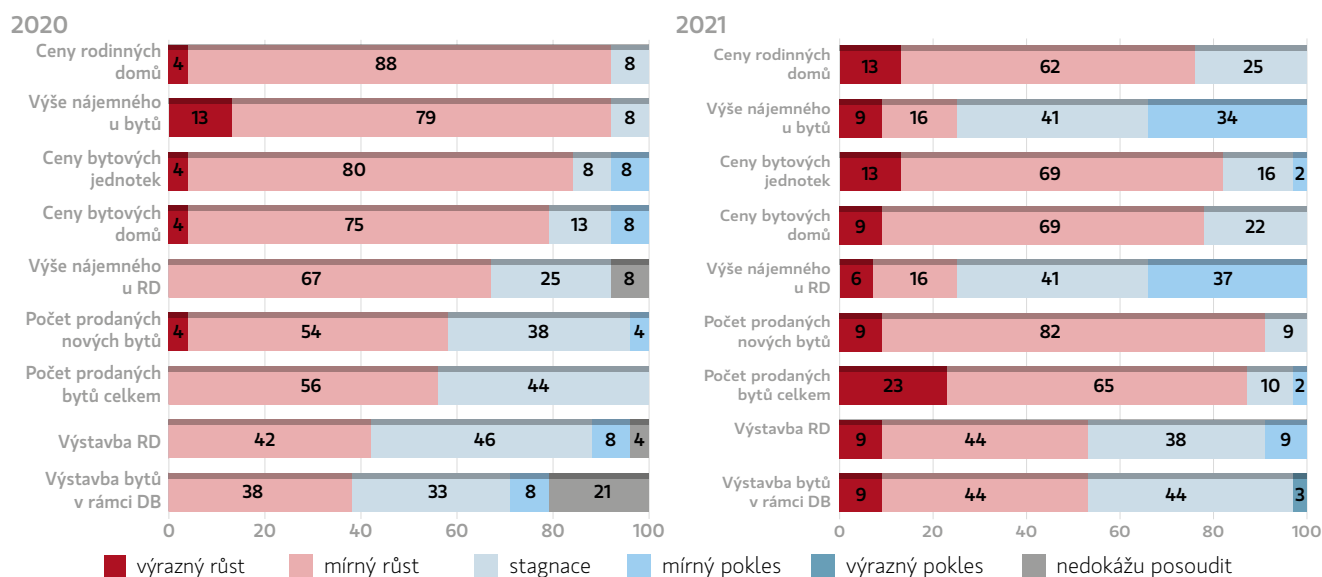
Pokud se podíváte na jednotlivé segmenty bytového trhu z hlediska toho, jak fungují, označil/a byste je nejspíše jako:



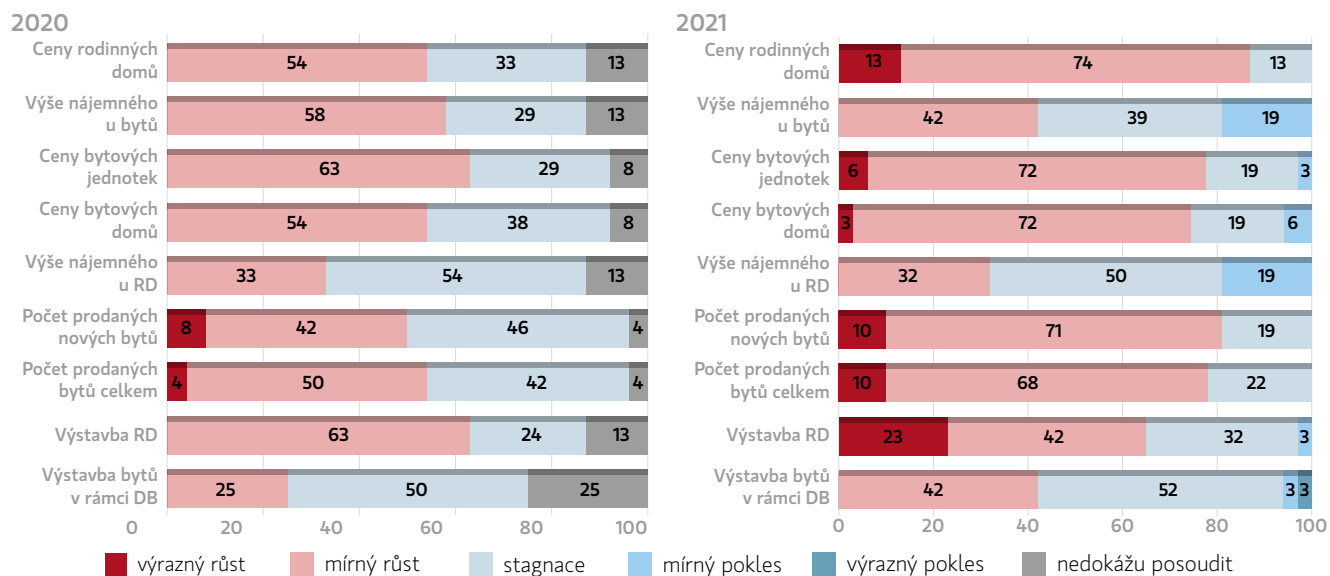
„Ceny bytů navzdory pandemii stále rostou. Důvodem je převis poptávky nad nabídkou jako důsledek pomalých povolo-
vacích procesů, nízké úroky u hypotečních úvěrů a fakt, že nákup nemovitostí je sice konzervativní, zato velmi bezpečná
investice. Naopak ceny nájmu razantně poklesly, protože došlo ke skokovému navýšení nabídky z důvodu uvolnění velkého
množství bytů původně určených ke krátkodobému pronájmu.“ **Jana Panochová, LEXXUS**

GRAF Očekávaný vývoj vybraných ukazatelů – Praha

Jaký vývoj u vybraných ukazatelů očekáváte v letech 2020–2021 a 2021–2022 v Praze?



„Dopady se různí dle jednotlivých segmentů realitního trhu. Toho rezidenčního se pandemie nijak výrazně nedotkla. Pro developery je ‚covidový rok‘ jen další z mnoha komplikací na jejich cestě absurdně komplikovaným netransparentním a zdoluhavým povolo-
vacím procesem. U kupujících pak může být stávající stav (prakticky neexistující veřejný život) dost
dobrým důvodem pro zlepšení svého bydlení, ve kterém jsou nuceni trávit výrazně více času.“ **Peter Višňovský, LEXXUS**


GRAF Očekávaný vývoj vybraných ukazatelů – regiony
Jaký vývoj u vybraných ukazatelů očekáváte v letech 2020–2021 a 2021–2022 v regionech?


Z hlediska prodeje nových bytů se situace na pražském trhu zlepšila a respondenti konstatovali mírný růst oproti loňskému roku. Stejnou růstovou predikci uvádějí u bytů v mimopražských regionech. V celkovém hodnocení považuje 91 % respondentů nemovitosti za výhodnou investici.

Není to poprvé, co realitní segment vykázal mimořádnou odolnost. Uplynulý rok opět ukázal životaschopnost realitního trhu a jeho účastníků. Je předčasné hodnotit, jak jsme obstáli, navíc ještě není pandemie za námi. Až s odstupem času a možná i v příštím průzkumu pro Trend Report zjistíme, kam nás pandemie posunula.

MARIE MOCKOVÁ
ARTN

ARTN

www.artn.cz

ČLÁNKY

AKCE

TREND REPORT

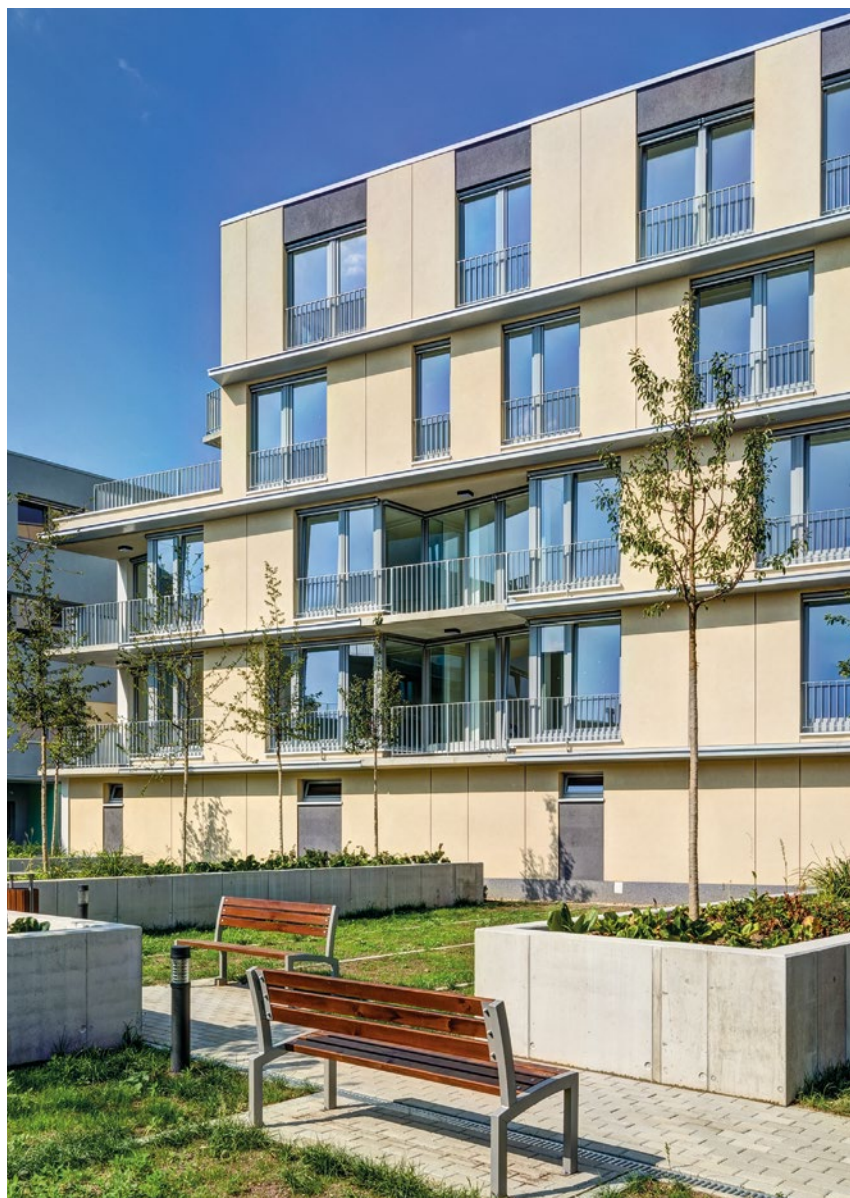


Developing independence



www.trigema.cz

DEVELOPMENT
S VÝJIMEČNOU
ARCHITEKTUROU
A DŮRAZEM
NA DESIGN



**Metrostav
Development**



MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2020 snížil o 3,5 %, zatímco v roce 2019 se zvýšil o 2,8 %. Pro roky 2021 a 2022 Fond odhadoval poměrně rychlé oživení o 5,5 %, resp. 4,2 %, a to zejména díky obnovení robustního růstu v rozvíjejících se ekonomikách. Za celkovým relativně příznivým odhadem se však ukrývá nezvykle vysoká heterogenita mezi jednotlivými regiony a zeměmi.

HDP v České republice se za celý rok 2020 podle březnového odhadu Českého statistického úřadu snížil o 5,8 %, což představuje dosud nejsilnější propad v tomto století. Lednová prognóza České národní banky (ČNB) počítala s tím, že návrat k úrovni reálného HDP z roku 2019 bude pomalý, přičemž v roce 2021 růst HDP dosáhne pouze 2,2 %. Napřesrok růst HDP dále zrychlí v důsledku návratu spotřeby domácností a investic k robustnímu růstu. Společně s kladným příspěvkem vládní spotřeby to vyústí v roce 2022 v růst HDP o téměř 4 %. Domácí ekonomika se tak koncem příštího roku vrátí na předkrizovou úroveň.

Dynamika bankovních úvěrů soukromému sektoru v ČR v průběhu loňského roku postupně oslabovala. Výjimkou byl segment úvěrů na bydlení, kde ke konci roku meziroční růst jejich stavu dosáhl 8 %. Objemy nových úvěrů na bydlení rostly meziročně ještě silněji. Objem skutečně nových hypotečních úvěrů se zvýšil meziročně o 55 mld. Kč, tj. o 33,4 %. Objem skutečně nových úvěrů na bydlení se zvýšil o 60 mld. Kč, tj. o 32 %. S ohledem na vývoj úrokových podmínek lze předpokládat, že i v roce 2021 zůstane poptávka po úvěrech na bydlení silná.

Realizované ceny bytů v průběhu roku 2020 pokračovaly v růstu navzdory pandemii a výraznému hospodářskému zpomalení. ČNB hodnotí ceny bytů jako nadhodnocené, přičemž rozsah nadhodnocení se v čase zvyšoval. Podobný vývoj, který pravděpodobně souvisí s vnímáním rezidenčních nemovitostí jako bezpečného aktiva, byl zaznamenán i v řadě dalších evropských zemí. Významná změna podmínek na trhu v roce 2021 není příliš pravděpodobná.

EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Světová ekonomika se v průběhu roku 2020 propadla do globální recese. Jedinou velkou ekonomikou, která vykáže pozitivní růst (kolem 2 %), je Čína. Pro letošní a příští rok prognózy z počátku roku obecně předpokládají relativně svižné oživení ekonomické aktivity, jeho rozsah je však zatížen vysokou mírou nejistoty. V tabulce 1 jsou zachyceny průměry z únorového reprezentativního přehledu odhadů světových analytiků (tzv. Consensus Forecast) pro loňský rok a jejich prognóz letošní rok a rok 2022¹.

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
2020	-5,6	-6,8	-6,1	-5,0	-10,4	-2,8	-2,7	-3,1	-3,5	-7,2	-1,2	2,3
2021	3,5	4,4	4,5	3,5	4,2	3,9	3,6	1,8	2,9	4,3	6,5	8,4
2022	4,7	4,1	4,6	3,8	5,6	4,7	3,8	1,9	2,5	2,9	4,5	5,5

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, ÚNOR 2021

Klíčové centrální banky reagovaly na rizika vyvolaná pandemií opětovným citelným uvolněním měnových politik (zejména americký Fed) či dalším prohloubením již silně uvolněných přístupů (ECB). Součástí podpůrných politik klíčových centrálních bank se staly rozsáhlé nákupy státních dluhopisů a v některých případech i soukromých aktiv. Důsledkem byl pokles bezrizikových úrokových sazeb i rizikových prémie. Dlouhodobé úrokové sazby ve vyspělých zemích tak setrvaly na mimořádně nízkých úrovních a výnosové křivky zůstaly velmi ploché nebo v některých případech i inverzní. Očekávání ohledně

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

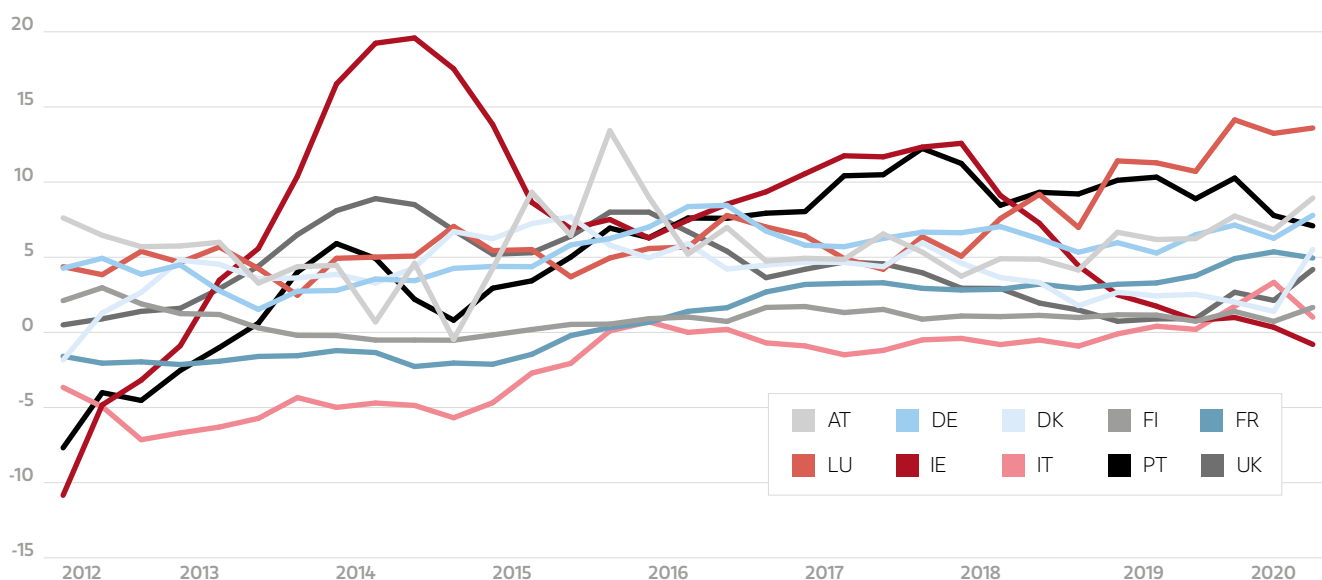
setrvávání měnových politik v silně uvolněném módu vedla k tomu, že významná část globálně emitovaných dluhopisů se ocitla v pásnu záporných výnosů. Tato situace bude pravděpodobně přetrvávat po několik let.

Výhledy cenového vývoje komodit zůstávají i vlivem nejistoty ohledně síly a rychlosti hospodářského oživení hlavních světových ekonomik prozatím umírněné, byť aktuálně pozorované meziroční nárůsty cen se mohou jevit jako dosti vysoké. Cena ropy typu Brent se loni v březnu dostala až na úroveň hranici 30 USD / barel, zatímco na začátku letošního roku se pohybovala mezi 50–60 USD / barel. Na těchto úrovních by se podle současných odhadů měla pohybovat i v letošním a příštím roce. I to by mělo přispět k tomu, že inflační tlaky zůstanou ve většině zemí i přes hospodářské oživení spíše utlumené.

VÝVOJ NA TRZÍCH NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ

Uvolněné globální měnové podmínky a nízké výnosy dlouhodobých instrumentů přispívaly v řadě zemí EU k pokračujícímu rychlému růstu cen nemovitostí. V některých zemích pak meziroční tempo růstu ještě dále zrychlilo (grafy 1 a 2). V rámci nejvyspělejších zemí EU dosáhla dynamika cen nemovitostí vysokých hodnot zejména v Lucembursku, Německu a Rakousku. Naopak k cenové korekci zřejmě začalo po dřívějším robustním růstu docházet v Irsku. Stagnaci cen nemovitostí je možné dlouhodobě pozorovat ve Finsku a Itálii, byť v Itálii se v roce 2020 po několika letech přehouplo tempo růstu do kladných hodnot. V regionu zemí střední a východní Evropy byl vývoj smíšený, nicméně tempo růstu zůstalo ve všech zemích přes významné zhoršení ekonomické situace kladné. Dynamicky rostly ceny zejména v zemích Visegrádské čtyřky (s výjimkou Maďarska, kde se projevil efekt srovnávací základy po prudkém růstu v předchozích letech). Naopak relativně pomalý růst cen nemovitostí přetrvával v Bulharsku a Rumunsku a citelně zpomalil v Lotyšsku.

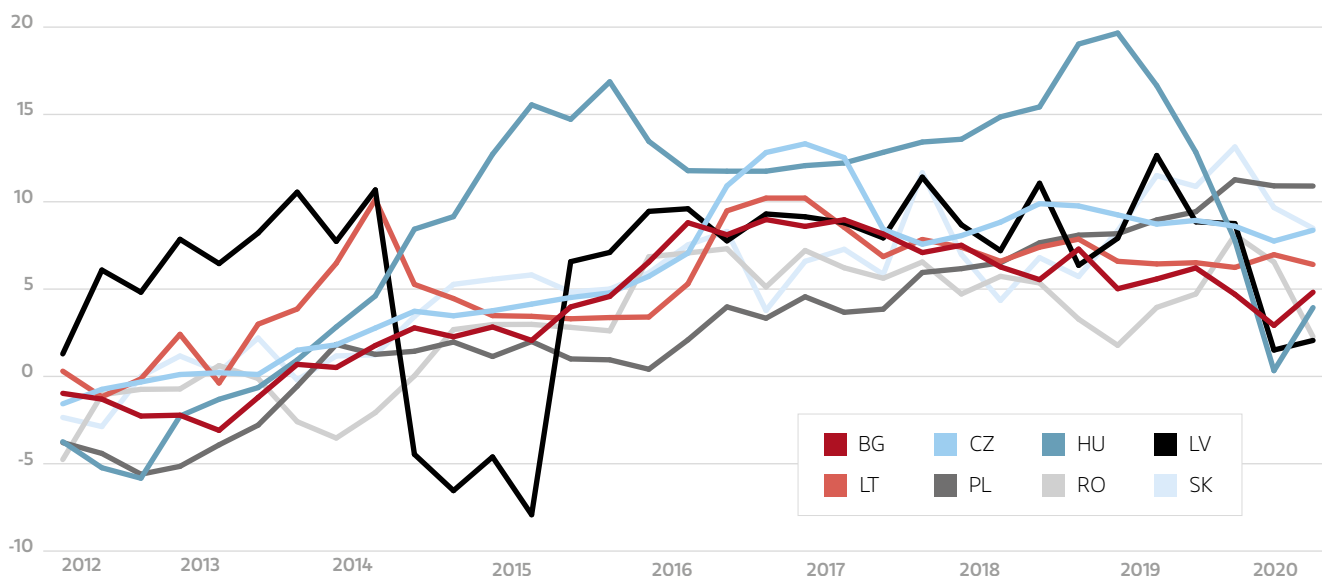
GRAF 1 Ceny nemovitostí ve vybraných rozvinutých zemích EU (meziroční růst v % do 3Q 2020)



Pozn.: Ceny nemovitostí jsou měřeny pomocí indexu HPI (House Price Index), který má napříč zeměmi EU jednotnou metodiku. Zahrnuje ceny bytů, rodinných domů a souvisejících pozemků.

ZDROJ: EUROSTAT

GRAF 2 Ceny nemovitostí v regionu střední a východní Evropy (meziroční růst v % do 3Q 2020)



Pozn.: Ceny nemovitostí jsou měřeny pomocí indexu HPI (House Price Index), který má napříč zeměmi EU jednotnou metodiku. Zahrnuje ceny bytů, rodinných domů a souvisejících pozemků.

ZDROJ: EUROSTAT

DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

Pro vývoj české ekonomiky bude kromě vývoje ve vnějším okolí (zejména v eurozóně) velmi důležitá v letošním a příštím domáci fiskální politika. Ekonomika eurozóny v průběhu roku 2020 propadla více než domáci ekonomika, k čemuž přispěly především téměř 10% poklesy HDP Španělska, Francie a Itálie. Ze zemí mimo eurozónu se v podobném rozsahu snížil HDP i ve Velké Británii. Výhledy, ze kterých vycházela lednová prognóza ČNB, předpokládaly, že tempo růstu efektivního ukazatele HDP v eurozóně po 6% propadu v loňském roce vzroste letos i příští rok o necelá 4 %.²

Lednová prognóza ČNB předpokládá, že pokles domáci ekonomiky o necelých 6 % v roce 2020 vystřídá v návaznosti na postupný nárůst domáci i zahraniční poptávky pozvolné oživení v letošním a příštím roce (tabulka 2). Inflace se bude v průběhu letošního roku pohybovat poblíž 2 % cíle ČNB. Jádrová inflace postupně zpomalí. V tom se projeví i pokles dovozních cen vlivem posilujícího kurzu, k jehož zpevňování povede zlepšování sentimentu na finančních trzích. Korunu podpoří také znovuootevření české ekonomiky v kombinaci s oživující zahraniční poptávkou. Do posilujícího kurzu se rovněž promítne rostoucí rozdíl tuzemských úrokových sazeb vůči eurozóně. U domácích tržních úrokových sazeb lze po období jejich počáteční stability očekávat zhruba od poloviny letošního roku postupný nárůst. Ten bude pokračovat i během příštího roku, a to v podmínkách ukotvení inflace u cíle a s vidinou návratu ekonomiky na předkrizovou úroveň.

TABULKA 2 Lednová prognóza ČNB (v %)

	HDP	Inflace	3M PRIBOR	Kurz	Mzdy	Nezaměstnanost	Běžný účet
2020	-5,8	3,2	0,9	26,5	3,2	2,6	3,0
2021	2,2	2,0	0,7	25,8	5,2	3,6	0,6
2022	3,8	2,2	1,5	24,9	3,3	3,5	1,1

Pozn.: HDP – reálný hrubý domácí produkt (meziroční růst v %); inflace – růst spotřebitelských cen (v %, průměr), 3M Pribor – 3měsíční sazba peněžního trhu (v %, průměr); kurz – měnový kurz CZK/EUR, průměr; mzdy – průměrná nominální mzda (meziroční růst v %, průměr); nezaměstnanost – obecná míra nezaměstnanosti (v %, průměr); běžný účet – podíl salda běžného účtu platební bilance na HDP (v %).

ZDROJ: ZPRÁVA O MĚNOVÉ POLITICE – ZIMA 2021, ČNB

Bankovní rada ČNB na únorovém měnovém jednání ponechala 2T repo sazbu na 0,25 %. Rozhodnutí vycházelo ze skutečnosti, že s novou prognózou byla konzistentní nejprve stabilita tržních úrokových sazeb následovaná jejich postupným nárůstem zhruba od poloviny letošního roku. Počáteční stabilita sazeb odráží potřebu udržovat nadále uvolněné měnové politiky v situaci negativních dopadů pandemie na domáci ekonomiku. Následný postupný nárůst sazeb plyne z očekávaného zotavování domáci i zahraniční ekonomiky po odeznění pandemie v podmínkách inflace stabilizované poblíž inflačního cíle. Bankovní rada zároveň vyhodnotila nejistoty a rizika nové prognózy jako výrazné a vychýlené ve směru pomalejšího odeznívání pandemie, než jaké očekává prognóza. Na informace o možném postupném nárůstu měnově politických sazeb reagovaly výnosy s delší splatností. Ty se pohybují stále na nízké hladině, ale částečně se odchýlily od vývoje na zahraničních trzích. Sklon výnosových křivek IRS a státních dluhopisů je zřetelně kladný. Další nárůst výnosů delších splatností, který by se promítl do významnějšího zvýšení úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, ale zůstává s ohledem na komunikaci klíčových centrálních bank předmětem vysoké míry nejistoty.

ÚVĚROVÁ DYNAMIKA V ČR

Dynamika bankovních úvěrů poskytnutých soukromému nefinančnímu sektoru se v průběhu roku 2020 setrvale snižovala. Meziroční tempo růstu ve 4. čtvrtletí 2020 dosáhlo výše 4,1 %, vývoj v jednotlivých úvěrových segmentech byl nicméně smíšený. V případě spotřebitelských úvěrů domácnostem a úvěrů nefinančním podnikům se úvěrový růst téměř zastavil (v obou případech meziroční dynamika poklesla pod 1 %), naopak tempo růstu úvěrů na bydlení se během roku 2020 postupně zvyšovalo a na jeho konci dosáhlo 8,0 %. Růst objemu úvěrů domácnostem zůstal v české ekonomice jedním z nejrychlejších v EU (graf 3). V souladu s pozorovanou dynamikou se vyvíjely rovněž úvěrové standardy a podmínky bank, které měly tendenci zpřísnovat u úvěrů nefinančním podnikům a spotřebitelských úvěrů, zatímco u úvěrů na bydlení bylo možné ve druhé polovině roku 2020 pozorovat u části trhu jisté uvolnění (mimo jiné v souvislosti se zrušením doporučených limitů pro ukazatele DTI a DSTI). V dlouhodobém srovnání tak zůstávala pozorovaná dynamika úvěrů na bydlení vysoká a koncem roku mírně přesáhla dlouhodobý průměr.

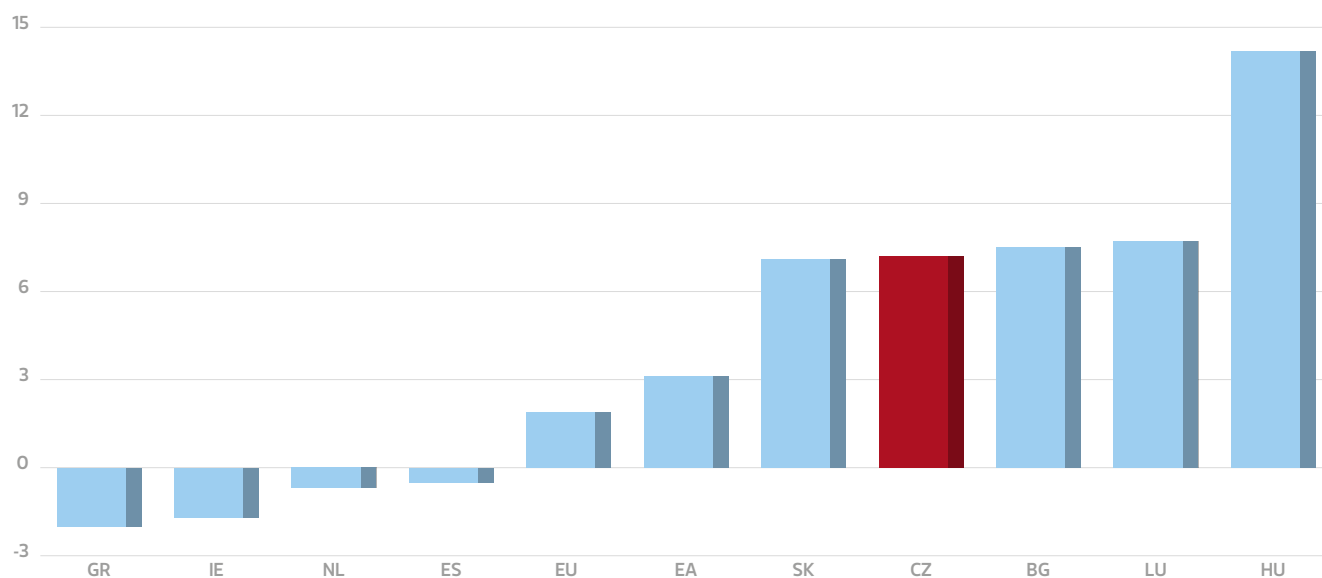
V rámci úvěrů nefinančním podnikům zaznamenala významný úvěrový růst odvětví nejsilněji zasažená epidemií koronaviru (ubytování, stravování a pohostinství, resp. doprava a skladování), jejich podíl na celkovém úvěrovém portfoliu bank je však nízký. Úvěry směřující do odvětví s vysokým podílem na celkových úvěrech stagnovaly (zpracovatelský průmysl, stavebnictví). Hlavním důvodem byl pokles investičních úvěrů, který nebyl převážen zvýšeným zájmem o provozní financování, ani

² Zahraniční reálný vývoj je pro účely prognózy ČNB aproximován efektivním ukazatelem HDP eurozóny (též „efektivní eurozóna“). Váhy jednotlivých zemí eurozóny použité při jeho výpočtu odpovídají jejich podílu na celkovém vývozu ČR do eurozóny. Výhledy HDP významných obchodních partnerů ČR (zejména Německa a Slovenska) tak mají ve srovnání s jejich podílem na celkové ekonomice eurozóny vyšší váhu v prognóze zahraničního vývoje.

čerpáním úvěrů v rámci podpůrných programů. Mírný pokles či stagnaci zaznamenaly také ostatní formy cizího financování nefinančních podniků, tedy zejména emise dluhopisů a mezipodnikové půjčky.

Ke konci října skončilo zákonné moratorium na splátky úvěrů. V rámci tohoto moratoria (včetně dobrovolných odkladů ze strany finančních institucí) bylo dočasně přerušeno splácení u 11 % bankovních úvěrů domácnostem a 13 % úvěrů nefinančním podnikům. S ohledem na poměrně stabilizovanou ekonomickou situaci v ČR nebylo zákonné moratorium prodlouženo. Klienti bank však využívají možnost požádat banky v případě pokračující nepříznivé příjmové situace v důsledku pandemie o další odklad splácení. Objem takových úvěrů narůstá jen pozvolna a zůstává na až překvapivě nízké úrovni.

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



ZDROJ: ECB

VÝVOJ ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ V ČR

Na růstu úvěrů domácnostem³ se v loňském roce prakticky výlučně podílely úvěry na bydlení a v jejich rámci 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)⁴ představoval v roce 2020 217 mld. Kč, a meziročně tak zaznamenal nárůst o 55 mld. Kč (o 34,3 %). Po započtení nezajištěných úvěrů ze stavebního spoření a dalších půjček na bydlení činil objem skutečně nových úvěrů na bydlení 250 mld. Kč oproti 190 mld. Kč v roce 2019. Pokles úrokových sazeb z hypotečních úvěrů se projevil i zvýšenou poptávkou po refinancování. Objem refinancovaných hypotečních úvěrů se meziročně zvýšil o 20 mld. Kč (z 29 mld. Kč na 49 mld. Kč, tj. nárůst o 68,9 %).

Bankovní rada ČNB rozhodla v první polovině roku 2020 o postupném uvolnění či zrušení doporučených limitů pro úvěrové ukazatele LTV, DTI a DSTI. Učinila tak na základě předpokladu, že poskytovatelé i jejich klienti si v průběhu pandemie budou dobře vědomi zvýšených rizik a budou se chovat obezřetně. V prosinci 2020 ČNB zveřejnila poslední dostupné údaje z plošného „Šetření úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí“ (dále Šetření). Data ze Šetření za první pololetí 2020 indikují, že doporučené limity LTV byly poskytovateli hypotečních úvěrů převážně dodržovány. U ukazatelů DTI a DSTI poskytovatelé Doporučení ČNB ohledně limitů či indikativně uváděných hodnot pro vysoce rizikové úvěry rovněž víceméně respektovali, i když někteří zejména ve druhém čtvrtletí 2020 akceptovali vyšší úvěrové riziko. Bankovní rada na svém listopadovém jednání rozhodla ponechat limit pro ukazatel LTV i přes přetrvávající nadhodnocení cen bydlení na úrovni 90 % při možnosti uplatnit 5 % objemovou výjimku. Zároveň nepovažovala za nezbytné stanovovat limity ukazatelů DTI a DSTI či zpřísňovat jiné parametry stávajícího Doporučení.

ČNB bude v prvních měsících roku 2021 pozorně sledovat, zda v rámci konkurenčního boje o tržní podíly nedochází ke kolektivnímu uvolňování úvěrových standardů. Pokud by k němu začalo docházet, byla by namísto diskuse o návratu k přísnějšímu nastavení úvěrových ukazatelů LTV, DSTI či DTI a o případném stanovení specifických podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů, které s vysokou pravděpodobností slouží k financování nákupu nemovitosti jako investice.

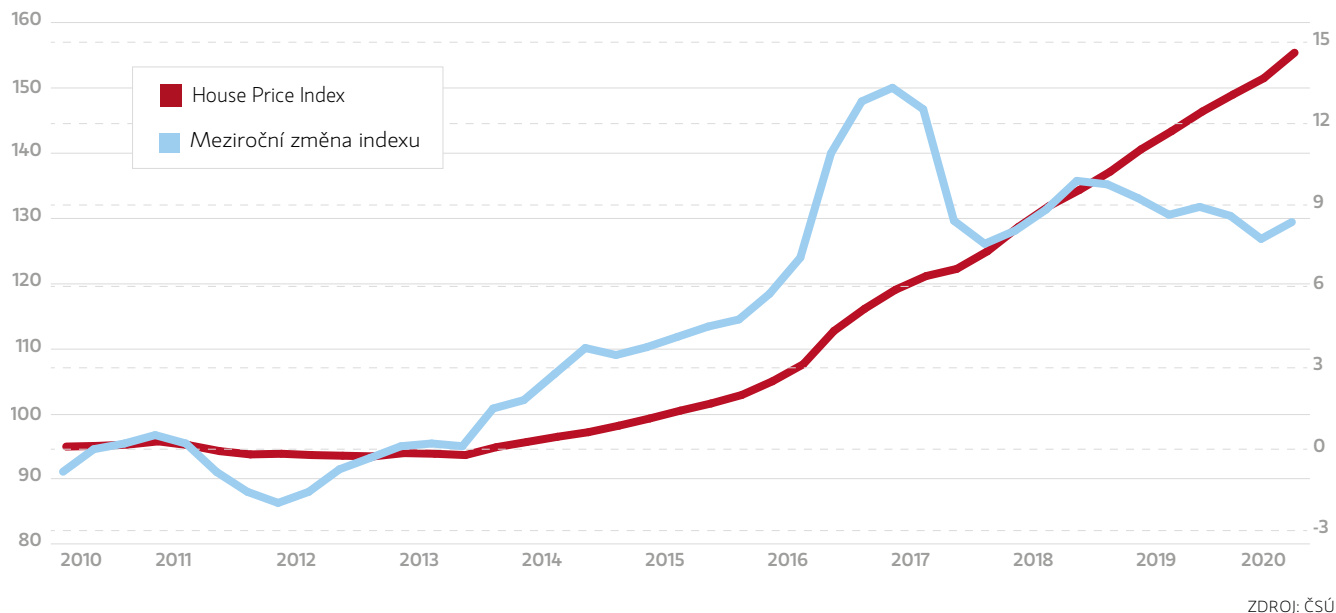
³ Pod termínem „domácnosti“ se zde rozumí agregát označovaný ve statistikách ČNB jako „obyvatelstvo“.

⁴ 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.

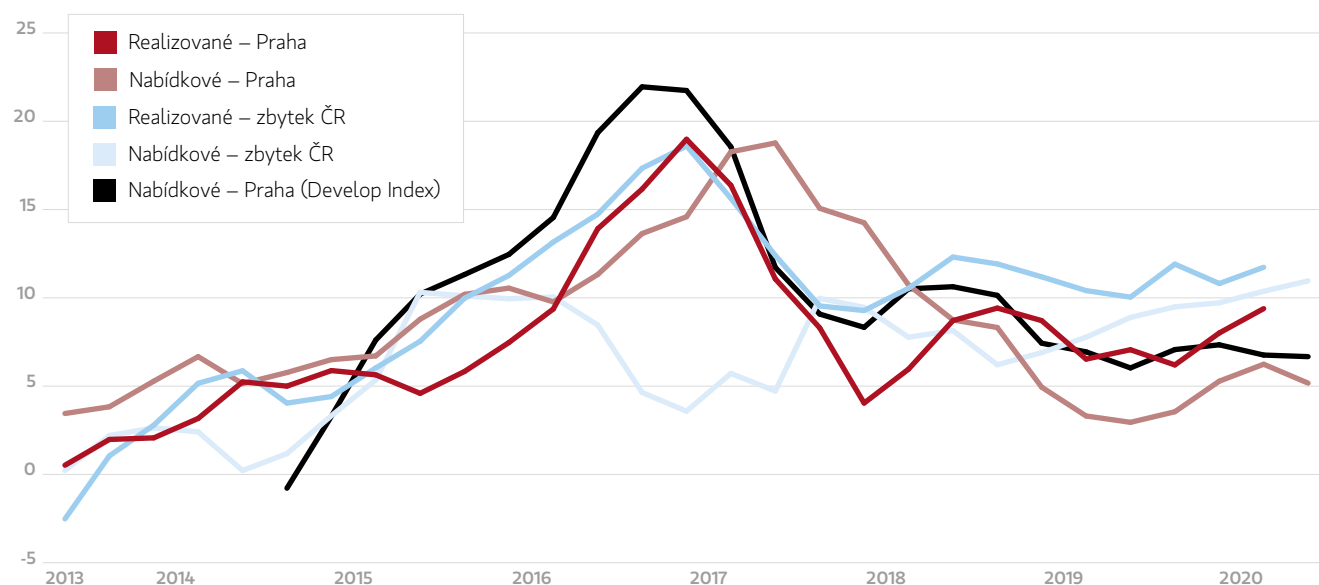
TRH NEMOVITOSTÍ V ČR⁵

Během roku 2020 si realizované ceny nemovitostí udržovaly i přes propuknutí koronavirové epidemie svižnou meziroční dynamiku, která se pohybovala mírně pod 10% hranicí (graf 4). Ve srovnání s cenovým dnem v roce 2013 vzrostly ceny nemovitostí již o více než 60 %. Vysoká meziroční dynamika byla doprovázena zhruba shodným růstem cen bytů (graf 5), přičemž pokračoval trend z posledních let, kdy ceny bytů v Praze rostou o něco méně než ve zbytku ČR.

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



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



Pozn.: Realizované ceny podle výběrového šetření starších bytů ČSÚ. Z důvodu publikování Develop Indexu ve dvouměsíční frekvenci jsou údaje za březen a září získány jako průměr meziročního růstu v únoru a dubnu, resp. v srpnu a říjnu.

ZDROJ: ČSÚ, CENOVÁ MAPA / DELOITTE

Rychlý růst cen nemovitostí se odvíjel od klesajících úrokových sazeb u úvěrů na bydlení v prostředí uvolněných finančních podmínek a změkčených limitů na úvěrové ukazatele. Zejména ve druhé polovině roku 2020 bylo patrné zvýšené čerpání hypotečních úvěrů a opětovné roztáčení spirály mezi rostoucími cenami nemovitostí a úvěry sloužícími k jejich pořízení. Část domácností mohla mít při nízkých výnosech alternativních aktiv zesílenou motivaci uložit volné finanční prostředky formou investic do nemovitostí, u nichž je obecně očekáváno stabilní zhodnocení při relativně nízkém riziku. Ukazatele dlouhodobě udržitelných („fundamentálních“) cen nemovitostí nicméně ukazují, že byty jsou již v průměru o zhruba 17 % nadhodnocené a ve vybraných lokalitách s vysokým podílem investičních bytů může nadhodnocení dosahovat až 25 %. Nadhodnocení indikuje ochotu domácností přijímat zvýšená rizika, případně ochotu investorů akceptovat u investic do bydlení

⁵ Více také v kapitolách Rezidenční trh na straně 24 a Financování nemovitostí na straně 72.

nižší výnos. Tím se vytváří potenciál pro případnou cenovou korekci v budoucnu v případě projevení výrazně pesimistického scénáře v podobě propadu příjmů, nárůstu nezaměstnanosti a skokového nárůstu rizikové premie u úvěrů na bydlení.

VÝHLED CEN NEMOVITOSTÍ

Budoucí vývoj cen nemovitostí je v době probíhající pandemie zatížen zvýšenými nejistotami. ČNB v návaznosti na lednovou makroekonomickou prognózu ve svém základním scénáři předpokládá pokračování svižného cenového růstu v první polovině roku 2021 a jeho postupné odeznívání ve druhé polovině. Meziroční dynamika by však měla zůstat nadále kladná, což platí i pro rok 2022. Na delším konci prognózy by mělo meziroční tempo růstu cen nemovitostí klesnout přibližně k 2 %. Ke zvolnění by měl přispět postupný nárůst měnově politických sazeb, vyšší srovnávací základna i již poměrně vysoká míra nadhodnocení bránící dalšímu zrychlení cenové dynamiky. Poklesu cen naopak budou bránit omezení na straně nabídky bytů a přetrvávající poptávkové tlaky. Data o počtu zahájených a dokončených bytů naznačují, že situace na trhu nemovitostí bude mít z pohledu nesouladu mezi poptávkou a nabídkou dlouhodobější charakter. Návrat realizovaných cen k fundamentálním hodnotám tak bude pravděpodobně trvat delší dobu a nejspíš bude mít povahu „konvergence zespoda“, kdy dynamika cen nemovitostí bude v delším horizontu mírnější než dynamika nominálních příjmů.

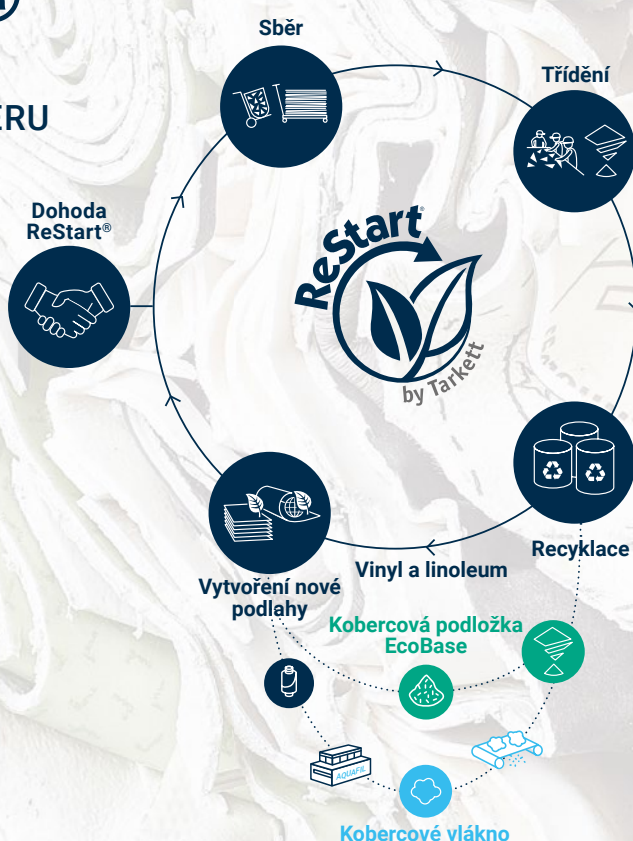
JAN FRAIT A MIROSLAV PLAŠIL
Česká národní banka

ReStart®

PROGRAM ZPĚTNÉHO ODBĚRU
A RECYKLACE

Milujeme
odpad.

Znovu z něj děláme
krásné podlahy.



Experti na pražský realitní trh

**Dlouhodobá zkušenost,
hluboká znalost trhu
a komplexní analýza**

Díky našim zkušenostem jsme schopni doporučit nebo posoudit celkovou koncepci rezidenčního projektu, výměry a dispozice bytů dle jednotlivých kategorií, standard provedení a navrhnout prodejní ceny s přihlédnutím k předpokládané cílové skupině. Provádíme monitoring rezidenčního trhu, jehož výsledkem jsou detailně zpracovaná data použitá pro analýzu objemu nabídky bytů, cenové úrovně, skladby bytů atd. Naše služby jsou využívány zejména v přípravné fázi projektu, která je pro úspěšnost projektu zásadní.

Příprava a řízení developerského projektu je komplikovaný proces. Nejlepších výsledků dosahujeme při vstupu do projektu v úvodní fázi developmentu. Díky našim službám jsou významně eliminována rizika spojená s komerčním úspěchem projektu. Zapojením našich odborníků zajistíme optimální nastavení projektu, jehož výsledkem bude maximalizace výnosu. Neocenitelné jsou dlouholeté zkušenosti jednotlivých konzultantů, kteří se ve své praxi podíleli na stovkách developerských projektů.



REZIDENČNÍ TRH

REZIDENČNÍ TRH

Rok 2020 byl pro segment rezidenčního trhu v České republice plný změn.

Trh bydlení i nadále představuje významnou investiční příležitost jak pro institucionální, tak pro drobné individuální investory.

Rok 2020 byl původně v očekávání pokračujícího růstu na trhu rezidenčních nemovitostí skrze většinu evropských ekonomik.

Počátkem roku 2021 však bylo v mnoha zemích včetně ČR nutné v důsledku neočekávaného příchodu pandemie zavést omezující opatření silně ovlivňující výkonnost ekonomik nebo volný pohyb občanů. Společně se zbytkem ekonomik byly zasaženy také rezidenční trhy.

Situace je ale významně odlišná od velké recese z roku 2007, kdy kořeny ekonomické krize ležely ve finančním sektoru a v následných letech došlo k velkému utlumení rezidenční výstavby.

Aktuální útlum ekonomiky způsobený opatřeními jednotlivých vlád států k prevenci proti šíření pandemie by mohl mít oproti přecházející krizi krátkodobější efekt, jehož dopad však bude závislý na konkrétních opatřeních a podmínkách v jednotlivých státech.

Pandemie výrazně ovlivnila ceny nájemného převážně v centrech velkých měst, kde se kvůli radikálnímu úbytku zahraničních turistů (často o více než 90 %) zvýšila nabídka nájemních bytů o jednotky, dříve využívané ke krátkodobému pronájmu.

Při pohledu na Českou republiku jsou prodejní ceny rezidenčních nemovitostí v Praze a Brně stabilní a mírně stoupaly i během pandemie. Na trhu je stále patrná malá nabídka nových i starších bytů. V Praze byla v posledních dvou čtvrtletích roku 2020 zahájena výstavba méně než 1 000 bytů v nových bytových domech, což představuje přibližně 40 % z celkové průměrné poptávky. Pražský a brněnský trh tvoří až 50 % trhu s novými byty v České republice, v ostatních regionech je výstavba omezená. Pozemky pro rodinné domy představují i v současnosti opět rostoucí segment. S tím souvisí stabilní trh s rodinnými domy. Poptávka po koupi bytů během pandemie koronaviru nezeslábla. Někteří kupující sice odložili koupi nemovitosti do ekonomicky stabilnějšího období, jiní naopak využili uvolnění regulace ČNB na hypotečním trhu a rekordně nízkých úrokových sazeb hypoték, nebo se vzhledem k situaci na finančních trzích rozhodli zaměřit větší část svých investic do nemovitostí.

Potřebná diverzifikace portfolia komerčních nemovitostí nejen českých, ale i zahraničních fondů z důvodu pandemie koronaviru akcelerovala v posledním roce velmi pomalý příchod institucionálních investorů na český trh nájemního bydlení. Rok 2020 je v této oblasti průlomový, neboť se v Praze a Brně začíná setkávat poptávka institucionálních investorů s nabídkou developerů pro tento produkt.

V důsledku koronavirové pandemie se normou stala práce z domova, která odkryla potřebu po větším životním prostoru. Nejen kvůli home office, ale také kvůli omezením v cestování výrazně stoupla poptávka po rekreačních objektech (chatách a chalupách). Roste také poptávka po pozemcích na výstavbu rodinných domů. Oproti vlně před deseti až patnácti lety, kdy vznikaly nové satelity okolo Prahy, se zájem kupců přesunul do menších měst s dobrou dopravní dostupností do Prahy, která nabízejí dostatečnou občanskou vybavenost. Společně s tímto jevem roste i poptávka po bytech v okolí Prahy (převážně Beroun, Kladno, Kolín), kde motivací pro kupující je možnost většího bytu za cenu bytu v Praze nebo bytu blíže přírodě. Do určité míry je tento trend charakteristický rovněž pro okolí Brna. V mezinárodním srovnání stále platí, že vlastní bydlení v našem hlavním městě je jedno z nejméně dostupných v Evropě. Minulý rok vedle problémů s pandemií koronaviru přinesl i několik dalších změn v oblasti bydlení. V občanském zákoníku

„Pandemie měla významný vliv na realitní trh, na jedné straně poškodila určité typy assetů a zhoršila návratnost investic do nich, jako např. městské hotely, nákupní centra, či ukončila spekulativní development administrativních budov, na druhou stranu ale vedla ke zvýšenému zájmu o investice do rezidenčních nemovitostí a zvedla objem hypoték na rekordní výši.“

Tomáš Běhounek,
bnt attorneys-at-law

„Realitní trh navzdory mnoha pesimistickým prognózám zůstal relativně ušetřen. Ceny nemovitostí neklesají ani nestagnují, nýbrž kontinuálně rostou. Nejistota spíše motivovala velké i drobné investory ukládat si svou likviditu do bezpečných aktiv, tj. nemovitostí.“

Pavel Linha, JRD

se objevuje možnost zapracování smluvní pokuty do nájemní smlouvy do výše trojnásobku měsíčního nájmu, případně v kombinaci se složením jistoty. Toho lze i využít v případě udělení paušální náhrady škody či jiných porušení nájemní smlouvy. Uvedená možnost zde doposud nebyla a mírně zlepšuje postavení pronajímatele ve sporu s problémovými nájemci. Další novinkou na bytovém trhu je přijetí zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. Zvyšuje jistotu pro klienty realitních kanceláří, například povinností pojištění odpovědnosti, zavádí pravidla pro nakládání s penězi klientů, povinnost vzdělání či praxe. Zprostředkovatelská smlouva musí být písemná a obsahovat zákonem předepsané skutečnosti, jinak není platná.

VÝVOJ REZIDENČNÍHO TRHU V ZAHRANIČÍ

Nejrychleji reagující oblastí rezidenčního trhu v celoevropském měřítku na dopady pandemie byl trh nájemní, a to zejména v hlavních městech a městech s velkou expozicí na turismus, který se během pandemie kompletně zastavil a jehož obnovení na předpandemické hodnoty je očekáváno až v horizontu několika let. V městech jako Paříž, Řím, Praha nebo Budapešť se dostalo do nabídky velké množství bytů, které byly v posledních letech využívány výhradně na krátkodobé ubytování. Tento růst nabídky pak v relativně krátkém horizontu snížil cenu nájemného. Zatímco v druhém kvartálu byly umístěny na trh tyto byty na střednědobý nebo jinak omezený pronájem, dnes je část z nich již pronajímána dlouhodobě.

Jedním z možných dlouhodobějších dopadů pandemie jsou pak jisté změny v nárocích na bydlení, kdy lidé po nuceném home office mohou inklinovat k větším bytům. Oproti individuálním a společenským požadavkům však bude vždy stát dostupnost bydlení. Právě možný požadavek na byty s větší podlahovou plochou a jejich nižší cenová dostupnost může mít za následek zvýšení poptávky po nájemním bydlení, které může tento prostor nabídnout za dostupnější finanční prostředky.

BYDLENÍ VE VLASTNÍM BYTĚ VS. V NÁJEMNÍM BYTĚ

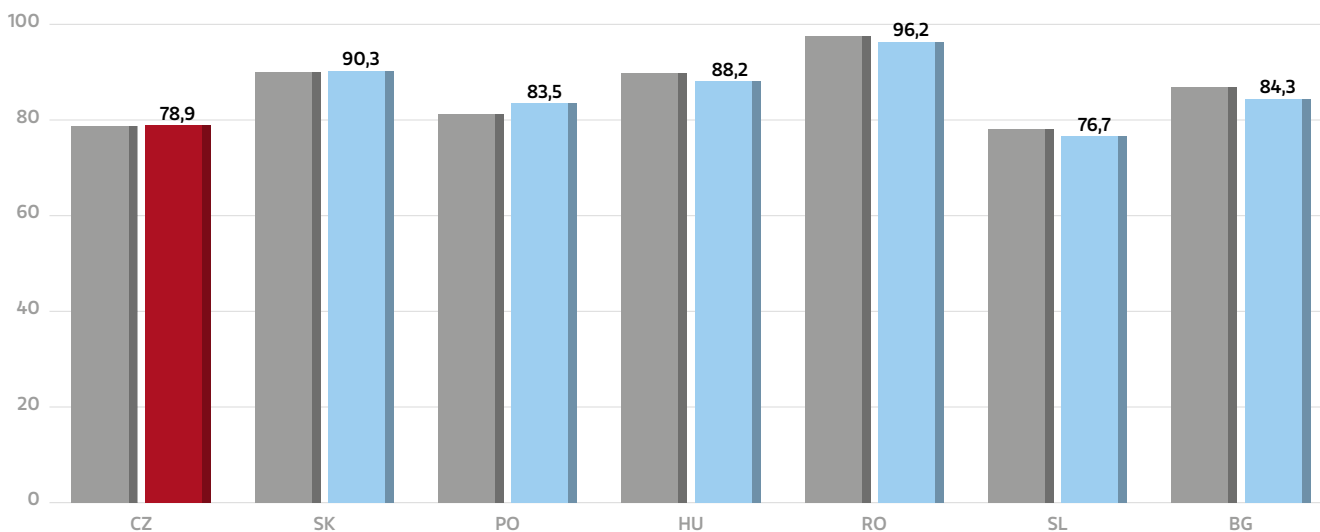
Neočekává se, že by pandemická situace měla v krátkodobém horizontu výraznější dopad na strukturu formy bydlení, která je dlouhodobě rozdílná v západní Evropě a regionu střední Evropy. Obecně platí, že ve středoevropských zemích

je vyšší poměr bydlení ve vlastní nemovitosti oproti nájemnímu bydlení. Ačkoliv v dlouhodobějších statistikách od roku 2010 nelze pozorovat zvýšení podílu nájemního bydlení, obecné tendence a trendy tento posun silně naznačují do budoucna. V následujících letech je tak možné očekávat růst nájemního bydlení v důsledku zejména stále rostoucích cen bytů a snižující se dostupnosti vlastního bydlení. Silným trendem je také snižující tendence mladších generací vlastnit byt. Postupem času se středoevropské státy budou více přibližovat průměru Evropy. Česká republika pravděpodobně nikdy nedosáhne úrovně Francie, Velké Británie nebo Německa, které mají více měst – byznysových center, což podněcuje trend nájemního bydlení. Ze zemí střední Evropy roste podíl vlastního bydlení výrazněji pouze v Polsku, což souvisí se současným boomem rezidenčního developmentu, nicméně v delším horizontu se zde rovněž dá očekávat zvýšení podílu nájemního bydlení.

„Ceny prodeje rezidenčního bydlení v roce 2020 rostly díky převisu poptávky nad nabídkou jak u novostaveb, tak i u starších bytů. Lidé začali mimo byty kupovat také chalupy a vesnické domy s dobrou dopravní dostupností do měst. Tento sektor pandemie nijak nepostihla, ba naopak – lidé začali vkládat úspory do nemovitostí.“

Zoja Klímová, Century 21 – Ruby

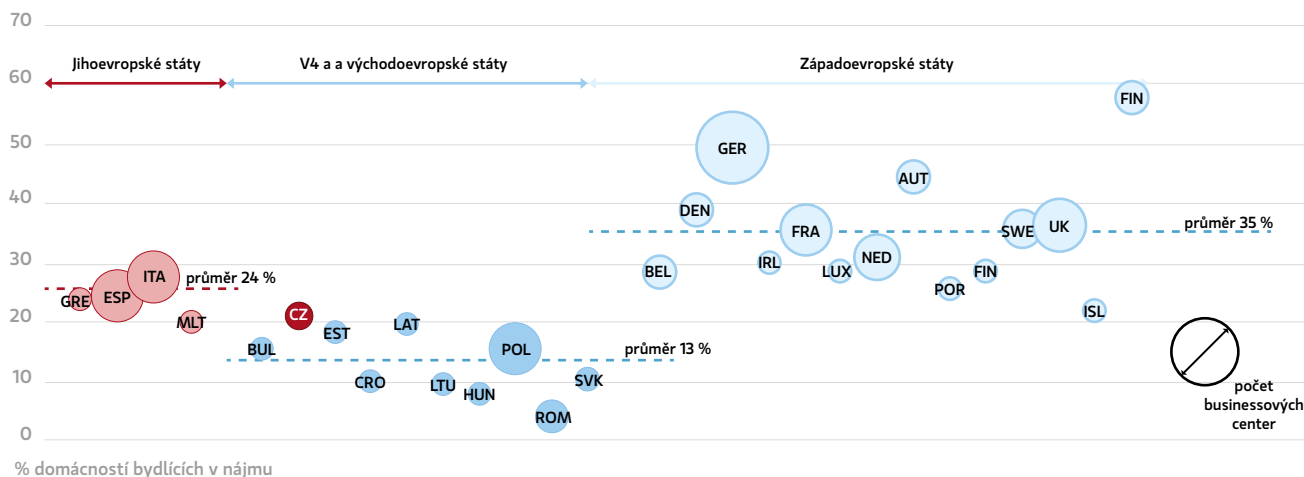
GRAF Podíl bydlení ve vlastní nemovitosti v zemích střední Evropy (v %)



ZDROJ: EUROSTAT



GRAF Podíl bydlení ve vlastní nemovitosti v západní Evropě



ZDROJ: EUROSTAT

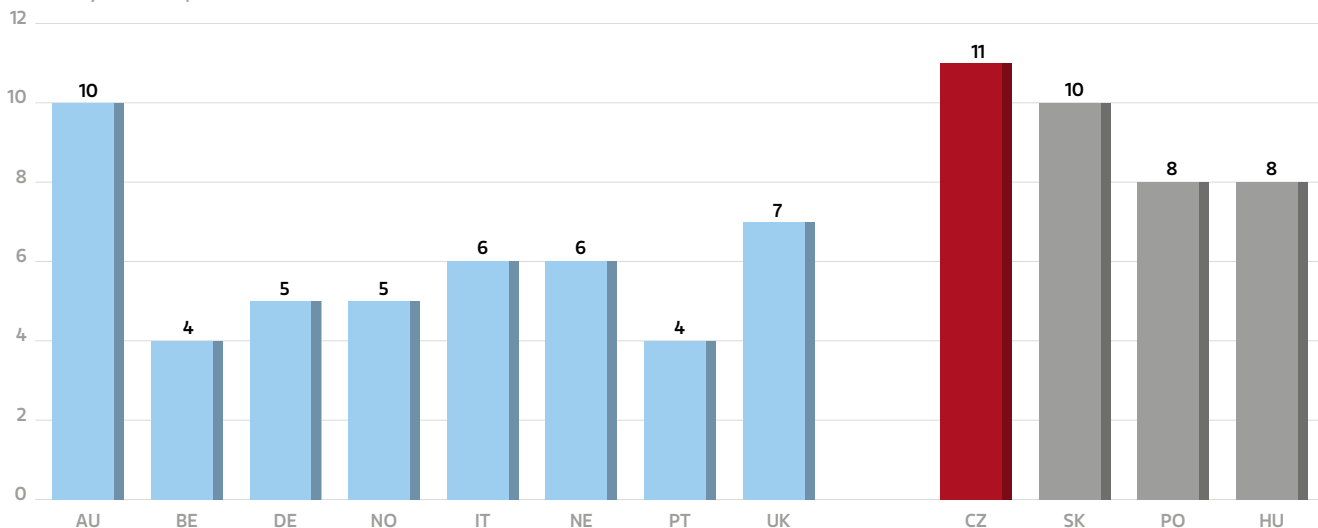
DOSTUPNOST VLASTNÍHO BYDLENÍ

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 střední a západní Evropy. Z dostupných dat vychází už několikátým rokem nejnižší dostupnost koupě nového bytu v České republice. Nic na tomto nezměnila ani pandemie, jelikož ceny nemovitostí rostly v České republice i v roce 2020, hnány především spekulativní poptávkou po bytech na investici. Dostupnost se v posledních letech také výrazně snižuje na Slovensku.

Dostupnost je poměřována jako počet ročních čistých platů jedince oproti ceně bytu o velikosti 70 m². V České republice potřebujeme přibližně jedenáctinásobek ročního čistého příjmu na koupi nového bytu o velikosti 70 metrů čtverečních. Na dalších místech se umístilo zmíněné Slovensko nebo Rakousko. Relativně dosažitelné bydlení je pak podle této statistiky v Belgii, Norsku, Německu nebo Nizozemsku.

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

Počet čistých ročních platů



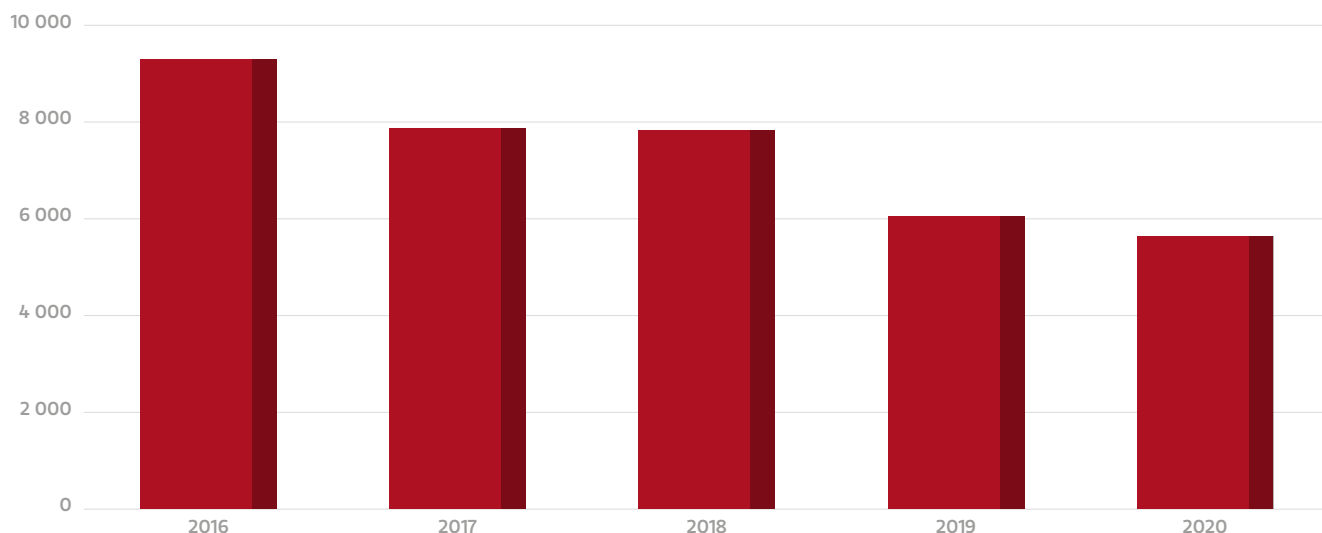
ZDROJ: EUROSTAT, NÁRODNÍ STATISTICKÉ ÚŘADY, DELOITTE PRICE INDEX

REZIDENČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE

Bytová výstavba je kromě Prahy, Brna a některých krajských měst dlouhodobě slabá, většinou se staví rodinné domy napříč celou ČR. Z velké části jde o výstavbu svépomocí, na které se developerské firmy nepodílí. Rodinné domy představují tradiční formu bydlení u nás, žije v nich téměř polovina domácností. Drtivá většina je obývána jejich vlastníky, pronájmy rodinných domů nemají v ČR tradici, domácnosti je nevyhledávají a jejich nabídka je slabá. Vlastnictví domku je bráno jako dlouhodobé a majitele mění tento typ nemovitosti v průměru po více než 50 letech.

Vliv koronavirové pandemie na trh s bydlením nebyl v průběhu roku 2020 tak výrazný, jak při jejím vypuknutí někteří experti předvíдали. Ceny nových a secondhandových bytů naopak dále rostly. Výraznou roli přitom hrály výhodné úrokové sazby z hypoték, které se v průběhu roku snižovaly, a napomáhaly tak zájem o bydlení stimulovat. Růst cen výrazně ovlivňuje nedostatečná nabídka nemovitostí.

GRAF Počty bytů se zapsanou cenou v katastru nemovitostí v Praze za II. pol. let 2016–2020



ZDROJ: Z DAT ČÚZK ZPRACOVALA CENTRAL EUROPE HOLDING

Graf ukazuje snižování počtu prodaných bytů v druhých pololetích daných let. Jde o počty bytů se zapsanou cenou v katastru nemovitostí. Trend ukazuje na snižující se počet transakcí s byty na pražském trhu, trh se tak stává mčlčím. Za poklesem počtu transakcí stojí rostoucí cena bytů a jejich průběžné zhodnocování.

„Rezidenční část trhu se s celkovou situací vyrovnala překvapivě dobře. Nad obecnou nejistotou převážila nízká cena peněz a vnímání bytů jako ‚bezpečné‘ investice, což v kombinaci s deficitem nové výstavby vedlo k nepolevující poptávce a dokonce mírnému růstu cen. Pokles počtu transakcí byl patrný pouze ve druhém čtvrtletí 2020, kde se strany potýkaly s logistickým zajištěním.“

Jiří Pokorný, SATPO

U jednotlivých pražských obvodů je situace rozdílná. Počty prodejů v centru kolísají mezi 10–25 byty měsíčně, u Prahy 5 mezi 120–200 jednotkami. V Brně celkový počet prodaných bytů dosahoval počtu 3 200 jednotek; v Plzni se prodalo cca 1 900 bytů, v Ostravě 1 600 bytů a například v Ústí nad Labem 700 bytů. V celé ČR se obvykle prodá za měsíc 3 000–4 000 jednotek. Ceny prodávaných bytů trvale rostou a ani nepříznivá ekonomicko-pandemická situace roku 2020 tento trend nezměnila. Ceny rostou plynule bez větších výkyvů v celé republice. V regionech se nejčastěji pohybují okolo 45 000 Kč/m². Například v ústeckém regionu dosáhla na konci roku 2020 průměrná cena na 23 000 Kč/m², v tomto kraji jsou ceny nejnižší. Nejvyšší po Praze jsou ceny v jihomoravském regionu s průměrem na konci roku 2020 ve výši 72 000 Kč/m². Zatímco v posledních letech nabídkové ceny téměř kopírovaly ceny realizované, lze očekávat, že kvůli pandemii koronaviru se může tento rozdíl začít lehce zvyšovat. (Zdroj: na základě dat ČÚZK zpracovala Central Europe Holding)

Výraznější změny však nastaly na trhu s nájemním bydlením, a to zejména v centru větších a turisticky atraktivních měst. Již v průběhu jara začalo v rámci tohoto segmentu docházet k přesunu části nabídky z oblasti krátkodobých do dlouhodobých nájmu.

„Český realitní trh poměrně rychle zareagoval na nastalou krizi. Ukázalo se to nejvíce na straně poptávky. Zejména rezidenční nemovitosti potvrdily, že jsou zajímavým aktivem i v době takové krize, která téměř ze dne na den přerušila několik kompletních oblastí podnikání. Tím myslím zejména nemovitosti určené ke klasickému nájemnímu bydlení, nikoliv ke krátkodobému ubytování. Na straně nabídky vznikla zpočátku logicky určitá nejistota a ve strategickém rozhodování došlo ke změně váhy určitých kritérií.“

Tomáš Petrů, MyNEMO Report

Relativně vysoké výdaje nejen české státní správy v době pandemie začalo provázet očekávání budoucího znehodnocování peněz, díky čemuž se atraktivita rezidenčních nemovitostí jako „bezpečného přístavu“ pro uložení vlastních finančních prostředků ještě umocnila. Většina investorů se přitom podle signálů z trhu stále řadí především k těm drobným. Rezidenční nemovitosti jsou stále silněji chápány jako investiční statek sloužící k zhodnocení úspor, zisku z průběžného pronajímání či navýšením ceny v čase a ochraně před znehodnocením inflací. Význam institucionálních investorů však nadále postupně roste. Do budoucna lze předvídat jejich aktivnější zapojení. Po mnoha letech růstu zájmu o vlastnické bydlení, a naopak propadu zájmu o družstevní a nájemní bydlení dochází k mírnému obratu. I přes nízké úrokové sazby je problémem investice vlastních zdrojů do koupě bytu. Množství potřebných vlastních zdrojů se během posledních deseti let několásobně zvýšilo.

PRIMÁRNÍ TRH V PRAZE: TRH S NOVÝMI BYTY

Na pandemii a nutnost sociálního distancování mnozí developéři reagovali přesunem části prodeje bytů do online prostředí. Kvůli tomu byly tyto prodeje zbrzděny pouze na přelomu března a dubna a pak se vrátily k vyšším objemům.

Počet nových bytů, které se v Praze v roce 2020 prodaly, dosáhl celkově 5 800 jednotek, jak ukázala analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group. To je o 3,5 procenta více, než tomu bylo v roce předchozím. Nárůst průměrných cen po rekordních posunech z minulých let stagnoval a dosáhl v roce 2020 i přes nepříznivou situaci pandemie 2,2 procenta.

Hlavní znaky trhu s novými byty

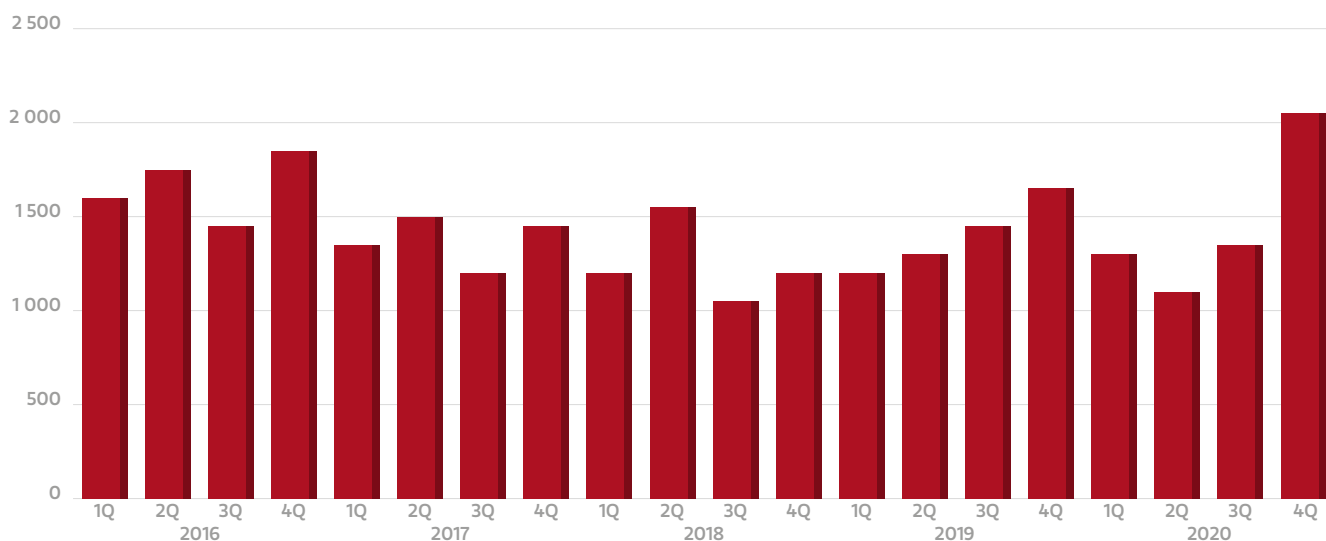
- Pokračoval nepoměr mezi nabídkou a poptávkou po nových bytech. Zájem o byty je vyšší než zásoba volných bytů. Průměrná roční zásoba je podle odhadu developerů zhruba poloviční oproti tomu, jaká je na trhu poptávka. V roce 2020 bylo zahájeno méně bytů na trhu, než se prodalo, celková zásoba nových bytů se tak stále snižuje.
- Nabídka v metropoli v průběhu roku kolísala mezi 4 750 až 5 800 jednotkami.
- Počet prodaných nových bytů za celý rok činil v Praze 5 800 jednotek.
- V poptávce převažují zejména menší dispozice bytů, největší zájem zůstává o dvoupokojové byty.
- Průměrná cena za prodaný nový byt dosáhla v metropoli v posledním čtvrtletí minulého roku na 107 877 Kč, mimo hlavní město to bylo na konci roku 65 572 Kč za m², nicméně průměrná cena v Brně rostla v loňském roce více než v Praze a překonala hranici 80 000 Kč za m².
- Vysoké prodeje byly zaznamenány v regionech, dohromady se jednalo o 7 093 nových bytů.

Praha: prodeje

Poptávka po nových bytech se v průběhu roku 2020 přesunula více do online prostředí. Kromě tradiční prezentace rezidenčního projektu a možnosti ústní rezervace se v některých případech začaly používat takové online nástroje, které umožňují bezkontaktní zprostředkování komunikace s prodejcem, finančními poradci či distanční poprodejní služby. Někteří developéři uplatnili dokonce také možnost online uzavření rezervační smlouvy. Pozitivním impulzem byly pro velkou část kupujících snižující se úrokové míry z hypoték. Průměrná úroková sazba klesla podle ukazatele Fincentrum Hypoindex ke konci loňského roku na 1,99 procenta. Podle některých odborníků to současně znamená, že dosáhla svého dna a v dalším období lze očekávat spíše stagnaci nebo růst.



GRAF Prodeje nových bytů v Praze po jednotlivých čtvrtletích



ZDROJ: TRIGEMA, SKANSKA REALITY, CENTRAL GROUP

Nejvíce se prodávaly byty v Praze 4, 5, 8, 9, a 10. Podíl těchto městských částí na celkových prodejkách přesáhnul z celopražského pohledu úroveň 80 %. Z celkových 5 800 prodaných bytů jich 4 745 připadá právě na tyto městské části.

„Pandemie měla menší dopad, než si myslela většina ekonomů v ČR. Ceny nemovitostí stále stoupají. Nájem se snížily jen v Praze, a to hlavně kvůli výpadku Airbnb. Realitní trh má větší setrvačnost než akciové trhy a vzhledem k stále se zadržující stavební legislativě a nízké úrokové míře lze předpokládat, že ceny nemovitostí v dlouhodobém horizontu stále porostou.“

Lucie Metelková, Porr

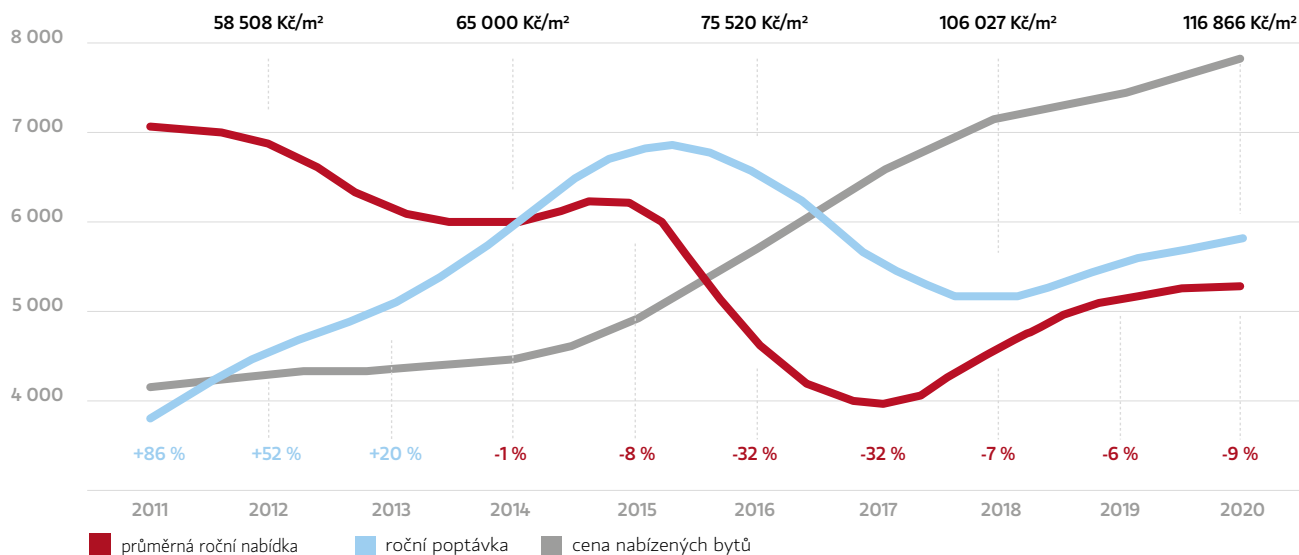
Stabilní poptávka po nových bytech současně ale neznamená, že se v průběhu času nemění preference nakupujících. Postupně se totiž v posledních letech zájem přesouvá k menším bytům. Podíl jedno- a dvoupokojových bytů na celkových prodejkách se jak v roce 2020, tak v roce předešlém pohyboval okolo 70 %. V průběhu roku 2018 to bylo okolo 60 až 65 % a rok předtím zhruba 50 %. Důvodů, proč k těmto změnám dochází, je více. Tím hlavním je zřejmě postupný nárůst cen nových bytů, který v konečném důsledku vede k tomu, že si již někteří zájemci nemohou finančně dovolit byty větší a spokojí se s menšími jednotkami. Druhým důvodem může být fakt, že posiluje význam investičních bytů, jež slouží k následnému pronájmu. Lépe se přitom pronajímají právě byty menší, zejména ty dvoupokojové. Třetím faktorem je snižující se počet osob v jedné domácnosti a přibývání tzv. single domácností. Zájem o investiční byty je dán mimo jiné i demografickým vývojem ve společnosti. V Praze se za posledních 15 let zvýšil počet obyvatel ve věku 30–50 let o 35 %, jedná se přitom o nejsilnější věkovou skupinu pro koupi investičních bytů.

Průměrná cena za prodaný nový byt dosáhla v metropoli v posledním čtvrtletí minulého roku na 107 877 Kč/m². Ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku se jedná o nárůst o 2,2 %. U jednopokojových to bylo 116 542 Kč/m², u dvoupokojových 105 081 Kč/m² a třípokojových 104 343 Kč/m². Nejvíce prodaných bytů bylo opět dvoupokojových. Jejich celková cena přitom v průměru dosáhla na téměř 5,8 milionu korun.

Praha: nabídka

Po celý rok 2020 provázela trh s bydlením nedostatečná nabídka. Ta se pohybovala v rozmezí od 4 750 do 5 800 nových bytů. Podle řady expertů je přitom třeba, aby byl tento počet minimálně dvojnásobný. Pokud se tak nestane, bude převis poptávky nad nabídkou dál tlačit na navyšování cen. Vývoj nabídky logicky kopíruje stav, který je typický pro prodej nových bytů. Tam, kde je o byty zájem, je snaha stavět další. Opět proto také platí, že velká část nově nabízených bytů je z Prahy 4, 5, 8, 9 a 10. Na konci roku 2020 to bylo 78,4 %, tedy 3 880 z celkových 4 950 bytů. Nejvíce nových bytů se nabízí dvoupokojových. Na konci roku jich bylo 39,8 %. Třípokojových se inzerovalo 25,6 % a jednopokojových 21,2 %. Čtyřpokojových a větších bylo zhruba 13,5 %.

GRAF Srovnání poptávky a nabídky v letech 2011–2020



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

Vývoj v oblasti růstu nabídkových cen nových bytů byl v uplynulém roce dynamičtější, než tomu bylo u cen prodejních. Meziročně se nabídková cena navýšila o 6 % na výsledných 116 866 Kč/m². Jak bylo uvedeno již v předchozím oddílu, prodejní ceny zdražily o 2,2 %. Do budoucna se spíše předpokládá stagnace růstu cen, přesto je další mírné navyšování cen nad inflaci pravděpodobné. Současně s tím se bude podle odhadů některých expertů pravděpodobně cenám nových bytů – vzhledem k jejich snižující se dostupnosti – přibližovat také cena secondhandových bytů. A to zejména blíž centru města či v zástavbě, která se vyznačuje kvalitnějším bytovým fondem.

SEKUNDÁRNÍ TRH V PRAZE: TRH SE STARŠÍMI BYTY

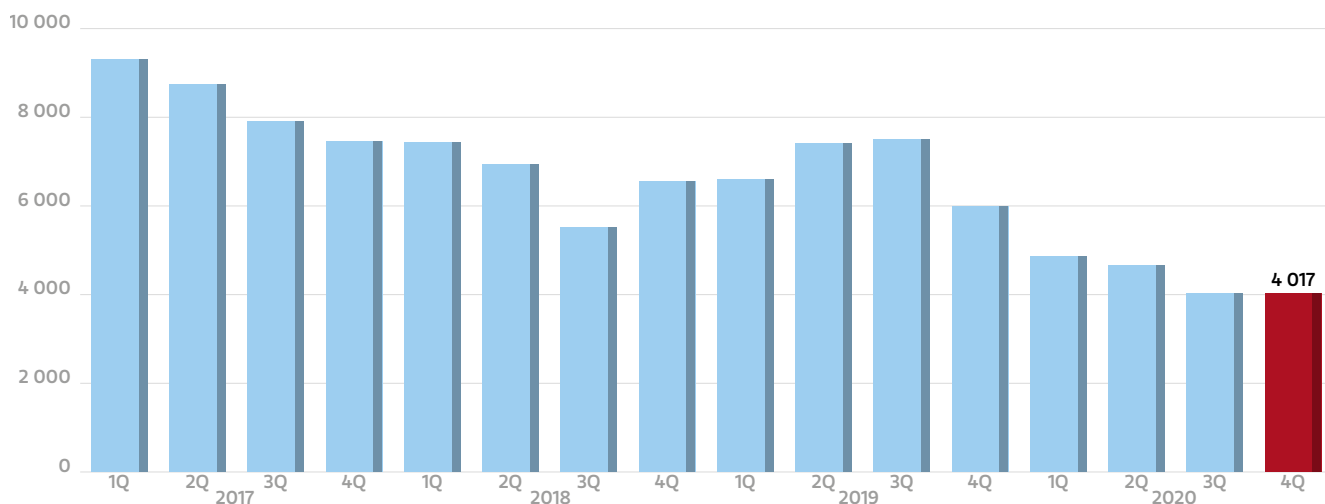
Nedostatečná nabídka nových rezidenčních nemovitostí se odrazila rovněž na sekundárním trhu. V případě secondhandových bytů se to projevilo zejména poklesem nabídky a téměř pětinnovým nárůstem cen. Většímu rozhýbání poptávky po secondhandových nemovitostech napomohlo také zrušení daně z nabytí nemovitosti.

Hlavní znaky trhu se secondhandovými byty

- Vysoký zájem o rezidenční nemovitosti způsobil pokles nabídky starších bytů.
- Ceny starších bytů se začínají přibližovat cenám bytů nových, meziročně vzrostly o 18,6 %.
- Až 60 procent nabídky představují rezidenční nemovitosti z Prahy 4, 5, 9 a 10.



GRAF Vývoj nabídky bytů na sekundárním trhu



ZDROJ: TRIGEMA/FLAT ZONE

Jestliže v průběhu roku 2019 dosahovala nabídka secondhandových bytů v Praze necelých 6 000–7 500 jednotek, loni to bylo již pouze mezi 4 000–4 900 byty, jak potvrzuje analýza firem Trigema a Flat Zone.

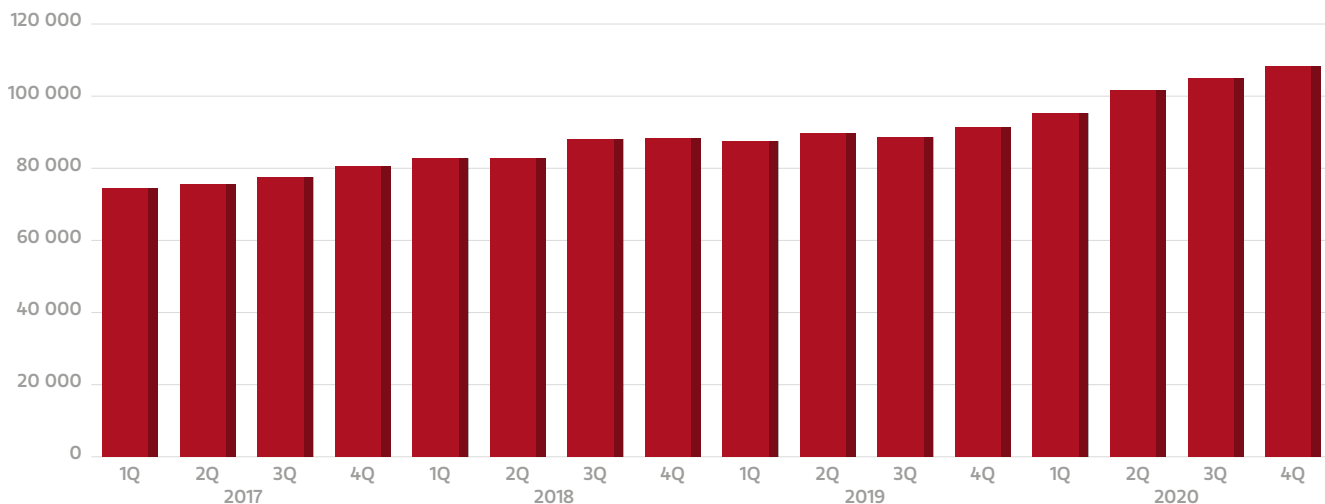
Nejvíce starších bytů se nabízelo v Praze 4, 5, 9 a 10. Ke konci roku 2020 dosahoval jejich podíl na celkové nabídce téměř 57 %. Dohromady se jednalo o 2 286 jednotek. Celkem zanedbatelný počet těchto bytů se ve srovnání s tím nabízel v Praze 7, kde se jednalo jen o 154 jednotek. Nejčastěji se stále nabízí třípokojové byty. Během roku se jejich podíl pohyboval okolo 35 procent. U dvoupokojových to bylo od zhruba 33 do 35 %. O mnoho méně se inzerovalo jednopokojových, kterých bylo mezi 14 až 16 procenty. Čtyřpokojových bylo 12 až 13 procent a větších mezi 3 až 4 procenty. Pokles nabídky secondhandových bytů se projevil

„Myslím, že se trh adaptoval velmi rychle. Po první vlně strachu a uzavření se postupně rozjel nákup nemovitostí, a to hlavně od investorů, kteří se bojí případné inflace a znehodnocení peněz na účtech. Současně odlivem turistů, expatů, studentů vysokých škol a některých pracovníků se propadl zájem o nájemní bydlení, který měl vliv na snižující se nájemné v centru Prahy.“

David Bureš, Bureš & Partneri



GRAF Vývoj cen bytů (Kč/m²) na sekundárním trhu



ZDROJ: TRIGEMA/FLAT ZONE

během posledních 12 měsíců v dalším postupném růstu jejich cen a přibližování cenám nových bytů. Na konci prosince se tato hodnota dostala už na 108 299 Kč/m², což v meziročním srovnání znamená zdražení o 18,6 %. Na konci roku 2019 byla totiž ještě na úrovni 91 325 Kč/m².

V následujících čtvrtletích lze podle řady expertů předpokládat další růst průměrných cen secondhandových bytů a jejich pravděpodobné přibližování cenám bytů nových. Nabídka zůstane nejspíše nízká.

SITUACE MIMO PRAHU: NOVÉ BYTY

V regionech se za celý rok prodalo 7 093 nových bytů, tedy o téměř 40 % více než v roce předešlém. Meziroční cenový nárůst činil 16,33 %, ukázalo šetření Trigemy a realitního agregátoru Flat Zone.

Prodeje

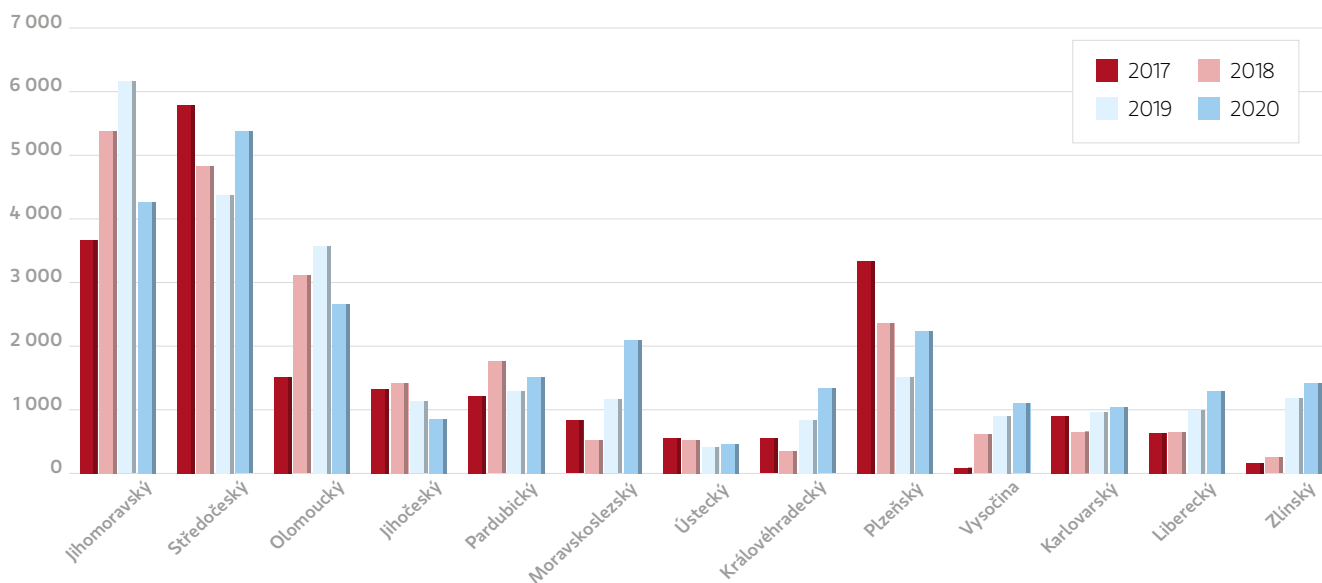
Největší zájem o nové bydlení zůstává v Brně, jeho okolí a ve Středočeském kraji. V Jihomoravském kraji, včetně samotného Brna, se loni prodalo celkově 1944 jednotek. Ve středních Čechách to bylo 1 305. Na Olomoucku se pak jednalo o necelých 900 a Plzeňsku více než 600 nových bytů. Podíl těchto čtyř krajů na celkovém počtu prodaných bytů tak dosáhl 67 %. Tradičně malý zájem o nové byty byl na Ústecku, Karlovarsku a Vysočině. Tam se za celý rok prodalo dohromady pouze okolo 520 bytů, tedy 7,4 procenta. Příčiny leží v socioekonomických charakteristikách těchto krajů, které brání výraznějšímu rozvoji developerské výstavby.

Průměrná cena za nový byt dosáhla ke konci roku na 65 572 Kč/m². To je na úrovni zhruba 60 % ceny, za níž se nové byty v průměru prodávaly ve stejném období v Praze. Průměrná výměra prodaného bytu v regionech se během roku pohybovala mezi 60 až 65 m².

Nabídka

Nejvyšší nabídka nových bytů byla v průběhu roku 2020 ve Středočeském a Jihomoravském kraji, včetně Brna. Také na konci roku jich bylo nejvíce ve středních Čechách – dohromady 1 388. Na jižní Moravě to bylo přes 1 100 jednotek.

GRAF Nabídka nových bytů podle krajů



ZDROJ: TRIGEMA/FLAT ZONE

Průměrná plocha nabízených bytů se pohybovala okolo 65 m². Průměrná cena nového nabízeného bytu se dostala na konci prosince na hodnotu 69 054 Kč/m². To znamená, že byla o více než 40 % nižší než v hlavním městě. Nejdražší byl v tomto období Jihomoravský kraj s cenou 79 764 Kč/m². Zejména díky nabídce horských apartmánů v Krušných horách to na Ústecku bylo 78 356 Kč/m² a na Liberecku díky lokalitě Jizerských hor 74 399 Kč/m². Zdaleka nejvíce se však horské apartmány prodávaly v Krkonoších, kvůli čemuž se také průměrná nabídková cena za nový byt v Královéhradeckém kraji vyšplhala až na 91 789 Kč/m². Nejlevněji se dal pořídit byt na Vysočině, jeho inzerovaná cena byla v průměru ve výši 46 080 Kč/m², zjistila analýza Trigemy a realitního agregátoru Flat Zone.

NÁJEMNÍ BYDLENÍ A INVESTICE DO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Nájemní trh ovlivnila koronavirová pandemie a s ní související omezený pohyb turistů a dalších osob. Došlo k dramatickému omezení poptávky po krátkodobém nájemním bydlení. To vedlo postupně například v centru Prahy až k více než 100% navýšení nabídky nájemních bytů a s tím spojenému poklesu průměrných cen. Na nájemním trhu se začíná navíc projevovat efekt dokončování výstavby novostaveb s investičně laděnou poptávkou. Zároveň již na trhu vznikají kompletní nájemní developerské projekty.

Výrazný propad nabídky krátkodobých nájemních bytů ze zhruba 9 500 na 6 200 jednotek byl způsoben zejména úbytkem jednotek v centru Prahy. Vedle toho docházelo k duplicitě nabídky některých bytů na trhu krátkodobých i dlouhodobých nájmu. Zatímco na konci roku 2019 bylo v hlavním městě bytů určených pro dlouhodobý pronájem 6 649, minulý rok v prosinci se jednalo už o 13 627 jednotek, zjistila analýza Trigemy a realitního agregátoru Flat Zone. Nejvíce z nich bylo na konci loňského roku v Praze 5 s 2 148 jednotkami. To představovalo podíl 15,76 %. Rok předtím to přitom bylo pouze 1 085 jednotek. V Praze 2 se na konci loňska jednalo o 2 065 bytů, což znamenalo podíl 15,15 %. O dvanáct měsíců dříve to bylo pouze 861 bytů. V Praze 4 s podílem 12,71 % se v závěru roku 2020 inzerovalo 1 732 a v samém centru města, tedy Praze 1 pak 1 683 bytů. To představovalo 12,35 %. Pro srovnání: rok předtím jich bylo v Praze 4 celkově 844 a v Praze 1 pouze 602.

Rostoucí počet bytů určených pro dlouhodobý nájem je ovlivněn klesající nabídkou bytů, které byly původně vyhrazeny ke krátkodobému nájemnímu bydlení. Ty z důvodu omezených možností cestovního ruchu, a tím i nedostatečné poptávky postupně přešly právě do segmentu dlouhodobých nájmu zejména v centru a širším centru města. Na konci posledního kvartálu roku 2019 bylo podle statistik Airbnb v Praze ještě 9 546 bytů pro krátkodobý nájem a na konci prvního kvartálu roku 2020 dokonce 11 230. Na konci prosince klesnul jejich počet na číslo 6 216. To znamená meziroční snížení o necelých 35 %. Právě nárůst počtu bytů určených pro dlouhodobý pronájem způsobil, že se průměrná cena za m² pronajímané plochy bytu snížila z původních 335 na 308 korun. U mediánu této veličiny, jenž je oproštěný od extrémně vysokých a nízkých hodnot, se uvedený trend projevuje ještě výrazněji. Na konci roku 2019 dosahoval medián průměrné ceny na 320 korun na m², o dvanáct měsíců později to ale bylo již pouze 288 korun na m².

„Majitelé, kteří byli na krátkodobých pronájmech závislí, museli s pozastavením turismu hodně rychle vymýšlet způsoby, jak zachránit svoje cash flow, a začali se přeorientovávat na dlouhodobé pronájmy. V budoucnu by se měl zájem o dlouhodobé pronájmy zvyšovat. S hrozcí ekonomickou krizí budou banky velmi opatrné při poskytování hypoték a bude klesat i ochota lidí investovat do vlastního bydlení. Tím pádem bude více lidí vyhledávat byty k pronájmu. Stoupat by tak měla nejenom poptávka, ale i průměrná výše nájmu.“

Zoja Klímová, Century 21 – Ruby

Výše nájemného se liší v jednotlivých regionech, městech a obcích, lokalitách. Velmi zjednodušeně lze však konstatovat, že kopíruje ceny bytů v daném místě a roční nájemné se pohybuje okolo cca 4 % z ceny bytu. Výše průměrného nájemného je pouze informativní, vzhledem k velké rozkolísanosti a lze ji odhadovat zhruba v úrovni 130 Kč/m²/měsíc. V Praze se nejčastěji nájemné pohybovalo v roce 2020 mezi 230–300 Kč/m²/měsíc dle dat z MMR a Central Europe Holding. Průměr nájemného v Praze v prvním kvartálu roku 2020 před vypuknutím pandemie koronaviru přitom přesahoval 350 Kč/m².

TABULKA Výše obvyklého nájemného ve vybraných městech

Brno	225	Pardubice	160
Beroun	180	Poděbrady	160
Olomouc	175	Plzeň	151
Kladno	172	České Budějovice	140
Hradec Králové	172	Liberec	130
Mladá Boleslav	170	Ústí n. L.	120
Jablonec n. N.	160	Ostrava	105

ZDROJ: MMR A CENTRAL EUROPE HOLDING

TABULKA Výše obvyklého nájemného v Praze

Praha 1	486	Praha 8	267
Praha 2	335	Praha 9	270
Praha 3	300	Praha 10	270
Praha 4	270	Praha – Zličín	277
Praha 5	285	Praha 15	266
Praha 6	280	Praha 14	255
Praha 7	295	Praha 18	250

ZDROJ: MMR A CENTRAL EUROPE HOLDING

Další vývoj se bude nejspíše odvíjet od toho, zda a případně jak rychle se podaří vrátit společenský a ekonomický život do normálního stavu. Se zhoršující se dostupností vlastních bytů, kapitálovou náročností pořízení vlastního bytu, migrací do Prahy a současnou nestabilní ekonomickou situací bude pravděpodobně trh nájemního bydlení ve střednědobém horizontu vítězem stávající ekonomicko-pandemické krize.

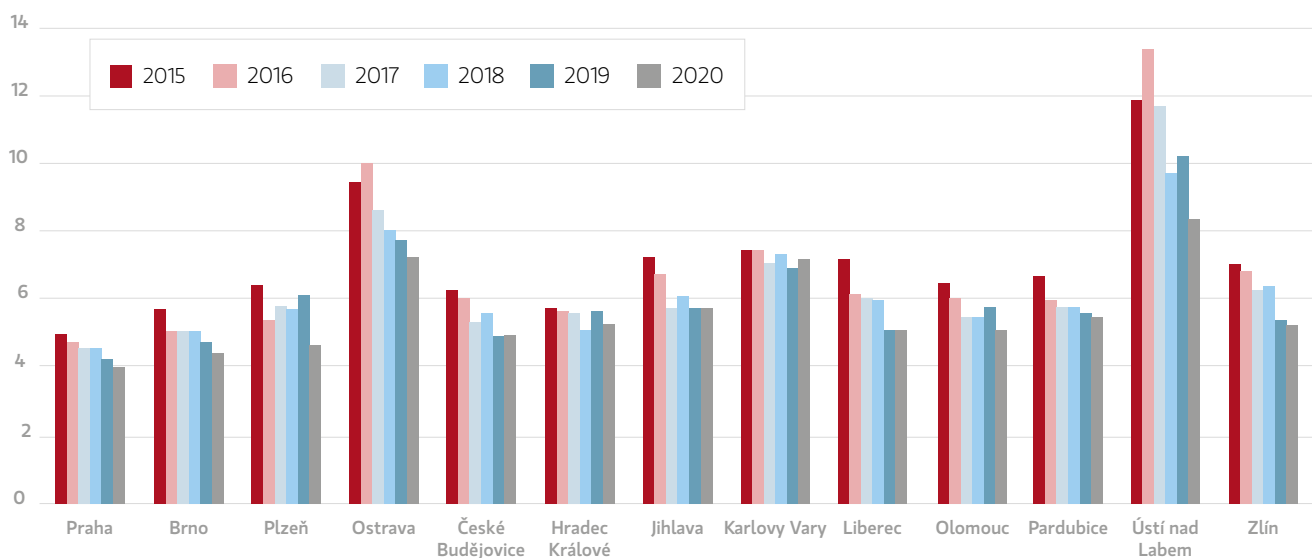
V Praze je více než 200 000 osob s platem nad 50 000 Kč měsíčně, dle odhadů z toho je téměř 100 000 osob s platem nad 60 000 Kč měsíčně. Dle provedeného výzkumu Institutu Strategického Investování FFÚ VŠE v rámci analýzy nájemního bydlení ve spolupráci s Cushman & Wakefield, CBRE Global Investors, Mint Investments a Bezrealitky.cz je průměrný nájem, který jsou tyto osoby ochotny platit ve věku do 30 let, okolo 22 000 Kč měsíčně, ale očekávají často určitý standard bydlení. Překvapivě z téhož průzkumu vyšlo, že studenti bydlící mimo kolej platí 2–3násobek kolejních nákladů za svůj soukromý pokoj v bytě v lepší lokalitě než koleje samotné. V dlouhodobějším horizontu tak můžeme očekávat nárůst produktu studentského bydlení, který sám o sobě může představovat velmi zajímavou investiční příležitost. Zajímavé poznatky o bydlení mladých lidí, tzv. mileniálů ve věku 18–35 let, přinesl také výzkum oddělení sociologie bydlení Akademie věd pod vedením Martina Luxe. Podíl mladých lidí, kteří zůstávají v domácnosti rodičů, se mírně zvyšuje, hlavně kvůli zhoršování dostupnosti bydlení. Přesto většina mladých lidí v tomto věku již žije samostatně (cca 64 %). Třetina v samostatném nájmu, 29 % ve vlastním bytě. Ve věku 27–35 let žije samostatně přes 80 % mladých lidí, z toho 45 % ve vlastním. K vlastnímu bydlení mladých lidí přispěly dary či dědictví z rodiny téměř ze tří čtvrtin. Stále větší roli hraje u mladých lidí bydlení v nájmu, a to nejen jako přechod k bydlení vlastnickému. Řada z nich předpokládá i budoucí setrvání v nájemním bytě, pořízení vlastního však převládá. Více než polovina mladých lidí předpokládá, že změní místo svého bydlení. Drtivá většina mladých lidí preferuje nízkoenergetické standardy bydlení.

INVESTICE DO BYTOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Pro individuální investory se jedná o stále zajímavou alternativu investic. Kvůli pandemii koronaviru a omezení výnosnosti některých retailových nemovitostí se rezidenční bydlení dostává stále více i do spektra profesionálních investorů a fondů – nejen českých, ale i zahraničních. Graf níže ukazuje výnosnosti z pronájmů bytů v krajských městech. Přesto že v Ostravě nebo Ústí nad Labem se výnosnosti pohybují okolo 10 %, nejsou tyto subtrhy masově atraktivní. Pro individuální investory je překážkou vzdálenost z Prahy nebo Brna a výrazně obtížnější asset management investice. Tyto příležitosti jsou vhodné pro lokální investory znalé místní problematiky. Pro mezinárodní investory jsou rovněž tyto lokality často těžko uchopitelné. Z pohledu institucionálních investorů pak přichází v úvahu trh nájemního bydlení v Praze nebo Brně. Někteří individuální investoři začínají kupovat nemovitosti za účelem investice v okolí Prahy. I při velmi konzervativním pohledu na vývoj cen v Praze se návratnost na vložený kapitál v případě pronajímaného bytu pohybuje okolo 3–4 %, což představuje zajištěnou výnosnost a ochranu proti možné inflaci přicházející jako vedlejší efekt koronavirové pandemie.

Na českém rezidenčním trhu se ale rovněž v druhé polovině minulého roku začala setkávat poptávka institucionálních investorů po projektech nájemního bydlení s nabídkou developerů. Institut Strategického Investování FFÚ VŠE spolu s Cushman & Wakefield, CBRE GI, Bezrealitky.cz a Mint Investments zpracoval analýzu tohoto trhu, která ukazuje, že tento produkt má své místo na českém trhu, a pokud budou akceptovány výnosnosti v intervalu 4–4,5 %, tak se jedná o investiční profil, který může začít být zajímavý pro developery v tvorbě produktu nájemního bydlení, což ukazují první probíhající transakce na trhu. Problémem zůstává zátěž DPH na straně nákladů oproti prodeji po jednotkách koncovým klientům, neboť vlastní rezidenční pronájem je osvobozen od DPH.

GRAF Průměrný hrubý výnos z pronájmů bytů v krajských městech



ZDROJ: ANALÝZA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ – INSTITUT STRATEGICKÉHO INVESTOVÁNÍ FFÚ VŠE VE SPOLUPRÁCI S CUSHMAN & WAKEFIELD, CBRE GI, MINT INVESTMENTS A BEZREALITYKYZ



Zajímavou formou investování ve vztahu k nájemnímu bydlení jsou investice do bytových domů. Pořízení celého bytového domu však vyžaduje znalosti a zkušenosti, výhodou oproti jednotlivým bytům je však sjednocené vlastnictví, jednoduché rozhodovací procesy při nakládání s nemovitostí, větší diverzifikace rizik spojených s výpadky nájemného i vyšší stabilita ceny než u bytů. Nevýhodou může být vysoká finanční náročnost na pořízení zvláště ve vztahu k bankám, které nejsou často ochotny za vhodných podmínek investice financovat. Další nevýhodou je i nižší likvidita. Dle výsledků průzkumu trhu firmou Central Europe Holding a.s. bylo v roce 2020 na pražském trhu v nabídce 90 objektů.

TABULKA Prodej činžovních domů ve vybraných částech Prahy v roce 2020

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	počet 2020	Ø cena Kč/m ²
Nové Město	15	50 614	16	98 400	12	80 300	8	115 370	12	121 000
Žižkov	13	32 600	7	43 000	11	76 100	11	64 490	5	112 000
Vinohrady	12	42 500	10	57 700	11	94 400	10	84 130	6	116 000
Smíchov	15	28 500	4	67 000	7	71 300	6	86 570	6	75 000
Nusle	12	38 200	8	39 700	10	55 800	7	96 780	3	86 000
Libeň	7	38 000	9	39 000	6	43 000	6	71 000	1	100 000
Holešovice	7	24 700	5	50 300	6	75 800	5	44 372	0	0
Staré Město	6	64 300	6	150 100	3	198 300	4	190 550	0	0
Malá Strana	5	94 700	6	123 500	3	163 100	1	308 880	7	205 000
Vršovice	4	30 600	8	57 700	4	79 600	3	100 550	4	105 000
Karlín	3	38 500	9	54 800	4	85 500	2	76 200	4	75 000
Košíře	3	34 800	1	53 659	4	75 200	1	21 050	3	70 000
Bubeneč	4	31 100	4	67 700	1	110 000	4	79 511	2	128 000
Strašnice	3	25 100	1	64 900	1	22 200	2	50 280	2	92 000
Vyšehrad	2	54 800	2	126 700	1	100 800	1	63 610	0	0
Josefov	1	58 020	0	0	0	0	0	0	0	0
Dejvice	1	55 000	1	37 100	4	34 000	0	0	1	51 000
Celkem	102		96		89		71		56	

ZDROJ: Z DAT ČÚZK ZPRACOVALA CENTRAL EUROPE HOLDING

MATĚJ HRUBÝ
Institut Strategického Investování Fakulty financí a účetnictví VŠE

DAVID MAZÁČEK
Institut Strategického Investování Fakulty financí a účetnictví VŠE

JIŘÍ PÁCAL
Central Europe Holding

MARCEL SOURAL
Trigema



STAVÍME NA NÁPADECH



Se smyslem pro detail a s odpovědností k životnímu prostředí tvoříme trvale udržitelné hodnoty. V oblasti bytových a komerčních projektů poskytujeme komplexní služby, od akvizice přes realizaci a následný prodej. Jsme SWIETELSKY Real Estate CZ s.r.o., člen rakouského koncernu SWIETELSKY, kam patří i společnosti SWIETELSKY stavební s.r.o., SWIETELSKY Rail CZ s.r.o. a JB Stavební s.r.o.

■ www.swietelsky.cz

Váš **partner** v komerčních realitách.

Komplexní služby
pro majitele nemovitostí,
investory, developery
či nájemce.

- Investice do nemovitostí
- Pronájem nemovitostí
- Projektový management
- Správa nemovitostí
- Oceňování nemovitostí
- Služby spojené s ohroženými aktivy

www.knightfrank.cz



TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze se přiblížil 3,75 milionu metrů čtverečních.

Neobsazenost mírně rostla. Ceny za pronájem kanceláří se drží na stejné úrovni, narůstá však objem tzv. nájemních pobídek.

Meziročně je patrný pokles objemu pronájmů, avšak poptávka po kancelářích na trhu stále je. Čistá absorpce ploch přesáhla 71 tisíc metrů čtverečních.

Přehodnocování potřeb kanceláří vede firmy k uvolňování části pronajatých prostorů formou podnájmů, které představují pro mnohé nájemce atraktivní možnost využití moderních kanceláří.

Nová výstavba je omezená, což vyniká zejména při srovnání s dalšími zeměmi v regionu, ve kterých se v poměru k stávajícímu objemu kancelářských ploch staví výrazně více.

Rok 2020 byl výzvou prakticky pro všechny segmenty trhu komerčních nemovitostí, kanceláře nevyjímaje. Prakticky ze dne na den byly mnohé z nich uzavřeny a jejich nájemci byli (mnozí bez předchozí průpravy) odkázáni na home office, tedy práci z domova a vzdálenou komunikaci s kolegy. Mnozí se předpovědi o tom, že to bude nový standard i po odeznění krize a návrat do kanceláří se nebude konat. Aktuální vývoj však naznačuje, že to nebude tak jednoduché a že jsou obory, kde lidé budou i nadále preferovat lidský kontakt a komunikaci tváří v tvář. Že se však kancelářský trh změní, o tom není pochyb. Rok 2021 nám snad napoví více.

PRAHA

Během roku 2020 bylo v Praze dokončeno 150 500 m² kanceláří, čímž narostl jejich celkový objem na 3 747 100 m². Z velké většiny (111 000 m²) se jednalo o novostavby, zbylých 39 500 m² byly rekonstruované budovy různého stáří. Kromě historické budovy Elektrických podniků jsou to i relativně nové budovy, jako je BB Centrum B nebo Sixty House. Tyto stavby vznikly v letech 1998–1999 a byly ve své době moderním standardem kancelářských prostorů, avšak nově postaveným budovám nemohou konkurovat, a tak se jejich vlastníci rozhodli přistoupit k celkové rekonstrukci. Při celkových rekonstrukcích budov je pak možné získat ekologickou certifikaci mezinárodních standardů nejen pro provoz budovy, ale i certifikaci celkovou, kterou se pak přiblíží kvalitativnímu hodnocení novostavby.

Poptávka

V roce 2020 jsme v Praze zaznamenali uzavřené nájemní smlouvy na 332 800 m² moderních kancelářských ploch, což je meziroční pokles o téměř 24 %. Ještě patrnější je pokles při pohledu na čistý objem pronájmů, tedy očištěný o obnovené smlouvy a podnájem. S objemem zhruba 167 tisíc metrů čtverečních je to meziroční pokles o 38 %.

Ani hrubá, ani čistá poptávka však nezohledňují to, kolik firem ukončilo nebo zmenšilo svůj provoz ve stávajících prostorech. Tento fakt je určitým způsobem schopný reflektovat pouze jediný ukazatel, kterým je čistá absorpce ploch. Ta je vyjádřena jako celková změna obsazených ploch na trhu a ve své podstatě tak, na rozdíl od objemu pronájmů, může dosahovat i negativních hodnot. Dobrou zprávou pro nás zůstává to, že celoroční čistá absorpce ploch byla i v roce 2020 pozitivní a dosáhla 71 100 m². Negativní čistá absorpce byla na trhu naposledy v roce 2010, tedy v době po globální ekonomické krizi.

„Správci a vlastníci komerčních nemovitostí velmi pružně reagovali na překotně se měnící požadavky ohledně zabezpečení budov tak, aby minimalizovali dopady na své nájemce. Ti se zejména u prémiových kancelářských nemovitostí hromadně přesunuli do prostředí home office a tento trend pravděpodobně přetrvá a změní dříve zaběhlé fungování administrativních komplexů. Vítězí koronakrize se určitě staly logistické nemovitosti, zejména zaměřené na online prodeje.“

Jiří Skotnica, RSM CZ

Podnájem

Jedním z velkých trendů uplynulého roku je velký nárůst podnájmů, a to jak jejich nabídky, tak i množství a objemu uskutečněných transakcí tohoto typu. Tento trend je bezesporu důsledkem pandemie koronaviru a souvisejících opatření, které omezují pohyb obyvatelstva. Práce z domova přestala být benefitem a stala se nezbytností. Na základě této skutečnosti začaly firmy přehodnocovat své potřeby kancelářských prostorů a mnohé z nich dospěly k názoru, že jim budou dostačovat menší prostory. Jelikož jsou však smluvně vázány na dobu určitou a je pro ně obtížné se ze smluv vyvázat, je pro ně často

„Pro transakce s komerčními nemovitostmi znamenal březen 2020 stopku prakticky veškerých rozjednaných transakcí. Během podzimu se trh ale znovu naštartoval a začal dohánět ztráty z jarních a letních měsíců. Trh nadále ovlivňuje přebytek kapitálu, a proto ceny (kromě některých segmentů) stále rostou.“

Jan Rejmon, Estimmo

jedinou možností minimalizace ztrát z nevyužívaných prostorů za pomoci tzv. sublease neboli podnájem. Specifikem takového nájemního vztahu jsou zejména podmínky, za kterých je uzavřen: doba nájmu může být výrazně kratší a cena, za kterou je poskytován, je nižší než samotný nájem. Navíc jsou prostory často nabízeny víceméně plně vybavené. Kombinace výše uvedeného pak pro mnohé firmy tvoří atraktivní balíček, díky kterému mohou na nájem v moderních kancelářských prostorech dosáhnout i firmy, které by jinak hledaly optimální řešení v kancelářích nižší třídy.

Během roku jsme se setkali i s případy, kdy firmy oznámily, že část svých prostorů nabídnou k podnájem, avšak po prvotním nadšení z home office ze strany zaměstnanců došlo k přehodnocení situace a sami zaměstnanci vyžadují návrat do kanceláří. Paradoxně tak může dojít i k situaci, kdy zaměstnavatel bude nucen přehodnotit celkový koncept kanceláří, aby zaměstnancům poskytl „bezpečnější“ kanceláře s dostatečnými odstupy, oddělil jednotlivé týmy, které dosud seděly v rámci velkého otevřeného prostoru a podobně.

Podnájem v současné době představují největší konkurenci ani ne tak klasickým kancelářským pronájmům, jako spíše provozovatelům coworkingových center a sdílených kanceláří. Na konci roku bylo k podnájem nabízeno asi 75 tisíc m² ploch.

Oproti průměru předchozích pěti let byl celkový objem uskutečněných podnájmů v roce 2020 téměř dvojnásobný.

Nájemné

Navzdory nastalé situaci se nájemné ve své nominální výši stále drží na stejné úrovni jako v předchozím roce. Do hry však vstupují nové faktory, jako je nárůst objemu nabízených podnájmů s nízkým nabízeným nájemným. Očekáváme proto, že k určitým změnám bude v následujících měsících docházet – na trhu je již patrný tlak na snižování cen nájemného.

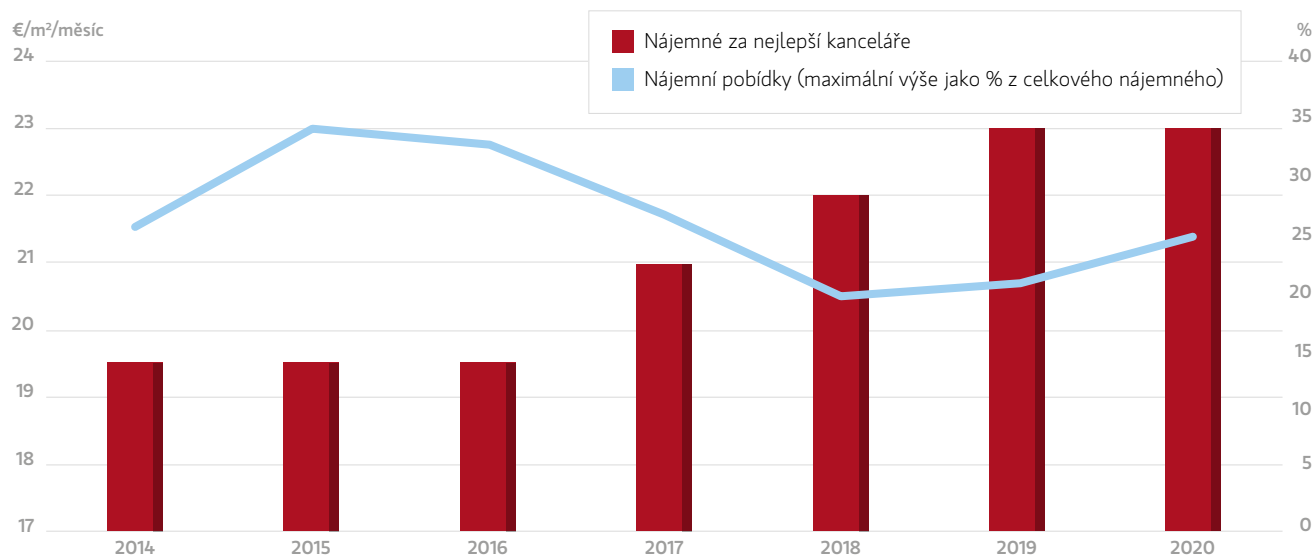
„Trh se s nečekanou situací vyrovnal nakonec skvěle. Následky se dle mého názoru projeví se zpožděním, a to zejména v oblasti zvýšené poptávky po flexibilním pronájmu prostoru a změně konceptu kanceláří.“

Štefan Stanko, HB Reavis

Za skutečně nejlepší kanceláře v Praze je momentálně poptávkové nájemné na úrovni 22,5–23 eur za metr čtvereční na měsíc. Jsou případy, kdy je nájemné i vyšší, ale to jen v případě tzv. trofejních nemovitostí, a jedná se spíše o jednotlivé případy než o tržní standard. Ve vnitřní části města je nájemné na úrovni 15–17 eur, v okrajových částech města pak 13–15 eur.

Vzhledem k přetrvávající nejistotě na trhu je pak ze strany nájemců patrný tlak na požadování vyšší úrovně tzv. nájemních pobídek, které jsou obvykle poskytovány ve formě nájemních prázdnin nebo příspěvků na vybavení prostorů, případně jako kombinace obojího. Historicky nejvyšší byla úroveň pobídek v roce 2015, kdy mohla dosahovat v součtu až 34 % z celko-

GRAF Výše nájemného za prémiové kanceláře a dosažitelná výše nájemních pobídek



vého nájemného, což korespondovalo s vysokou mírou neobsazenosti na trhu. V roce 2020 byla míra pobídek vedena převážně nejistotou na trhu a její výše se pohybovala do 25 %.

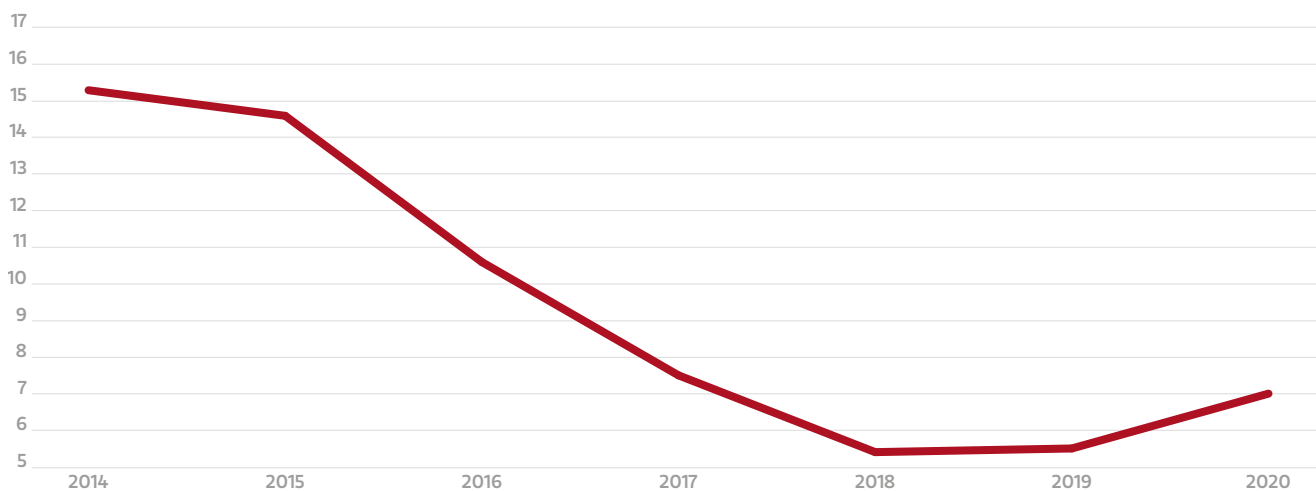
Neobsazenost

Na konci roku 2020 neobsazenost dosahovala sedmi procent. Meziročně narostla o 1,5 procentního bodu, což představuje nárůst objemu volných ploch o zhruba 60 tisíc metrů čtverečních. Pokud bude trh pokračovat v roce 2021 v nastoleném trendu a s obdobnou mírou absorpce prostorů, tak lze vzhledem k očekávanému dokončení 98 100 m² nových kancelářských ploch v roce 2021 očekávat další mírný nárůst neobsazenosti. Rozhodujícím faktorem pro vývoj neobsazenosti bude to, jak firmy, kterým končí nájemní smlouvy, budou nakládat se svými prostory. Pokud bude docházet k výraznému zmenšování a uvolňování prostorů, mohl by být nárůst neobsazenosti vyšší.

Při započtení objemu prostorů nabízených k podnájům, které představují tzv. šedou neobsazenost, narostla celková neobsazenost na trhu o dva procentní body, tedy na úroveň 9 %.



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



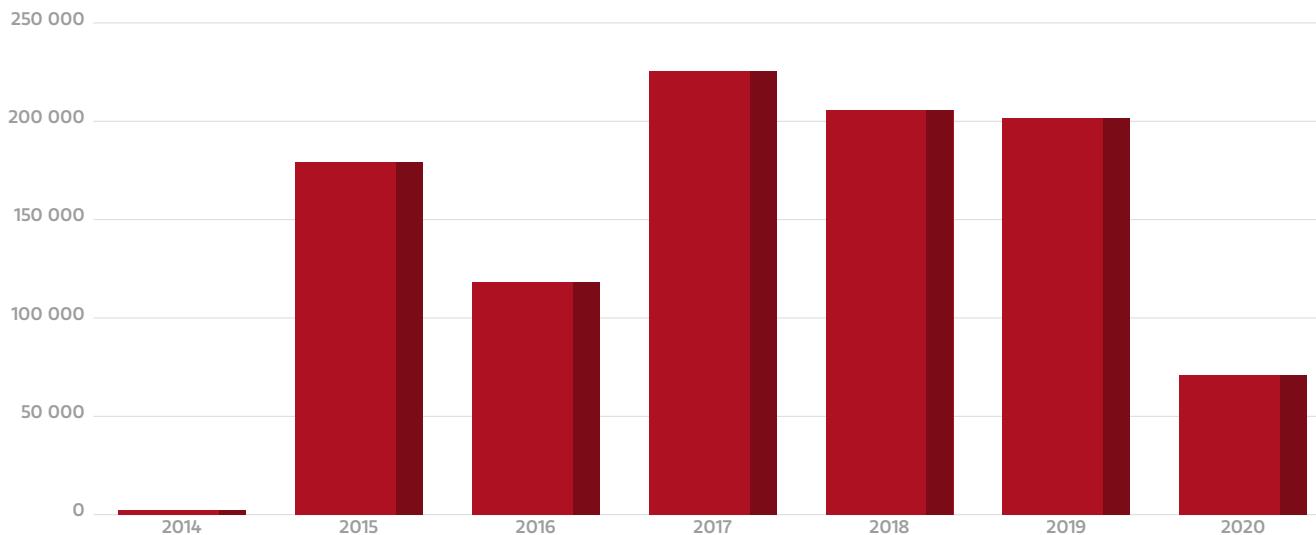
ZDROJ: PRAGUE RESEARCH FORUM, KNIGHT FRANK

Absorpce

I přes pokles objemu pronájmů je důležitým signálem pro trh přetrvávající pozitivní čistá absorpce ploch. I když je zde patrné zpomalení, trh dokázal za rok 2020 absorbovat 71 100 m² ploch. To je nejhorší výsledek od roku 2014, kdy byla absorpce téměř nulová, a po posledních třech letech, kdy trh dokázal pojmout více než 200 tisíc m² ploch za rok, je to výrazný propad. Srovnání čisté absorpce s objemem dokončených prostorů ukazuje, že se nepodařilo tyto nově dodané prostory (nebo poměrný objem dříve neobsazených prostorů) zcela obsadit, a tak na trhu došlo k nárůstu neobsazenosti. Ta na konci 4. čtvrtletí dosahovala 7,0 %. To je sice oproti předchozímu čtvrtletí pokles o 0,2 procentního bodu, avšak meziročně narostla o 1,5 procentního bodu.



GRAF Čistá absorpce ploch (celková změna obsazených ploch na trhu, v m²)



ZDROJ: PRAGUE RESEARCH FORUM, KNIGHT FRANK

Celkem bylo ke konci 4. čtvrtletí ve výstavbě 136 400 m² ploch, avšak více než 38 000 m² bude dokončeno až v následujících letech. Zároveň je na trhu zjevná opatrnost a nová výstavba je omezená: v posledním čtvrtletí nebyla zahájena stavba žádné nové budovy. Opatrní nejsou však jen developéři, ale i banky, které poskytují na nové projekty financování. Vrací se tak trend, kdy je vyžadováno pro poskytnutí financování vyšší procento předpronájmů, čistě spekulativní výstavba je omezována. Mezi nejvýraznější očekávané stavby patří Bořislavka, Mississippi House a Missouri Park, které dokončí River City Prague nebo Harfa Business Centre B v sousedství O2 areny.

BRNO

Brno jako druhé největší město v republice představuje poměrně dynamicky se rozvíjející trh, který však má svá specifika. Jedním z nejvýraznějších je velmi silné postavení jediného developera, jímž je CTP Invest, který v současné době dalším developmentem svou pozici ještě upevňuje. Ke konci roku měl tento jediný developer pod kontrolou 28 % trhu. Je však nutné uvést, že svým developmentem napomáhá ke zvyšování standardu prostorů v Brně na úroveň, která je obvyklá v Praze.

V průběhu roku 2020 bylo v Brně dokončeno pět kancelářských budov s plochou kanceláří přes 34 800 m², což přispělo k nárůstu celkového objemu ploch ve městě na úroveň 658 200 m². Zvýšená úroveň objemu dokončených kancelářských projektů v průběhu roku 2020 přispěla k malému růstu neobsazenosti. Do konce roku 2020 činila míra neobsazenosti v Brně 11,9 %, což je o 2,4 procentního bodu více než v polovině roku, a o 2,2 procentního bodu více ve srovnání s koncem roku 2019. V současné době je ve výstavbě 7 kancelářských budov s celkovou plochou 45 600 m².

Vzhledem k tomu, že míra neobsazenosti je ve srovnání s dlouhodobým průměrem relativně nízká, byla nová výstavba zahájena převážně na spekulativním základě, bez předem daných nájemců. Lze tedy očekávat, že pokud nedojde k výraznému zlepšení situace na trhu pronájmů, bude v Brně docházet k dalšímu mírnému růstu neobsazenosti. Ve fázi přípravy je řada projektů, které jsou v tuto chvíli bez konkrétního termínu dokončení nebo čekají na předpronájm, aby mohly být zahájeny. Do poloviny roku bylo ve fázi plánování zaznamenáno dalších téměř 40 000 metrů čtverečních, zahájení výstavby je však odvislé od již zmíněných zajištěných pronájmů.

I přes mírné zvýšení míry neobsazenosti zůstává nájemné v Brně v průběhu roku 2020 na stejné úrovni. Nejvyšší dosahované nájemné v Brně se do konce roku pohybovalo v rozmezí od 15 až 16 eur za m² za měsíc. Mimo prvotřídních kanceláří se poptávané nájemné za moderní kanceláře pohybuje mezi 8 až 11 eury za m² za měsíc, průměrné požadované nájemné bylo kolem 12,25 eur za m² za měsíc.

OSTRAVA

Na rozdíl od Brna je momentálně kancelářský trh v Ostravě v období klidu, nová výstavba zde v uplynulých dvanácti měsících prakticky neprobíhala. V průběhu roku tak nedošlo ani k dokončení, ani k zahájení výstavby žádné nové kancelářské budovy. Celkový objem moderních kancelářských prostorů tak zůstal na úrovni necelých 220 tisíc metrů čtverečních. K výstavbě jsou v tuto chvíli připraveny projekty s celkovou výměrou 59 200 m² kancelářské plochy.

Díky absenci výstavby byl trh v Ostravě schopen absorbovat další volné plochy, a míra neobsazenosti tak poklesla na 5,5 %. To je nejnižší míra neobsazenosti, kterou jsme v Ostravě zaznamenali od roku 2012, kdy Regional Research Forum začalo monitorovat místní trh.

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v roce 2020 celkem 8 800 m², což představuje meziroční pokles o 21 %. Vzhledem k velmi nízké míře neobsazenosti na trhu je v současné době obtížné pro nájemce hledat větší prostory, a tito nájemci tak hledají možný pronájem v jiných lokalitách, ať už v rámci Česka, případně celého středoevropského regionu.

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Ostravě ve druhém pololetí roku 2020 setrvalo na úrovni 11,5–12 eur za m² na měsíc.

NOVÁ VÝSTAVBA V ČESKÉ REPUBLICE V KONTEXTU STŘEDNÍ EVROPY

V posledních několika měsících se vlivem nastalé situace velmi často hovoří o budoucnosti kanceláří. Objevují se různé názory, často protichůdné: od názoru, že se potřeba kanceláří velmi drasticky sníží, až po zcela opačný, že bude potřeba více prostoru. Věříme, že pravda bude někde uprostřed a že po pominutí pandemie se kancelářský trh vrátí tam, kde byl před ní. Tedy do stavu, kdy mnohé mezinárodní firmy hledají alespoň částečnou úsporu a otevírají pobočky ve střední a východní Evropě.

U velkých korporací je obvyklé, že si porovnávají možnosti v jednotlivých zemích. Ostatně, mají z čeho vybírat: v zemích CEE5 (Maďarsko, Polsko, Rumunsko, Slovensko a Česko) mají k dispozici okolo 25 milionů metrů čtverečních moderních kancelářských ploch. Na jednu stranu je v Česku téměř pětina z tohoto objemu – v Praze, Brně a Ostravě je dohromady 4,625 milionu m² kanceláří, na druhou stranu začíná Česko hrát „druhé housle“. A to zejména, když si porovnáme novou výstavbu. V regionu bylo ke konci roku 2020 ve výstavbě téměř 2,5 milionu m² kanceláří, ale jen 182 tisíc m² připadalo na

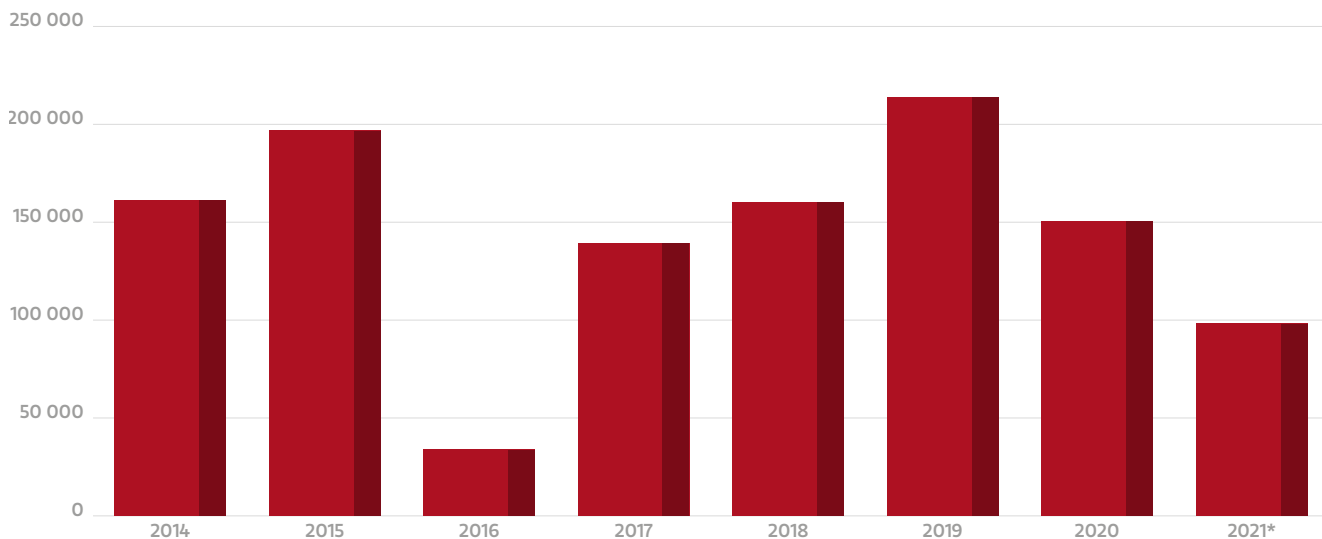
„Trendy, a to nejen v oblasti kancelářského trhu, se rychle vyvíjí a požadavky nájemníků na podobu kanceláří se mění, tak jako objem poptávky obecně. Developéři při stávající délce povolených procesů mají pouze velmi omezenou možnost na poptávku adekvátně reagovat a udržet si tak konkurenceschopnost i v rámci CEE regionu.“

Zdenka Klapalová, Knight Frank

Česko. Tedy ani ne 7,5 % z celkového objemu výstavby. Přitom z hlediska momentální neobsazenosti je na tom Praha, potažmo celá republika v průměru lépe než zbytek zemí CEE5, kde průměrná neobsazenost dosahovala 10,2 %. Například v Polsku byla neobsazenost průměru 11,3 %, v Česku jen 7,6 %. I z toho důvodu je nízká míra výstavby v ČR zarážející. V samotné Praze bylo ve výstavbě 136 400 m² kanceláří, což je stejný objem jako v polské Vratislavi, jejíž trh je však celkově oproti Praze třetinový, a neobsazenost naopak dvojnásobná. Více se staví nejen ve všech hlavních městech včetně Bratislavy (145 300 m²), ale i prakticky ve všech regionálních městech Polska, od již zmíněné Vratislavi až po Krakov (280 000 m²). Varšava je potom o několik kroků napřed, ve výstavbě zde bylo ke konci roku 576 000 m² kanceláří.



GRAF Objem nové výstavby (v m²)



*plánované dokončení

ZDROJ: PRAGUE RESEARCH FORUM, KNIGHT FRANK

Ještě více vynikne omezená výstavba v ČR při porovnání objemu ploch ve výstavbě s velikostí daného trhu. V Praze jsou to pouhá 3,6 %, v Brně pak 6,9 %. V Ostravě se pak pro jistotu momentálně nové kanceláře vůbec nestaví, více projektů se připravuje například i v Olomouci, která má ve srovnání s Ostravou trh v řadu jednotek moderních kancelářských budov. Jediným trhem, který se pohybuje na podobné úrovni, je Budapešť, která se svými 174 000 m² přidá na trh 4,5 % ploch. Bratislava se nám pak vzdaluje s navýšením ploch o 7,6 %, Varšava přidá 9,7 % a Bukurešť 10,2 %. V Polsku je pak patrná velká důvěra developerů v regionální města: nárůst ploch se pohybuje od 11,1 % ve Vratislavi až po ohromujících 35,9 % v Katovicích.

Právě tato důvěra však představuje velkou nabídku pro potenciální nájemce. V kombinaci s dostupnou a vzdělanou pracovní silou (velmi často se jedná o univerzitní města) tak vytvářejí konkurenční prostředí, kterému bude Praha, potažmo Česko jen velmi obtížně konkurovat, a to i proto, že cena práce je v ČR z celého středoevropského regionu zdaleka nejvyšší. A to je jeden z velmi důležitých faktorů při volbě nových lokalit, nikoliv cena nájmu kanceláří. S tou jsme vysoce konkurenceschopní, navíc jsou developéři při velkých poptávkách schopni poskytovat atraktivní pobídky, které případné zájemce přilákají.

Zůstávají nám tak ty dva výše uvedené faktory: dostupnost vhodných kanceláří a dostupnost kvalifikované pracovní síly. Zatímco ten druhý jmenovaný faktor ovlivní developéři jen velmi obtížně, ten první mají ve svých rukou. Proti nim však stojí překážka v podobě úředníků a povolovacího procesu, který je v Česku neúměrně dlouhý. Zcela standardně tak developer (nebo v případě prodeje projektu před započítáním výstavby více developerů) potřebuje od koupě pozemku k zahájení výstavby až deset let. Otázkou tak zůstává, zda nově navrhovaný stavební zákon přispěje k dostatečnému zkrácení těchto lhůt. Konkurenceschopnosti českého kancelářského trhu v rámci středoevropského regionu by takové zkrácení určitě pomohlo.

MATĚJ BARANEK
Knight Frank



TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORY

TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORY

V roce 2020 došlo kvůli extrémním státním regulacím k největšímu přeskupení sil na české maloobchodní scéně v novodobé historii.

Negativně dopadla koronavirová krize na obchodníky, nákupní centra, vztahy mezi nájemci a pronajímateli i celý trh maloobchodních prostorů.

Dochází ke stále intenzivnějšímu sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu.

Nové plochy přibývají jen mírným tempem, těžiště investic směřuje do modernizace a zvyšování kvality obchodních prostorů.

Otevírají se nové možnosti, zejména pro digitálně zdatné hráče na trhu.

Transakční aktivita byla v roce 2020 o něco nižší než v předchozích letech.

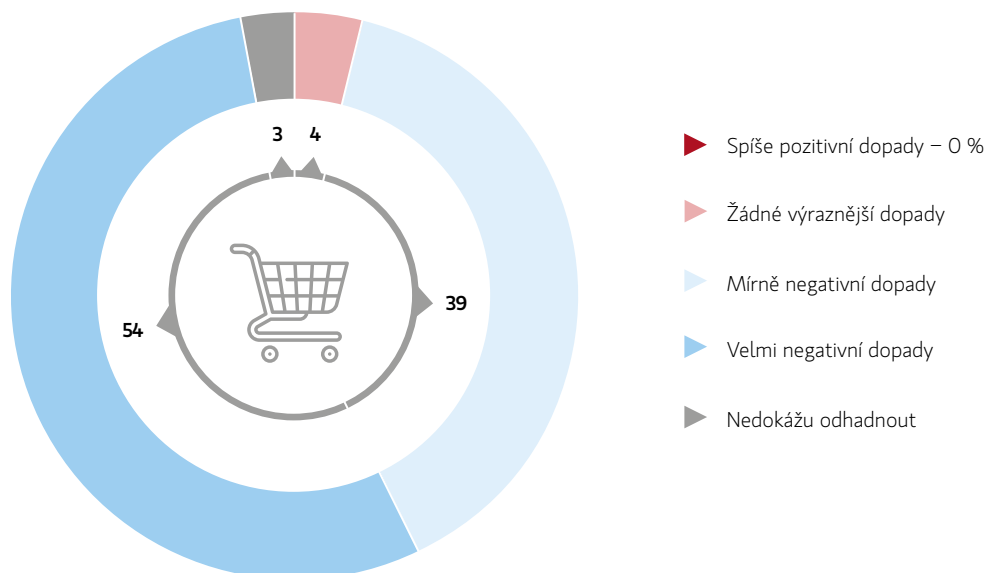
COVID DRAMATICKY OVLIVNIL SEGMENT MALOOBCHODU

Po letech prosperity, růstu maloobchodního obrátu i rozvoje obchodní sítě zaznamenal retail v roce 2020 nečekaný šok, který jej svými následky poznamená a ovlivní i v dlouhodobém horizontu. Do situace na českém maloobchodním trhu se dramaticky promítla koronavirová krize a zejména sporná, často poměrně problematická restriktivní opatření nařízená vládou, která některým nahrála, jiné drasticky omezila. Stát svými zásahy zásadně omezil vybrané segmenty trhu, zejména gastronomii a retail s nepotravinářskými kategoriemi.

Naopak pomohl přesunout desítky miliard obrátu do online segmentu – přes české e-shopy tak loni proteklo rekordních 200 miliard korun, což vysoko překonalo i ta nejoptimističtější očekávání internetových prodejců. V roce 2020 tak kvůli extrémním státním regulacím i vybudované atmosféře strachu došlo k největšímu přeskupení sil na maloobchodní scéně v tomto tisíciletí.

Podle výsledků expertního výzkumu ARTN pro tento Trend Report vidí dopady koronaviru a s ním spojených opatření na trh maloobchodních prostorů 93 % oslovených jako negativní, 54 % dokonce jako velmi negativní (hůře dopadla jen oblast projektů pro volný čas – viz graf v úvodní kapitole Trend Reportu).

GRAF Jaký měl koronavirus včetně souvisejících opatření dopad na maloobchodní prostory? (v %)



Velkou proměnou prošlo nákupní chování Čechů. Klesl celkový objem výdajů, zejména v nepotravinářských kategoriích a gastronomii, v řadě segmentů se změnil nákupní koš (v neprospěch zboží nepoužívaného v době omezení – viz například bezprecedentní pokles prodeje společenských oděvů vs. nárůst u pohodlného domácího oblečení). Snížila se frekvence nákupů, naopak se zvýšila výše průměrného nákupu. Nákup online loni vyzkoušeli i ti, kteří se tomu před tím bránili, případně lidé nakupovali na internetu i ty kategorie, u kterých by je to dřív nenapadlo.

Patrný je pokles spotřebitelské důvěry. Výzkum „Shopper IN Change“, realizovaný společností INCOMIND v létě 2020 (tedy ještě před nástupem druhé vlny pandemie) kromě jiného ukázal, že zatímco přibližně čtvrtina domácností nemá žádný výpadek příjmů a nebude omezovat své maloobchodní výdaje, další čtvrtina má naopak úbytek příjmů, což promítá do svých útrat. Důležitá je ovšem zbývající polovina, u níž se příjmy sice výrazněji nesnížily, nicméně přesto je v utrácení opatrnější.

Zákazníci jsou tak při nákupech racionálnější a více přemýšlejí o tom, co nakoupit. U významné části populace se snížil podíl impulzních a zbytných nákupů. Zároveň někteří se naopak snaží udělat si v obtížném období radost nákupem určitého zboží, které nutně nepotřebují. Zvýšený důraz klade při nákupu nemalá část zákazníků i na bezpečnost a hygienické faktory.

VÝVOJ TRHU A OBCHODNÍCH FORMÁTŮ

Až do roku 2019 se v desítkách největších obchodních řetězců v České republice vyskytovaly pouze sítě provozující primárně prodejny rychloobrátkového zboží. Pořadí na nejvyšších příčkách žebříčku se ani v roce 2020 příliš nezměnilo. V závěru druhé poloviny dekády se na nejvyšší příčku žebříčku vyšplhal Lidl, který mocně investoval do modernizace svých prodejen i zvyšování kvality zákaznického zážitku. V těsném závěsu je tradičně úspěšný Kaufland. Strategie dvou silných, a přitom odlišných obchodních formátů, tedy vlastníkům z německé skupiny Schwarz vychází. Za nimi příliš obrátově nezaostávají Albert, Tesco a Penny Market. Český trh patří v rámci Evropy k těm nejméně koncentrovaným. V málokteré zemi najdeme tak velký počet obchodních sítí a tak ostrou konkurenci.

Největší změnou potvrzující aktuální trend je skutečnost, že mezi desítkou největších obchodníků již razantně pronikl i první internetový prodejce – Alza.cz, která v Česku překročila obrátovou hranici 35 miliard korun a má již téměř 5 milionů unikátních zákazníků.

TABULKA Největší obchodní řetězce v České republice (s obratem nad 20 mld. Kč)

Společnost	Počet vlastních prodejen*	Tržby celkem v mld. Kč (bez DPH)
Lidl Česká republika	293	63
Kaufland Česká republika	133	59
Albert Česká republika	325	55
Tesco Stores ČR	185	43
Geco	314	39
Penny Market	381	39
Alza.cz	39	36
Billa	302	30
Makro Cash & Carry ČR	13	27
Globus ČR	16	25

* Počet prodejen 2020, tržby a jejich odhady dle obchodních uzávěrek z let 2019 a 2020.

ZDROJ: ZBOŽÍ A PRODEJ, TISKOVÉ ZPRÁVY A ODBORNÉ ODHADY

Klíčovým místem prodeje nepotravinářských kategorií zboží po odeznění restrikcí nicméně stále zůstanou sortimentní specialisté (největší obrat z nich dosahují IKEA, Hornbach a OBI) a také obchodní centra, kterým je věnována samostatná pasáž této kapitoly. Diverzita trhu je tedy stále vysoká, jejím největším ohrožením je především případné pokračování přísných regulací, které postihují nejvíce nepotravinářské specialisty a obchodní centra.

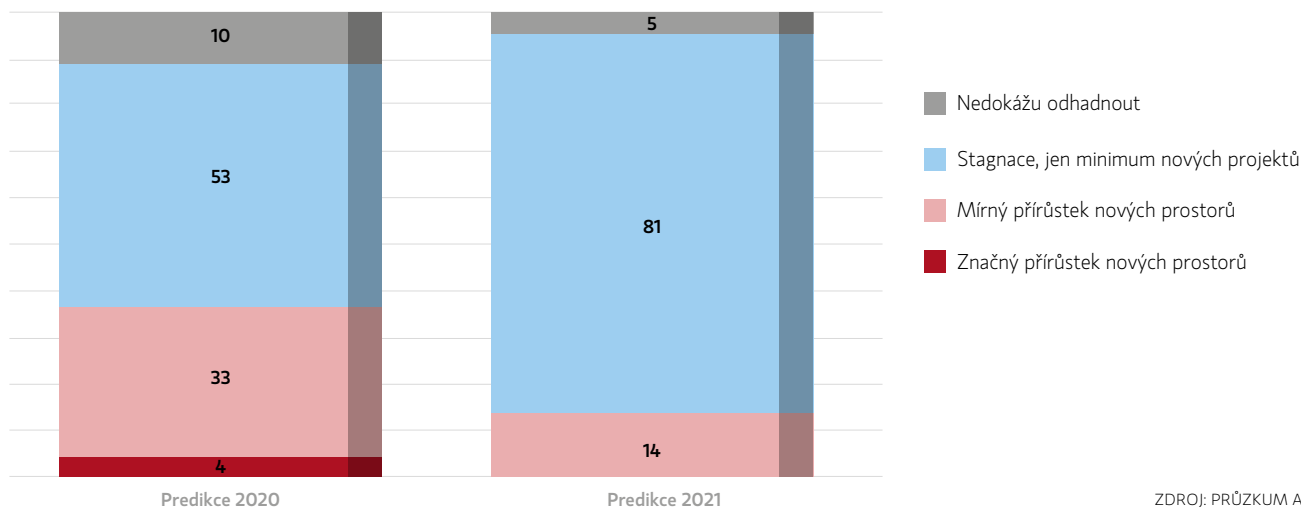
Z omezení klasického kamenného obchodu těží i logistické společnosti, které též rostou raketovým tempem. Například skupina Packeta, majitel sítě Zásilkovna, loni přepravila více než 40 milionů zásilek, což představuje meziroční nárůst o 114 %. Její obrat narostl na téměř 2,5 mld. Kč, přičemž v roce 2021 se počítá s více než 70 miliony přepravených zásilek (tj. více než za rok přepraví Česká pošta) a nárůstem obrátu až na 5,2 mld. Kč. Fenoménem doby je intenzivní snaha e-tailu i logistických firem o masivní posilování odběrových míst. Jdou přitom cestou spolupráce s menšími provozovateli obchodu a služeb, otevírání vlastních výdejních míst a show-roomů a také budováním nových výdejních boxů. Ty přibývají vysokým tempem v desítkách měst a obcí.

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 prodejny, objevují se

nové koncepty prodejen, koronavirová krize bude mít vliv i na strukturu nabídky. Záležet bude samozřejmě i na tom, jak se jednotlivé skupiny obchodníků dokážou s následky krize vyrovnat – pro některé budou její dopady fatální, pro jiné naopak příležitostí k rozvoji.



GRAF Jaký očekáváte nárůst nových projektů v letech 2021/2021-2022 v sektoru maloobchodních prostorů? (v %)



NÁKUPNÍ CENTRA A JEJICH NÁJEMCI VE SLOŽITÉ SITUACI

Nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží v Česku jsou obchodní centra. V širším vymezení jich v Česku 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.



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

* Při plně otevřeném centru – v průběhu roku 2020 ovšem v důsledku lockdownu byla řada prodejen s nepotravinářským sortimentem uzavřena.

ZDROJ: GFK, INCOMIND, VEŘEJNÉ ZDROJE

Rozhodující část investic už nyní směřuje spíše do redevelopment – do modernizace či extenze stávajících budov – než do nové výstavby. I proto nebyl rok 2020 z hlediska nových projektů příliš úrodný. Žádný z retailových projektů nebyl tak rozsáhlý, aby se zařadil mezi dvacítku největších obchodních center v Česku. Otevírány byly především menší retail parky v regionech. Některá obchodní centra využila období omezení provozu na částečnou rekonstrukci a modernizaci.

U obou nejvíce očekávaných otevření roku 2020 došlo k jejich odložení až na jaro 2021 – to se týká jak multifunkčního centra Bořislavka na Praze 6, tak i otevření obchodního domu s levnou módou Primark v horní části pražského Václavského náměstí. V průběhu letošního roku se počítá s rozšířením brněnského Avion Shopping Parku (kde má mimo jiné vzniknout největší kino v Česku s 19 sály), olomouckého centra Šantovka a s otevřením kompletně přestavěného OC Spektrum v lokalitě Průhonice-Čestlice.

„Centra čekají vyjednávání o nájmu a slevách se silnými řetězci, budou řešit, i jak udržet stávající prodejce lokálního významu.“

Karel Cihelna, ČSOB

Větší přírůstky nových ploch nicméně zaznamenáme až v dalších letech – půjde například o multifunkční projekt Savarin v centru Prahy, upgrade brněnského NC Královo Pole, další obchodní projekty budou dokončeny v centrálních částech Plzně (Ameside) a Zlína (Fabrika). 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.

Po propuknutí pandemie mířila vláda ve svých restrikcích jako první na snadné cíle, a retail byl na ráně. Nákupní centra byla stigmatizována a státem drasticky omezena, a to navzdory prokázaným testům, potvrzujícím, že centra a obchody při dodržování bezpečnostních opatření nejsou místem šíření viru. Na straně retailu se s vládou snažili a snaží velmi aktivně vyjednávat zejména Svaz obchodu a cestovního ruchu ČR, Hospodářská komora a také Asociace nákupních center ČR, nově zformovaná na základech bývalého ICSC, nicméně jen malou část jejich návrhů se podařilo prosadit a zrealizovat.

Dopady restrikcí na gastronomii, fashion retail, ale i další vládou omezené nepotravinářské kategorie a služby jsou enormní. Prodejci se dostali do situace, kdy zvažují a počítají, zda jsou pro ně ekonomicky udržitelné všechny dosavadní obchody, zvláště ty nejméně výkonné. Závěr roku 2020 tak přinesl vlnu zavírání obchodů, odchodů z trhu či utlumení činnosti, a to i známých značek (např. Camaieu, Blažek, Pietro Filipi, Kara, Forever 21 aj.); prázdné výlohy lze vidět nejen v nákupních centrech, ale i v Pařížské ulici či na maloměstech. Dle databáze Shopingy na vzorku 3000 prodejen v pražských nákupních centrech od ledna do počátku listopadu 2020 zavřelo 353 provozoven, zatímco pouze 159 otevřelo (nejhorší poměr byl zaznamenán u gastronomických provozoven, u prodejen obuvi a prodejen zavazadel a příslušenství). Od té doby vyklidili pozice další prodejci.

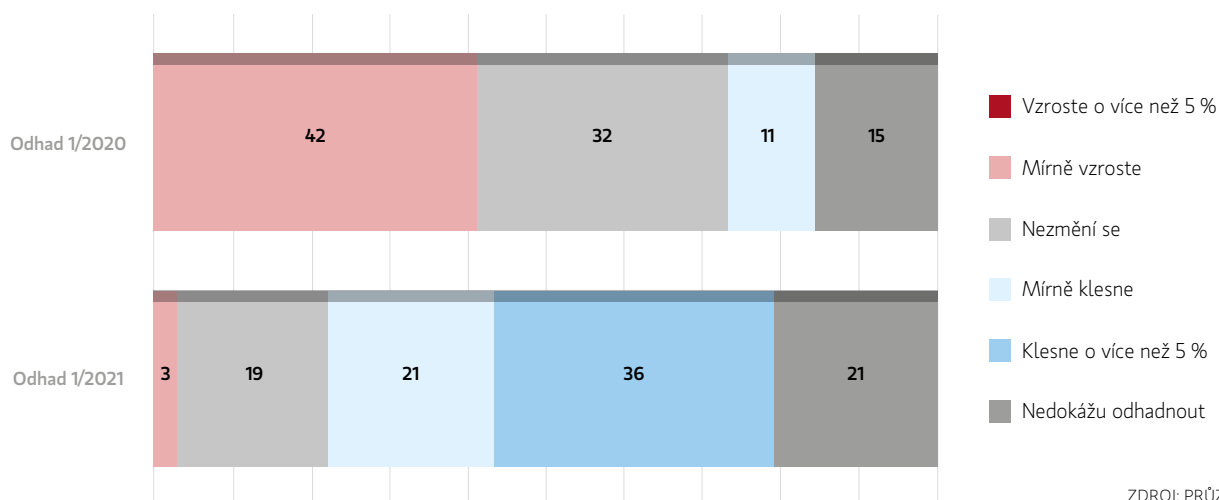
Uvolnění prostoru v centrech vytváří ovšem prostor pro jiné značky, retail tak vstupuje do fáze určité proměny nájemního mixu. Navzdory koronakrizi vstoupilo v loňském roce na český trh 25 nových značek s dlouhodobější strategií, především z módního odvětví, přičemž přináší nabídku různých cenových úrovní (Gap, Cybex, Saint Laurent, Action, Tedi aj.). Letos by jich mohlo být ještě více, zákazníci nepochybně významně osloví například již zmiňovaný obchodní dům Primark, zaměřený primárně na levnou módu a příslušenství.

Pandemická situace naprosto zásadním způsobem rozvrátila ekonomiku nejen obchodníků postižených restrikcemi, ale i nákupních center. Otřes postihl logicky i dosud stabilizovanou a kontinuálně se rozvíjející oblast nájmu v maloobchodních prostorech.

Příjem z nájemného přestal být pro pronajímatele garantovanou jistotou, se kterou lze počítat. Již v závěru jarní vlny restrikcí přestala kvůli uzavření obchodů a částí center řada obchodníků platit nájemné a celkově bylo možné pozorovat v některých případech změnu vztahu mezi vlastníky a nájemci. Nepříznivou situaci alespoň částečně zmírnila podpora státu v rámci systému Covid – Nájemné, ale ta stačila pokrýt jen část ztrát. Přes léto majitelé center hledali (a ve většině případů i našli) s nájemci kompromisní způsoby řešení, ovšem podzimní příchod druhé vlny vše opět zkomplikoval.

Zatímco ještě na přelomu let 2019 a 2020 většina odborníků oslovených ARTN čekávala, že nájem se již příliš měnit nebudou, případně že dojde k jejich mírnému nárůstu, aktuální výzkum ARTN ukázal zcela jiný a značně pesimistický obrázek. 36 % respondentů očekává prudký pokles a dalších 21 % mírný pokles, pouze 19 % neočekává změnu a 3 % mírný nárůst. Pětina si v současné turbulentní době netroufá vývoj odhadnout. Dopady nepochybně pocítí i high street. CBRE například v roce 2021 očekává v Pařížské ulici pokles nájemného o 13 %, na úroveň roku 2015.

GRAF Jak se bude v následujícím roce vyvíjet výše nájemného v retailu? (v %)



Hovořit o průměrném nájemném je při tom ovšem zjednodušující – rozdíly v úrovni nájmu se totiž každým rokem zvyšují. Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách v minulých letech zvýšila nájem menších ploch i na více než

150 eur/m²/měsíc (high street v extrémech i nad 200 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. Pozorujeme též rostoucí diverzifikaci úrovně nájmu podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, zvyšující atraktivitu centra pro zákazníky i pro ostatní nájemce, tím náročnější vyjednávání pro pronajímatele nebo vlastníka.

„Bude tlak na zajištění pronajímatelů, kteří i za cenu nižšího nájemného budou chtít vyšší míru garancí pro doplacení nájemného v případě vypovězení smlouvy ze strany nájemníka.“

Martin Stibor, asset circle

V roce 2021 lze očekávat, že některá nákupní centra s pasáží budou mít problémy s obsazeností uvolněných prostorů nájemci, kteří skončili v důsledku pandemie. Budou také muset řešit pokles výnosů z nájemného a čelit tlaku nájemců na snížení nájemného jak stávajících, tak budoucích smluv, poroste tlak na nájemní pobídky a na krátkodobé kontrakty. Obecně bude větší tlak na zajištění pronajímatelů, kteří budou požadovat nižší nájemné, ale s vyšší mírou jistoty, že dostanou to, co si ve smlouvě ujednali, tj. garance pro doplacení nájemného v případě vypovězení smlouvy ze strany nájemníka.

INVESTOŘI A TRANSAKCE

Zájem investorů o retailové projekty zaznamenal kvůli pandemii v roce 2020 pokles. Největší retailovou transakcí roku byl nákup pražského obchodního domu Kotva, který přešel do vlastnictví skupiny Generali. Z větších projektů změnily vlastníky také Central Kladno, obchodní centrum v Čestlicích (původně vlastněné koncernem Ahold), pražská Fashion Arena a OC Plzeň Rokycanská. K řadě akvizic došlo v segmentu retail parků: hlavním kupujícím tam byl fond ZDR Investments.

TABULKA Vybrané transakce v retailu v roce 2020

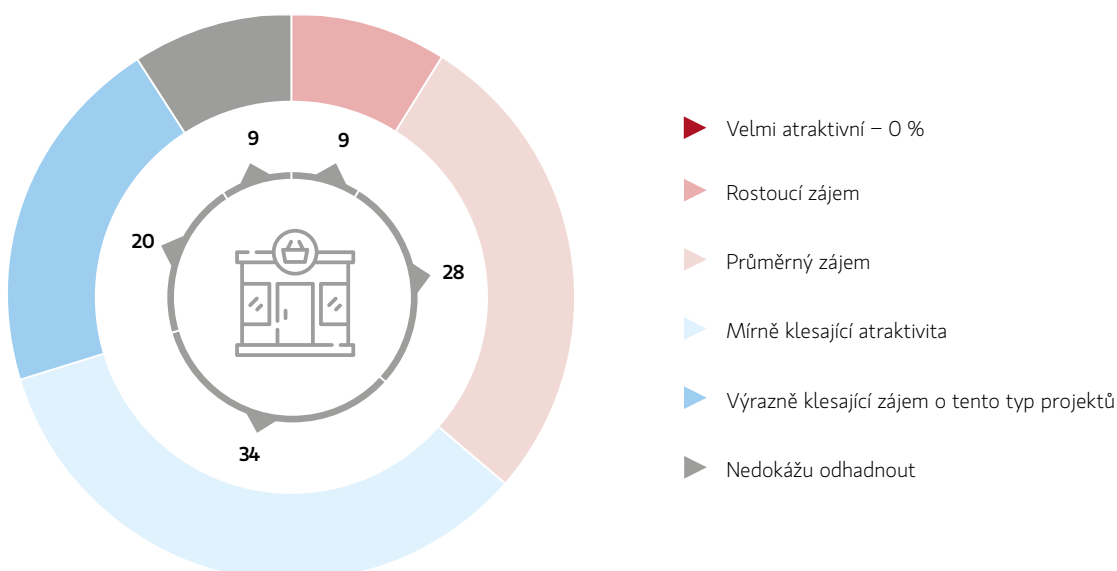
Objekt	Město	Prodejce	Kupující	Přibližná cena (mil. eur)
Kotva	Praha 1	PSN	Generali	138
Central Kladno	Kladno	Crestyl	Portiva (JV, Micronix)	cca 70
Čestlice shopping centre	Čestlice	Albert Česká republika	HSTN	cca 45
Fashion Arena Prague Outlet (50 %)	Praha 10	Hammerson	APG investments	30–40
OC Plzeň Rokycanská	Plzeň	Tesco	Trigea	32
Galerie Velký Špalíček	Brno	Generali Immobilien	Biskupství brněnské	na
Různé retail parky	regiony	HVB Leasing, Ahold, Traxial Group	ZDR Investments	na
Retail park Okružní	České Budějovice	KPD Group	Realia Group	17

ZDROJ: BUILDING WORLD

Mimochodem, jednu z nejvýraznějších investic týkající se retailu realizoval v roce 2020 největší obchodní řetězec v Česku Lidl, který v závěru roku získal 130hektarový pozemek při jednom ze sjezdů dálnice D5.

Až do začátku pandemie bylo možné hovořit o určité konsolidaci sektoru z hlediska transakcí, přičemž počet možných akvizičních cílů se po boomu předchozích let postupně snižoval. Míra výnosnosti retailových ploch v průběhu celé dekády mírně klesala a pomalu se přibližila k nízkým hodnotám sousedního Německa. Průměrný yield u nákupních center se tak pohyboval kolem 4,5–5 %, u nejlukrativnějších ploch na high streets dokonce klesl i pod 4 %.

GRAF Očekávaný zájem o retailové nemovitosti mezi realitními investory v letech 2021–2022 (v %)



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

Kupující pochopitelně předpokládají, že se jim jejich investice vrátí v dostatečně vysokém příjmu z nájemného, ovšem právě jeho predikce v současné nejisté situaci a ve spojení s rizikem dalších vln lockdownu a dalších škod vůbec není jednoduchá. I proto jsou členové expertního panelu ARTN ohledně zájmu investorů o maloobchodní prostory poměrně skeptičtí a většina z nich očekává v nejbližším období klesající zájem (jako mnohem atraktivnější aktuálně vidí rezidenční a industriální segment).

PERSPEKTIVY A VÝZVY PRO PŘÍŠTÍ OBDOBÍ

Predikovat budoucí vývoj není v současných nejistých koronavirových časech jednoduché. Pandemická situace může ovlivňovat českou společnost a ekonomiku již jen několik měsíců, ale nové vlny a s nimi spojené restriktce se mohou objevovat i v delším období.

Velké řetězce situaci povětšinou zvládnou s menšími odřeninami. Specializovaný nepotravinářský maloobchod je zásluhou neadekvátních a často nelogických restriktivních opatření v extrémně složité situaci a tisíce obchodů se již po skončení krize neotevřou. Situaci se při tom bude snažit využít nejen posilující online retail, ale další aktéři trhu.

Lze očekávat, že po odeznění této krize se nákupní chování Čechů ve značné míře vrátí do normálního modu, nicméně nakolik se aktuálně jedná pouze o změny přechodné, ukáží až příští měsíce a roky. Některé jevy, např. vyšší příklon k nakupování online a vyšší míra využívání digitálních nástrojů v rámci nákupního procesu zde již zůstanou a hráči na trhu by na to měli aktivně reagovat a rozvíjet své omnichannel strategie.

„Pro retail je důležité vytvoření efektivního funkčního systému propojení online prodeje s kamennými obchody.“

Radek Polák, Trigema

Masivní digitalizace, prostupující celý segment, se pochopitelně odráží v chování všech aktérů trhu a představuje pro obchodníky zajímavou příležitost. Bude pokračovat intenzivní sbližování a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu, které se budou navzájem inspirovat. Dále se budou rozvíjet i nejrůznější hybridní formáty, v jejichž rámci dochází k propojení obchodu a služeb (a někdy i gastronomických prvků) či kombinaci různých kategorií zboží.

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. Projev se jak ve využití technologií na prodejní ploše (a nejen tam), tak v menší ochotě zákazníků cestovat za nákupem.

Nákupní centra budou muset řešit dilema, kdy na jedné straně mají ambici hrát společenskou roli a být místem pro potkávání lidí a trávení volného času, na druhé straně musí myslet i na část populace akcentující bezpečnost a snahu vyhýbat se většímu množství osob a zkrátit svou nákupní cestu na minimum.

Velkým tématem retailu bude proměna nájemního mixu po uzavření některých prodejen, což ovšem zároveň vytvoří prostor pro nové nájemce, a především problematika smluvních vztahů a nájemného. Vzroste tlak na pokles nájemného. Vlastníci budou v některých případech tyto požadavky akceptovat či poskytovat vyšší incentivy, zároveň ale budou usilovat i o výraznější garance. Přibude také smluv na kratší období. Rekalibrace nájemních podmínek může zároveň vytvořit příležitosti pro repositioning či změnu využití některých obchodních prostorů.

Ve složitých časech se zvětší rozdíly mezi úspěšnými a neúspěšnými obchodníky a obchodními centry, a to jak v návštěvnosti a obratech, tak i v nájmeh. Majitelé a property manažeři budou pracovat i s dalšími zdroji příjmů. Centra budou intenzivně hledat cesty, jak opět přilákat zákazníky, a budou podnikat kroky vedoucí k tomu, aby návštěva obchodu či nákupního centra byla pro jejich zákazníky příjemným a pozitivním zážitkem. Podmínkou úspěchu bude kvalitní management, kontinuální modernizace zahrnující zatraktivňování center a snaha o co nejefektivnější provoz. Zákazníci i retailéři budou vyhledávat primárně centra, která na sobě pracují a nabízejí více než v minulosti.

Celkově tedy sektor maloobchodu čeká v příštích měsících a letech řada výzev, ovšem silní hráči schopní identifikovat příležitosti a rozvíjet se či případně jinak adekvátně reagovat, vyjdou ze složitého období posílení.

TOMÁŠ DRTINA
Incomind

marketingová agentura pro real estate



píšeme **články, rozhovory a tiskové zprávy**

natáčíme **podcasty a videa**

spravujeme **sociální sítě**

komunikujeme s médii



**TRH
LOGISTIKY**

TRH LOGISTIKY

Logistika je ze všech realitních segmentů zřejmým vítězem událostí posledních dvanácti měsíců. Zatímco ostatní segmenty trpěly sníženou poptávkou nájemců po nových prostorech o desítky procent, u skladových a výrobních prostorů byly počty nově pronajatých metrů napříč Evropou za rok 2020 vyšší než v roce 2019.

Zároveň se u logistiky jako jednoho z mála segmentů snižovaly výnosové míry, potažmo zvyšovaly ceny.

TRH NÁJEMCŮ: LOGISTIKA JAKO VÍTĚZ PANDEMIE

Na jaře a v létě 2020 se s první vlnou uzavření obchodů značná část nákupů přesunula na internet. K online nakupování tak začali masivněji přistupovat i lidé, kteří nebyli na tento způsob obstarávání zboží příliš zvyklí. Zvýšený zájem zákazníků měl okamžitě za následek zesílení poptávky online hráčů po logistických prostorech, kde by mohli uskladnit své zboží. Tu však nebylo možné plně uspokojit. Například společnost Alza navýšila svůj obrát v roce 2020 meziročně o 28 %, počet zákazníků o 22 % v roce 2021 chce výrazně expandovat. Potravinový hráč Rohlík.cz pak uvádí za rok 2020 až 100% nárůst tržeb.

„Vítězi koronakrizy se určitě staly logistické nemovitosti, zejména zaměřené na online prodeje.“

Jiří Skotnica, RSM CZ

Neobsazenost logistických parků se dlouhodobě drží na velmi nízké úrovni a spíše než prázdné sklady trápí investory malá nabídka produktů ke koupi. Developeři si pak tradičně lámou hlavu s nedostatečným množstvím pozemků s infrastrukturou k výstavbě a nečitelnými povolovacími procesy.

Očekává se, že rok 2021 bude z pohledu pronajatých ploch celosvětově nadprůměrný a neobsazenost se bude snižovat. Výše nájemného je u logistických nemovitostí za posledních 10 let víceméně stabilní s mírně rostoucím trendem. Dá se předpokládat, že jak v České republice, tak v celé Evropě bude růst nájemného akcelarovat. Tlakem na nájemné bude zvýšená poptávka, snižující se neobsazenost a rostoucí ceny pozemků jakožto důsledek nedostatku nových lokalit.

TABULKA Nové nájem logistických a výrobních prostorů v Evropě (Take Up) v m², neobsahuje obnovené smlouvy (renewals)

Země	2019	2020
Belgie	2 140 729	1 715 051
Česká republika	1 086 192	810 648
Francie	3 371 075	3 073 843
Nizozemsko	3 208 384	4 216 778
Itálie	1 789 652	2 076 736
Maďarsko	184 945	336 632
Německo	6 591 000	6 637 000
Polsko	2 723 447	3 451 733
Slovensko	291 688	530 061
Španělsko	1 165 684	1 110 148
Velká Británie	3 040 010	4 651 643
CELKEM	25 592 805	28 610 273

ZDROJ: CUSHMAN & WAKEFIELD

TRH INVESTORŮ

Výnosové míry, které vyjadřují investorovo vnímání rizika investice, se u logistiky snižovaly a budou pravděpodobně snižovat i dále, což má za následek zvyšování cen logistických nemovitostí. Tento segment se jakožto důsledek pandemie dokázal dostat na výsluní zájmu jak investorů, tak realitních odborníků.

TABULKA Očekávaný pokles výnosové míry u logistických nemovitostí. Srovnání 2021–2020

	„Nízké“ výnosové míry (pod 5 %)	„Vysoké“ výnosové míry (nad 5 %)
Pokles výnosové míry o méně než 15 bps	Londýn Berlín Mnichov Paříž Rotterdam Brusel	Varšava Budapešť Bukurešť
Pokles výnosové míry o více než 15 bps	Madrid Amsterdam	Barcelona Řím Praha

ZDROJ: BUCK CONSULTANTS INTERNATIONAL

Z pohledu objemu investic je pro logistický segment úspěchem objem uzavřených transakcí za rok 2020, který je víceméně totožný s rokem 2019. Mnoho investorů zastavilo v březnu, dubnu a květnu minulého roku veškeré transakce a vyčkávalo, jaký bude mít pandemie na trhy dopad.

„Předpokládám stabilní růst ve výši 5–10 % nominální hodnoty průmyslových budov a areálů s výbornou logistikou a dostatkem kvalifikovaných zaměstnanců.“

Martin Stibor, asset circle

Od léta byl pak na trhu patrný přesun apetitu investorů do logistického sektoru. Je zde mnoho investorů, kteří jsou velmi zkušení v investicích do kanceláří či nákupních center, nicméně tyto strategie rozšiřují, opouštějí nebo upozaďují. Logistika, která byla ještě před několika lety na okraji jejich zájmu, se pod vlivem trendů posledních let stala jejich první volbou.

TABULKA Objem transakcí logistických nemovitostí v milionech eur

Země	2019	2020
Belgie	189	324
Česká republika	420	277
Francie	6 696	3 394
Německo	6 171	6 389
Maďarsko	116	132
Itálie	1 164	1 908
Nizozemsko	4 433	3 736
Polsko	1 412	2 748
Slovensko	253	228
Španělsko	1 752	1 117
Velká Británie	8 122	9 587
CELKEM	30 726	29 841

ZDROJ: CUSHMAN & WAKEFIELD

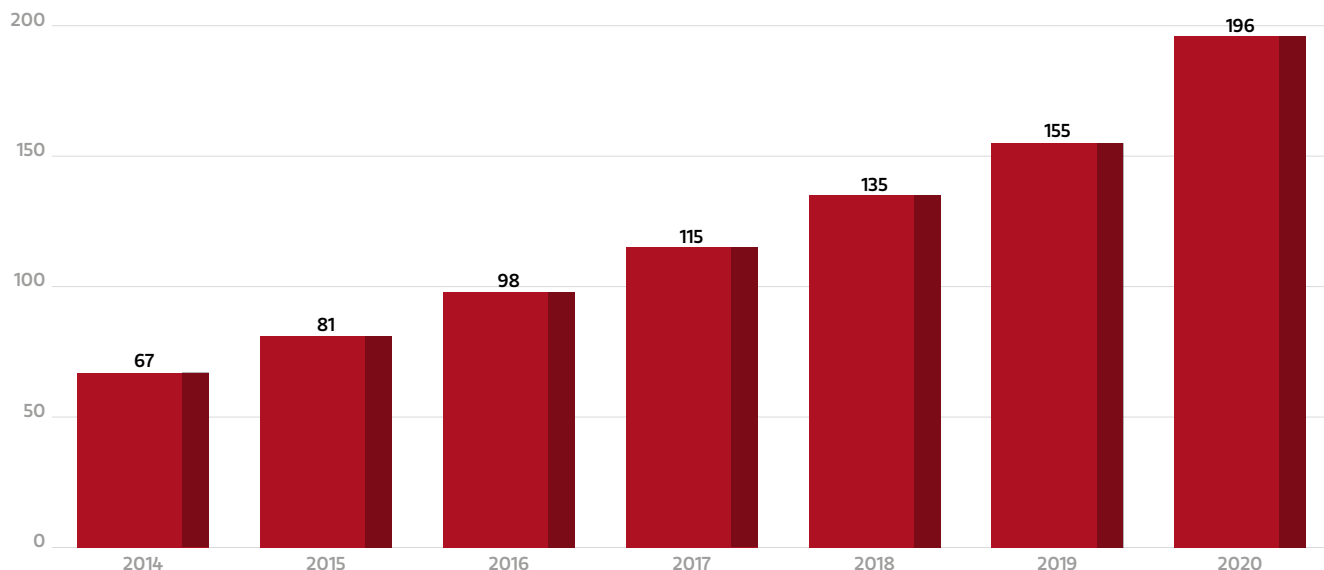
Proti zájmu investorů jde samozřejmě nedostatek produktu, který je patrný napříč většinou evropských zemí. V České republice pak nemůžeme takřka mluvit o investičním trhu logistických nemovitostí, jelikož je zde transakcí velmi málo, a většina subjektů investujících do logistiky vyznává strategii „hold“ a nemovitosti dlouhodobě drží. Příprava produktu samozřejmě nepomáhá ani složité povolování staveb, a tak mnoho nových poptávek nájemců skončí v sousedním Polsku, kde je pro developery i nájemce trh flexibilnější.

TREND E-COMMERCE

Již před vypuknutím pandemie bylo zřejmé, že se zaběhnuté způsoby dodání zboží k zákazníkovi mění. Nástup moderních technologií umožnil masivní rozvoj e-commerce a tento trend byl silně patrný již v posledních pěti letech. Klasické retailové řetězce již předtím využívaly kombinaci prodeje zboží v kamenné prodejně a prostřednictvím e-shopu a podíl online obchodů se rok od roku zvyšoval. Koronavirová opatření a z toho vyplývající omezení nakupování v nákupních centrech a obchodech během lockdownů trend nákupu na internetu o to více akcelerovala. Dá se říci, že se celé odvětví e-commerce předběhlo za posledních 12 měsíců dobu o dva až tři roky. V České republice pak obzvláště – stále patříme k zemím s největším počtem internetových obchodů na obyvatele.



GRAF Obrát české e-commerce v mld. Kč

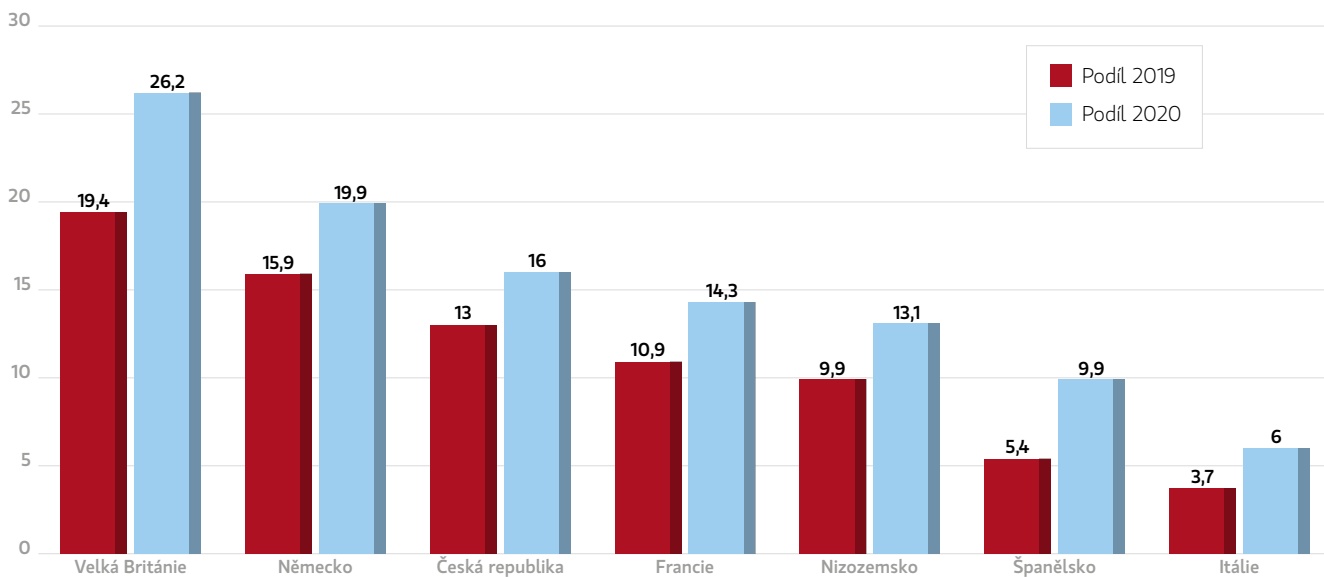


ZDROJ: ASOCIACE PRO ELEKTRONICKOU KOMERCI

E-commerce se nyní podílí na celkovém obrátu maloobchodu v České republice zhruba 16 %. Před rokem tu bylo kolem 13 %. V porovnání s ostatními zeměmi jsme v tomto ukazateli za Německem a Velkou Británií, na druhou stranu ale před zeměmi, jako jsou Itálie a Španělsko.



GRAF Podíl online prodejů na maloobchodu v %



ZDROJ: WWW.RETAILRESEARCH.ORG

Jakmile začali zákazníci více využívat online prostředí pro uspokojování svých potřeb, přizpůsobil se tomuto trendu i trh. Nárůst počtu internetových obchodů a větší objemy zboží mají samozřejmě za výsledek větší poptávku po skladových prostorech. A tento způsob chování zákazníka přetrvá. Obchodníci zefektivňují dodání zboží, rozšiřuje se síť spedičních společností, zlepšují se služby vrácení zboží, reklamace, atd. Obchody se zaměřují na zážitek během nákupu v klientově mobilní aplikaci.

DECENTRALIZACE – TVORBA ODOLNĚJŠÍHO DODAVATELSKÉHO ŘETĚZCE

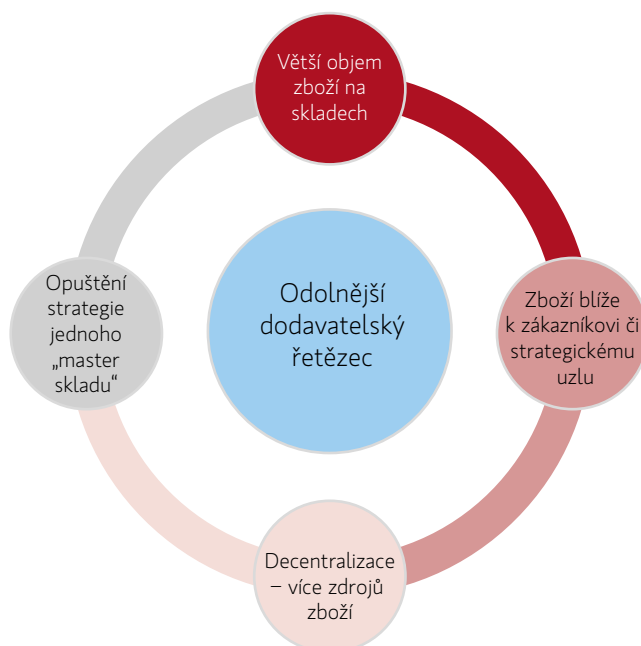
Pandemie měla za následek nejenom akceleraci e-commerce, ale ještě jeden efekt, který zvyšuje poptávku po logistických prostorech – decentralizaci dodavatelského řetězce. Spousta společností si během zavírání hranic a omezení pohybu lidí a zboží uvědomila, že nelze spoléhat na dodávky zboží z Číny nebo jiných koutů světa. Nákladově může být dovoz zboží z Asie výhodnější variantou, nicméně pokud nedorazí kritická součástka do výrobního závodu, nebo je zpožděna o několik týdnů či měsíců, může to mít fatální vliv na dodání zboží klientovi.

Na trhu je tedy patrný návrat kritických částí dodavatelského řetězce na lokální úroveň a vytvoření systému dodávek, který je odolnější vůči případným výkyvům dodání z dalekého zahraničí. Tento efekt může dle některých odborníků posílit lokální poptávku o 5 až 10 procent.

Dalším doplňkem tohoto jevu je držení vyšších zásob většiny podniků. Společnosti se tímto snaží vykrýt případné výpadky dodávek i za cenu vyšších nákladů.

Na trhu jsou patrné následující strategie výrobních a logistických společností, které mají za následek vytvoření odolnějšího dodavatelského systému.

SCHÉMA



LOGISTIKA V ROCE 2021

Dá se očekávat, že logistický a průmyslový segment z výše uvedených důvodů i nadále poroste. E-commerce a tvorba odolnějšího dodavatelského řetěze bude mít za následek zvýšenou aktivitu nájemců.

Tyto faktory se odrazí ještě silněji v apetitu investorů a většina z nich bude mít specializované fondy a strategie pro logistické nemovitosti. Prioritou pro mnohé z nich pak budou portfolio transakce a investice do produktů s pestrými nájemní strukturou.

KAREL KLEČKA
Panattoni Europe

MBA zaměřený na development, investice a oceňování nemovitostí

1/5 – 26/9/2021

Přihlašování do 4. běhu programu MBARE

Vysoká škola ekonomická v Praze
Fakulta financí a účetnictví

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. **Zadání případové studie**, které je nutné pro podání přihlášky do studia, bude zveřejněno **1. 4. 2021** na webových stránkách programu.



mbare.vse.cz

 vsembare  company/cmbare
 mbare@vse.cz





TRH CESTOVNÍHO RUCHU A HOTELNICTVÍ

TRH CESTOVNÍHO RUCHU A HOTELNICTVÍ

V roce 2020 poklesl počet hostů v ČR o 51 % a v Praze dokonce o 72,9 % (rezidenti –41 %, nerezidenti –78,7 %).

Největší světový propad v rámci hotelových tržeb zaznamenala Evropa (–72 %), v rámci Evropy byla jednou z nejvíce zasažených zemí Česká republika (s výjimkou prázdninových měsíců).

Rychlejší zotavení hotelů v roce 2021 nastane pravděpodobně nejdříve v regionech díky domácímu cestovnímu ruchu.

Objem hotelových transakcí v Evropě klesl meziročně o 65 %. V ČR investiční objem významných transakcí poklesl v roce 2020 o více než 82 %.

Investiční zájem do hotelových nemovitostí v roce 2020 přetrvával, ale na trhu se významně rozcházel očekávání kupujících a prodávajících.

V roce 2021 očekáváme částečnou obnovu transakční aktivity. A to jak v případě, že nedojde ke zlepšení koronavirové situace, a bude tedy docházet k většímu množství nucených prodejů, tak i v případě optimistického scénáře s postupným navracením turistů, který by přinesl menší opatrnost na straně investorů.

Pandemie covidu-19 se již zkraje roku 2020 přehoupla do celosvětové krize s rozsáhlými dopady do všech oblastí života a ekonomiky. Nejpostiženějším odvětvím jsou služby, zejména přeprava osob (aerolinky) a celkově cestovní ruch ve všech jeho segmentech cestování (firemní cesty, konference, turistické pobyty), a to pro skupiny i individuální klientelu. A tak návštěvnost České republiky po několika letech nepřetržitého růstu zaznamenala v roce 2020 citelný pokles, který pokračuje i v letošním roce.

Krátké zlepšení znamenalo rozvolnění restriktí v prázdninových měsících roku 2020, kde v ubytovacích zařízeních dominoval domácí klientela, a to zejména v turistických regionech v celé České republice. Typicky městské destinace v čele s Prahou trpěly nízkou poptávkou i v těchto letních měsících. Praha jako mezinárodní destinace s výrazně většinovým podílem zahraničních turistů (v roce 2019 to bylo 84 % zahraničních turistů / nerezidentů) pocítila dopad pandemie nejvíce, a to ve všech odvětvích jako gastronomie, hotelnictví, doprava, průvodcovské služby a další. Následná druhá vlna pandemie již postihla všechny regiony bez rozdílů.

„Krise takřka okamžitě změnila uvažování nájemců, vlastníků i investorů o tom, které obory podnikání mají nejlepší potenciál do budoucna. Před pandemií byl na vrcholu turistický ruch. V pandemii naopak trpí turismus i vše s ním související (doprava, ubytování, stravování, suvenýry, zábava).“

Pavel Fára, Delta Legal a.s.

Během první vlny došlo v rámci Evropy k uzavření dvou třetin hotelů, naproti tomu druhá vlna zaznamenala uzavření už jen u přibližně 20 % ubytovacích zařízení. Vliv na tato uzavření měla jak výše poptávky a rozsah omezení, tak i míra státních dotací pro uzavřené provozy.

Zahraniční cestovní ruch z hlavních zdrojových zemí pro ČR byl během celého roku minimální vzhledem ke střídavým uzavírám státních hranic, které pokračují i letos. Hlavní zdrojovou zemí je stále Německo s poklesem příjezdů o 60,6 %, následované Polskem (–57,3 %) a Slovenskem (–63,4 %). Vzdálené destinace zaznamenaly ještě větší pokles, například Čína (–93,6 %).

TABULKA Hlavní město Praha: Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních

	Hosté celkem	V tom		Přenocování celkem	V tom		Průměrný počet přenocování (noci)	V tom	
		rezidenti	nerezidenti		rezidenti	nerezidenti		rezidenti	nerezidenti
2018	7 892 184	1 221 478	6 670 706	18 249 084	2 116 084	16 133 000	2,3	1,7	2,4
2019	8 044 324	1 240 583	6 803 741	18 479 653	2 107 691	16 371 962	2,3	1,7	2,4
2020	2 178 267	731 322	1 446 945	4 890 544	1 359 705	3 530 839	–	1,9	2,4

ZDROJ: ČSÚ

Jak je vidět z údajů výše, statistický úřad zaznamenal pokles hostů v Praze z 8 mil. v roce 2019 na 2,1 mil. v roce 2020, tj. o 72,9 % méně (rezidenti –41 %, nerezidenti –78,7 %).

TABULKA Česká republika: Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních

	Hosté celkem	V tom		Přenocování celkem	V tom		Průměrný počet přenocování (noci)	V tom	
		rezidenti	nerezidenti		rezidenti	nerezidenti		rezidenti	nerezidenti
2018	21 247 150	10 635 756	10 611 394	55 513 922	28 753 901	26 760 021	2,6	2,7	2,5
2019	21 998 366	11 107 866	10 890 500	57 024 767	29 844 204	27 180 563	2,6	2,7	2,5
2020	10 777 689	7 994 061	2 783 637	31 783 637	31 167 275	23 791 482	—	—	—

ZDROJ: ČSÚ

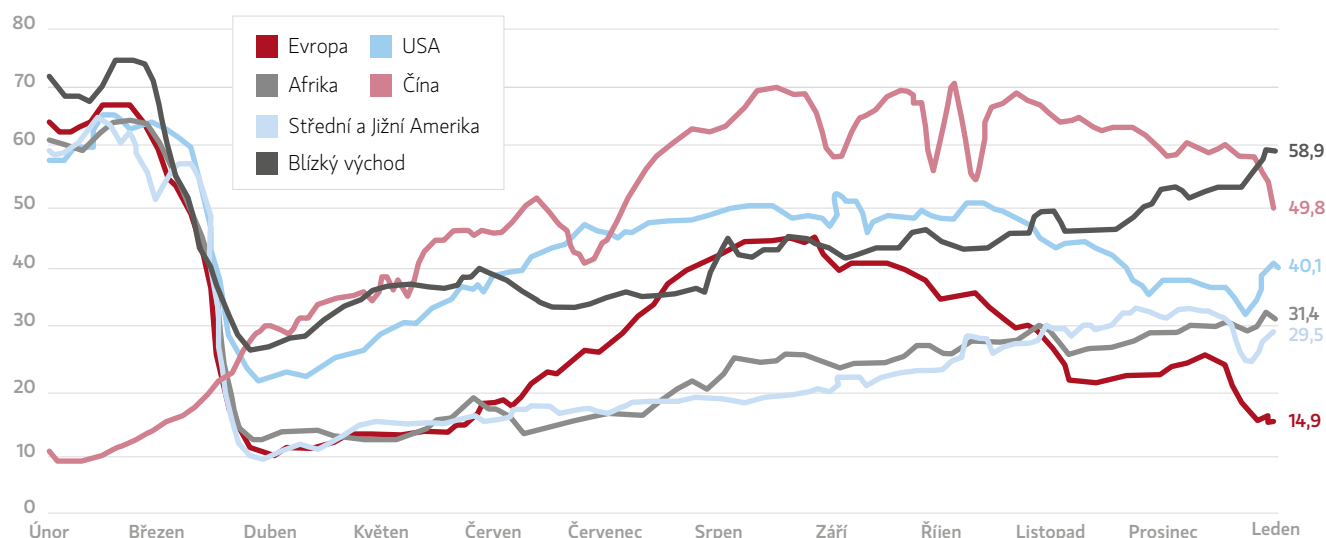
V rámci celé ČR je celkový meziroční pokles hostů -51 % (rezidenti -28 %, nerezidenti -74,4 %).

VÝKONNOST UBYTOVACÍCH ZAŘÍZENÍ V ROCE 2020

Data z STR.com o výkonnosti hotelů níže ukazují výrazný pokles v obsazenosti (Occupancy) a průměrné tržbě za disponibilní pokoj (RevPAR). Jen průměrná cena za pokoj (ADR) zaznamenala mírnější pokles. Celkově nejpostiženějším regionem světa je Evropa.

Na grafu níže je vidět vývoj obsazenosti pokojů od února 2020 do ledna 2021 dle světových regionů. V posledním čtvrtletí se Evropa (fialová) značně propadá a nachází se na nejnižších hodnotách z regionů. Dopad pandemie koronaviru na hotelovou obsazenost v regionech se značně liší.

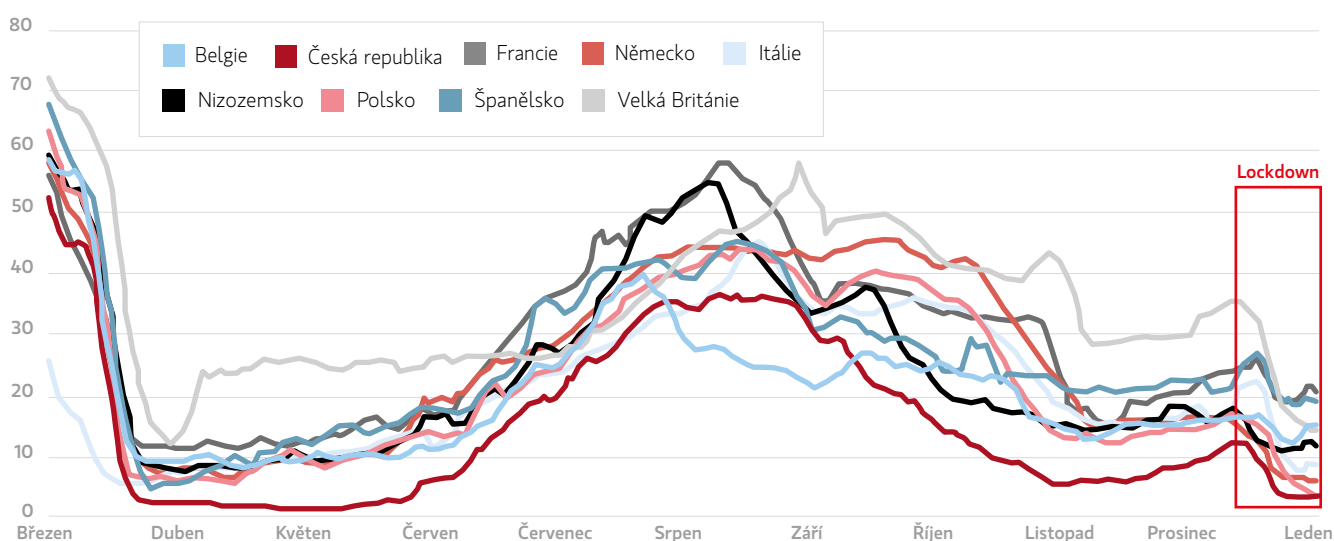
GRAF Dopad koronaviru na hotelovou obsazenost ve světě



ZDROJ: STR

Obsazenost dle evropských zemí níže ukazuje obdobný vývoj při první (duben a dále) a druhé vlně (září a dále) pandemie v Evropě. Česká republika se zpravidla nachází na nejnižších číslech z vybraných zemí.

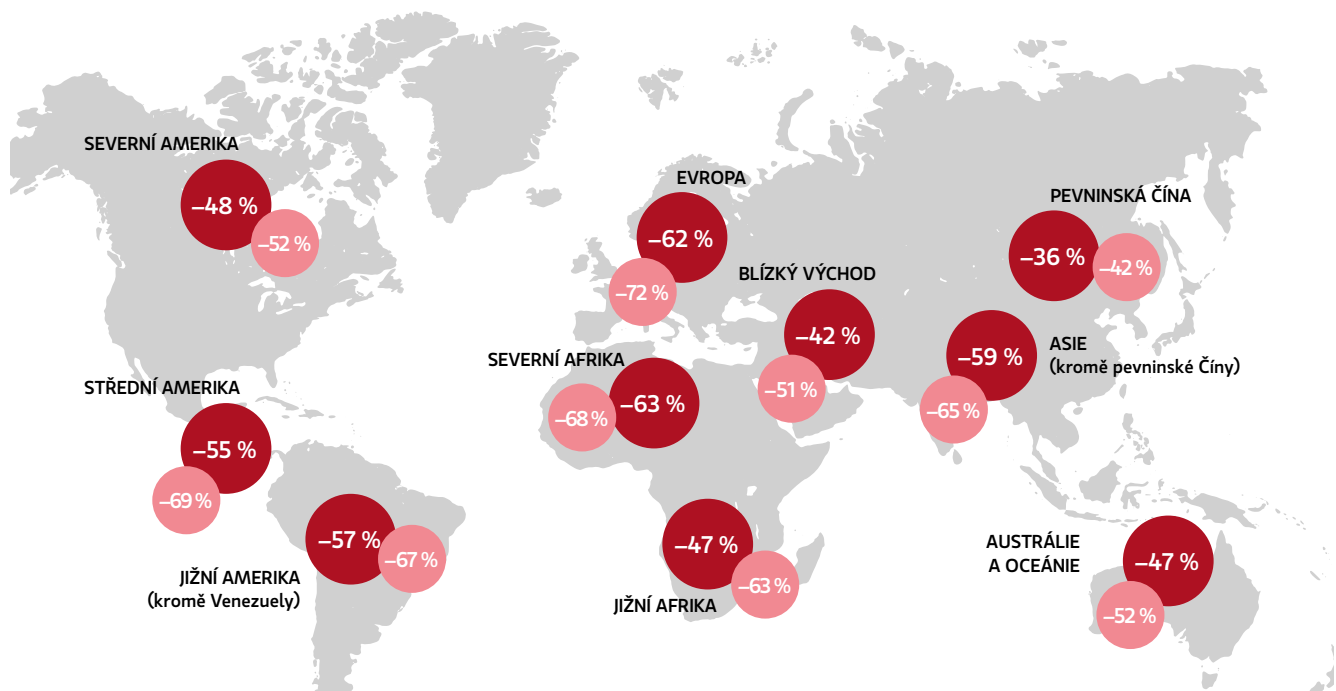
GRAF Obsazenost podle evropských zemí při první a druhé vlně pandemie v Evropě



ZDROJ: STR

Procento obsazenosti 2020 dle regionu níže (meziroční změna, tmavá barva: jen otevřené hotely, světlá barva: celkové ubytovací kapacity včetně uzavřených provozů):

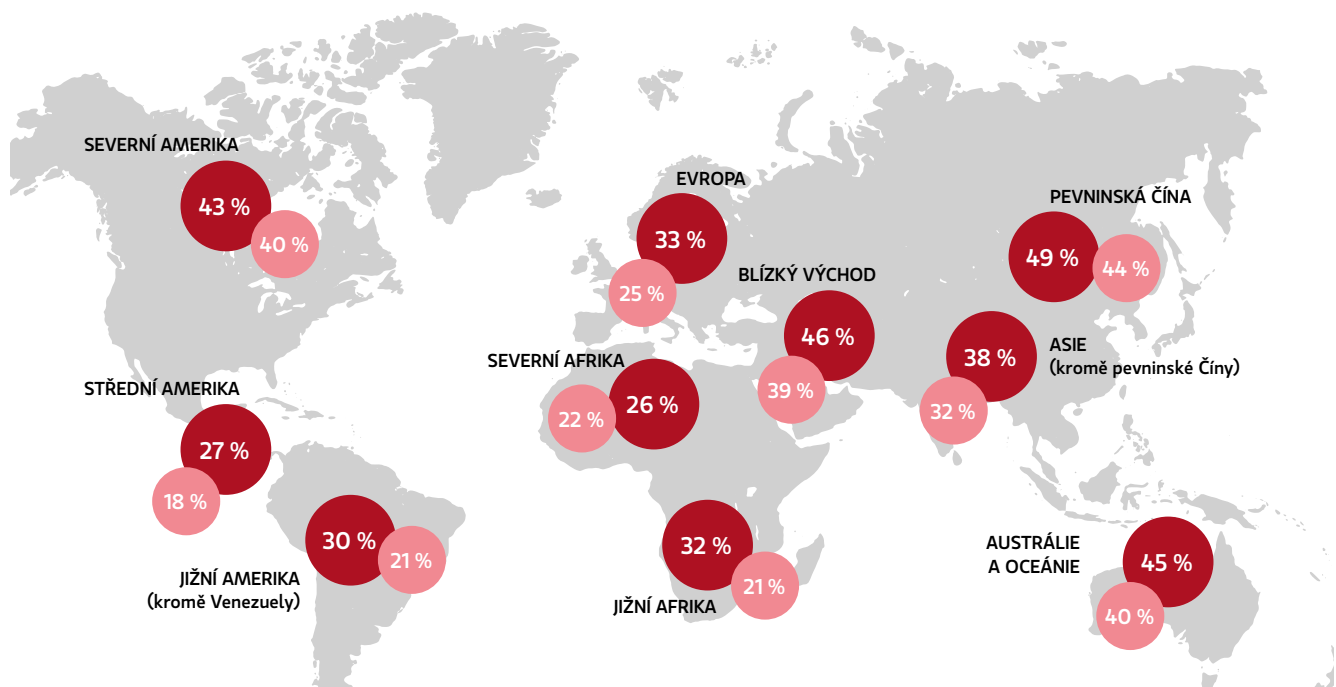
SCHÉMA Procento obsazenosti podle regionů v roce 2020



ZDROJ: STR

RevPAR [Revenue per available room = průměrná tržba na disponibilní pokoj] za 2020, meziroční změna, tmavá barva: jen otevřené hotely, světlá barva: celkové ubytovací kapacity vč. uzavřených provozů:

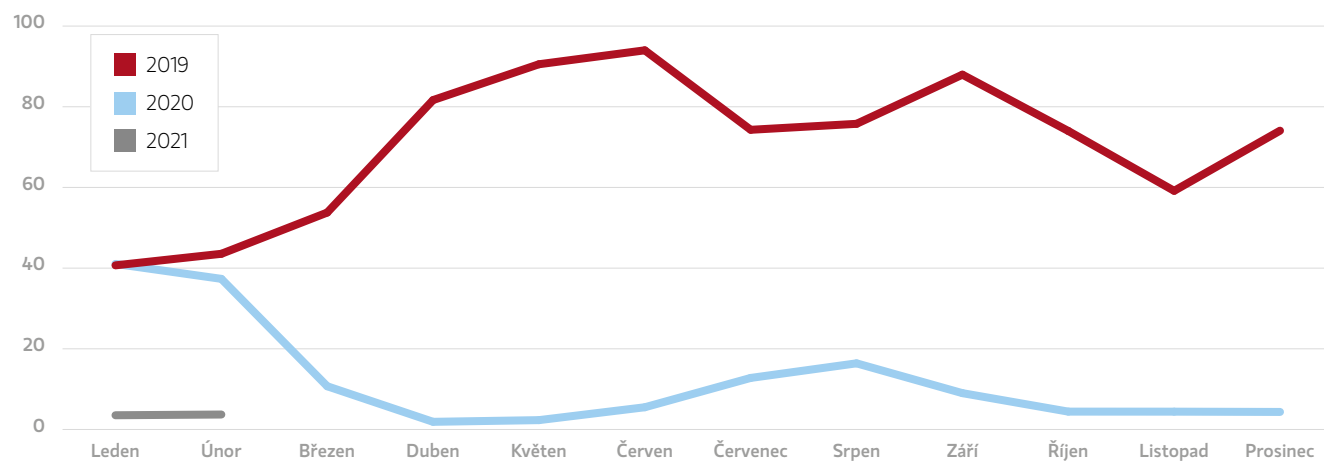
SCHÉMA Průměrná tržba za disponibilní pokoj podle regionů v roce 2020



* Evropa nejhůře v RevPAR -72 %.

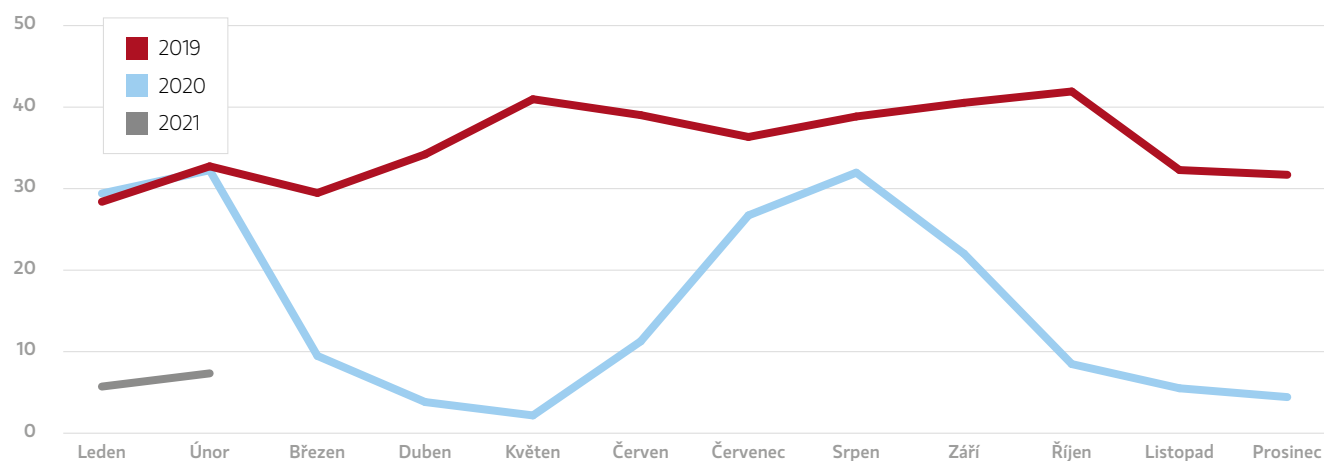
ZDROJ: STR

GRAF Vývoj RevPAR (průměrná tržba na disponibilní pokoj) za leden 2019 – únor 2021 za pražský hotelový trh



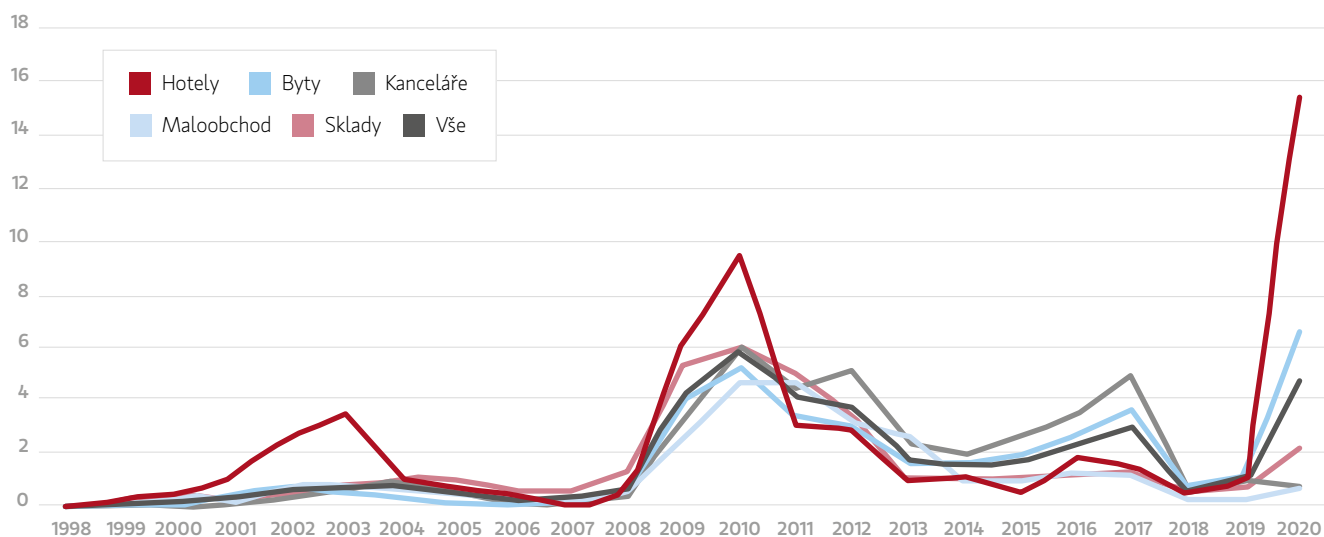
ZDROJ: STR, DATA JSOU UVEDENA ZA HOTELY POSKYTUJÍCÍ DATA DO STR

GRAF Vývoj RevPAR (průměrná tržba na disponibilní pokoj) za leden 2019 – únor 2021 za český hotelový trh bez Prahy

ZDROJ: STR, DATA JSOU UVEDENA ZA HOTELY POSKYTUJÍCÍ DATA DO STR
(PŘÍBLIŽNĚ 40 MIMOPRAŽSKÝCH HOTELŮ)

Graf níže znázorňuje procento nesplacených dlužných částek po splatnosti (Default Rate) dle kategorií. Zde je vidět značný nárůst rizika u hotelového sektoru, následuje Retail, Apartment, Office a Warehouse. Řada hotelů bude potřebovat restrukturalizaci dluhů a financování.

GRAF Nesplacené dlužné částky po splatnosti v %



ZDROJ: STR

ZÁVĚR

I nadále se v roce 2021 dají očekávat lepší meziroční obchodní výsledky u regionálních hotelů oproti městským destinacím včetně Prahy. Vše ale bude záležet na úspěšnosti očkování, šíření dalších mutací viru a rozsahu pandemických opatření ovlivňujících cestovní ruch jak u nás, tak v hlavních zdrojových zemích pro české hotely (okolní státy v čele s Německem, dále Velká Británie, USA, Francie). Určujícím faktorem bude také obecná ochota cestovat a nálada ve společnosti.

Rychlejší zotavení hotelů v 2021 je pravděpodobné nejdříve v regionech díky domácímu cestovnímu ruchu oproti velkoměstům, spíše v sektoru 4* před 5* a na severu Evropy oproti jižním zemím. V rámci Evropy se dá očekávat rychlejší zotavení v Německu a Velké Británii díky silnému domácímu cestovnímu ruchu.

Pandemie bude mít jistě dopad i na počet hotelových transakcí, kde řada společností nezvládne současnou krizi a bude muset přistoupit k odprodeji hotelových nemovitostí. Dá se tak očekávat řada vynucených transakcí.

TOP 5 hotelových řetězců v ČR dle počtu pokojů

Společnost	Hotelových pokojů (v ČR)	Hotelů (v ČR)
CPI Hotels (Clarion, Quality, Comfort, Mamaison, Spa&Kur, ...)	3 465	23
OREA Hotels	2 000	16
EuroAgentur	1 547	35
Marriott (Marriott, Courtyard, Augustine, ...)	1 345	7
Accor (Ibis, Novotel, Mama Shelter, Mercure, MGallery, ...)	1 317	8

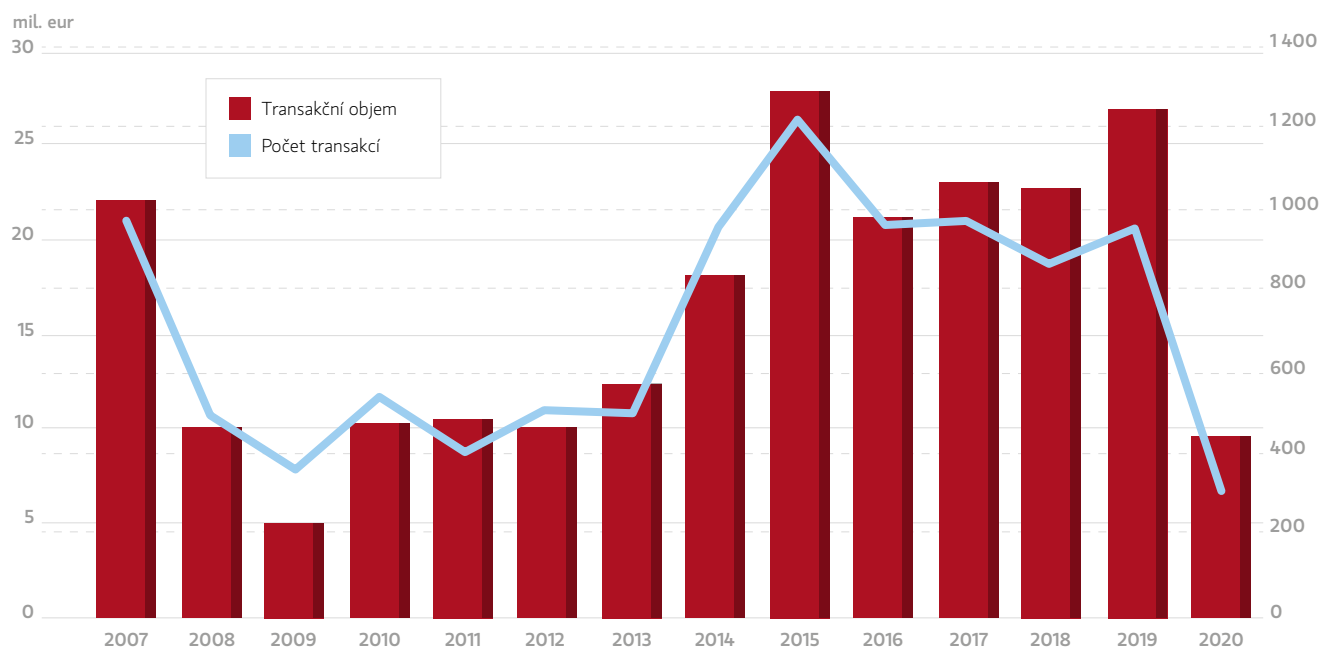
ZDROJ: CPI HOTELS

EVROPSKÝ HOTELOVÝ TRANSAKČNÍ TRH V ROCE 2020

Z důvodu pandemie covidu-19 a jejího nejasného vývoje se transakční trh v Evropě takřka ze dne na den změnil. Zatímco transakční objem v hotelovém segmentu v roce 2019 v Evropě přesahoval 27 mld. eur, v roce 2020 dosáhl celkem na 9,5 mld. eur, což je 65% meziroční pokles. Celkový počet transakcí zároveň klesl o 67 %. Průměrná velikost zaznamenaných evropských transakcí tedy nepatrně vzrostla z 28 mil. eur na 30 mil. eur.



GRAF Vývoj hotelové transakční aktivity v Evropě



ZDROJ: DELOITTE, RCAANALYTICS.COM

I přes pokles realizovaných transakcí na trhu přetrvávala poptávka po hotelových investicích, ale změnila se investiční strategie. V současnosti změna reflektuje zejména snahu dosáhnout zajímavých cen a diverzifikace portfolia. Novým trendem pak je zaměření se investorů na jiný typ hotelů, co se týče umístění a jejich charakteru. Předpokládá se například silnější turistická poptávka a rychlejší oživení u hotelů zaměřených na domácí klientelu.

Vybrané významné transakce v Evropě v roce 2020

- Společnost Blantyre Capital koupila portfolio tří hotelů na Kanárských ostrovech od španělského operátora Gama Hoteles. Součástí transakce bylo celkem 1 224 pokojů.
- Nordic Choice Hotels prodala Clarion Hotel ve Stockholmu společnosti NREP. Celkový objem transakce je odhadován na 150 mil. eur. Prodejní cena za pokoj pak dosáhla 325 tis. eur. Hotel bude dále v pronájmu společnosti Nordic Choice.
- Prodej Lagoas Park Hotelu v Lisabonu. Prodávajícím byla společnost Kildare Partners, kupujícím Henderson Park. Hotel je součástí business parku, který byl prodán za 421 mil. eur.
- Společnost KKR koupila od společnosti PAI Partners druhého největšího provozovatele zábavních a volnočasových parků, společnost Roompot za celkem 0,9 mld. eur. Roompot vlastní nebo operuje více než 150 parků v západní Evropě. Součástí portfolia jsou ubytovací kapacity, a to zejména v podobě kempů nebo rekreačních domů.
- Firma Covivio prodala portfolio 11 německých B&B hotelů za 115 mil. eur. Součástí prodeje bylo celkem 1145 pokojů o průměrné ceně 100 tis. eur za pokoj.
- Společnost Deko Immobilien koupila Hotel Charlemont v Dublinu. Německý fond investoval do hotelu o celkovém počtu 187 pokojů 65 mil. eur (348 tis. eur / pokoj). Prodávajícím byla společnost Dalata. Uváděný yield transakce je na úrovni 4,7 %.

TRANSAKČNÍ TRH V ČR

ROK 2020

Po roce 2019, kdy český trh zaznamenal v hotelovém segmentu rekordní transakční objem ve výši 510 mil. eur, došlo v roce 2020 k poklesu o více než 82 %. A to se ještě v únoru roku 2020 vzhledem k velkému množství hotelů k prodeji předpokládalo překonání rekordních transakčních objemů. Nejvýznamnější událostí roku zůstává dokončení transakce hotelu Carlo IV., která však byla oznámena již před rokem. Společnost Covivio koupila hotel v rámci akvizice portfolia osmi luxusních hotelů v Evropě od společnosti Värde Partners.

Neekonomický charakter krize způsobené pandemií covidu-19 má za následek nerovnoměrné dopady na ekonomiku a turistický segment je jednou z nejvíce negativně postižených oblastí. Nerovnoměrnost dopadů krize se však projevuje do jisté míry i v rámci segmentu hotelů. Největší dopad měla pandemie na ubytovací zařízení umístěná v centrech měst zaměřených na zahraniční hosty. Naopak vlivem omezení zahraničních cest, a tedy zvýšení turismu v ČR, nebyly tolik postiženy hotely umístěné v přírodě, s plnou infrastrukturou a rekreačním vyžitím v okolí. Na tento typ hotelů se zaměřili více i investoři, kteří u takovýchto hotelů v regionech vidí potenciál rychlejšího návratu hostů.

„Transakční hotelový trh v polovině března 2020 umřel. Na podzim trh zase ožil, protože ve velkých městech se začaly hotely nabízet na konverzi na byty developerům, a v regionech měly hotely velmi silný rok, takže vlastníci ani nepotřebovali hotely tolik prodávat.“

Jan Adámek, Jan Reality

2020 byl rokem, kdy investoři i vlastníci hotelů vyčkávali a odkládali svá rozhodnutí na období jasnějšího vývoje pandemické i ekonomické situace. S tím se rozcházela i očekávání jednotlivých stran ohledně transakčních cen, kdy měli kupující zájem o akvizice za ceny snížené o cca 20–40 %, což doposud prodávajícími nebylo akceptováno.

Zájem o investice do hotelů však přetrvával, a to z důvodu turistické atraktivity a potenciálu Prahy a současně z důvodu dlouhodobého nedostatku nové nabídky ubytovacích kapacit vzhledem k rychle rostoucímu počtu turistů přijíždějících do Prahy. Nový je zájem o hotely ze strany rezidenčních developerů, kteří se chtějí zaměřit na redevelopement hotelů na byty, což se může týkat zejména hotelů umístěných mimo centra velkých měst.

VÝHLED NA ROK 2021

V roce 2021 se očekává částečné oživení transakčního trhu, a to zejména vlivem přetrvávajícího zájmu o investice do hotelového segmentu z širokého pole investorů. Předpokladem je vyrovnání představ o transakčních cenách prodávajících a kupujících.

K oživení transakční aktivity může dojít i v případě negativního scénáře, například pokud prohloubení koronavirové krize donutí vlastníky hotelů prodávat za nižší ceny. Jako kritický parametr je tak vnímáno rozvolňování protipandemických opatření před turistickou sezonou v létě, kdy by znemožnění alespoň částečného provozu již druhou sezonu za sebou mohlo znamenat pro mnoho hotelů existenční problémy. Očekává se také větší odolnost vůči nuceným prodejům u kapitálově silnějších hotelových řetězců, popřípadě u společností, které nemají celé portfolio zaměřené pouze na turistický sektor. Naopak v případě optimistického výhledu se očekává menší opatrnost kupujících, kteří budou ochotní zvýšit své nabídky. Pomyslným energetickým drinkem na trhu bude zejména návrat turistů do ČR. V dlouhodobějším pohledu Praha zůstává pro turisty atraktivním cílem, a předpokládáme proto návrat na úroveň před koronavirovou krizí, a tedy i obnovení investiční aktivity.

MICHAL VOHRALÍK

CPI Hotels

ZDENĚK VAŠATA

Deloitte

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



INVESTIČNÍ TRH

INVESTIČNÍ TRH

Objem investic vloni poklesl. Kvůli obří investici do portfolia OKD bytů, která se uskutečnila na začátku loňského roku, však nebyl pokles tak výrazný.

Propad na trhu je zčásti ovlivněn cestovními omezeními. Poprvé od roku 2012 jsme nezaznamenali žádnou transakci převyšující 200 milionů eur.

Na trhu je stále nedostatek prémiových nemovitostí, poptávka výrazně převyšuje nabídku. To je patrné zejména u „vítěze“ covidové krize – logistických nemovitostí, které se obchodují velmi málo.

S výjimkou tzv. high street obchodů jsou výnosy z komerčních nemovitostí nadále stabilní, a to navzdory očekávání kupujících z první poloviny roku 2020.

OBJEM INVESTIC

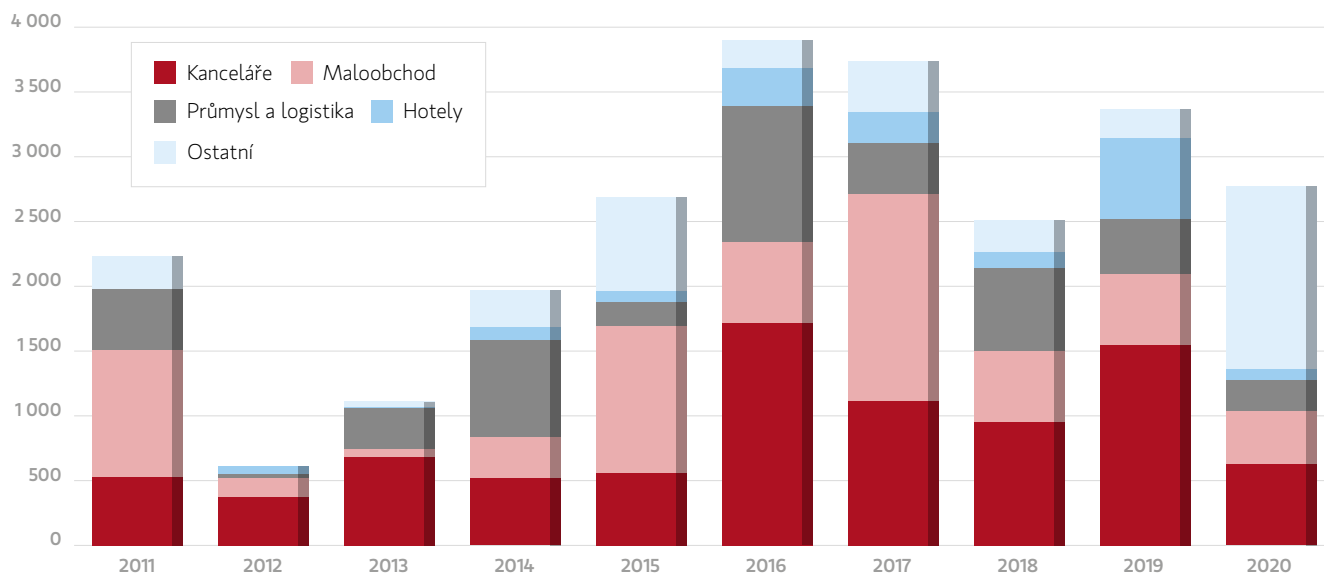
Rok 2020 byl pro investice do nemovitostí, stejně jako pro jiné segmenty ekonomiky, poměrně turbulentní. V prvním čtvrtletí měl namířeno k rekordnímu objemu investic, ale světová pandemie, která začala (alespoň v našem regionu) právě na konci března, na-prosto změnila pravidla hry, zejména pak ve srovnání s předchozími roky. I tak se do komerčních nemovitostí investovalo 2,77 miliardy eur, díky čemuž byl loňský rok 4. nejúspěšnějším rokem v oblasti investic v historii trhu. Nutno však říci, že za tím stojí zejména obří investice do portfolia bytů v Moravskoslezském kraji, kterou hned zkraye roku učinil švédský fond Heimstaden Bostad. Nejen tato investice do nájemního bydlení přispěla k zcela zásadní změně ve struktuře investic. S objemem téměř 1,4 miliardy eur tvořily rezidence 51 % z objemu investic do komerčních nemovitostí. Kancelářský segment byl i nadále nejsilnější z tradičních „komerčních“ sektorů. S objemem přes 623 milionů eur měl na trhu podíl 23 %. Maloobchodní nemovitosti se podílely s objemem 410 milionů eur 15 %, průmysl a logistika 9 %. Hotely, které byly v roce 2019 druhým nejsilnějším sektorem, zaznamenaly obrovský propad a jejich podíl na trhu byl pouhých 3 %. Tento propad lze jednoznačně přisoudit naprostému útlumu turistického průmyslu, kdy hotely vykázaly pokles obsazenosti o více než 80 %.

„V segmentu komerčních nemovitostí je situace velmi rozdílná pro jednotlivé kategorie nemovitostí. Velmi dobře vyšel ze současné situace segment retail parků. Díky klasické skladbě nájemců (drogerie, potraviny, zverimex apod.) nebyla většina nájemců nucena výrazněji omezovat svůj provoz. Obvykle se jedná o nemovitosti, na které dosáhnou i lokální (menší) investoři, a proto byl o ně velký zájem.“

Aleš Kadlecík, LEXXUS

Jedním z důvodů výrazného poklesu objemu investic je i absence velkých transakcí. Je poměrně běžné, že se každý rok uskuteční několik transakcí v hodnotě přesahující 100 milionů eur. Např. díky koupi Churchill Square v posledních týdnech

GRAF Objem investic v Česku (v mil. eur, zahrnuje transakce nad 1 mil. eur)



roku jsme takové transakce měli i v loňském roce, avšak jejich počet byl omezený (celkem tři v roce 2020 – Churchill, Kotva a portfolio Goodman, které v rámci celoevropské transakce koupili GLP). Pro srovnání, v roce 2019 bylo transakcí nad 100 milionů eur celkem sedm s celkovým objemem 1,1 miliardy eur.

„Z pohledu investorů by mohlo následkem epidemie dojít k přeskupení portfolií z důvodu zajištění lepší diverzifikace. Domnívám se, že bude zvýšený zájem o „covid rezistentní“ nemovitosti, jako je zmíněný rezidenční segment nebo retail parky vs. hotely a kanceláře.“

Aleš Kadlečík, LEXXUS

Co však na trhu v loňském roce chybělo zcela, jsou opravdu velké transakce v hodnotě nad 200 milionů eur (tedy za předpokladu, že se soustředíme čistě na komerční nemovitosti a pomineme obří investici do portfolia bytů bývalého OKD ze začátku loňského roku). Je to poprvé od roku 2012, kdy na trhu neproběhla žádná „obří“ transakce, v letech 2013–2019 vždy minimálně jedna taková byla uzavřena. V průměru pak v letech 2013–2019 v těchto obřích transakcích bylo proinvestováno kolem 700 milionů eur. Absence těchto transakcí je dána jednak nedostatkem vhodného produktu, jednak i omezením cestování (a přístupem zahraničních investorů). Zahraniční investoři jsou prakticky jediní schopní takovou transakci uzavřít, pro místní investory je objem přes 5 miliard Kč limitující. Navíc i v případě, že by byli

schopni takové peníze investovat, je tu další překážka v podobě regulace ze strany ČNB na poměr nových investic vůči celkovému spravovanému majetku a na diverzifikaci portfolií nemovitostních fondů.

Následující tabulka uvádí pro srovnání objem a počet transakcí nad 200 milionů eur v předchozích letech, samozřejmě bez započtení rezidenčních transakcí.

TABULKA Objem a počet transakcí nad 200 mil. eur

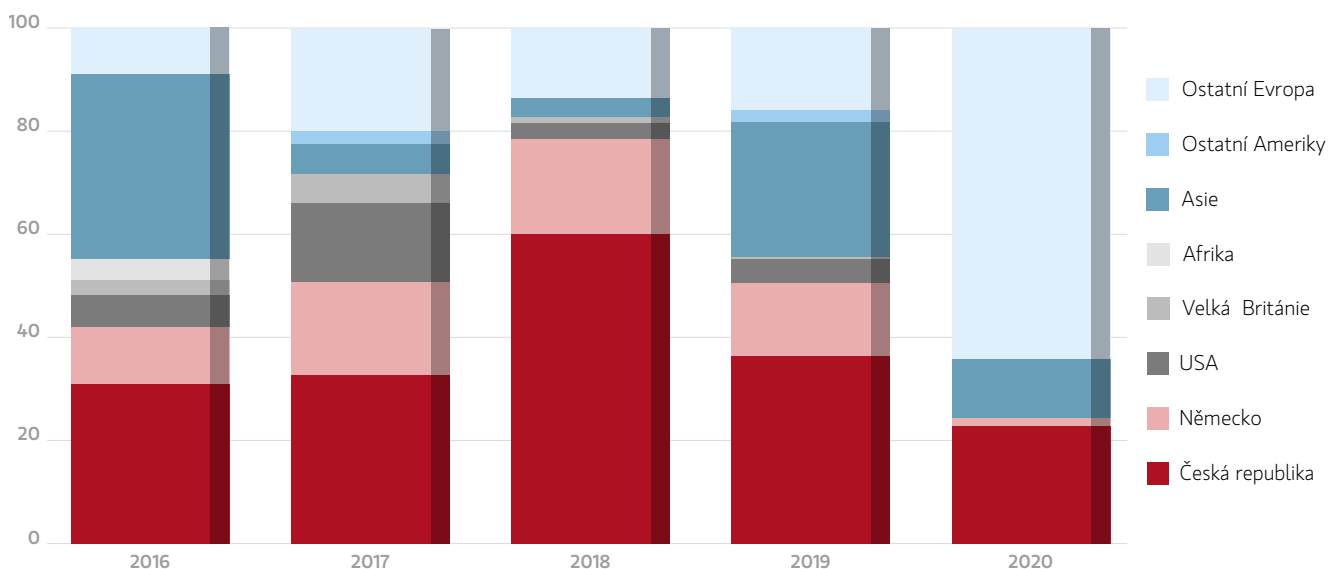
Rok	Celkem transakcí nad 200 mil. eur	Počet transakcí nad 200 mil. eur
2011	1 070 000 000	4
2013	280 000 000	1
2014	523 000 000	1
2015	570 000 000	1
2016	1 563 000 000	3
2017	939 000 000	3
2018	669 000 000	2
2019	480 000 000	2
2020	0	0

ZDROJ: KNIGHT FRANK

PŮVOD KAPITÁLU

Z hlediska původu kapitálu je situace obdobná jako u segmentové alokace. Díky obří investici fondu Heimstaden investicím dominuje švédský kapitál s podílem téměř 47 %. Druhou nejsilnější skupinou investorů zůstávají místní investiční skupiny s podílem téměř 23 %. Zde se projevuje již výše uvedené, a to že většina lokálních investorů prozatím není připravena investovat větší objemy kapitálu do jednotlivých transakcí. Celkový objem investic českých investorů přesáhl 633 milionů eur, průměrná výše investice však nepřesáhla 20 milionů eur. V počtu transakcí tak místní investoři jednoznačně dominují s podílem přesahujícím 60 %. U zahraničních investorů je pak nejsilnější Itálie, a to de facto díky jedinému institucionálnímu

GRAF Původ kapitálu u investic do Česka (v mil. eur zahrnuje transakce nad 1 mil. eur)



ZDROJ: KNIGHT FRANK

a v České republice dobře etablovanému investorovi, jímž je Generali. Mezi jejich nejvýraznější investice patřila koupě ikonického obchodního domu Kotva nebo jedné z prvních moderních kancelářských budov v Praze, International Business Centra. Tradičně silní němečtí nebo rakouští investoři se drželi zpátky. Jedna z největších transakcí roku, koupě kancelářského komplexu Churchill, byla realizována prostřednictvím libanonského kapitálu. Tamní skupina CFH Group celou transakci uskutečnila s pomocí místní Českomoravské nemovitostní, díky čemuž se jí podařilo eliminovat jednu z překážek, které na trhu v průběhu roku přetrvávaly, a to omezení cestování. Pro lokální skupiny je takto velká investice buď nedosažitelná, nebo představuje riziko v nedostatečné diverzifikaci portfolia. Pro zahraniční skupinu je v tomto případě jednoznačnou výhodou spojení s lokálním partnerem, který má dostatečnou znalost fungování trhu, ale sám by na takovou investici nedosáhl.

VÝNOSY

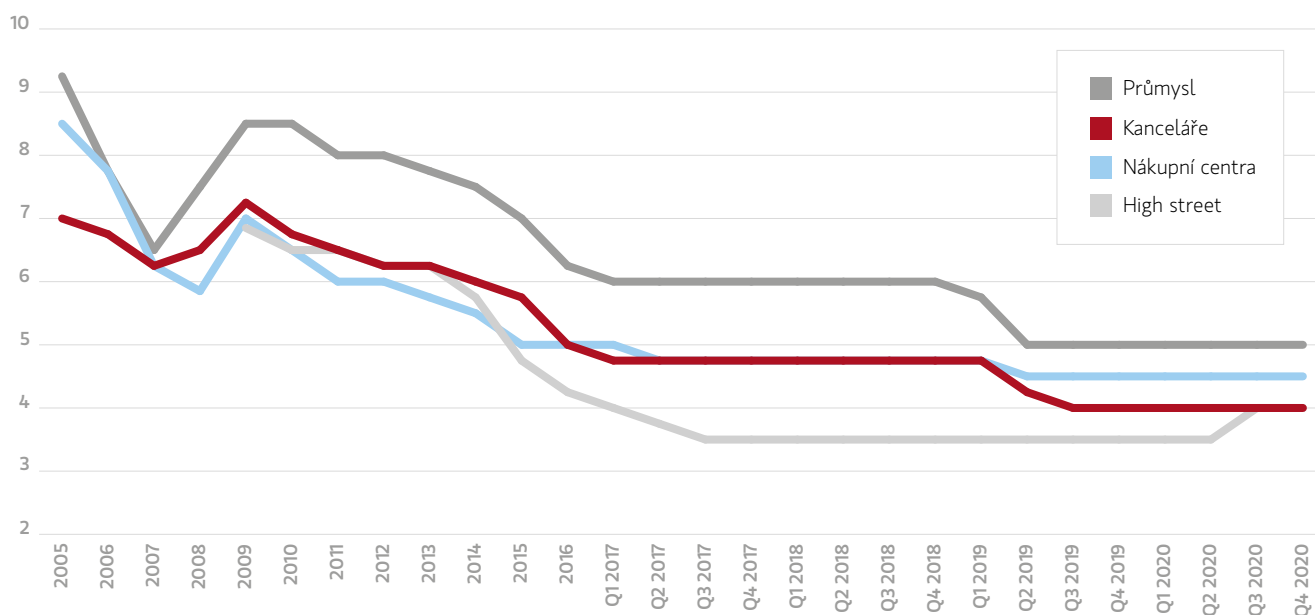
V průběhu roku se s náběhem pandemie zdálo, že na trhu dojde k zvýšení výnosové míry napříč všemi segmenty trhu, avšak nedostatek vhodných investičních příležitostí zapříčinil, že se výnosy udržely na stejné úrovni. Výjimku tvoří prozatím jen výnosy za obchodní jednotky na hlavních obchodních ulicích, tzv. high street. Tento segment patří společně s hotely mezi nejzasazenější, protože je přímo závislý na množství zákazníků, které se v Praze výrazně snížilo jak s úbytkem zahraničních turistů, tak i z řad místních nakupujících. Rovněž byl segment ovlivněn i vládními nařízeními o uzavření většiny obchodů a omezením mobility obyvatelstva. U výnosů za tento typ nemovitostí jsme tak zaznamenali nárůst o půl procentního bodu na 4 %, což je stejná úroveň, na které se pohybují výnosy za nejlepší kanceláře. V průběhu roku byla ze strany kupujících patrná snaha na vyžadování slev, které však prodávající nebyli ochotni poskytovat, vědomi si množství volného kapitálu na trhu. Že se prodávajícím vyplatilo počkat, bylo potvrzeno několika transakcemi v posledním čtvrtletí, které se k výnosům za prémiové nemovitosti velmi přiblížily, nebo je i překonaly, například prodej komplexu budov Churchill nebo prodej sídla skupiny J&T. U nákupních center je výnos za prémiové nemovitosti i nadále na úrovni 4,5 %, a to i přes velkou míru nejistoty, která v tomto segmentu vládne. Ta je však do jisté míry kompenzována velkým nedostatkem skutečně prémiových nemovitostí na trhu. Pokud budou přetrvávat vládní omezení v maloobchodu i v následujících měsících, je pravděpodobné, že se výnosy zvýší. Segmentem trhu, u kterého naopak můžeme v příštích měsících očekávat snížení výnosů, je průmysl a logistika. I v tomto segmentu je omezené množství prémiových nemovitostí, avšak poptávka je velmi silná i díky velkému zájmu ze strany online obchodů.

„Obecně lze konstatovat, že investoři, kteří očekávali pokles cen, výhodné nákupy nerealizovali. Ceny v uplynulém roce zůstaly stabilní a v nejatraktivnějších sektorech u prime produktů zůstaly výnosy na velmi nízké úrovni.“

Zdenka Klapalová, Knight Frank



GRAF Výnosy za prémiové nemovitosti v segmentech trhu (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK

KLÍČOVÁ OČEKÁVÁNÍ PRO ROK 2021

Pro vývoj trhu v roce 2021 bude rozhodující vývoj pandemie, respektive to, jak se s ní jednotlivé země budou schopny vyrovnat. V současném světle se jeví jako rozhodující rychlost proočkování populace, které umožní návrat k normálnímu životu, respektive do nového normálu. To bude mít zásadní vliv na mobilitu obyvatel nejen na lokální, ale i na mezinárodní úrovni, a v konečném důsledku tak ovlivní všechny segmenty trhu a chuť investorů.

Ve velkém napětí jsou maloobchodníci, kteří čekají, v jaké míře se uskuteční návrat zákazníků zpět do kamenných prodejen. Otázkou také je, kolik z nich se z dlouhodobé úzávěry již nevzpamatuje. Po návratu tržeb je možné, že někteří z vlastníků

„Pokud se kvalitní nemovitosti se zajištěným výnosem, ale i potenciálem rozvoje prodávaly dobře v průběhu všech loňských omezení, očekávám v této oblasti ještě nárůst zájmu a vyšší konkurenci mezi investory, jakmile se opatření uvolní. Volného kapitálu je mnoho a příležitostí k alokaci v oblasti realit není tolik. Nepředpokládám tedy, že bychom byli svědky poklesu cen, jak by se mohlo s ohledem na mimořádnou situaci v uplynulém i letošním roce zdát.“

Zdenka Klapalová, Knight Frank

prémiových obchodních center, které koupili v době před více než pěti lety, by mohli zvážit exit z těchto investic. V maloobchodním segmentu očekáváme pokračování trendu z předchozích let, kterým jsou bezpečné investice do nákupních parků a supermarketů, tj. do produktu, který se i v době pandemie ukázal jako odolný.

U kanceláří je očekáván částečný návrat zaměstnanců na svá pracoviště, což ukáže skutečnou poptávku po kancelářských prostorech. Prvotřídní, obsazené kanceláře s udržitelnou výší nájemného budou představovat atraktivní investiční produkt.

Průmyslové a zejména logistické nemovitosti budou asi nejžhavějším investičním produktem roku. Neočekáváme, že by online maloobchod, který je jedním z hlavních hybatelů trhu s pronájmy skladů, měl nějakým zásadním způsobem slevit z tempa růstu, které nastolil v minulém roce. To přispěje k dalšímu zvýšení atraktivity takového produktu na trhu, což se

však potká s jeho velkým nedostatkem, stejně jako v předchozích letech.

V segmentu hotelů lze očekávat zejména investice plynoucí z krizového vývoje, který někteří provozovatelé nebudou schopni přežít. Ze strany oportunistických investorů to bude ideální doba pro investice do segmentu, u kterého lze ve střednědobém horizontu očekávat návrat do předkrizového stavu, a k výraznému zlepšení výkonnostních ukazatelů.

Vzhledem k stále rostoucím cenám rezidenčních nemovitostí bude narůstat množství investorů, kteří svá realitní portfolia obohatí o nájemní bydlení.

Základní trend však zůstává stejný jako v předchozích letech: množství volného kapitálu na trhu ze strany investičních fondů (retailových i fondů kvalifikovaných investorů) i bohatých jednotlivců stále podstatně převyšuje množství vhodných produktů pro alokaci těchto prostředků. Tyto subjekty dlouhodobě a intenzivně hledají způsoby uložení peněz a nemovitosti se jim – pandemii navzdory – jeví jako nejjistější způsob investice.

ONDŘEJ VLK
Knight Frank

Investice do nemovitostí vyžadují zkušenosti

MY JE MÁME A NABÍZÍME VÁM.

Propojujeme znalosti, data a technologie, abychom vaše podnikání v oblasti nemovitostí přizpůsobili neustálým změnám.

kpmg.cz

Anticipate tomorrow. Deliver today.





FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Rok 2020 byl pro hypoteční trh rokem plným paradoxů. Ačkoliv jsme do něj vstupovali s očekáváním mírného poklesu a obavy ze směřování trhu na jaře ještě umocnil nástup koronavirové krize, nakonec trh dosáhl rekordního objemu poskytnutých hypoték.

Celkový objem poskytnutých úvěrů v České republice činil v minulém roce 245,6 miliardy korun¹, což znamená téměř 40% nárůst oproti poněkud slabšímu roku předcházejícímu. Faktorů, které k růstu hypotečního trhu přispěly, je hned několik. Jedním z nejvýraznějších je bezesporu zrušení daně z nabytí nemovitosti, dalším pak i jejich vytrvale rostoucí cena.

K dosažení rekordního objemu poskytnutých hypoték pak pomohla i průměrná úroková sazba, která loni klesala deset měsíců v řadě a koncem roku dosáhla hodnoty 1,96 %.

POKLES ÚROKOVÝCH SAZEB, RŮST TRHU

Rok 2020 se napříč společnostmi nesl ve znamení koronavirové krize, hypoteční trh z něj ale paradoxně vychází spíše posílený. Ačkoli jsme na jeho počátku predikovali mírný pokles, trh naopak zaznamenal podstatný růst o 39,9 %², a dosáhl tak nejvyššího objemu poskytnutých hypoték v historii.

Na dosažené částce 245,6 miliardy korun³ se bezpochyby podílelo i příznivé nastavení podmínek ze strany ČNB. Ta několikrát sáhla po jednom ze svých ústředních nástrojů – úpravě dvoutýdenní repo sazby, která tak z únorových 2,25 % klesla až na 0,25 %, a to poprvé od roku 2017. Na této úrovni se držela až do konce roku.

Do roku 2020 se přitom naopak očekával jejich další růst. Již koncem roku 2019 banky začaly úvěrové sazby mírně zdražovat. Sazby rostly také v prvních měsících roku, loňským vrcholem byla hodnota 2,44 % za měsíc březen.⁴ S příchodem epidemie koronaviru se však vývoj obrátil a úrokové sazby začaly znovu klesat až na prosincových 1,96 %. Nízká úroveň sazeb se drží i na počátku roku 2021, první banky ale oznamují jejich postupné zvedání.

Přestože se na rekordním objemu poskytnutých hypoték bezesporu podílely i rostoucí ceny nemovitostí, ve srovnání s rokem 2019 vzrostl i počet uzavřených hypoték, a to na 89 389 kusů.⁵ Zatímco v prvních dvou čtvrtletích se počet, pravděpodobně i kvůli nejistotě způsobené nástupem pandemie, držel kolem 20 tisíc kusů za kvartál, v posledním čtvrtletí už jich bylo přes 27 tisíc. Co se týče objemu sjednaných hypoték, stejně jako v předloňském roce byl obchodně nejsilnějším poslední kvartál. Zatímco v závěrečných měsících roku 2019 trh zaznamenal výsledek 51,7 mld. Kč, loňský výsledek vzrostl o dalších téměř 30 mld. Kč na celkových 79 mld. Kč. Silný konec roku mimo jiné pravděpodobně zapříčinila i velmi nízká průměrná úroková sazba.

Dalším zásadním faktorem z pohledu hypotečního trhu byl zmíněný pokračující růst cen rezidenčních nemovitostí. Největší růst zaznamenaly pozemky, a to o 13,3 %. Výrazně ale meziročně zdražily i rodinné domy (9,9 %) a byty (12,9 %).⁶ Česká republika se tak v závěru roku opět zařadila mezi 5 zemí Evropské unie s vůbec nejrychleji rostoucími cenami nemovitostí.

¹ Statistika Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

² Statistika Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

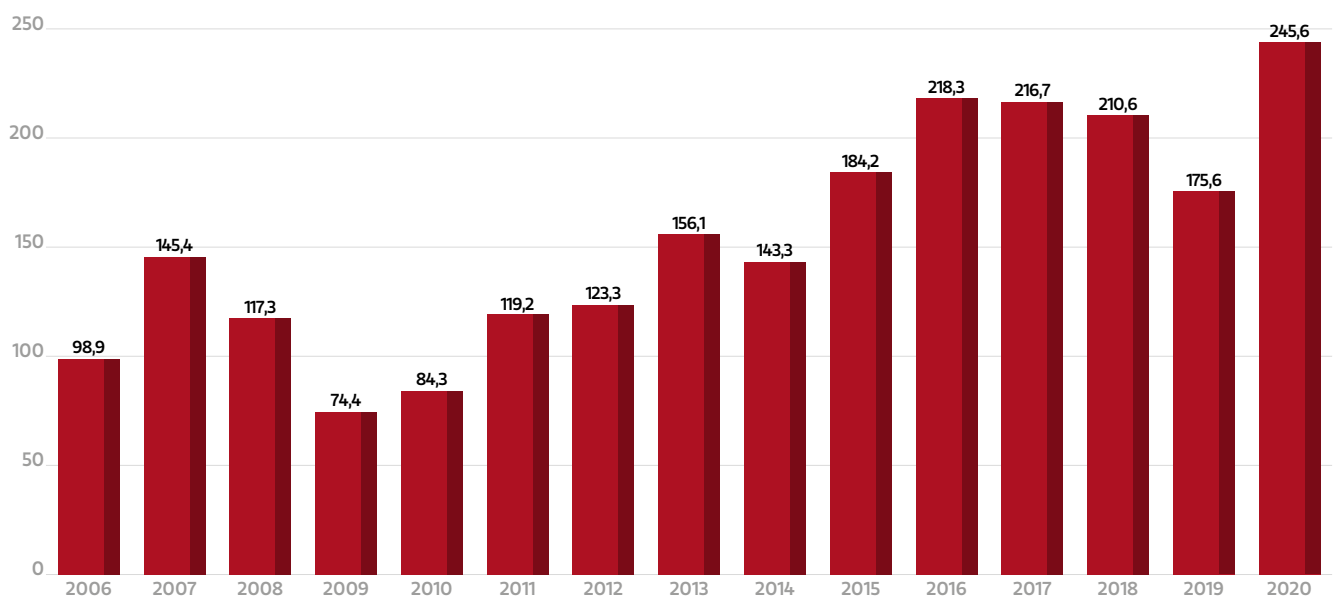
³ Statistika Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

⁴ Data Fincentrum Hypoindex.

⁵ Statistika Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

⁶ Data HB Index Hypoteční banky.

GRAF Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2006–2020 v mld. Kč



ZDROJ: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

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. Na výsledku HDP se silně podepsala pandemie. Česká ekonomika se podle údajů ČSÚ loni propadla nejvýrazněji za dobu samostatné republiky, když hrubý domácí produkt klesl o 5,6 procenta. V důsledku zhoršující se ekonomické situace v zemi zároveň stoupla nezaměstnanost, která v prosinci dosáhla úrovně 4 %. Vyšší míru nezaměstnanosti mělo Česko naposledy v létě 2017.

Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v prosinci minulého roku dosáhla 2,3 %, což je ve srovnání s 2,8 % v roce 2019 výrazně méně.

Kurz koruny vůči euru na konci března s nástupem první vlny epidemie koronaviru vystoupal na 27,810 EUR/CZK. Po zbytek roku následovaly výkyvy a v prosinci kurz zakončil na 26,245 EUR/CZK. Ceny vyváženého zboží se vlivem silnějšího eura v loňském roce meziročně zvýšily o 1,1 procenta, a rostly tak druhým rokem za sebou. Vzrostly zejména ceny potravin, průmyslového spotřebního zboží a strojů a dopravních prostředků. Dovozní ceny naopak o 1,1 % klesly s tím, že pokles byl nejvýraznější u cen minerálních paliv.

Klíčovým makroekonomickým faktorem byla samozřejmě i práce centrální banky s úrokovými sazbami na mezibankovním trhu, kde po stabilnějším roce 2019 docházelo ke zlevňování. Hypoteční banky tak mohly přistoupit ke snižování vlastních sazeb.

Vývoj úrokových sazeb

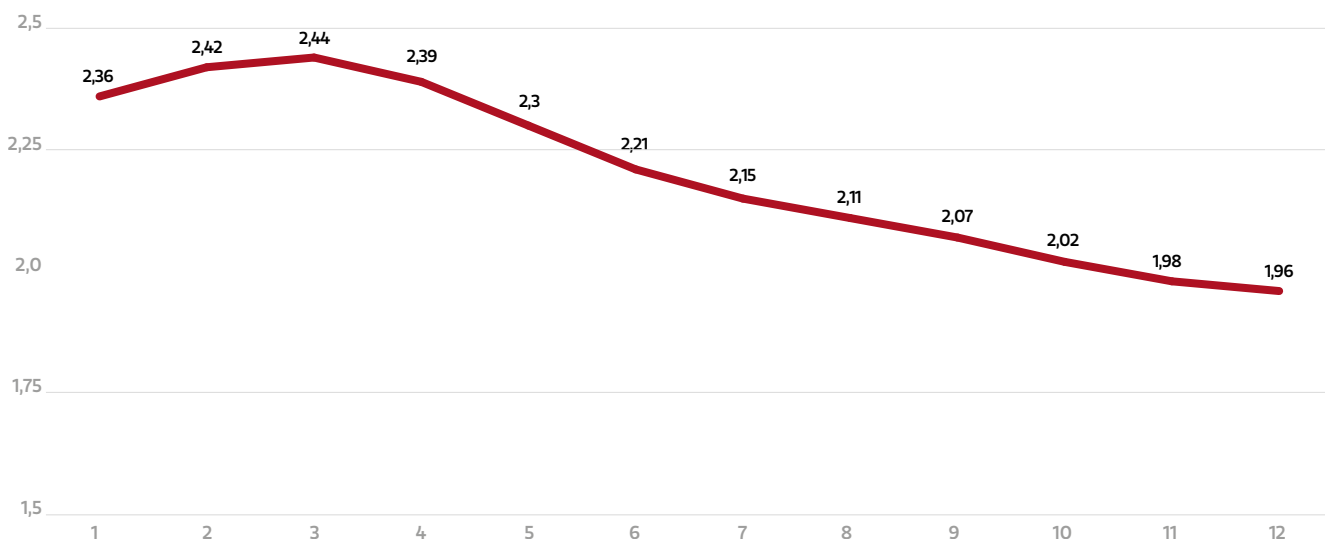
Jedním z klíčových faktorů, který zásadně ovlivňuje výkonnost trhu, je cena peněz na mezibankovním trhu. Po stabilním roce 2019, kdy ČNB ke zvýšení dvoutýdenní repo sazby přistoupila jen jednou, jsme byli loni svědky hned čtyř zásahů centrální banky. Zatímco v únoru ČNB sazbu zvýšila na 2,25 %, od března do května ji následně upravila hned třikrát, a to na konečných 0,25 %.

Cílem ČNB během celého roku byla především snaha o zmírnění dopadů pandemie na finanční stabilitu a podporu české ekonomiky. Snižování dvoutýdenních repo sazeb banky reflektovaly v postupném snižování úrokových sazeb a výrazně se přiblížila rekordně nízkým sazbám z roku 2016 a 2017.

ČNB v uplynulém roce zároveň uvolnila limity tří úvěrových ukazatelů pro posuzování žádostí o nové hypotéky, které vstoupily v platnost koncem roku 2018. Od poloviny roku zůstal v platnosti pouze ukazatel pro poskytování maximálně 90 % LTV.



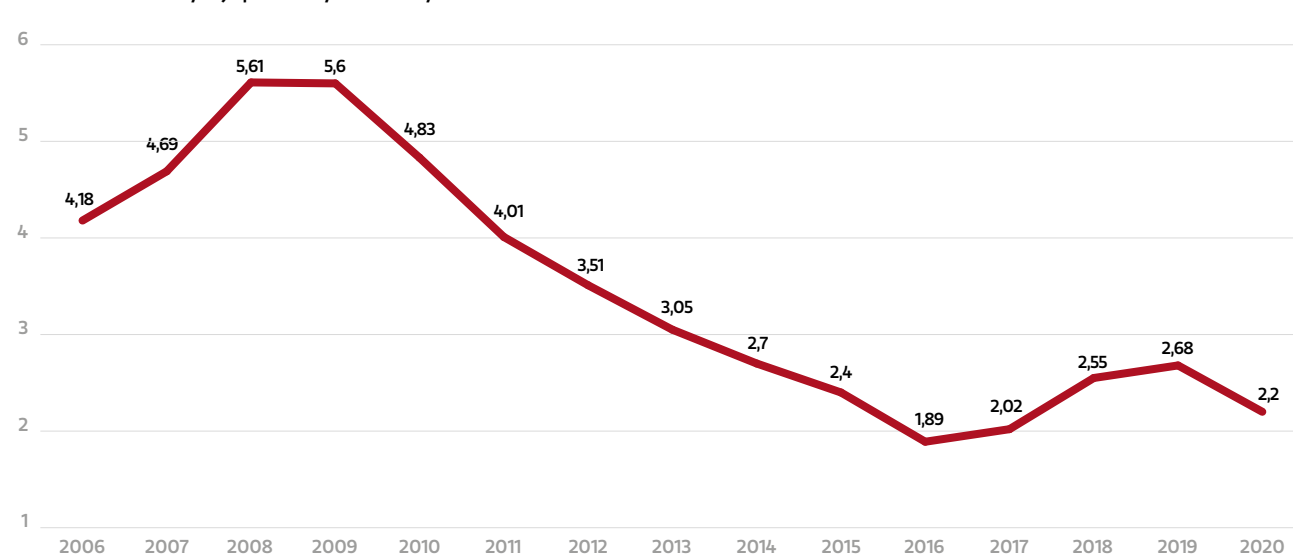
GRAF Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v roce 2020 v %



ZDROJ: FINCENTRUM HYPOINDEX



GRAF Znázornění vývoje průměrných úrokových sazeb v letech 2006–2020 v %



ZDROJ: FINCENTRUM HYPOINDEX

Vývoj cen nemovitostí

Po roce 2019, kdy tempo zdražování bytů výrazně zpomalilo, jsme loni sledovali opětovné zrychlení. Růst cen v druhém čtvrtletí, tedy po nástupu první vlny epidemie, sice polevil, byty ale přesto zdražovaly ve všech krajích s výjimkou Karlovarského, kde došlo ke stagnaci. Meziroční růst bytů tak v závěru roku zůstal těsně pod hranicí 13 %, což znamená druhé nejrychlejší tempo po segmentu pozemků. Vůbec nejvíce zdražily byty v Ústeckém kraji, nejméně pak ve zmíněném Karlovarském kraji a v Praze.

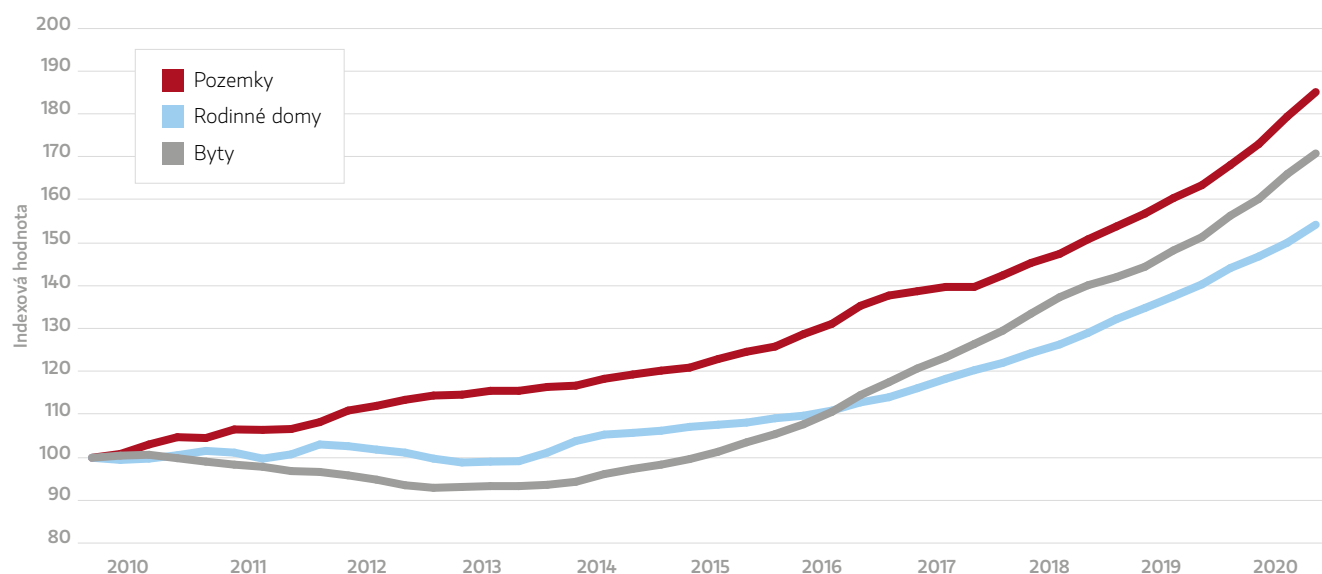
Češi rezidenční nemovitosti stále vnímají jako dobrou investici, což dokazuje růst podílu investičních nákupů bytů, který i v krajských městech dosahuje až 50 %. Kvůli omezením a dalším komplikacím spojeným s cestováním jsme pak sledovali fenomén výrazného zdražování nemovitostí určených k rekreaci. Ceny horských apartmánů atakují úroveň 85 000 Kč/m² i výše a přibližují se pražské cenové hladině.

Cena rodinných domů loni meziročně stoupla nejméně ze sledovaných segmentů rezidenčních nemovitostí, a to o 9,9 %. Vyšší cenu nemovitostí způsobují i ceny stavebních prací a materiálů, které stále mírně zdražují. Vytrvale ale roste i poptávka. Zájem je na českém trhu o všechny typy rodinných domů, a to včetně těch vhodných k rekonstrukci nebo ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst, které lidi volí kvůli nižším cenám a zároveň rostoucím možnostem práce z domova. I v kategorii rodinných domů pak pozorujeme trend zájmu o objekty k individuální rekreaci. V minulém roce stále mírně rostl podíl dřevostaveb, a to na současných 16 až 20 %. Obecně nejvíce se rodinné domy staví ve Středočeském kraji a okolí Brna, v okolí krajských měst pak převažuje developerská nabídka řadových domů.

V segmentu pozemků i nadále panuje dlouhodobý přesah poptávky nad nabídkou, kterou brzdí mimo jiné pomalý proces změny územních plánů. I díky tomu zaznamenaly pozemky vůbec nejvyšší meziroční růst cen, a to o 13,3 %. Přispěly k němu

i rostoucí náklady na zasiťování. Stejně jako u dalších segmentů jsme u pozemků sledovali zájem o ty určené k rekreaci a ve větší vzdálenosti od krajských měst.

GRAF Index vývoje cen nemovitostí (HB INDEX)

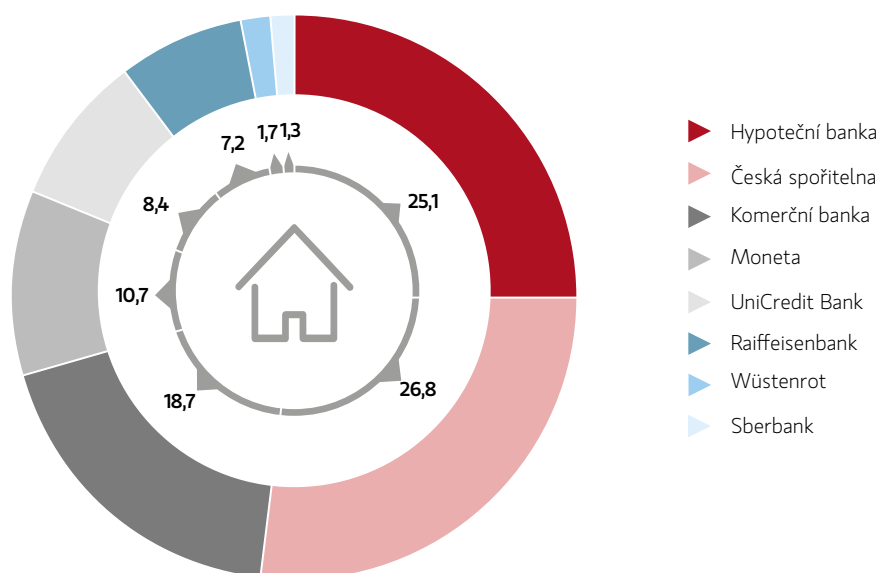


ZDROJ: HB INDEX HYPOTEČNÍ BANKY

TVRDÁ KONKURENCE NA HYPOTEČNÍM TRHU

V minulém roce hypotečnímu trhu i nadále vévodili tři hlavní hráči. Tržní podíl skupiny ČSOB klesl o 1,4 procentního bodu na konečných 25,1 %. V roce 2020 naopak 1,6 procentního bodu stoupl tržní podíl České spořitelny. Přesto však skupina ČSOB zůstává jedničkou na bydlení z pohledu celkového portfolia poskytnutých hypoték. Třetím hráčem pak byla Komerční banka, která zaznamenala růst o 0,3 procentního bodu. Největší nárůst tržního podílu, a to o 2,5 %, loni zaznamenala Moneta. Do výsledku se promítá především akvizice společnosti Wüstenrot. Nejnižší podíl na trhu hypoték drží Sberbank.

GRAF Tržní podíly jednotlivých bank z hlediska objemu v %



ZDROJ: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

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

PRŮMĚRNÁ HYPOTÉKA, VÝŠE SPLÁTEK, DOBA SPLÁCENÍ

Průměrná výše hypotečního úvěru v roce 2020 i nadále rostla. Zatímco v roce 2019 si Češi průměrně půjčili hypotéku ve výši 2,3 mil. Kč, v roce 2020 již průměrně potřebovali 2,7 mil. Kč. V posledním kvartále se průměrná výše vyšplhala až na 2,9 mil. Kč. Samotná skupina ČSOB mezi svými klienty zaznamenala ještě o něco vyšší hodnotu průměrného úvěru, která v posledním kvartále překročila 3 miliony korun. Meziročně se jedná o 17% růst.

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. Hlavním objektem úvěru byly ve všech regionech České republiky s výjimkou hlavního města rodinné domy, následované byty. Typickým klientem banky je muž ve věku 37 let, vysokoškolsky vzdělaný, svobodný a s průměrným příjmem okolo 38 tisíc korun.

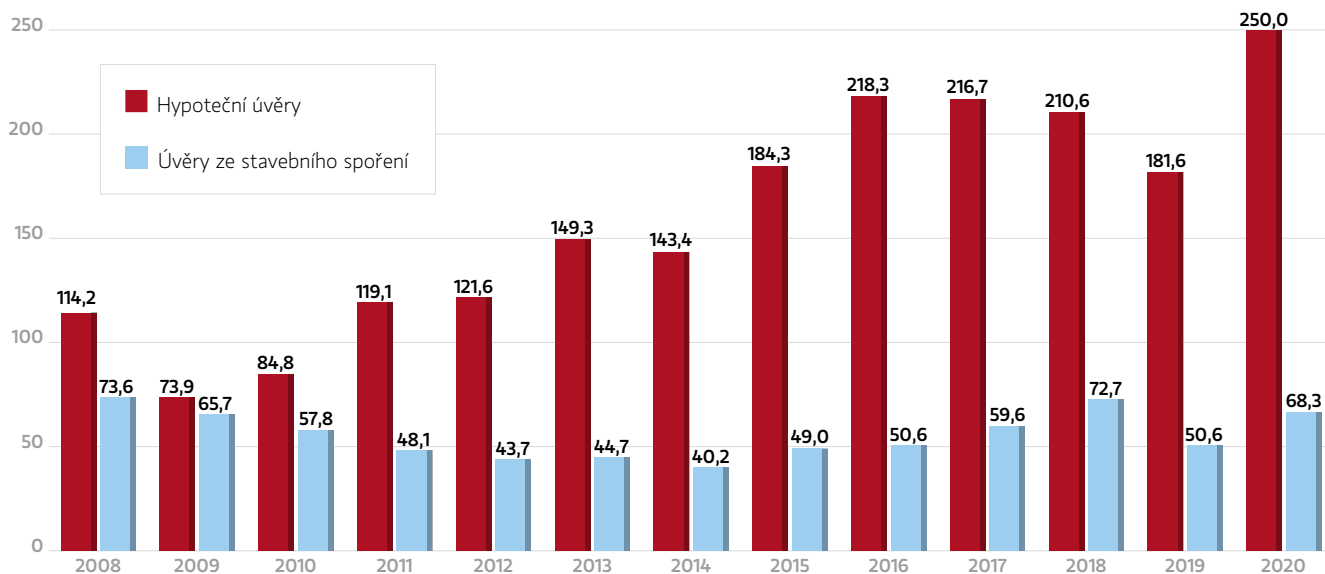
PODÍL STAVEBNÍCH SPOŘITELN

Po poklesu v roce 2019 přinesl loňský rok růst i v kategorii úvěrů stavebních spořitelen. Podle údajů Asociace českých stavebních spořitelen byly poskytnuty úvěry v celkovém objemu 68,3 miliardy korun, což znamená meziroční nárůst o téměř 35 %. Mírný pokles nastal naopak v počtu nových spořicíh smluv, a to o 5 % na zhruba 520 000 kusů. Mezi důvody tohoto vývoje patří pravděpodobně i finanční opatrnost lidí v návaznosti na koronavirovou krizi, kdy se nechtěli zavazovat k dlouhodobému spoření. Analytici skupiny ČSOB očekávají, že v tomto roce počty nových smluv opět porostou.

Českomoravská stavební spořitelna, člen skupiny ČSOB, si loni udržela pozici jedničky na trhu, když dosáhla objemu nových poskytnutých úvěrů za více než 25 miliard korun a uzavřela téměř 170 tisíc nových spořicíh smluv.



GRAF Poměr úvěrů ze stavebního spoření vůči hypotečním úvěrům



ZDROJ: FINCENTRUM HYPOINDEX / AČSS

JAKÝ BUDE HYPOTEČNÍ TRH V ROCE 2021?

Co se týče vývoje hypotečního trhu v roce 2021, odhady v této chvíli záleží především na vývoji koronavirové krize a délce jejího trvání. Průměrná úroková sazba u hypoték loni klesala deset měsíců v řadě a sazby se na konci loňského roku i na začátku toho letošního držely na velmi nízké úrovni 1,96 procenta. Důvod je ten, že cena peněz, které si banky na krytí hypotečních úvěrů půjčují na trhu, to ještě donedávna umožňovala. Tento trend se ale na konci roku začal otáčet, zdroje pomalu zdražují stejně jako k postupnému zvyšování úrokových sazeb přistupují banky. Zmíněná úroveň úrokových sazeb už tak s nejvyšší pravděpodobností skutečně představuje dno a v budoucnu budeme svědky jejího opětovného růstu.

Co se týče cen nemovitostí, v 1. pololetí roku 2021 očekáváme zpomalení cenového růstu. Vývoj bude mírný a stabilní bez větších změn. K plošné korekci cen pravděpodobně dojde až v závěru pololetí, případně se projeví v 2. pololetí, a to v rozsahu –3 až –9 %. Vývoj se ale bude lišit podle regionů. Snižování cen pravděpodobně nejvíce dopadne na panelové byty a u novostaveb se budou objevovat slevové akce.

Vývoj v posledním roce naznačuje, že Češi mají stále velký hlad po rezidenčních nemovitostech. S měnícími se podmínkami i ekonomickou nejistotou ale platí, že mezi hypotečními bankami přetrvává tvrdý konkurenční boj. I nadále je tak velmi důležité potenciálním i současným klientům nabízet kvalitní produkty a služby, které jim po celou dobu budou pomáhat se správou a splácením úvěru. V celé skupině ČSOB proto naší prioritou zůstává práce na další digitalizaci a vytváření uživatelsky přívětivého prostředí. Pokračovat chceme i v podpoře ekologických řešení, a to jak prostřednictvím Zelené hypotéky, tak edukace v oblasti nízkoenergetického bydlení.

FINANCOVÁNÍ PRÁVNICKÝCH OSOB A NEMOVITOSTÍ

Období let 2020–2021 sice trpí dopady covidu-19, ale kvalitní projekty se i nadále financují.

Parametry financování se spíše utužují, cena financování roste.

Bondy jsou nadále v oblibě, zejména ty s investičním ratingem.

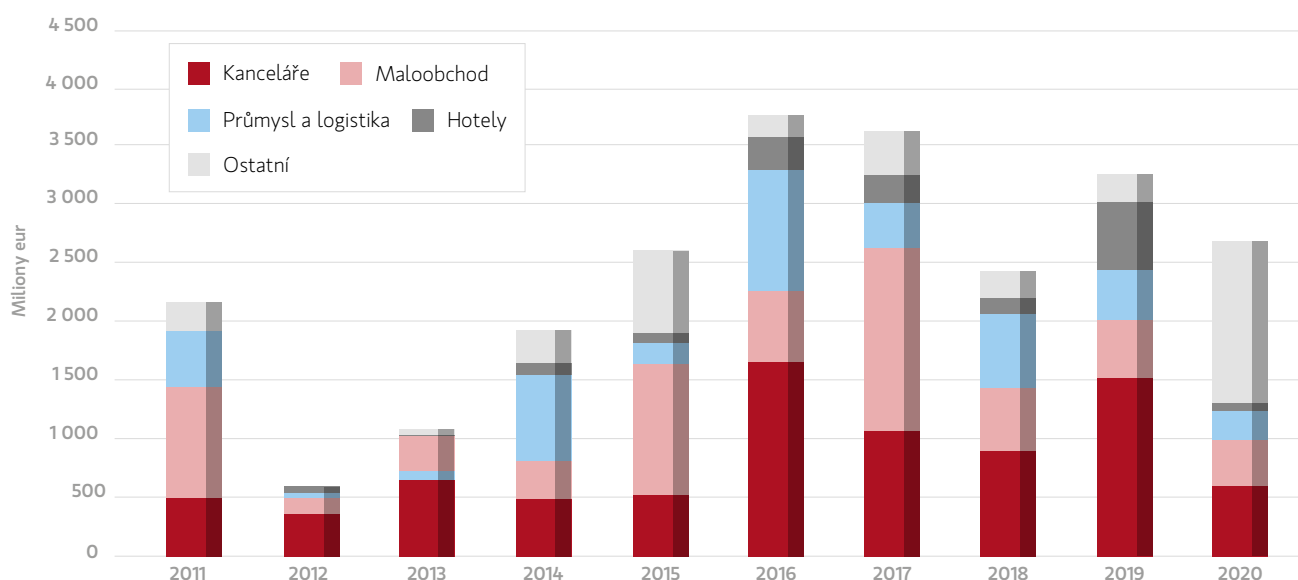
Banky kladou důraz na „udržitelnost“ projektu.

BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ

Český nemovitostní trh byl v roce 2020 poznamenán nejistotou spojenou s pandemií covidu. Mnoho realitních transakcí proběhlo se zpožděním, či bylo zcela zastaveno. Meziročně došlo k poklesu o 18 %, na rozdíl od západní Evropy, kde došlo k propadu investičních aktivit o 27 %. Důvodem nižšího poklesu u nás je nákup rezidenčního portfolia Residomo švédským fondem Heimstaden Bostad, který představoval polovinu (51 %) celkového loňského objemu investic. Bez této transakce by objem investic v ČR odpovídal aktivitě trhu v roce 2013. Po rezidencích byly nejprodávanejším aktivem kanceláře (23 %), retail (15 %) a logistika (9 %). Pro trh v roce 2020 bylo charakteristické váhání, kdy investoři měli odlišné představy o cenách nemovitostí oproti prodávajícím. K žádnému zásadnímu snižování cen (růstu yieldů) však zatím nedošlo. V roce 2021 se očekává podstatě vyšší investiční aktivita, a to napříč segmenty. Prodej kancelářské budovy Parkview (77 mil. eur) a části logistického portfolia Arete (50 mil. eur) je jen potvrzením tohoto trendu a důvěry v nemovitostní trh.

GRAF Objem investic v ČR v letech 2011–2020

Výrazný pokles objemu investic do klasických komerčních nemovitostí – bez obří investice do portfolia bytů fondem Heimstaden Bostad by investice byly na úrovni 2013



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

Důvěru českému trhu projevili kromě švédských investorů také domácí investoři (23 %), což je pro stabilitu trhu naprosto klíčové. Dalšími investory pak byli Italové (7 %), Libanonci (5 %), Slováci, investoři ze Singapuru a Rakouska (každý kolem 4 %).

Komerční reality v České republice, zejména prémiové, zůstávají i přes dopady covidu pro investory žádané, neboť stále generují o něco zajímavější výnosy ve srovnání s ostatními možnostmi zhodnocení prostředků, jako jsou např. depozita v bance.

Investiční a developerská aktivita na tuzemském realitním trhu je podporována apetitem financujících bank. Hlavním stimulantem je aktuální přebytek likvidity. 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 / regulační 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 se silným a stabilním cash flow, tím nižší spotřeba regulačního 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 regulačního kapitálu, kterým jsou banky operující na realitním trhu nuceny šetřit.

V souvislosti s riziky projektu je potřeba zmínit stále rostoucí akcent na udržitelnost, včetně energetické efektivity budov. Má to svou logiku v přijetí Green dealu ze strany EU a dalších zemí, ve které se účastnické státy zavazují snížit uhlíkovou stopu o 55 % ve srovnání s rokem 1990. S rozvojem udržitelnosti a tématu životního prostředí se prosazují komplexní certifikační systémy budov (například LEED, Breeam, WELL), které hodnotí budovy z mnoha úhlů pohledu počínaje energetickou náročností přes hodnocení pitnou a dešťovou vodou až po využití recyklovatelných materiálů, kvalitu vnitřního prostředí v budově, dopravní dostupnost a lokalitu. Budovy, které budou splňovat parametry EU, konkrétně např. pravidla pro měření minimalizace uhlíkové stopy, budou z pohledu banky méně rizikové, tedy méně náročné na spotřebu regulačního kapitálu, a tedy ve výsledku „levnější“ pro klienta.

REAKCE NA REGULACE – BONDOVÉ EMISE

Aktuální trh financování nemovitostí v České republice je z pohledu financujících bank možno charakterizovat jako vysoce koncentrovaný: operuje na něm relativně úzká skupina velmi zkušených hráčů typu CPI, CTP, Penta atd., kteří jsou aktivní nejen v České a Slovenské republice, ale i v dalších zemích střední Evropy, Německu či Velké Británii. Nehledě na ochotu financujících bank projekty těmto zkušeným hráčům financovat, naráží úvěrové potřeby daných subjektů z regulačních důvodů na úvěrové limity bank. Proto se kromě úvěrových prostředků snaží řada z nich opatřit prostředky pro svůj růst formou emise bondů, ať již v naprosté většině korporátních, nebo v malé míře projektových.

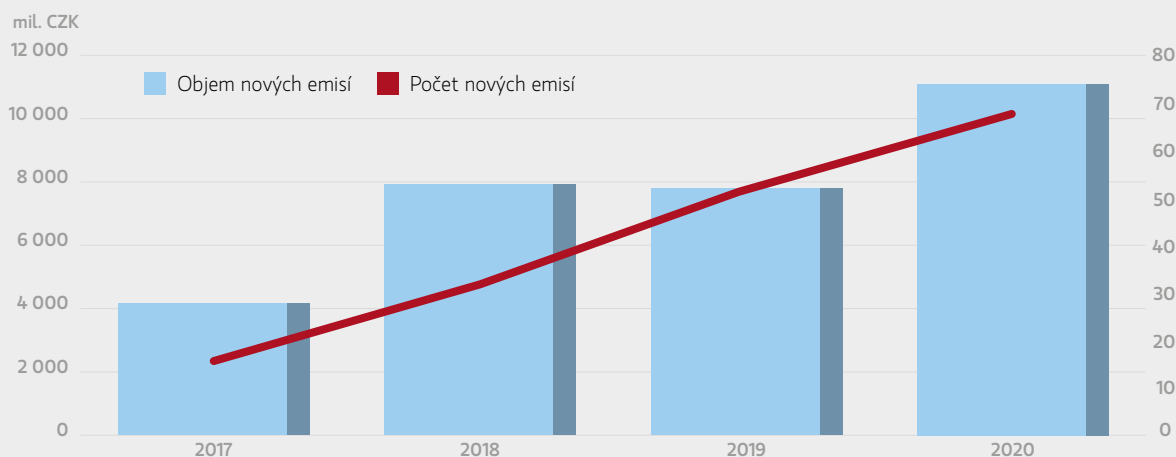
Příkladem úspěšných korporátních emisí v oblasti financování nemovitostí jsou společnosti CPI a CTP. Obě emitovaly v předchozím roce bondy v řádu miliard eur. Tenor u bondů se pohyboval v rozmezí 3–5–7 let, s kupony od 0,625 % (3leté bondy) do 1,5 % u 7letých bondů. Jedná se většinou o nezajištěné bondy. Klíčovým předpokladem podobně úspěšných emisí je jednak získání investičního ratingu a současně také akcent na tzv. zelená aktiva, splňující pravidla EU ohledně energetické efektivity a ekologicky šetrných budov. Není tajemstvím, že tyto nezajištěné a levné bondy postupně vytlačují klasické úvěrové (zajištěné a regulované) financování.

Vedle úzké skupiny developerů a investorů s mezinárodními ambicemi působí na trhu celá řada kvalitních lokálních společností, které rovněž hledají možnosti získání externích zdrojů formou emise korporátních bondů. Zde nebývá důvodem přílišná koncentrace úvěrových limitů u bank, ale spíše typ aktivity, které mají banky opět z regulačních důvodů problém financovat – jde například o zmíněný nákup pozemků, spekulativní transakce z pohledu banky atd. Ve srovnání s objemem úvěrů jde však zatím v české ekonomice o nepříliš významné procento externích zdrojů, které společnosti využívají k financování svých aktivit.

KOMENTÁŘ: REALITNÍ TRH A FINANCOVÁNÍ FORMOU DLUHOPISŮ

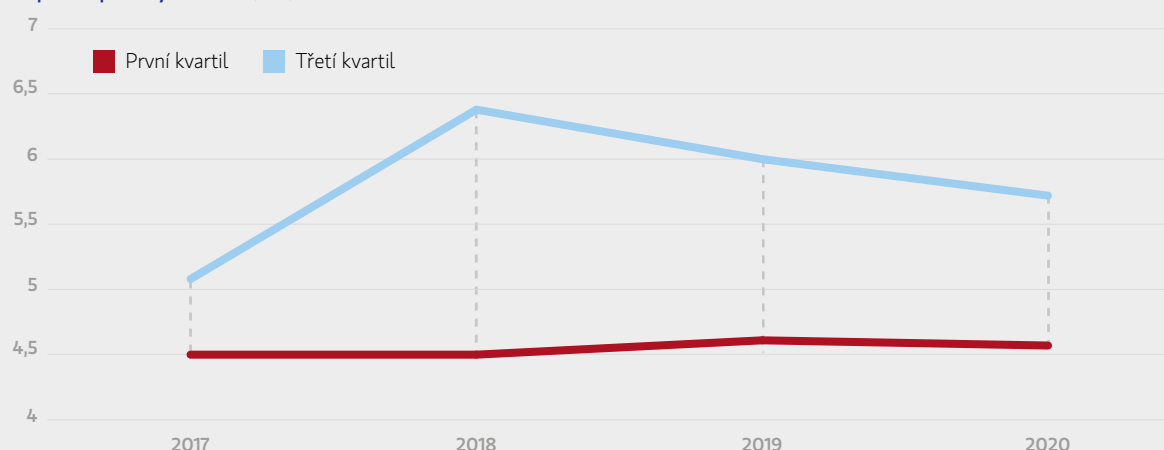
Na základě analýzy poradenské společnosti KPMG provedené dle dat z registru prospektů ČNB se i v roce 2020 ukazuje pokračování trendu posledních let, kdy počet emisí na trhu korporátních dluhopisů souvisejících s financováním na nemovitostním trhu zaznamenával silný růst na 68 emisí, které vydalo 24 subjektů. Celkový objem emitovaného kapitálu vzrostl o 43 % na 11 101 mil. Kč. Tento fakt poukazuje na 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



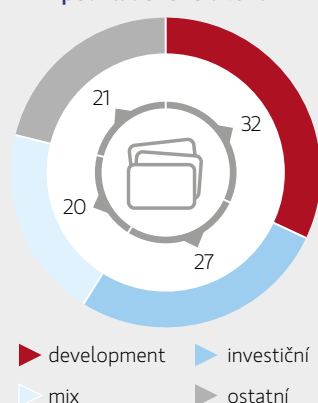
Rozpětí kuponových sazeb (1. až 3. kvartil) v roce 2020 vykazuje mírné snížení, úroveň úrokových sazeb se i přes pokles základní sazby meziročně významně nezměnila.

Rozpětí kuponových sazeb (v %)

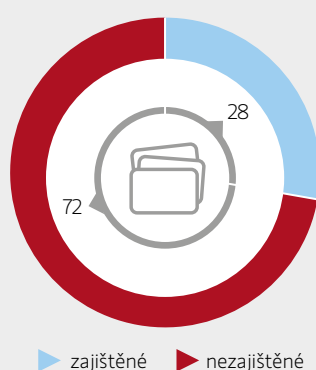


Z hlediska podkladových aktiv převažovaly emise týkající se komerčních (32 %) a rezidenčních nemovitostí (27 %). V roce 2020 došlo ke snížení podílu nezajištěných dluhopisů o 16 procentních bodů na 72 %. Rozšířenou formou zajištění zůstává zástava akcií, které však v případě insolvence emitenta nezaručují pro držitele dluhopisů plnou návratnost jejich investice. Zástava nemovitostí je poměrně výjimečnou formou zajištění. Z hlediska měny je nadále většina emitovaných dluhopisů denominovaná v korunách.

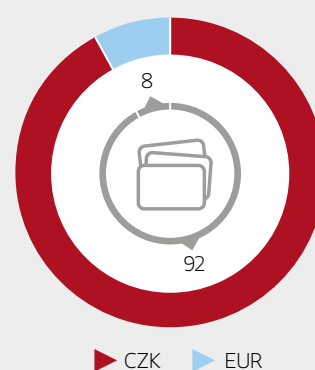
Rozdělení dluhopisů dle podkladového aktiva



Podíl zajištěných dluhopisů



Podíl dluhopisů dle měny



VÝVOJ PODMÍNEK ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ POŽADOVANÝCH BANKAMI

Vraťme se však k převažujícímu klasickému úvěrování ze strany bank. Appetit bank a strukturu financování podstatným způsobem ovlivnil covid. Od prvotního šoku v březnu 2020, kdy banky po určitou dobu pouze sledovaly, co se bude na trhu dít, a pozastavily předkládání nových úvěrových případů, se aktivita bank postupně během roku obnovila a ustálila na konzervativním přístupu. Banky velmi bedlivě sledují, který typ aktiva je ovlivněn covidem více a který méně. Z tohoto pohledu je vítězem situace logistika a rezidence. Opatrnější jsou banky u hodnocení případných úvěrů, pokud jde o kanceláře či retail. Aktuálně zcela na okraji zájmu a důvěry jsou hotely, volnočasové aktivity a projekty bez pronájmů a pozemky bez územního rozhodnutí. Struktura financování se stává více konzervativní. U developmentu banky vyžadují jako podmínku čerpání úvěru minimálně 30–40 % vlastních zdrojů (tedy 60–70 % LTC). Výše (před)pronájmů či (před)prodeje se liší dle jednotlivých segmentů: u logistiky je standardně požadováno 70–90 %, u obchodních prostorů 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 poskytl více než 70 % LTC.

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 50–70 %. Ochota bank přistoupit na vyšší LTV je velmi limitovaná a na trhu výjimečná. Důvodem je opět spotřeba regulačního kapitálu. Oproti předchozím letům bývá stále častěji vidět „zdravější“ konzervativní LTV kolem 50 %, což je dáno přebytkem likvidity na trhu a větší obezřetností jako obrana proti výkyvům v cash flow.

Z pohledu struktury financování je zajímavý pohled na amortizační plány, tedy dobu, za kterou je úvěr splatitelný, a dále pak na tenor neboli 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 v segmentu kanceláří a retailu je amortizační plán v délce trvání mezi 20–25 lety, u starších maximálně do 15 let. U logistiky bývá splátkový plán kratší než u kanceláří a maloobchodu, obvykle se pohybuje mezi 15–20 lety, samozřejmě v závislosti na charakteru nájemních smluv, jejich délce a kvalitě nájemce.

Ve většině případů investičního financování je bankami klientům poskytováno financování s tenorem na pět let. Předpokládá se, že se na konci pětiletého období 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. Důvodem je záměr zafixovat aktuální nízké úrokové sazby. Banka ovšem k tomuto kroku přistupuje zcela výjimečně, předpokladem jsou zpravidla dlouhodobé (deseti- a víceleté) nájemní smlouvy s finančně silnými nájemci.

CO OVLIVŇUJE CENU ÚVĚRU?

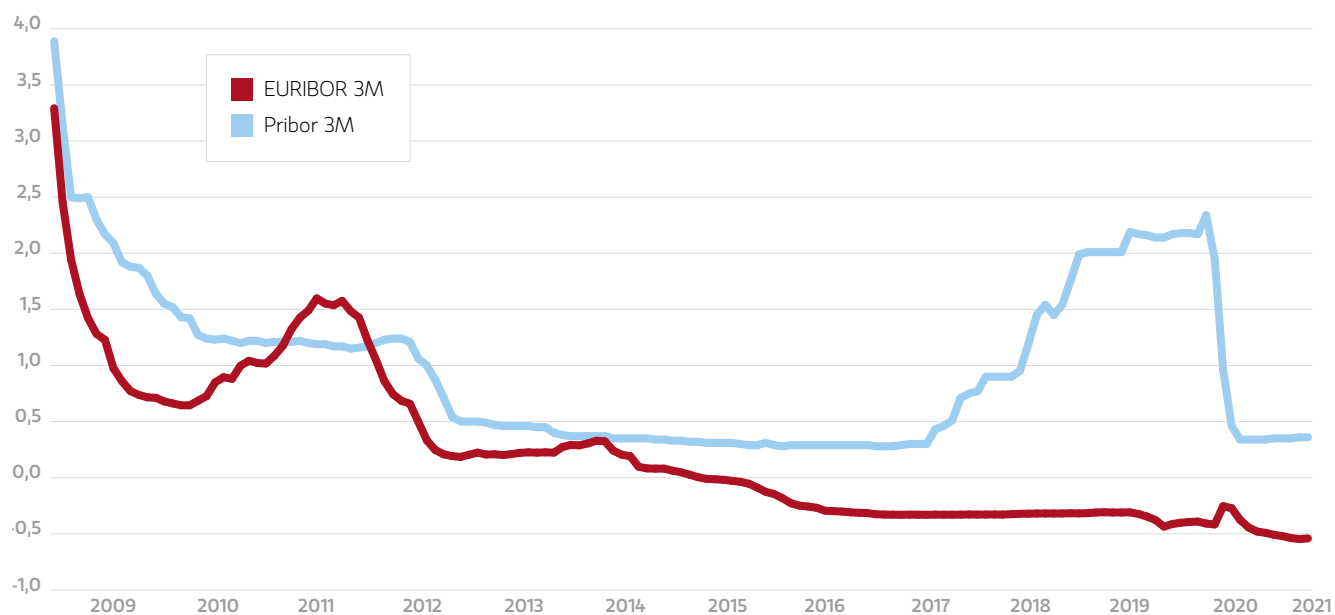
Klíčovým prvkem je „cena peněz“, tedy základní referenční úroková sazba, viz graf CZK, EUR, USD sazeb. U dlouhodobého financování navíc považují banky za samozřejmost po klientech žádat, aby zajistili případný úrokový a měnový pohyb odpovídajícím zajišťovacím instrumentem. S ohledem na nárůst základní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

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, které se s ohledem na dopad covidu mírně zvýšily ve srovnání s předchozím rokem. U developmentu se aktuálně marže pohybují v rozmezí 2,50–3,50 % u CZK financování a 2,70–3,70 % u EUR financování. Marže, zahrnující rovněž likviditní přírážky (náklady na obstarání EUR zdrojů), se mezi bankami liší.

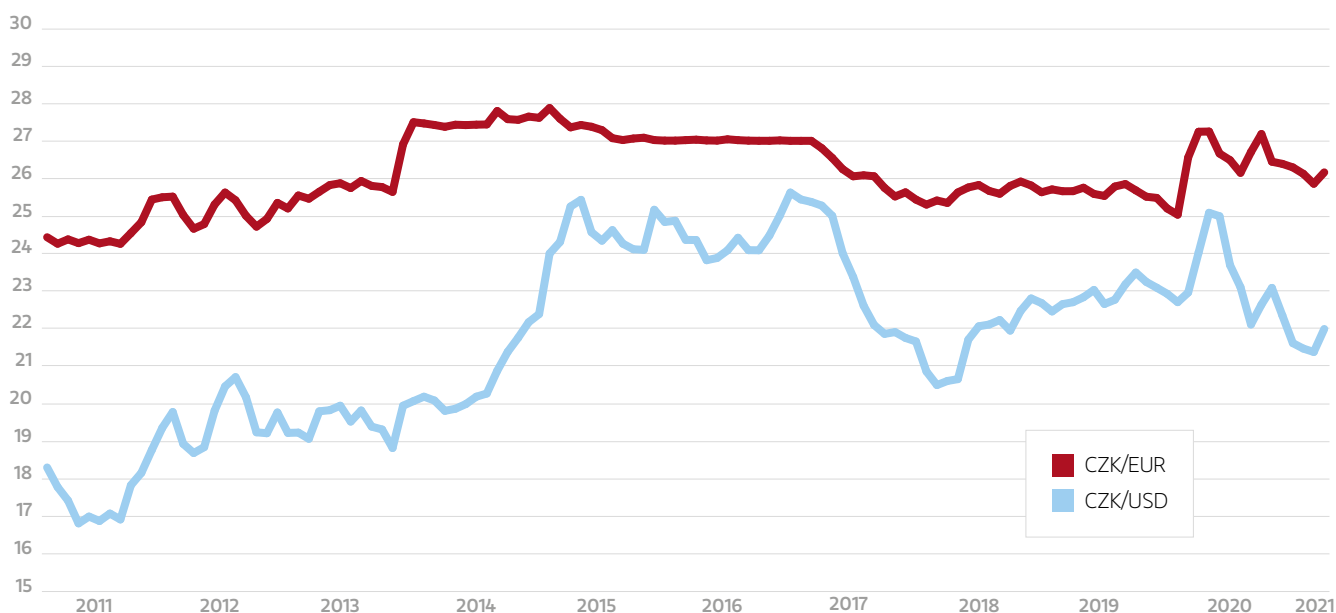
U investičního financování marže ve srovnání s loňským rokem též mírně narostly. Aktuálně se marže pohybují v rozmezí 1,80–2,50 % v CZK, v případě financování v EUR jsou marže o cca 0,10–0,30 % vyšší s ohledem na likviditní přírážky též, které banky operující na místním trhu.

GRAF Vývoj referenčních úrokových sazeb



ZDROJ: ČNB, ECB

GRAF Vývoj měnových kurzů



ZDROJ: ČNB, ECB

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 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

Financování projektů sice probíhá, byť obezřetně a s konzervativními parametry, ale ani po téměř roce, kdy máme zkušenosti s covidem, nejsme zcela schopni odhadnout jeho dopady na realitní trh. Oproti úvodním obavám masivní propad trhu nenastal. Negativní dopad do úvěrových portfolií bank též není dramatický, odhadujeme na maximálně 5–10 %. Otázka je, co nastane poté, kdy stát přestane dotovat ekonomiku podpůrnými programy typu Covid – Nájemné atd. Každopádně je trh nemovitostí v České republice aktivní, řada investorů čeká na svou příležitost a zájem bank je trh podpořit, byť s více konzervativními parametry (LTC/LTV, pricing), ve srovnání s předchozími lety.

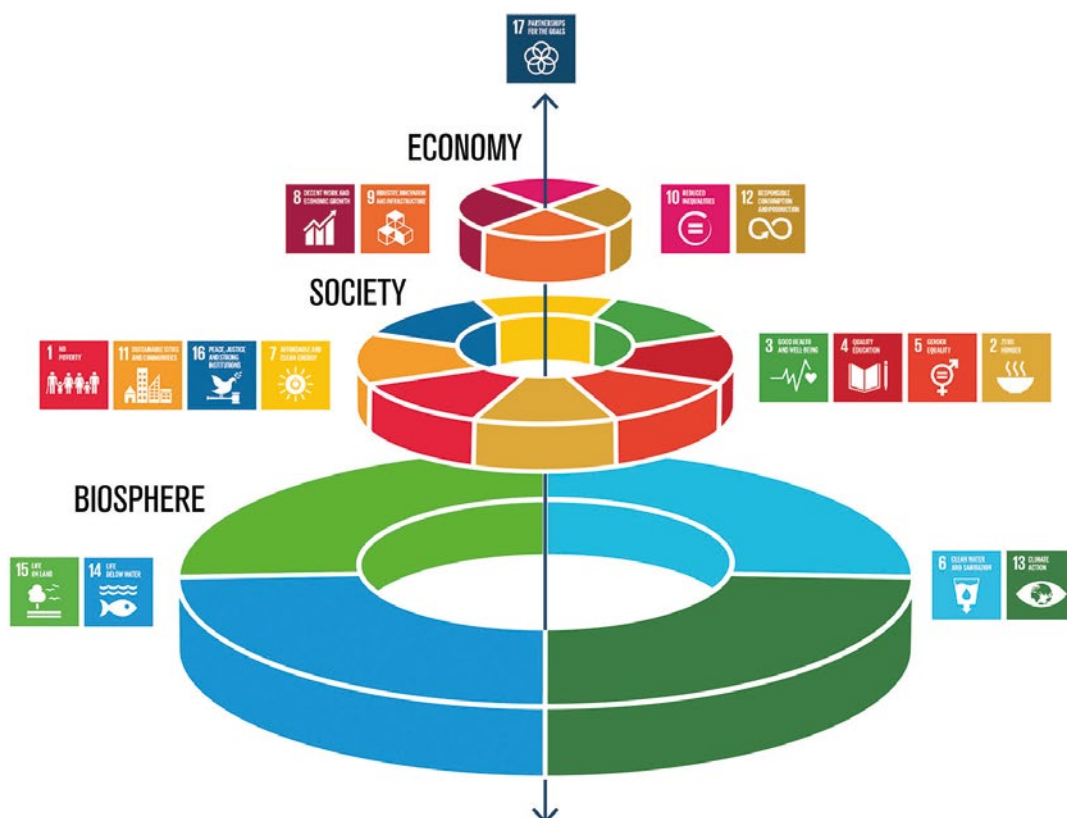
DEVELOPEŘI JAKO PRŮKOPNÍCI PŘI SNIŽOVÁNÍ UHLÍKOVÝCH EMISÍ

DO JAKÉ MÍRY SE BUDOVY PODÍLÍ NA KLIMATICKÝCH ZMĚNÁCH?

Emise CO₂ jsou hlavním faktorem, který přispívá ke klimatickým změnám, a proto je jejich omezení cestou ke zpomalení klimatických změn. Svět zažívá bezprecedentní změny v oblasti globálního oteplování. Stoupají hladiny moří, dochází ke změnám počasí a celé řadě dalších jevů. Hlavní příčinou těchto změn jsou emise skleníkových plynů (GHG), které zachycují sluneční teplo a ohřívají zemský povrch. V současné době dosahují nejvyšších hodnot v historii a dostali jsme se do situace, kdy již pohlcování CO₂ stromy a oceány nestačí. Jedná se o globální problém, protože emise – bez ohledu na to, kde vznikají – ovlivňují lidi na celém světě. Řešení této situace vyžadují vysokou úroveň koordinace a spolupráce, což s sebou přináší celou řadu problémů.

Pokud se podíváme na celosvětové emise CO₂ podle jednotlivých odvětví, zjistíme, že budovy, včetně komerčních nemovitostí, v současné době produkují přibližně 40 % celosvětových emisí CO₂. Lze očekávat, že pokud nebudou přijata příslušná opatření, tak se tato hodnota do roku 2050 zdvojnásobí. Jelikož v roce 2050 budou stále existovat přibližně 2/3 současného fondu budov, musí se nejen nová výstavba, ale i renovace a rekonstrukce řídit udržitelnými postupy, aby se podařilo splnit cíle v oblasti snižování emisí. Při řešení této problematiky nesmíme zapomínat na to, že budovy přispívají k emisím více způsoby – během jejich výstavby i během provozu. Emise z budov vznikají jednak při jejich každodenní spotřebě energie a jednak jako výsledek výrobních procesů, dopravy a používaných materiálů, které jsou označovány jako „ztělesněný uhlík budovy“. Stavebnictví proto čekají v oblasti omezování emisí CO₂ obrovské výzvy. Aby se podařilo splnit stanovené cíle, bude nutné zlepšit energetickou účinnost nejméně o 30 %. Při omezování emisí uhlíku je třeba nejprve přistoupit k řešení, které povede ke zlepšení energetické účinnosti, protože většina emisí souvisí se spotřebou energie. Dále přichází ke slovu obnovitelné zdroje energie přímo na místě, následuje změna externích zdrojů energie a nákup uhlíkových kompenzací. Přední společnosti v oboru již zavádějí strategie na snižování uhlíkové stopy, a to tím, že využívají certifikační programy jako LEED, BREEAM a Energy Star. Přestože samotná dekarbonizace budov na vyřešení problémů stavebnictví nestačí a vedle ní

SCHÉMA Cíle udržitelnosti OSN



ZDROJ: OSN

je nutné zavádět řadu dalších opatření a dosáhnout změn v chování lidí, je budování klimatické odolnosti přesto nesmírně důležité a samo o sobě může přispět k hluboké změně.

CÍLE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE JAKO NÁSTROJ K DOSAŽENÍ DEKARBONIZACE

Cíle udržitelného rozvoje (SDG) vypracované Organizací spojených národů určují globální program udržitelného rozvoje v budoucnosti. Byly vyhlášeny v roce 2016 s cílem podpořit udržitelnou budoucnost naší planety, ukončit chudobu, bojovat proti nerovnostem a řešit klimatické změny. S plněním těchto cílů se počítá do roku 2030. Cíle jsou vzájemně provázané a integrované a týkají se mnoha stránek společnosti a životního prostředí, včetně oblastí zastavěných budovami a stavebnictví. Vzhledem k tomu, že stavební sektor spotřebovává 40–75 % vytěžených materiálů, je zřejmé, že k tomu, aby se cíle stanovené OSN podařilo naplnit, je nutná změna. Mezi cíle, které se nejvíce dotýkají tématu snižování emisí CO₂ a podpory udržitelných postupů v oblasti komerčních nemovitostí, patří cíl 7 – Dostupná a čistá energie, cíl 9 – Průmysl, inovace a infrastruktura, cíl 11 – Udržitelná města a komunity a cíl 13 – Opatření v oblasti klimatu. Každý cíl obsahuje soubor dílčích cílů s měřitelnými ukazateli. V rámci snahy o přechod k udržitelnější a čistší společnosti přijala většina států v roce 2015 Pařížskou dohodu, na jejímž základě se dohodly na omezení růstu globální teploty pod 2 stupně Celsia, aby se předešlo vážným následkům. Tato dohoda má zásadní význam pro naplnění cílů udržitelného rozvoje a slouží jako vodítko pro odolnost vůči změně klimatu.

CÍLE EU A SPLNĚNÍ ÚKOLU PRO ROK 2030

Také Evropská unie si uvědomuje, že je nutné dosáhnout zmírnění dopadů změny klimatu, dále pak jaké významné příležitosti v sobě tento proces skrývá, i to, že je do budoucnosti třeba zvýšit odolnost zastavěného prostředí. Evropský parlament nedávno hlasoval pro snížení emisí o ambiciózních 55 % do roku 2030 – stávající právní předpisy budou nyní aktualizovány s cílem provést nový navrhovaný cíl. Komise předloží návrhy do června 2021. To by mělo Evropu postavit na cestu, jak se do roku 2050 stát klimaticky neutrální, a stanovit ambicióznější cíle pro příští desetiletí. Opatření v oblasti klimatu jsou jádrem Evropské zelené dohody – balíčku opatření na podporu inovací, zachování životního prostředí a snížení emisí skleníkových plynů. EU usiluje o dosažení nejméně 32% podílu obnovitelných zdrojů energie a zvýšení energetické účinnosti o 32 %. Někteří odborníci však tvrdí, že ani takto ambiciózní cíle nestačí k tomu, aby EU Pařížskou dohodu splnila.

DEVELOPEŘI A INVESTOŘI JAKO PRŮKOPNÍCI PŘI SNIŽOVÁNÍ UHLÍKOVÝCH EMISÍ

Vzhledem ke zjevným hrozbám a dopadům změny klimatu nemohou developéři a investoři nadále ignorovat potenciální rizika spojená se změnami politiky, která by mohla vést ke snížení jejich výnosů. Nejvýznamnější společnosti si jsou obvykle dobře vědomy odpovědnosti, kterou mají s ohledem na omezení svého vlivu na klima. Ve snaze o udržení své konkurenční výhody vyvíjejí vlastní udržitelné strategie v souladu s cíli udržitelného rozvoje a národních strategií. Developéři ví o tom, jaký mají jejich budovy a stavební projekty dopad z hlediska emisí CO₂ podle normy ISO 14064, která přímo odkazuje na cíle SDG 9 a 13. V ideálním případě by se strategie udržitelnosti měla zaměřit na přímé emise z provozních procesů, dopravy, dodávek energie, dodavatelských řetězců, likvidace výrobků a odpadů a také na veškeré nepřímé emise CO₂ spojené se společností. K tomu, aby se podařilo dosáhnout významných výsledků, je nutno brát v úvahu celý dodavatelský řetězec a celý životní cyklus budov. Strategie musí být realizovány na všech úrovních a ve všech fázích vývoje a musí se řídit jasnými koncepcemi a ambiciózními cíli. V tomto případě by se měla využívat Carbon Due Diligence s bilancí CO₂ a také hodnocení ESG (Environmental, Social and Governance – Kritéria správy v oblasti životního prostředí a sociální oblasti), které dokáží odhalit skutečnou spotřebu energie nebo poptávkově zaměřené emise CO₂ nemovitostí. Tyto procesy pak vedou ke transparentnosti, uvádí nemovitosti do souladu s právními požadavky a ukazují, kde je možné dosáhnout úspor a snížení spotřeby energie. Globální developéři a investoři do nemovitostí již takové strategie zavádějí a usilují o uhlíkovou neutralitu svých portfolií. Tyto společnosti mají obrovský vliv na celé odvětví a mohou sloužit jako příklad osvědčených postupů.

POZADU NEZŮSTÁVAJÍ ANI NÁJEMCI A UŽIVATELÉ BUDOV

Důležitost snižování emisí CO₂ si uvědomují nejen developéři, ale také nájemci a uživatelé těchto budov začínají vnímat s tím spojené výhody. Někteří z technologických gigantů, jako jsou Amazon a Facebook, se snaží dále rozvíjet své strategie udržitelnosti a odpovědnost za ochranu klimatu a zároveň zajišťovat svým zaměstnancům zdravější prostředí v budovách.

Prozíravé společnosti si uvědomují svou odpovědnost za ochranu klimatu a již v současnosti k ní přispívají. Podniky, které chtějí dostát své společenské odpovědnosti (a zůstat tak konkurenceschopné), musí mít své vlastní strategie udržitelnosti. Ta se zdá být o to nutnější, že i přes velké úsilí budou emise CO₂ nadále stoupat – a to v důsledku stále rostoucího elektronického obchodu, výstavby a provozu datových center a obrovského provozu. Vzhledem k tomu, že kvantifikovatelné emise CO₂ jsou částečně zodpovědné za globální změnu klimatu, je jejich zohlednění také zásadním faktorem při budoucích rozhodnutích o umístění, investicích a portfoliových strategiích.

Všichni mají jedno společné a už několik let prosazují různá témata zaměřená na ochranu klimatu. Od úspor energie v provozu přes využívání obnovitelných zdrojů energie a zamezení využívání zdrojů až po sociální témata, jako je podpora

místních projektů. Ve skutečnosti je však třeba tyto ambice ještě posílit, aby bylo dosaženo skutečně měřitelného účinku na ochranu klimatu.

JE TŘEBA, ABY BYLI LIDÉ O UHLÍKOVÉ STOPĚ INFORMOVÁNI A ABY BYLA ZJISTITELNÁ – DOHLED NAD CELÝM DODAVATELSKÝM ŘETĚZCEM

Aby bylo možné těchto cílů dosáhnout, musí být známa a transparentně zjistitelná uhlíková stopa technologických společností. Existují společnosti, které si již nechávají vyhodnotit své stavby a jejich komplexní dopad z hlediska emisí CO₂. Normy DIN EN ISO 14064 a ISO 16475 poskytují mimo jiné jednotné a srozumitelné metody evidence. V tomto smyslu znamená uhlíková neutralita nejen drastické snížení emisí CO₂, ale také odstranění emisí CO₂ z atmosféry. Přirozená absorpční kapacita např. stromů nebo moří k neutralizaci emisí CO₂ nestačí. Je třeba vyvinout nové technologie, a především musíme změnit naše myšlení.

Strategie společnosti v oblasti udržitelnosti by se měla zaměřit na tři oblasti emisí:

- Přímé emise z interních a provozních procesů (Kategorie 1)
- Emise z provozu budov, výroby, vlastní dopravy a nepřímé emise CO₂ (Kategorie 2)
- Emise z dodávek energie a emise skleníkových plynů z jejich nákupu, dodavatelských řetězců a likvidace výrobků a odpadu (Kategorie 3)

Celý dodavatelský řetězec podniků proto musí být posuzován z dlouhodobého hlediska. Materiálové a surovinové cesty musí být transparentní přímo i nepřímo. Nesmírně důležitou roli hraje také celý životní cyklus výrobků a služeb.

Cíl stát se CO₂ neutrálním do určité doby, např. do roku 2030, je velmi ambiciózní a je k tomu nutné mít vypracované jasné koncepce a prováděcí strategie, což platí zejména u největších emitentů. Vyžaduje to velmi rozsáhlé finanční investice. Takové strategie nelze realizovat pouze na globální úrovni. Technologické společnosti mají finanční prostředky na využití technologických nástrojů a mají globální působnost a odpovědnost za snížení dopadu na klima. Výrazná udržitelnost má navíc pozitivní vliv na kritéria ESG na finančních trzích. Technologické společnosti se díky rozumným technologickým strategiím udržitelnosti stávají atraktivnějšími investicemi, zejména pro institucionální investory, což má tudíž také dlouhodobý dopad na výkonnost akcií.

Udržitelné strategie, plány a cíle přijaté výše uvedenými společnostmi jsou průkopnické a díky nim se tyto společnosti řadí na přední místa ve svém oboru. Tyto společnosti přímo pracují s cíli udržitelného rozvoje, vytvářejí osvědčené postupy, identifikují možnosti úspor a rizika a sledují využívání veřejných služeb, přičemž snižují své emise uhlíku a omezují svůj dopad na životní prostředí a společnost. Ačkoli jsou taková opatření progresivní a v dnešním světě nezbytná, jejich zavádění do stávajících obchodních postupů není snadné. V mnoha případech jsme se podíleli na tvorbě a realizaci těchto opatření a cílů a klientům poskytujeme podporu při plnění jejich ambiciózních cílů.

LENKA MATĚJČKOVÁ
Arcadis Czech Republic



LEGISLATIVA

LEGISLATIVA

Parlamentem projednávaný návrh stavebního zákona se vrací k modelu výhradně státní stavební správy.

Nový stavební zákon zavádí jednotné řízení o povolení stavby, které lze vystihnout slovy „jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko“.

Prostřednictvím Portálu stavebníka bude stavebníkům umožněno činit digitální úkony vůči stavebnímu úřadu a sledovat stav stavebního řízení.

V reakci na pandemii covid-19 nájemci požadují v nájemních smlouvách upravení definice a následků vyšší moci, která by zahrnovala i pandemii či specificky vládní opatření proti koronaviru.

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

V roce 2020 zaznamenala Česká republika mnoho změn, a to nejen v oblasti legislativy. Jedna věc ale i v tomto turbulentním období zůstává neměnná; stále není jasné, jak bude vypadat nový stavební zákon.

Již třetím rokem v kapitole Právo expertní studie Trend Report informujeme o přípravě tohoto dlouho očekávaného právního předpisu. Doufejme, že v tomto roce 2021 dojde k přijetí nového stavebního zákona, a developmentu v České republice se proto blýská na lepší časy.

V září roku 2020 byl návrh zákona z dílny Ministerstva pro místní rozvoj ČR předložen k projednání na půdě Poslanecké sněmovny, kde se dle očekávání setkal se značnou kritikou. Přesto byl k překvapení mnohých schválen v prvním čtení a přikázán k projednání hned třem výborům: Hospodářskému výboru, Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj a Ústavnímu právnímu výboru. V rámci projednávání návrhu zákona v pověřených výborech vznikly tři komplexní pozměňovací návrhy nového stavebního zákona. S pozitivní reakcí se setkal komplexní pozměňovací návrh skupiny koaličních poslanců v čele s poslancem Martinem Kolovratníkem, zpracovaný ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, který byl pověřenými výbory schválen a který zcela nahradil návrh zákona předložený vládou ČR (dále jen „Komplexní pozměňovací návrh“).

Ač je velmi optimistické předpokládat, že návrh nového stavebního zákona ve znění Komplexního pozměňovacího návrhu bude přijat v aktuální podobě, domníváme se, že znění zákona se již drasticky nezmění. Proto bychom rádi čtenáře seznámili s některými podle nás nejzásadnějšími změnami stavebního práva a stavebního řízení, které by mohly významně ovlivnit realitní trh a rychlost výstavby v České republice.

Návrat k modelu státní stavební správy

Věcný záměr nového stavebního zákona navrhoval vytvoření jednotné soustavy profesionální státní stavební správy složené z Nejvyššího stavebního úřadu, čtrnácti 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. Vláda ČR proto Poslanecké sněmovně předložila návrh zákona, který obsahoval kompromisní model smíšené stavební správy; stavební úřady, které měly v prvním stupni rozhodovat o většině stavebních záměrů, měly nadále obhospodařovat v přenesené působnosti obce s rozšířenou působností a vyšší stupně soustavy stavební správy, tj. krajské stavební úřady a Nejvyšší stavební úřad, měly být součástí státní správy.

Komplexní pozměňovací návrh tento smíšený model opouští a vrací se, i když s drobnými změnami, k původnímu modelu státní stavební soustavy. Podle něj má být státní stavební soustava tvořena:

1. **Nejvyšším stavebním úřadem**, vrcholovým orgánem s celostátní působností, který má mimo jiné zajišťovat legislativní a metodickou činnost a vykovávat kontrolu ve věcech stavebního řádu;
2. **Specializovaným a odvolacím stavebním úřadem**, který bude rozhodovat v prvním stupni o vyhrazených stavbách, jako jsou např. stavby dálnic, drah či letecké stavby, a bude také odvolacím správním orgánem krajských stavebních úřadů; a
3. **Čtrnácti krajskými stavebními úřady s územními pracovišti na úrovni obcí s rozšířenou působností** rozhodujícími v prvním stupni o všech ostatních stavebních záměrech.

Dle našeho názoru je návrat k modelu výhradně státní stavební správy tím správným krokem k odstranění problému střetu zájmů a rizika ovlivňování úředníků stavebních úřadů ze strany představitelů územně samosprávných celků.

Jednotné a jediné řízení o povolení stavby

Jedním z hlavních cílů nového stavebního zákona je zrychlení procesu povolování stavebních záměrů, čehož má být docíleno zejména zavedením jednotného řízení o povolení stavby. To nahradí dosavadní územní a stavební řízení, posuzování EIA a další související řízení. Výsledkem stavebního řízení tak bude jediné rozhodnutí o povolení stavby, které bude žadatele opravňovat k uskutečnění stavby. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR s oblibou uvádí, že stavební řízení podle nového stavebního zákona lze vystihnout slovy „jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko“. Tohoto ambiciózního cíle má být dosaženo mimo jiné integrací stanovisek většiny dotčených orgánů do krajských stavebních úřadů, a to ve formě vyjádření, která mají sloužit jako podkladový dokument k rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Komplexní pozměňovací návrh také stanoví závazné lhůty (zpravidla 30 nebo 60 dnů ode dne zahájení řízení, s velmi omezenou možností tyto lhůty prodloužit), během kterých musí stavební úřady rozhodnout o žádosti o povolení záměru. Efektivita závazných lhůt je bohužel snížena tím, že Komplexní pozměňovací návrh, dle nás velice nešťastně, vypustil ze znění zákona jakoukoli úpravu důsledku nedodržení těchto lhůt pro vydání rozhodnutí ze strany stavebního úřadu. Lze předpokládat, že v dalších fázích legislativního procesu dojde k odstranění tohoto nedostatku; je jen otázka, zda bude zvolen model automatického generování povolení stavebního záměru, nebo model postoupení stavebního řízení nadřízenému správnímu orgánu.

Digitalizace stavební agendy

Nový stavební zákon počítá s uskutečněním digitalizace stavební agendy vytvořením informačních systémů veřejné správy ve věcech územního plánování a stavebního řádu, jejichž správcem se má stát Nejvyšší stavební úřad. Informačních systémů má vzniknout dohromady šest, a to:

1. Portál stavebníka;
2. Národní geoportál územního plánování;
3. Evidence stavebních postupů;
4. Evidence elektronických dokumentací;
5. Informační systém identifikačního čísla stavby a
6. Informační systém stavebního řízení.

Velký přínos pro realitní trh bude představovat zejména Portál stavebníka. Prostřednictvím Portálu stavebníka propojeného s ostatními informačními systémy by mělo být stavebníkům umožněno činit digitální úkony vůči stavebnímu úřadu či kdykoliv nahlížet do elektronického správního spisu, a sledovat tak stav příslušného stavebního řízení. Portál má mimo jiné obsahovat také funkci „hlídání psa“, která umožní sledovat, zda bylo ve vztahu k určité nemovitosti zahájeno řízení o povolení stavby.

Požadavky měst a obcí

Přestože Komplexní pozměňovací návrh získal v Poslanecké sněmovně podporu, mnozí s jeho podobou nejsou spokojeni. Své výhrady ke znění vládního návrhu zákona i znění Komplexního pozměňovacího návrhu vyjádřilo také pět největších měst České republiky v dokumentu nazvaném „Čtyři městské artikuly“. Dokument obsahuje čtyři základní požadavky měst na změnu návrhu stavebního zákona, mezi nimiž města žádají například o přesun pořizování územně plánovací dokumentace obcí a krajů do samostatné působnosti územně samosprávných celků či o možnost dokončit již rozpracované územní a regulační plány dle dosavadních předpisů, a to zejména za účelem dokončení a schválení Metropolitního plánu bez nutnosti jeho přepracování dle požadavků nového stavebního zákona.

Inkorporace požadavků měst do Komplexního pozměňovacího návrhu bude s největší pravděpodobností navržena v rámci druhého čtení návrhu zákona v Poslanecké sněmovně.

NOVELA LINIOVÉHO ZÁKONA

V posledním čtvrtletí roku 2020 byla přijata novela liniového zákona (zákon č. 403/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů) nazývaná odbornou veřejností jako „urychlovací novela“ či také „předskokan rekonstrukce

stavebního práva". Cílem urychlovací novely, jak její název napovídá, je urychlení přípravy staveb dálnic, silnic první třídy a celostátních železnic. Od 1. ledna 2021 je veřejným investorům, jako je Ředitelství silnic a dálnic ČR nebo Správa železnic, umožněno začít s výstavbou dopravní stavby hned poté, co investor získá potřebné povolení k výstavbě. Právě s povolením k výstavbě totiž investor získá i přístup k pozemkům potřebným pro výstavbu. Díky urychlovací novele by se tak doba přípravy výstavby dopravní infrastruktury měla zkrátit v některých případech až o šest let.

Možnost začít stavět ihned po získání příslušného povolení totiž bude aplikovatelná i pro situace, kdy se investorovi nepodaří pozemky pro výstavbu vykoupit od jejich vlastníků a bude muset zažádat o přechod vlastnického práva k pozemku v rámci vyvlastňovacího řízení. Urychlovací novela investorovi umožňuje využít tzv. mezitímního rozhodnutí, prostřednictvím něhož získá pozemky a uhradí náhradu za vyvlastňovaný pozemek formou zálohy ve výši znaleckého posudku, čímž odpadne nutnost čekat se započítáním stavby do doby, než soud pravomocně rozhodne případný spor o výši náhrady.

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Dne 1. července 2020 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku (zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony), která přinesla zásadní změny v oblasti předkupního práva k nemovitostem, úpravy bytového spoluvlastnictví a úpravy smluvních pokut u nájmu bytů.

Zrušení předkupního práva podílových spoluvlastníků

Nesporně nejvýznamnější změnou, kterou novela občanského zákoníku zavedla, je zrušení zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků, které bylo do českého právního řádu začleněno v roce 2018. Předkupní právo podílových spoluvlastníků působilo značné potíže zejména při převezech bytových jednotek, s nimiž byly spojeny podíly na garážích či např. sklepních kójičkách. Vlastník bytové jednotky totiž musel při jejím prodeji nabídnout podíl na nebytových prostorech nejprve ostatním spoluvlastníkům nebytových prostorů, tedy vlastníkům ostatních bytových jednotek v domě. Od 1. července 2020 vzniklo zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků pouze ve zvláštních případech, např. pokud bylo spoluvlastnictví založeno závětí, a pouze na omezenou dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví.

Smluvní pokuta u nájmu bytu

Od 1. července 2020 je nově možné u nájmu bytu sjednat smluvní pokutu k zajištění povinnosti nájemce. Novela občanského zákoníku limituje výši smluvní pokuty na trojnásobek měsíčního nájemného, avšak v souhrnu s nájemní jistotou. Bude tedy na uvážení pronajímatele, v jakém poměru tuto celkovou částku v nájemní smlouvě rozdělí mezi výši nájemní jistoty a smluvní pokutu.

Změny v úpravě bytového spoluvlastnictví

Novela přináší také podstatné změny v oblasti úpravy bytového spoluvlastnictví. Za zmínku stojí zejména nová úprava institutu soudního prodeje bytové jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Novela občanského zákoníku odstranila situaci, kdy ostatní vlastníci jednotek museli nejprve získat vykonatelné rozhodnutí soudu, kterým byla rušícímu vlastníku uložena povinnost např. zdržet se určitého jednání, a teprve poté, co dotyčný vlastník tuto povinnost uloženou soudem porušil, se mohli ostatní vlastníci jednotek u soudu domáhat nařízení prodeje jeho jednotky. Nyní lze docílit soudního prodeje bytové jednotky mnohem jednodušeji; postačí, když správce domu nebo některý z vlastníků jednotek doručí rušícímu vlastníku písemnou výstrahu, vlastníci jednotek odsouhlasí soudní prodej většinou svých hlasů a zástupce vlastníků jednotek podá žalobu na prodej jednotky.

PŘEHLED JUDIKATURY S DOPADEM NA ČASTO POUŽÍVANÉ FORMULACE VE SMLOUVÁCH V OBLASTI PRÁVA NEMOVITOSTÍ

Zajištění splnění závazků třetí osobou

Rozhodovací praxe obecných soudů nás v minulosti nutila, abychom se ve smlouvách vyhýbali ujednáním, kterými se smluvní strana zavazuje zajistit, že třetí osoba (například správní orgán) něco (ne)učiní, neboť na taková ujednání nahlížela jako na neplatná.

Tato praxe byla potvrzena i rozhodnutím Nejvyššího soudu 33 Cdo 118/2019 ze dne 23. července 2019, dle kterého ujednání, kterým se prodávající zavázala zajistit, že na prodávaném pozemku bude zrušeno chráněné ložiskové území (a teprve tímto zrušením vznikne prodávajícímu právo na zaplacení třetí části kupní ceny), představuje nesplnitelnou a nemožnou podmínku, a tedy že na takovou podmínku nemůže být ani vázán vznik jiné povinnosti druhé strany.

Obecné soudy v tomto řízení dospěly k závěru, že z pohledu prodávající je objektivně nemožné zajistit zrušení chráněného ložiskového území. Rozhodnutí o takovém zrušení spadá do pravomoci správních orgánů a není v dispozici smluvních stran. Proávající sice podle nich mohla, podobně jako kupující, učinit vůči Ministerstvu životního prostředí podnět, samotné vydání rozhodnutí o zrušení chráněného ložiskového území nicméně objektivně zajistit nemohla. V návaznosti na tuto argumentaci tedy soudy dovodily, že kupující je povinen zbývající část kupní ceny zaplatit bez dalšího, neboť tato povinnost byla dle smlouvy vázána na nesplnitelnou podmínku.

Výše uvedené závěry nicméně vnášely do smluvních vztahů určitou míru právní nejistoty, jelikož obdobné formulace se ve smlouvách objevují často, a to mnohdy i v transakcích v oblasti práva nemovitostí. Není například neobvyklé, že se jedna ze stran ve smlouvě zaváže zajistit vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení. Dle této judikatury byl však takovýto závazek neplatný.

Ústavní soud nicméně opět určitou míru jistoty do smluvních vztahů navrátil svým nálezem II. ÚS 3379/19 ze dne 6. března 2020, kterým zrušil výše uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu, zkritizoval přehnaný formalismus obecných soudů a zejména uvedl, že na smlouvy a jejich ustanovení je nutné nahlížet spíše jako na platné než neplatné (jsou-li možné oba výklady). Ústavní soud dále uvedl, že slovo zajistit lze v daném kontextu vyložit dvěma způsoby, a to (i) způsobem, který zvolily obecné soudy, tedy jako výkon vlastního oprávnění (v daném případě pravomoci správního orgánu), anebo (ii) ve smyslu obstarat či opatřit. Tímto druhým výkladem by předmětné ujednání bylo platné a podmínka v něm obsažená splnitelná, jelikož by prodávající ukládalo, aby obstarala zrušení chráněného ložiskového území, tedy aby učinila veškeré kroky směřující k vydání odpovídajícího správního rozhodnutí.

Ve výše uvedeném nálezu také Ústavní soud taktéž naznačil, že je otázkou výkladu, zda závazek „něco zajistit“ obnáší jen tzv. best efforts, tedy vynaložení veškerého rozumného úsilí k dosažení výsledku, anebo odpovědnost za pozitivní výsledek, tedy dosažení toho, že daný orgán (například stavební úřad) určité rozhodnutí opravdu vydá.

Proto v případech, kdy smluvní dokumentace obsahuje závazek zajistit splnění určité záležitosti třetí osobou, doporučujeme, aby bylo ve smlouvě jednoznačně rozlišeno, o kterou variantu se jedná a co přesně povinnost „zajistit“ v sobě obsahuje.

Platnost smluvně sjednané fikce nebo domněnky

Rozsudek Nejvyššího soudu 32 Cdo 1287/2018 ze dne 4. března 2020 se zabýval, mimo jiné, ustanovením smlouvy o dílo, jež stanovila, že pokud objednatel nepřevezme dílo v uvedené lhůtě, „má se za to“, že dílo je řádně převzaté. Smluvní strany tak ujednaly ve smlouvě o dílo právní fikci předání díla. Nejvyšší soud prohlásil takto sjednanou domněnku, resp. fikci za neplatnou, přidržel se tedy svých dřívějších závěrů (například 32 Cdo 2536/2007 či 23 Cdo 5508/2007), kde stanovil, že právní domněnka je konstrukcí, která může být založena pouze zákonem, a že konstrukce domněnek, jejich charakteru i následků, které jsou s nimi spojeny, přísluší toliko právu.

Navzdory této konzistentní judikatuře jsou však domněnky a fikce v praxi ve smlouvách stále často používány a nezdá se s nimi lze setkat ve velkém množství transakcí v oblasti práva nemovitostí. Domněnky a fikce se v dokumentech používají například v souvislosti s doručováním, kdy se dle smluvního ujednání na zprávu zasílanou jednotlivým stranám smlouvy hledí od určitého okamžiku jako na doručenou bez ohledu na to, zda byla skutečně doručena. Takové ujednání má charakter nevratitelné domněnky.

Je tedy nutné se konstruování domněnek a fikcí v dokumentaci vyvarovat, jelikož takováto ujednání smluv budou neplatná. Nicméně, důsledků, které strany použitím domněnek nebo fikcí ve smluvní dokumentaci zamýšlejí, bude přitom možné v řadě případů docílit úpravou formulace daného ujednání, a to tak, že je jednoduše nahradíme jiným institutem, například uložením povinnosti jedné ze smluvních stran či sjednáním speciálního případu porušení smlouvy.

ZRUŠENÍ DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Lepší časy pro tzv. asset dealy?

Významná událost, která měla a bude mít dopad na český trh nemovitostí, je zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Zákonem, který nabyl účinnosti v září 2020, byla zrušena daň z nabytí nemovitých věcí, a to se zpětnou účinností (vztahuje se na všechny vklady vlastnického práva provedené do katastru nemovitostí od prosince 2019).

Z našeho pohledu představuje zrušení daně z nabytí nemovitých věcí spolu s principem materiální publicity (principem spočívajícím mimo jiné v tom, že pokud osoba nabývá věcné právo za úplatu od osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník a takový nabyvatel je v dobré víře, že jedná s vlastníkem, nabude vlastnické právo, i kdyby se ukázalo, že zapsaná osoba nebyla skutečným vlastníkem) pádné důvody, které je potřeba mít na mysli při strukturování realitních (akvizičních) transakcí.

V určitých případech tyto skutečnosti mohou znamenat posun nebo změnu při takovém strukturování, a to z dosavadních preferovaných „share deals“ – tj. transakcí, kdy předmětem akvizice jsou podíly nebo akcie ve společnosti vlastníci danou nemovitost, na „asset deals“ – tj. transakcí, kdy je předmětem akvizice přímo daná nemovitost a které byly doposud méně časté právě zejména z důvodu povinnosti platit čtyřprocentní daň z nabytí nemovitých věcí.

Je pravděpodobné, že u některých typů transakcí bude po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí toto vhodný způsob, jak danou transakci strukturovat, ačkoli je samozřejmě vždy nutné brát v potaz veškeré daňové dopady, které s sebou tzv. asset deal přináší.

Rozhodující při výběru vhodné struktury může být například i to, že v případě share dealu je zisk společníka z prodeje podílu obvykle osvobozen od daně z příjmu, a naopak zisk prodávajícího při prodeji nemovitosti takové dani podléhá.

NÁJEM KOMERČNÍCH PROSTORŮ V ROCE PANDEMIE COVIDU-19

Rok 2020 ve znamení pandemie covidu-19 měl zásadní dopad na celou oblast práva nemovitostí, avšak asi nejvíc byl zasážen sektor pronájmu prostorů sloužících k podnikání. V březnu loňského roku došlo ze dne na den k uzavření většiny provozoven maloobchodu a služeb, v důsledku čehož se jejich provozovatelé dostali do bezprecedentní situace. Základní otázkou bylo, zda má nájemce povinnost platit nájemné, když pronajatý prostor nemůže de facto využívat, nebo se může dovolávat institutu vyšší moci či institutu změny okolností zakotvených v občanském zákoníku. V následujících řádcích bychom rádi poskytli odpovědi na nejčastější otázky a představili základní právní nástroje, které se v důsledku povinného uzavření provozoven uplatní.

Povinnost nájemce platit nájemné v době uzavření provozovny

V počátcích pandemie panovala velká nejistota na straně pronajímatelů i nájemců uzavřených provozoven ohledně otázky, zda mají vládní opatření vliv na povinnost nájemce platit nájemné v dohodnuté výši. Nejčastějšími argumenty nájemců, proč mají právo na slevu či odpuštění nájemného, bylo, že (i) předmět nájmu není v důsledku vládních opatření způsobilý k užívání pro sjednaný účel, (ii) vládní opatření mají za následek nemožnost plnit nájemní smlouvu ze strany pronajímatele nebo (iii) nájemce není schopen v pronajatých prostorech provozovat svou podnikatelskou činnost, jak předpokládá příslušná nájemní smlouva.

Dle většinového právního názoru, ke kterému se přikláníme i my, se výše uvedené argumenty na nemožnost užívat pronajaté prostory v důsledku vládních opatření neuplatní. Adresátem těchto opatření jsou samotní nájemci, přičemž prostory jako takové zůstávají vhodné ke sjednanému účelu. Pronajímatelé navíc nemají žádné prostředky, jak překážku, která brání nájemci v užívání pronajatých prostorů, odstranit a de facto nadále plní své povinnosti z příslušné nájemní smlouvy.

Vzhledem k výše uvedenému si myslíme, že pronajímatel má nadále právo na veškeré platby nájemného a poplatků za služby i v období, kdy příslušný nájemce nemohl pronajatý prostor z důvodu vládních opatření užívat. Tato otázka se na počátku epidemie řešila dohodou mezi pronajímatelem a příslušným nájemcem, kdy pronajímatelé často dobrovolně poskytl nájemcům slevu na nájemném či odložili splatnost nájemného s cílem nedostat své nájemce do finančních problémů. Problémy nájemců s platbou nájemného se postupně začaly řešit i legislativně, ať už v podobě přijetí zvláštního zákona, či spuštěním podpůrných programů.

Podpůrná opatření pro nájemce prostorů sloužících k podnikání

Odpovědí vlády na situaci nájemců komerčních prostorů bylo prosazení zákona č. 210/2020 Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostorů sloužících podnikání (obdobný zákon byl přijat i ve vztahu k nájmu bytů). Tento zákon významně zasáhl do soukromoprávních vztahů, kdy pronajímateli znemožnil vypovědět nájem z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného v rozhodném období od 12. března do 30. června 2020, pokud bylo prodlení způsobeno v důsledku omezení plynoucích z protiepidemických opatření a nájemce dlužné nájemné zaplatil do 31. prosince 2020.

Toto řešení musíme zpětně hodnotit jako nekoncepční, protože reálně došlo pouze k odsunutí problému na konec roku 2020, kdy museli nájemci dlužné nájemné za příslušné měsíce doplatit. Pronajímatel byl navíc nadále oprávněn nájemci účtovat sankce související s jeho prodlením v rozhodné době, čímž se postavení nájemců ještě více zhoršilo.

Možná i proto vláda (respektive Ministerstvo průmyslu a obchodu) postupně přistoupila k jinému řešení, a to k podpoře nájemců komerčních prostorů prostřednictvím přímých kompenzací v podobě programu Covid – Nájemné. První výzva, která pokrývala kompenzace nájemcům postiženým uzavřením provozoven v období od dubna do června 2020, předpokládala součinnost pronajímatele v podobě poskytnutí slevy z nájemného ve výši 30 %. Předpokladem obdržení podpory ve výši 50 % zlevněného nájemného bylo uhrazení 50 % zlevněného nájemného z prostředků nájemce ještě před podáním žádosti o podporu.

Ve druhé a třetí výzvě pokrývající období od července do prosince roku 2020 pak bylo upuštěno od podmínky sjednat s pronajímatelem slevu na nájemném a na podporu ve výši 50 % měli nárok všichni nájemci, jimž byla zakázána maloobchodní činnost. V případě třetí výzvy pak jsou oprávněni o kompenzaci žádat i ti podnikatelé, jimž klesly tržby za prodej zboží nebo poskytování služeb o více než 50 % ve srovnání se stejným obdobím v roce 2019.

Ve vztahu ke stávajícím kompenzačním opatřením lze hodnotit kladně skutečnost, že řešení v podobě přímých plateb nezasahuje do smluvních vztahů a představuje jednodušší a pro nájemce výhodnější řešení. Zároveň nepředstavuje zásah do práv pronajímatelů v podobě nutnosti poskytovat slevu na nájemném či odkládat splatnost nájemného. Největší kritikou programu Covid – Nájemné je skutečnost, že kompenzace přichází pozdě (program pokrývající období říjen až prosinec 2020 byl spuštěn až v lednu 2021) a pro nájemce může být stejně problematické zaplatit 50 % nájemného za rozhodné období předem, a to především pokud využili odklad platby nájemného podle výše popsaného zákona č. 210/2020 Sb.

Aplikace ustanovení týkajících se změny okolností

Pandemie koronaviru a související restriktivní opatření se bezpochyby dají považovat za okolnost, na kterou cílí ustanovení § 1765 týkající se změny okolností. Dle tohoto ustanovení by nájemce mohl žádat pronajímatele o obnovení jednání o nájemní smlouvě, v praxi by se pravděpodobně toto jednání týkalo především výše a podmínek platby nájemného. Pro použití tohoto ustanovení je však nutno splnit kumulativně hned několik podmínek:

- změna okolností musí založit zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech pronajímatele a nájemce;
- tento nepoměr vede k neúměrnému zvýšení nákladů plnění nájemce, anebo neúměrné snížení hodnoty předmětu plnění (tj. pronajímaného prostoru);
- nájemce musí prokázat, že změnu okolností nemohl rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření nájemní smlouvy anebo se nájemci stala známou až po uzavření smlouvy; a nájemce na sebe v nájemní smlouvě nepřevzal nebezpečí změny okolností.

Je potřeba konstatovat, že většina nájemních smluv týkajících se komerčních prostorů obsahuje ustanovení, ve kterém smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností, čímž vyloučily aplikaci výše zmíněného ustanovení. Objevují se argumenty nájemců, že v důsledku povinnosti uzavřít provozovny se dají považovat za slabší stranu, a tak ustanovení, jímž v nájemní smlouvě převzali na sebe nebezpečí změny okolností, je neplatné. Jsme však toho názoru, že takovýto argument by fungoval pouze v případě, že by touto slabší stranou byl nájemce už v době uzavírání příslušné nájemní smlouvy, a ne až v důsledku samotné změny okolností.

Z výše uvedeného je zřejmé, že využití práva nájemce vyvolat obnovení jednání s pronajímatelem v důsledku změny okolností nebude časté. Je navíc potřeba upozornit na to, že i pokud k obnovení jednání s pronajímatelem dojde, nájemce má nadále povinnost platit nájemné v souladu s nájemní smlouvou, čímž tento institut jakožto nástroj na překonání akutního nedostatku finančních prostředků ztrácí na atraktivitě.

Samostatným tématem je rovněž skutečnost, že mnoho pronajímatelů komerčních prostorů realizuje nákup pronajímaných nemovitostí prostřednictvím bankovního úvěru. Úvěrová dokumentace zpravidla zakazuje pronajímatelům vzdát se nároku na platbu nájemného, v důsledku čehož je pronajímatel v praxi limitován v možnosti poskytnout nájemci slevu nebo odklad platby nájemného.

Ustanovení nájemních smluv týkající se vyšší moci

Množství smluvních ujednání obsahuje ustanovení, na základě kterého jedna nebo obě strany neporušují smluvní povinnost, pokud k tomuto porušení došlo v důsledku události, která má charakter tzv. vyšší moci. V praxi se jedná o nepředvídatelné události, jako je válka, povodeň či jiná katastrofa a v neposlední řadě epidemie. Problematickým prvkem institutu vyšší moci je skutečnost, že neexistuje zákonná definice tohoto pojmu, a jeho výklad tak bude závislý na definici obsažené v příslušné smlouvě. Samotná definice vyšší moci obsažená v nájemní smlouvě však zpravidla nestačí na to, aby se nájemce zbavil odpovědnosti za porušení smluvní povinnosti. Obecně musí porušující smluvní strana splnit kumulativně následující podmínky:

- smlouva musí obsahovat ustanovení týkající se vyšší moci;
- událost splňující definici vyšší moci musí nastat;
- porušení smluvní povinnosti nastalo v důsledku události, která splňuje definici vyšší moci; a
- příslušná smluvní strana splnila veškeré podmínky stanovené v ustanovení týkajícím se vyšší moci.

Ve vztahu k pandemii koronaviru tak bude nezbytné posoudit, zda porušení povinnosti platit nájemné splňuje výše uvedená kritéria, především, zda definice vyšší moci obsažená v nájemní smlouvě zahrnuje i pandemii covidu-19. Pokud ano a jsou splněny i další výše uvedené předpoklady, pronajímatel by neměl být oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit či požadovat smluvní pokutu z důvodu neplacení nájemného ze strany nájemce postiženého vládními restrikcemi.

Vliv pandemie na proces vyjednávání nájemních smluv

Až pandemie koronaviru ukázala, že v praxi je velice těžké pro smluvní strany předvídat veškeré okolnosti, které mohou mít vliv na jejich smluvní vztah. V minulosti bylo standardem, že na rozdíl od smluv o dílo, či jiných smluv týkajících se developmentu, smluvní strany nevkládaly do nájemních smluv ustanovení týkající se vyšší moci. Rovněž tak bylo standardem přebírání nebezpečí změny okolností či vylučování jiných zákonných ustanovení, která mají za cíl chránit smluvní strany v případě nepředvídatelných okolností. Žádný nájemce ještě na počátku roku 2020 nemohl tušit, že většinu roku nebude schopen pronajatý prostor nerušeně užívat, a to bez zapříčinění pronajímatele či jiné třetí osoby. Od té doby se realitní praxe významně změnila a nájemci pravidelně požadují (více či méně úspěšně) v nájemních smlouvách upravení definice a následků vyšší moci, která by zahrnovala i pandemii či specificky vládní opatření proti šíření koronaviru.

Stejně často se pak debatuje o tom, zda strany přijmou nebezpečí změny okolností, a vyloučí tak možnost požadovat obnovení jednání o smlouvě. V realitní praxi je však po počáteční panice, kterou provázela v oblasti nájemních vztahů první vlna pandemie, patrný návrat ke standardní smluvní dokumentaci, přičemž obavy z nutnosti upravovat stávající nájemní smlouvy se nepotvrdily. Je rovněž otázka, zda se dá po roce „soužití“ s koronavirem nadále mluvit o vládních opatřeních jako o okolnosti, kterou nebylo možné předvídat, a zda lze tedy použít výše zmíněné instituty.

I pokud by tomu tak nebylo, je potřeba se zamyslet, zda pokračovat v trendu automatického vylučování ustanovení občanského zákoníku, která mají za cíl smluvní strany chránit před nepředvídatelnými událostmi. Loňský rok totiž naplno ukázal, že i přes snahu stran pokrýt ve smlouvách veškerá rizika se může vyskytnout okolnost, kterou nelze ani s vynaložením veškerého úsilí předvídat.

JANA VYDROVÁ
LUCIE SIVÁ
MARTIN BYTČANEK
LUCIE ČERNÁ
Allen & Overy



DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

Pro letošní rok zákonodárci změnami v daňové oblasti nešetřili. To platí jak v obecné rovině, tak i pro zdanění sektoru nemovitostí. Změny, které se přímo nebo nepřímo týkají oblasti realit a developmentu, se prolínají celým daňovým systémem a řada z nich je poměrně významná.

ZRUŠENÍ DANĚ Z NABYTÍ A SOUVISEJÍCÍ ZMĚNY

Na podzim minulého roku byla po několikaměsíčních peripetiích definitivně zrušena daň z nabytí nemovitých věcí. Tato daň (resp. její předchůdce, daň z převodu nemovitostí) byla neodmyslitelnou součástí české daňové soustavy již od roku 1993, po dobu své existence byla častou příčinou daňových optimalizací při obchodování s nemovitostmi a mnohými považována za brzdu realitního trhu; teprve v koronavirové krizi nastala politická shoda na jejím zrušení. Daň byla zrušena zpětně pro převody uskutečněné od prosince 2019.

Jako určitá kompenzace této úlevy nicméně od letošního roku nově přicházejí dílčí zpřísnění v dani z příjmů pro fyzické osoby, pokud jde o daňové dopady financování a prodeje nemovitostí. U nemovitě věci pro vlastní bydlení pořízené od roku 2021 a financované hypotékou nebo úvěrem ze stavebního spoření bude nově možné jako odčitatelnou položku ve formě úroků uplatnit za rok nejvýše pouze 150 000 Kč (namísto dosavadních 300 000 Kč). Zároveň u nově nabyté nemovitosti, ve které nebude mít prodávající bydliště alespoň dva roky bezprostředně před prodejem, je prodloužen „časový test“ (minimální doba držby) pro osvobození příjmů z jejího prodeje z pěti na deset let. Nově bude však možné příjem realizovaný prodejem takové nemovitosti před uplynutím časového testu osvobodit, a to v rozsahu, ve kterém poplatník získané prostředky použije na obstarání své bytové potřeby. Pro nemovitosti pořízené před rokem 2021 zůstávají v platnosti dosavadní pravidla.

DRUHÁ DAŇOVÁ SAZBA PRO FYZICKÉ OSOBY

V oblasti daně z příjmů fyzických osob dále došlo s účinností od letošního roku k zavedení druhé daňové sazby ve výši 23 %. Oproti dříve uplatňovanému solidárnímu zvýšení daně, které se vztahovalo pouze na příjmy ze zaměstnání a z podnikání, se druhá sazba daně týká veškerých dílčích základů daně včetně příjmů z pronájmu. U fyzických osob pronajímajících nemovitosti, jejichž celkové roční příjmy jsou vyšší než 1,7 milionu korun, to efektivně bude znamenat zvýšení daně z pronájmů až o více než polovinu (v závislosti na struktuře celkových příjmů) – to je opačný trend ve srovnání s příjmy ze zaměstnání, kde daňová zátěž od letošního roku v důsledku dalších daňových změn (zrušení superhrubé mzdy, stravenkový paušál) naopak vcelku zajímavě klesá.

UPLATŇOVÁNÍ DPH U REZIDENČNÍCH STAVEB A BYTŮ

Další poměrně zásadní změna se týká uplatňování DPH u rezidenčních staveb a bytů. Nová právní úprava, která tuto změnu přináší, byla do zákona o DPH včleněna již v dubnu 2019, účinnosti však nabyla až v lednu tohoto roku. Podstatou této změny je nemožnost pro pronajímatele uplatnit na základě své volby DPH u nájmu rodinného domu, bytu či stavby, ve které více než 60 % plochy této stavby (nebo části stavby, je-li pronajímána pouze část) je představováno byty, resp. prostory určenými k trvalému bydlení, pokud jsou tyto stavby nebo prostory pronajímány jinému plátcí pro uskutečňování jeho ekonomické činnosti. Cílem těchto nových pravidel bylo zabránit strukturám založeným na umělém řetězení nájmu, kdy vlastník rezidenční stavby zatížen DPH formálně splnil podmínky pro okamžité uplatnění nároku na odpočet DPH při pořízení této stavby. U rezidenčních staveb, které byly před rokem 2021 pronajímány s DPH, může v důsledku nového DPH režimu jejich pronájem vzniknout povinnost poměrného snížení odpočtu DPH v minulosti uplatněného při koupi, výstavbě či technickém zhodnocení těchto staveb nebo prostorů. Tato úprava se obecně provádí za každý rok až do uplynutí deseti let od pořízení. Zároveň v případě pronájmu bez DPH nevznikne nárok na odpočet DPH na vstupu z průběžně nakupovaných vstupů souvisejících s tímto nezdaňovaným pronájmem (opravy, rekonstrukce, poměrná část režijních nákladů apod.).

DALŠÍ ZMĚNY VE ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ

Další daňové změny aktuální pro letošní rok se týkají všech oblastí podnikání, a projeví se tedy také u subjektů podnikajících v oblasti nemovitostí. Tyto změny jsou převážně pro poplatníky pozitivní.

V první řadě se jedná o změny v oblasti zdanění příjmů právnických osob, které byly převážně reakcí na dopady koronavirové krize. Tou nejpodstatnější novinkou je možnost uplatnění daňové ztráty zpětně až ve dvou předcházejících obdobích – poprvé ji lze využít u daňové ztráty vzniklé za zdaňovací období roku 2020 a pro toto období ji lze výjimečně uplatnit i v odhadované výši, a to v daňovém přiznání za rok 2019. Toto opatření má potenciál vylepšit cash flow dříve ziskových podniků, které za rok 2020 ať již v důsledku protiepidemických opatření nebo z jiných důvodů skončily ve ztrátě.

Podnikatele potěší i změny v oblasti daňového odpisování hmotného majetku, konkrétně zvýšení hodnotového limitu pro hmotný majetek a technické zhodnocení z 40 000 Kč na 80 000 Kč. Při vhodné úpravě firemních účetních směrnic tak bude možné výrazně více položek odepsat jednorázově do nákladů. Zároveň pro vybrané skupiny majetku (1. a 2. odpisová skupina – typicky hardware, nábytek, stroje a přístroje, dopravní prostředky) byla doba daňového odpisování mimořádně zkrácena na 12, resp. 24 měsíců. Týká se to majetku pořízeného v roce 2021 a s tím, že poplatníci mohou nová pravidla dobrovolně využít i u majetku pořízeného v roce 2020. Ke zjednodušení dochází také v případě odpisování nehmotného majetku.

OZNAMOVÁNÍ PŘÍJMŮ HRAZENÝCH DO ZAHRANIČÍ

Kromě toho byly zavedeny i zjednodušující úpravy v oblasti oznamování příjmů hrazených do zahraničí. Příjmy vyplácené českými subjekty zahraničním příjemcům, které obecně podléhají srážkové dani, ale jsou od ní osvobozeny (podle zákona nebo smlouvy o zamezení dvojího zdanění), bude nově třeba oznamovat nikoliv za každý měsíc, ve kterém byly vyplaceny, ale pouze souhrnně za kalendářní rok. Typicky se to týká pravidelně vyplácených úroků či licenčních poplatků. Je také zvýšena měsíční částka, do jejíž výše není nutné vyplácené platby do oznamování zahrnout.

NOVELA DAŇOVÉHO ŘÁDU

V neposlední řadě je třeba zmínit také rozsáhlou novelu daňového procesního předpisu – daňového řádu. Ta pro rok 2021 přišla s delší dobu připravovanou modernizací v oblasti komunikace mezi finančními úřady a poplatníky, a to ve formě portálu MOJE DANĚ. Ten staví na již existujícím systému daňových informačních schránek a rozšiřuje jeho funkce např. o možnost činit podání. Pozitivní motivaci k většímu využívání elektronických prostředků komunikace s finančním úřadem poskytuje prodloužení základní tříměsíční lhůty pro podání daňového přiznání k dani z příjmů o jeden měsíc. Došlo také k poměrně významnému snížení úroků z prodlení a obecně ke sjednocení sazeb úroků hrazených poplatníky a správci daně.

DAC 6

Nejdůležitější novinkou ze světa mezinárodního zdanění, o které se sice mluví již několik let, avšak která reálně vstoupila do hry (i kvůli koronavirovému odkladu) až na začátku letošního roku, je oznamování přeshraničních uspořádání podle EU směrnice DAC-6. Toto unijní opatření, se kterým si u nás lámou hlavu nejen poplatníci, ale i daňová správa, se v České republice i v ostatních členských státech teprve postupně usazuje. Pokud je vaše společnost součástí nadnárodní skupiny nebo realizuje finanční transakce se zahraničními subjekty, neopomeňte tuto oblast průběžně sledovat – oznamovací povinnosti se mohou týkat i vás.

JANA PYTELKOVÁ SVOBODOVÁ
ASB Group

ČLENOVÉ ARTN

V roce 2021 má ARTN 124 členů, z toho 29 členů korporátních a 95 fyzických osob.

KORPORÁTNÍ ČLENOVÉ A JEJICH JMENOVÁNÍ ZÁSTUPCI

ACHOUR & PARTNERS s.r.o.
Allen & Overy LLP, org. složka
ASB Group
BPD Development a.s.
Colliers International
Crestyl Real Estate s.r.o.
CTP
Czech Property Investments, a.s.
Česká spořitelna, a.s.
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
Vydrová Jana
Rychnovská Petra
Pokorný Radek
Sabongui Tewfik
Guthová Marta
Hesselink Bert
Havelka Zdeněk
Jůzová Martina
Kocián Michal
Stanko Štefan
Feix Jiří
Krumpár Pavel
Koval Otto
Klapalová Zdenka

LORDSHIP a.s.
Metrostav Development, a.s.
P3 Logistic Park
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Penta Real Estate s.r.o.
SATPO Management, s. r. o.
Sberbank CZ a.s.
Sekyra Group, a.s.
Skanska Property Czech Rep., s.r.o.
Squire Patton Boggs s.r.o., a. k.
Trei Real Estate Czech Rep. s.r.o.
Trigema, a.s.
UBM Development Czechia s.r.o.
ZDR Investments SICAV a.s.

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

ČLENOVÉ – FYZICKÉ OSOBY

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.
Savills CZ s.r.o.
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
BADOKH, advokátní kancelář
CMS Cameron McKenna
Městská část Praha 1
UCTAM Czech Republic
Dentons Europe CS LLP
Jan Holásek
Clifford Chance Prague LLP
ISTI
Legalité
V důchodu
ING Bank N.V.
Panattoni Europe
KPMG Česká republika
EQUITA Consulting s.r.o.
Konečná & Zacha, s.r.o.
AK JUDr. Dana Kořínková
KAAP Media, s.r.o.
ČSOB, a. s.
DK Legal
PRK Partners, s.r.o.
VŠE, fakulta podnikohospodářská
COLAS CZ
Gepard Finance a.s.
V důchodu
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.
ČVUT FSV

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
Hrubý Matěj
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
Kühn Pavel
Kulhánková Simona
Kulman Tomáš
Langr Aleš
Lazar Evan Zohav
Lux Martin
Malý Bedřich
Malý Martin
Marek Petr

ISTI
EP Real Estate
KARLIN PORT REAL ESTATE
INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.
Cushman & Wakefield
Letiště Praha
T. č. bez angažmá
Renomia
NSG Morison a. k., s.r.o.
Konsepti
Bird & Bird s.r.o. a. k.
Central Europe Holding, a. s.
Renomia
Real Estate Academy
Domus cura, s.r.o.
Ungelt Services, a.s.
PETERKA & PARTNERS a.k.
Havel & Partners s.r.o.
Městská část Praha 5
GES REAL, a.s.
ČSOB, a. s.
LEXXUS a.s.
Ministerstvo pro místní rozvoj
Sentient
Nezávislé poradenství
RSM Tacoma, a.s.
Realism
UK, PřF, Fak. geografie a reg. rozvoje
EP Real Estate, a.s.
AmRest
MS architekti s.r.o.
Panattoni Europe
Kinstellar s.r.o., a. k.
TCG Technical Consulting Group s.r.o.
CENTRA a.s.
DBK Praha a.s.
PPF Real Estate s.r.o.
OSVČ
Stewart Title Limited
SWIETELSKY Real Estate
TIDE Reality
Trikaya Czech Republic a.s.
Konsepti
ARGON s.r.o.
Ernst & Young s.r.o.
Interprospekt CZ s. r. o.
Development News

Mazáček David
Melč Michal
Miškovič Milorad Miško
Mládek Martin
Naskos Michal
Nehoda Radek
Němec Petr
Nepala Pavel
Novotný Martin
Opekar Šimon
Opletalová Daniela
Pácal Jiří
Pavelková Hana
Pfeiferová Michaela
Prášil Jiří
Prchlík Dušan
Přikrylová Pavla
Ráž Martin
Richter Pavel
Řezáč Vít
Sadil Jan
Sedmíhradský 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
Wagner Arnošt

O NÁS

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) je nezisková organizace, která vznikla jako právní subjekt po zhruba roční neformální předešle dne 12. 9. 2001. 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 obdobu.

Hlavní cíle ARTN jsou formulovány v 5 základních okruzích:

- zvýšení kvality, stability a transparentnosti realitního trhu
- standardizace postupů a procesů na realitním trhu
- zvýšení informovanosti odborné i laické veřejnosti
- propagace realitního trhu u nás i v zahraničí
- zvýšení kvality vzdělávání a zlepšení vzdělanosti profesní veřejnosti v oboru

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

DISKUSNÍ SETKÁNÍ

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 médiu jsou tato setkání velmi populární a hodnocená jako velmi přínosná, s vysokou odbornou úrovní.

PRŮZKUM TRHU

ARTN na začátku roku 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 zúčastnila celá řada aktivních expertů, mezi respondenty byli významně zastoupeni členové asociace.

ODBOBNÉ PUBLIKACE

Trend Report je publikován od roku 2002 jako pravidelná odborná a objektivní studie o vývoji na realitním trhu v České republice. Každé vydání nabízí zájemcům o český realitní trh pohled na aktuální problémy a analitiku napříč všemi segmenty. Texty jednotlivých kapitol jsou založeny nejen na zkušenostech a stanoviscích kolektivu autorů, ale opírají se i o výsledky vlastního průzkumu ARTN.

BEST OF REALTY

ARTN je odborným garantem prestižní soutěže Best of Realty. Při této slavnostní příležitosti ARTN každoročně uděluje zvláštní cenu Award for Excellence za zvláštní přínos rozvoji českého trhu nemovitostí.

PRACOVNÍ SKUPINY

Pracovní skupiny jsou vnitřní jednotky bez právní subjektivity vzniklé za účelem plnění konkrétních cílů Asociace. V roce 2020 pracovaly pod hlavičkou ARTN pracovní skupiny Legislativa, Stavební právo a Anti Korona.

Více o nás na www.artn.cz.

© Všechna práva vyhrazena Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí.
Šíření publikovaného materiálu, všech textů i jeho jednotlivých částí podléhá písemnému souhlasu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.
Bez tohoto písemného souhlasu je jakékoliv publikování zakázáno.

Redakční zpracování a obsahová korektura: Marie Mocková, Radek Váňa
Překlad do anglického jazyka: LANGE, s.r.o.
Obálka a grafická úprava: Ideallab, s.r.o.
Foto titulní strana: Penta Real Estate
Tisk: MH tisk, Praha
Vydavatel: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, zájmový spolek



Trend Report 2021 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 14. 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