



TREND REPORT 2022

PARTNEŘI ARTN

bpd development



PARTNEŘI TREND REPORTU



Obsah publikace Trend Report 2022 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:

Dolák Pavel, KPMG

Drtina Tomáš, Incomind

Feix Jiří, Hypoteční banka a ČSOB stavební spořitelna

Frait Jan, ČNB

Hrubý Matěj, Institut strategického investování FFÚ VŠE

Kadlečík Aleš, LEXXUS

Klapalová Zdenka, Knight Frank

Klečka Karel, Panattoni Europe

Kliment Pavel, KPMG

Kostrounová Lenka, ČSOB

Kozáková Daniela, DK Legal

Leško Jakub, Deloitte

Madle Patrik, ČSOB

Martínková Petra, Trigema

Mazáček David, Institut strategického investování FFÚ VŠE

Mocková Marie, ARTN

Netolický Michal, Trigema

Nová Lenka, Squire Patton Boggs

Pácal Jiří, Central Europe Holding

Panochová Jana, LEXXUS

Plašil Miroslav, ČNB

Pytelková Svobodová Jana, ASB Group

Soural Marcel, Trigema

Topinková Markéta, Squire Patton Boggs

Višňovská Denisa, LEXXUS

Vlk Ondřej, Knight Frank

Vohralík Michal, CPI Hotels

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: Pandemii nahrazuje geopolitická nejistota	5
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě	13
Rezidenční trh	21
Kancelářský trh	39
Trh s maloobchodními prostory	47
Trh logistiky	55
Trh cestovního ruchu a hotelnictví	61
Investice	69
Financování právnických osob a nemovitostí	74
Financování rezidenčních nemovitostí v roce 2022	79
Legislativa	85
Daně v oblasti nemovitostí	89

SLOVO PREZIDENTKY ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ

VÁŽENÍ ČLENOVÉ ASOCIACE, MILÍ PŘÁTELÉ,

ráda bych vám připomněla, že ARTN vydává náš prestižní materiál již po patnácté.

Vždy se autorský kolektiv snažil vystihnout to podstatné, co se ve všech segmentech realitního trhu událo. Zároveň jsme se společně věnovali odhadu trendů a výhledům do budoucna. Dívali jsme se na trh nemovitostí komplexně se zohledněním makroekonomické situace i vývoje v oblasti práva, daní a financování.

Byly roky, kdy se nám predikce dělaly lehce a naši odborníci hleděli do budoucna s optimismem. V letech finanční krize a nedávné pandemie covidu jsme naše pozitivní očekávání korigovali. Nicméně trh v České republice byl po všechna tato období velice odolný. Pokud došlo k omezení přílivu kapitálu ze zahraničí, vždy se ukázala síla domácích investorů.

Je vlastně obdivuhodné, jak jsme společně zvládli období uzávěř a omezení. Transakce stále probíhaly, i když byly menšího rozsahu, jak se dočtete dále v textu. Likvidita na trhu byla vysoká a začátkem letošního roku došlo k významné transakci, a to prodeji administrativního a obchodního centra Bořislavka, což dokazuje mimořádný zájem o kvalitní investiční produkty se „zelenou“ certifikací. Za zmínku stojí, že kupujícím byl český subjekt, nemovitostní fond. I to je důkaz robustnosti domácí poptávky. Jedná se o největší realitní obchod jedné nemovitosti (nebo jednoho komplexu) v posledních pěti letech.

V letošním Trend Reportu reagujeme na řadu faktorů, které ovlivňují trh v ČR i celém středoevropském regionu. Jedná se především o Green Deal a ESG agendu, růst úrokových sazeb, zvyšující se inflaci a zcela zásadní nárůst cen stavebních prací. Sledujeme dostupnost bydlení i boom v oblasti logistiky a industriálních nemovitostí. Komentujeme i stav v sektorech, které byly pandemií covidu zasaženy nejvíce, jako je retail nebo cestovní ruch a hotelnictví.

Toto všechno však ve světle dnešních dnů zůstává neaktuální a vybledlé. Je to minulost. Současností je válka na Ukrajině se

všemi důsledky na naše životy a práci. Nic z toho, čemu jsme se věnovali v uplynulých vydáních, není srovnatelné s tím, co zažíváme nyní.

Nejde jen o dopady na naši ekonomiku a na realitní trh. Řešíme zásadní otázky našeho bytí.

Přesto bych si přála vyjádřit přesvědčení, že jsme silnější, než si myslíme. Věřím, že si poradíme. Přeji vám všem, vašim spolupracovníkům, vašim blízkým, vašim rodinám hodně sil a odhodlání. A očekávám, že realitní trh v ČR je a zůstane živý a bude se dále rozvíjet, a to ve všech segmentech.

Děkuji vám jménem naší správní a dozorčí rady za podporu,

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

Zdenka Klapalová





NOVÁ
WALTROVKA
OFFICES



K PRONÁJMU 24 000 m² KANCELÁŘÍ

Novou Waltrovkou odkrýváme krásu další části zanedbané lokality a s respektem k historii vnášíme život zpět do území. Projekt navazuje na úspěšné dokončení první a druhé fáze Waltrovky a nabídne 24.000 m² nových, moderních kancelářských prostor a 4.300 m² retailových prostor k pronájmu. Nový development zahrnuje rovněž rezidenční část se 460 byty a hotel se 166 pokoji. Projekt získal stavební povolení a v minulém roce byla zahájena výstavba obou kancelářských budov. Budovy s názvem **METALICA** a **LEGATICA** nabídnou svým budoucím nájemcům nejen ten nejvyšší technický standard, ale hned několik teras s panoramatickými výhledy, příjemnou komunitní zahradu na střeše a pohodlné zázemí pro sportovce v podobě koláren a sprch.

DOKONČENÍ H2 2023

www.novawaltrovka.cz

PENTA
REAL ESTATE



PRŮZKUM ARTN

PRŮZKUM ARTN: PANDEMII NAHRAZUJE GEOPOLITICKÁ NEJISTOTA

Pandemii covidu plynule nahrazuje válka na Ukrajině. Pandemie sice ovlivnila realitní trh, ale ve výsledku nepředstavovala žádné výraznější škody, protože zájem o investice nepolevil a ceny nemovitostí i nadále stoupaly.

Zatím nedokážeme predikovat dopady tohoto konfliktu na český realitní trh, nicméně ekonomické ukazatele naznačují, že českou ekonomiku čeká stagflace a zdražování cen surovin a potravin.

Se zvyšující se úrokovou sazbou začíná být méně dostupné hypoteční financování, řada lidí tak bude muset volit nájemní bydlení.

Na trhu je však stále velký objem investičních prostředků a zároveň nedostatečná nabídka produktů.

Dalším tématem letošního roku je novela nového stavebního zákona, tedy kdy a v jaké podobě bude schválena.

Letos je to už dvacet let, kdy Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí začala vydávat publikaci Trend Report, jejíž patnácté vydání právě držíte v ruce. Od roku 2005 přípravu Trend Reportu doprovází komplexní průzkum, v němž experti ze všech segmentů trhu nemovitostí hodnotí a predikují, jak se trh a jeho segmenty budou vyvíjet.

PANDEMII STŘÍDÁ VÁLKA V EVROPĚ

Pokud jsme v loňském roce na tomto místě psali, že nejen vývoj na realitním trhu, ale v podstatě všechny aspekty lidského života výrazně ovlivnila pandemie covidu, letos na jaře je situace mnohem dramatictější a hrozivější.

Rusko vyvolalo válečný konflikt a napadlo sousední Ukrajinu. „Současností je válka na Ukrajině se všemi důsledky na naše životy a práci. Nic z toho, čemu jsme se věnovali v uplynulých vydáních, není srovnatelné s tím, co zažíváme nyní,“ píše v úvodu publikace Zdenka Klapalová, prezidentka ARTN. Jaké budou dopady na naši ekonomiku, jak se promění komoditní trh s plynem, ropou, ale i dalšími surovinami, v tuto chvíli nevíme. Velkou neznámou též zůstávají dopady celosvětových sankcí a to, jak válka na Ukrajině ovlivní realitní trh.

Nyní, na přelomu března a dubna 2022, kdy Trend Report dokončujeme, řeší celý svět zcela nové a bezprecedentní situace. Už nyní je zřejmé, že se ocitáme v časech, kdy nebudou platit staré jistoty a světová ekonomika a geopolitické vztahy projdou výraznou proměnou. V loňském a předloňském roce byla hlavním determinantem nejen realitního trhu nová nemoc covid, která zasáhla celý svět. Nyní se – k již doznívající pandemii covidu – přidal zcela nový aspekt. Tím je válka, kterou Evropa nezažila desítky let.

RUSKÁ INVAZE NA UKRAJINU

Válka na Ukrajině začala 24. února 2022 ruským útokem na Ukrajinu. Je součástí ruské vojenské intervence na Ukrajině a vyvrcholením rusko-ukrajinské krize, která eskalovala již od října 2021 a jejíž kořeny sahají do roku 2014, kdy Rusko anektovalo Krym a stálo za vznikem konfliktu v oblasti Donbasu. Od podzimu loňského roku se začaly objevovat zprávy o hromadění desítek tisíc ruských vojáků a vojenské techniky při hranicích s Ukrajinou, které vyústilo v oficiálně ohlášené vojenské manévry. Následná invaze vedla k protiválečným protestům v řadě států světa, posílení cenzury v ruských médiích, uvalení rozsáhlých mezinárodních sankcí proti Rusku a vyloučení účasti Ruska z platebního systému SWIFT a řady dalších mezinárodních organizací.

V Rusku pak tato invaze stála na počátku největší měnové a hospodářské krize od roku 1998, doprovázené prudkým propadem hodnoty rublu a největším poklesem HDP za poslední roky. Na Ukrajině invaze zapříčinila vedle četných ztrát na životech a majetku prozatím 50% propad HDP, pozastavení letecké a námořní dopravy a řadu dalších negativních jevů. Z globálního pohledu

vedla invaze a související sankce k omezení mezinárodního obchodu a prudkému nárůstu cen některých komodit, především ropy, plynu a potravin.

Jak se tato válka projeví na vývoji realitního trhu v České republice, je zatím předčasné predikovat. Za rok, až budete držet další vydání Trend Reportu v ruce, budeme vědět více.

PRŮZKUM ARTN

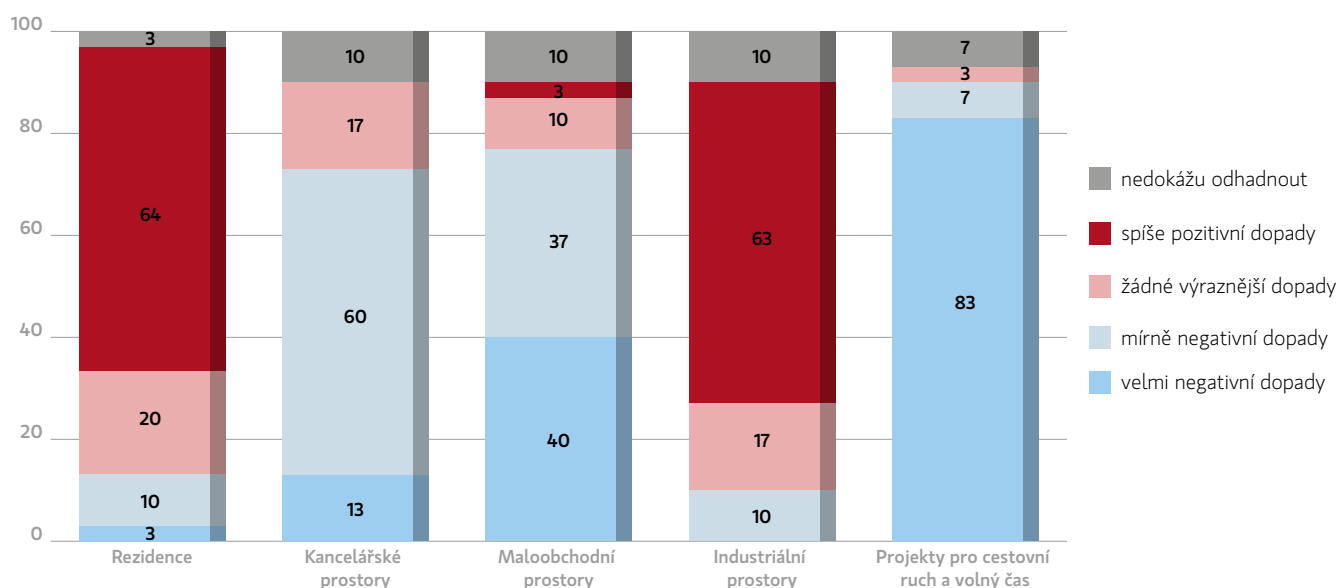
Letošní průzkum zpracovala společnost INCOMIND na panelu realitních expertů ARTN v lednu 2022. Náš dotazník obsahoval vedle hlavní celkové části i specializované sekce pro vybrané oblasti. Celkem se výzkumu zúčastnilo 52 respondentů. Nejceněnější součástí výzkumu jsou komentáře jednotlivých respondentů k aktuálním trendům trhu, z nichž vybrané uvádíme.

Stejně jako loni, i letos respondenti průzkumu konstatovali, že dva roky trvající pandemie covidu v některých segmentech výrazně ovlivnila a v budoucnu dále bude ovlivňovat realitní trh, především cestovní ruch a hotelnictví. Společnost se v období let 2021–2022, které mapuje tato publikace, dosud plně nevyrovnala s covidem, navíc nyní musí očekávat dopady válečného konfliktu. V České republice roste inflace nad hranici 11 % a spolu s ní korunová úroková sazba. Stagnace ekonomiky a vysoká inflace zřejmě povedou ke stagflaci.

CELKOVÝ POHLED NA REALITNÍ TRH

Klíčovou otázkou, kterou jsme v makroekonomické části výzkumu řešili, byl dopad covidu a opatření s ním spojených na jednotlivé tržní segmenty realitního trhu. Protože výše zmíněná válka na Ukrajině vypukla přibližně měsíc po ukončení naší výzkumné části, nezohledňují respondenti tuto skutečnost. Je zřejmé, že téma okupace Ukrajiny a její dopad na nemovitostní trh budeme schopni reálně zhodnotit až v dalším vydání publikace Trend Report.

GRAF Dopady pandemie a přijatých opatření na realitní trh



Spíše pozitivní dopad konstatoval průzkum na oblast rezidencí a průmyslových a logistických nemovitostí.

„Záleží, z jakého pohledu dopady hodnotíme. Pro developery nastalo velice příznivé období. Z rezidenčního trhu se stal trh prodejce. Developeři prodali historicky nejvyšší počty bytů za rok a stále zůstává enormní převis poptávky nad nabídkou. Působením základních tržních mechanismů dochází k růstu ceny rezidenčních nemovitostí, a tím se zvyšuje i nedostupnost vlastnického bydlení pro koncového zákazníka.“ **Pavel Linha, JRD Development**

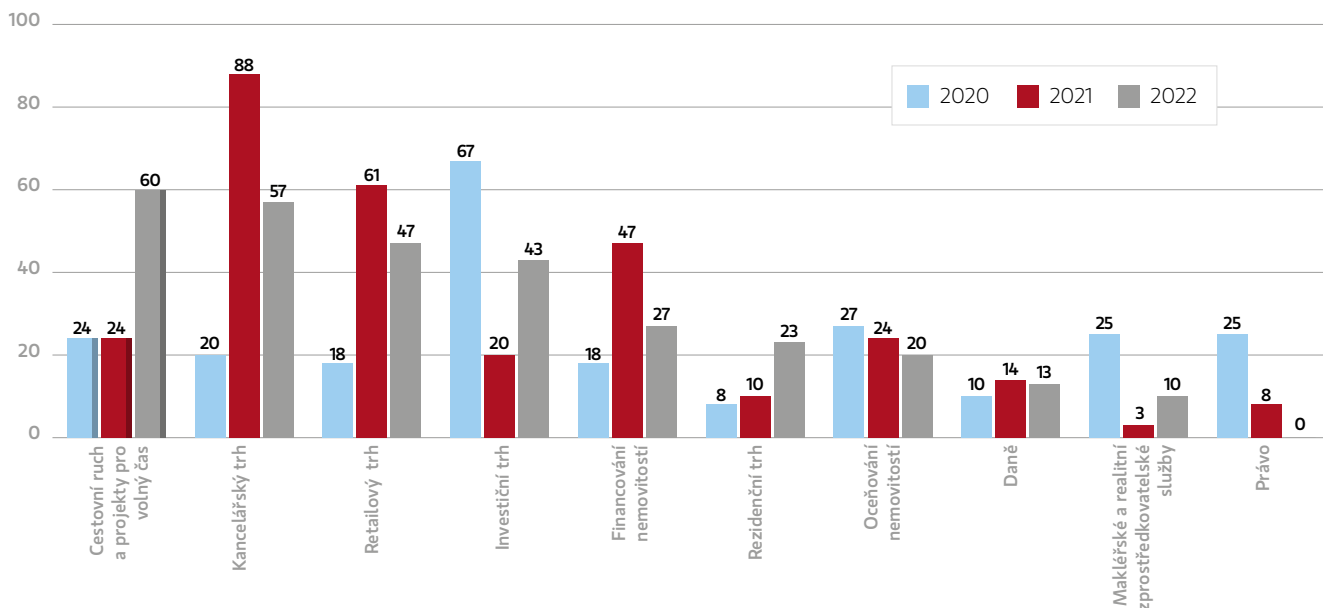
Ačkoliv jsme konstatovali, že cestovní ruch a hotelnictví zaznamenaly spíše negativní posun, záleží na regionálním úhlu pohledu. Tuzemská turistika v regionech a s ní i trh ubytovacích kapacit rostly, naopak návrat zahraničních turistů do metropole nenastal v očekávané míře a Praha se na čísla roku 2019 bude podle odborníků dostávat několik let. Stejně tak válka a s ní spojené sankce zastaví ruskou a obecně východní klientelu, cestující do naší země.

„U rezidence beru odpověď z pohledu spotřebitele či kupujícího, kdy došlo ke skokovému nárůstu cen. U retailu odpověď není jednoznačná, obchodní domy a high street v centru Prahy trápily, naopak retail parky rostou.“ **Kamila Breen, JLL**

Oproti tomu na otázku „Očekáváte, že pandemie výrazně ovlivní realitní trh i v tomto roce, případně i v delším časovém horizontu?“ se odpověď odborníků posunula o více než 40 % směrem k pozitivnímu hodnocení. Zatímco v roce 2021 byla u 91 % odpověď ano, letos je to „pouze“ 47 %.



GRAF Očekávané oblasti největších změn v letech 2022–2023



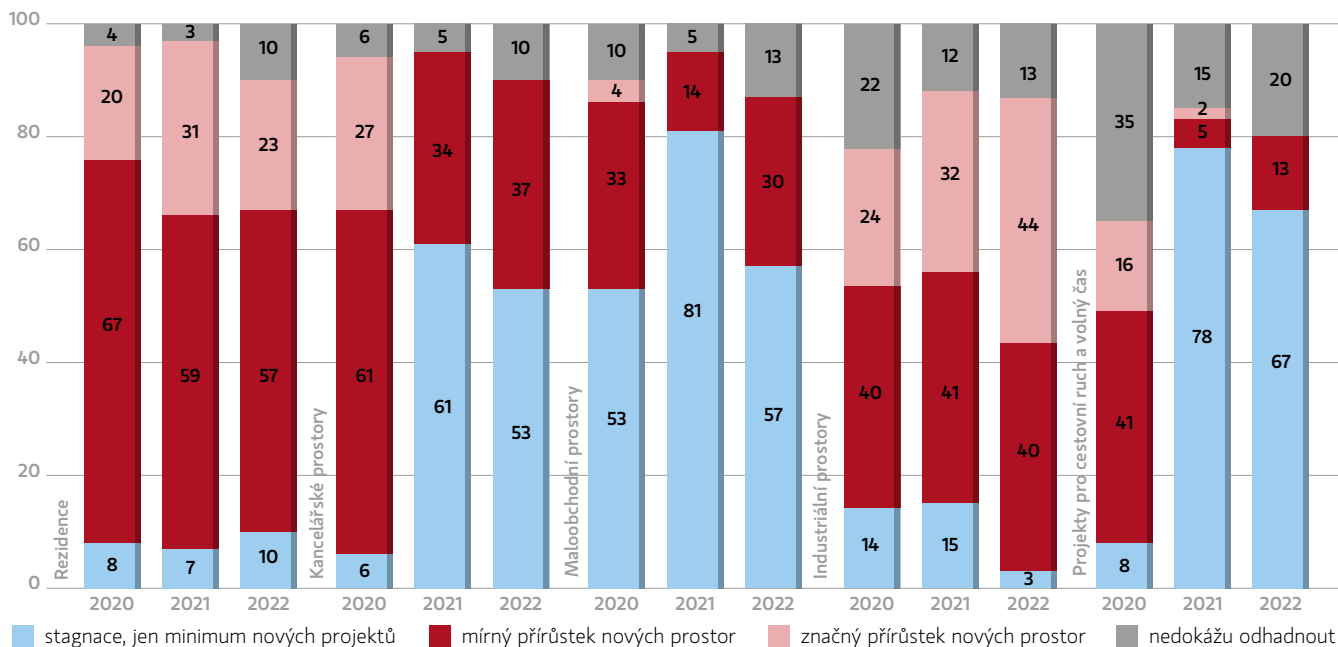
„Myslím, že expanzivní monetární a fiskální politika coby reakce na pandemii bude mít jistou setrvačnost i v roce 2022, kdy lze očekávat pokračující růst cen, třebaže ne takovým tempem jako v letech 2020 nebo 2021. Naakumulovaného kapitálu mají vysokopříjmové domácnosti dost a ve snaze ho ochránit před znehodnocením vlivem inflace spatřují jako cestu kapitál investovat do rezidencí, které vnímají jako velmi dobrý uchovatel hodnoty. Toto eskaluje ceny rezidencí v kombinaci se současně historicky nejnižší nabídkou za posledních 6 let.“ **Martin Svoboda, JRD Development**

Experti sdružení ve výzkumném panelu ARTN očekávají největších změny v letech 2022–2023 v oblasti financování nemovitostí, cestovního ruchu a kanceláří. Ale velké změny jsou patrné i na trhu rezidencí, tomu ostatně odpovídá i rozsah letošní kapitoly.

„Jasná proměna turistické struktury ze zámořských a asijských turistů ve prospěch německy mluvících a hostů z kontinentální Evropy a některé nucené prodeje předimenzovaných nebo špatně pozicovaných ubytovacích kapacit.“ **Pavel Krchňák, Oberbank AG**



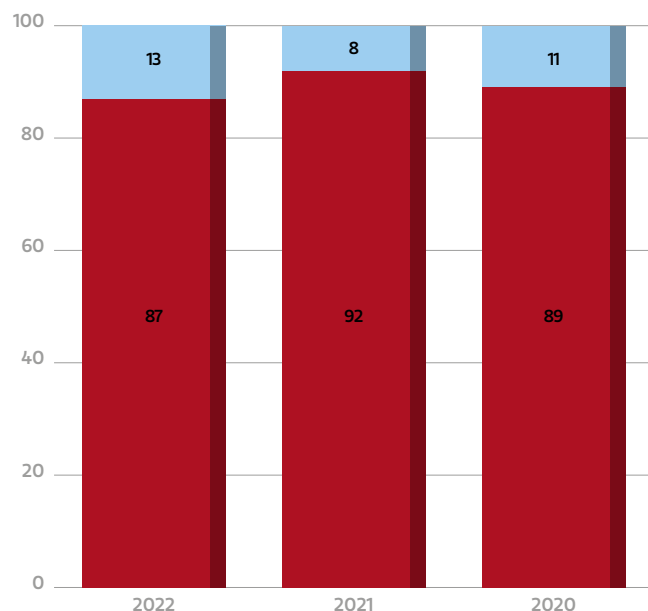
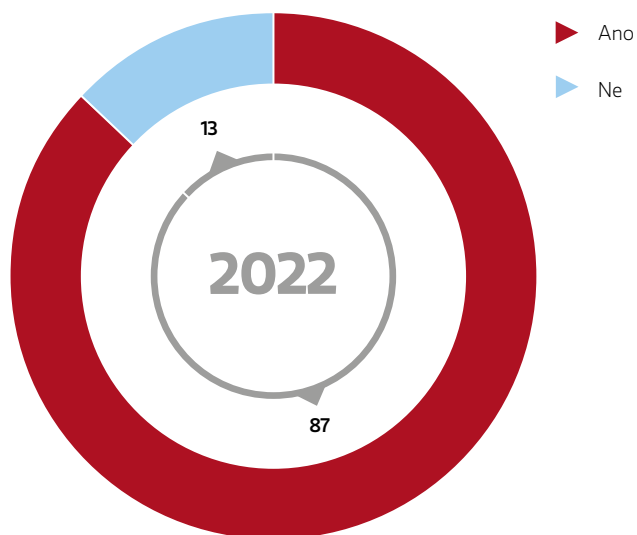
GRAF Předpokládaný rozvoj v sektorech



ZMĚNY V OBLASTI BYDLENÍ

Prudký nárůst úrokových sazeb, který zažíváme v posledních měsících, má za příčinu ještě větší nedostupnost vlastnického bydlení a přímo se také odráží v nárůstu trhu s nájemním bydlením. Retailový rezidenční trh zasáhlo zvýšení úrokových sazeb ze strany ČNB. Dostupnost hypotečních úvěrů se tak bude i nadále snižovat.

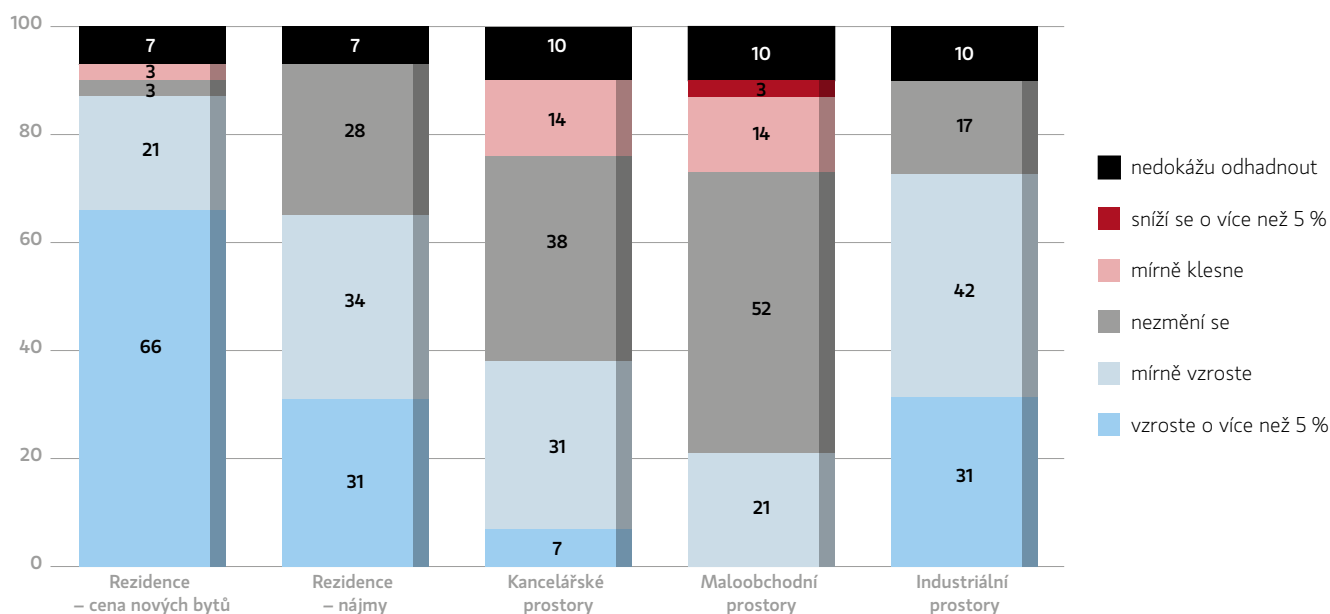
GRAF Atraktivnost nákupu nemovitostí jako investice



„Útlum v poptávce z důvodu pravděpodobných finančních problémů sníží množství klientů, kteří by měli o rezidenční nemovitosti zájem, spíše stoupne poptávka po nájemním bydlení.“ **Tomáš Duda, Professionals**

„Nájemní trh bude obecně posilovat. Skupina zákazníků, která dosáhne na vlastnické bydlení, se neustále zmenšuje. V rezidenčním segmentu se dokončí větší množství projektů nájemního bydlení, které začnou výrazněji ovlivňovat nájemní trh. Díky těmto projektům bude hrát důležitější roli, jaké služby budou nájemníkům poskytovány. Postupně vzniknou dva světy – dosavadní / tradiční nájemní trh a ten nový, který za více peněz nabídne kvalitnější zázemí a komplexnější služby. Prodeje rezidenčních nemovitostí budou spíše zpomalovat. Přibrzdí je rostoucí ceny a méně výhodné hypotéky.“ **Peter Višňovský, LEXXUS**

GRAF Předpokládaný vývoj nájemného



KANCELÁŘSKÝ TRH

Již loni byla v oblasti kanceláří hlavním tématem změna pracovního paradigmatu: home office a celá řada hybridních pracovních modelů vstoupila do každodenního života a stala se novým normálem. Máme za sebou dva roky, v nichž si firmy vyzkoušely, že mohou pracovat se svými zaměstnanci v home office, a že tak mohou snižovat fixní náklady. I proto budou některé velké kancelářské projekty remodelovány, jak v průzkumu například říká Jan Bahorec z Evropa realitní kancelář.

RETAILOVÝ TRH

„Nákupní centra jsou svojí architekturou designovaná pro velké koncentrace lidí – a je velmi pravděpodobné, že postpandemické chování obyvatelstva bude psychologicky vyhledávat méně zhuštěné možnosti nákupu – například retail parky, či zcela alternativně přes e-commerce.“ **Pavel Krchňák, Oberbank AG**

Na trendu v propojování klasického kamenného obchodu a online retailu se ve svých odpovědích shodli jak Tomáš Drtina (Incomind), tak Štefan Stanko (HB Reavis Group CZ) a Zdenka Klapalová (Knight Frank). Na retailovém trhu nastupuje „nová realita“, formovaná jak pandemií, tak změnami nákupních vzorců i růstem e-commerce. Lze-li mluvit o vítězích v tomto segmentu, pak to jsou menší retailové parky, na které nedopadly covidové restrikce tak tvrdě. A jak se shodují naši respondenti, bude potřeba nových konceptů, které nahradí ty postižené pandemií.

INVESTICE

„Očekávám pokračování trendů z minulých let – investiční trh je docela stabilní a každý rok generuje více či méně stabilní počet investičních transakcí. Dále očekávám po stabilizaci cen stavebních prací znovu oživení konceptu ‚built-to rent‘ a prodej rezidenčních celků od developerů institucionálním investorům.“ **Emil Holub, Clifford Chance**

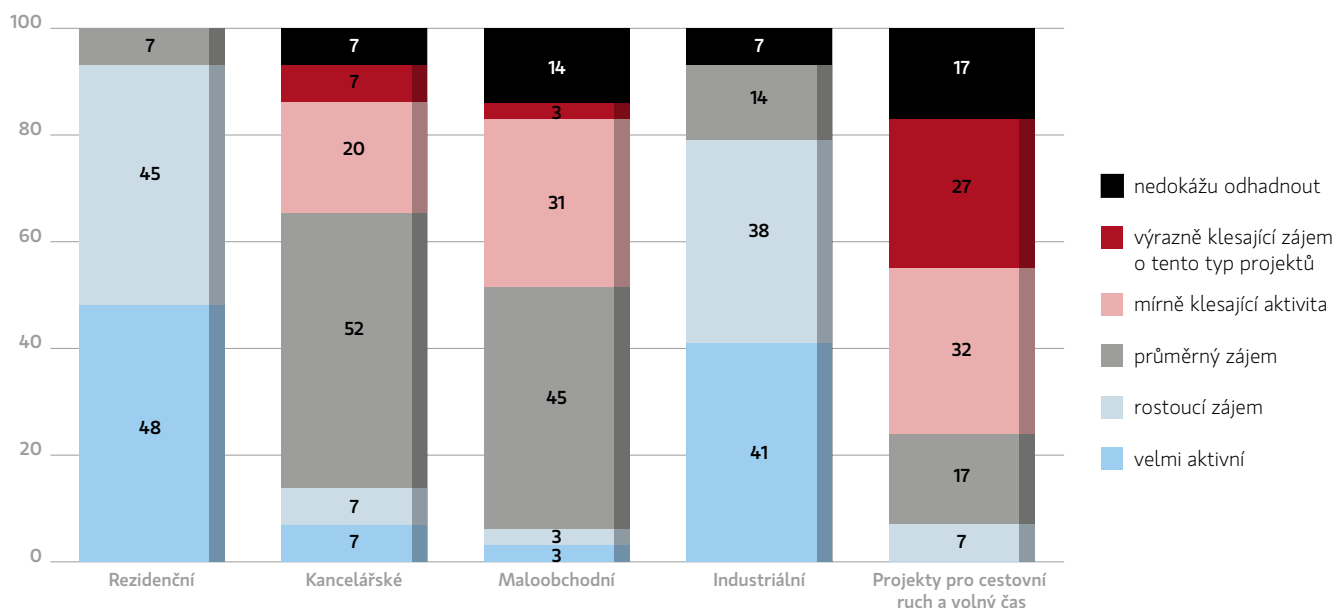
Za hlavní charakteristiku investičního trhu označuje Petr Žáček (Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář): „(Ne)möglichkeit investovat peníze do kvalitních nemovitostních projektů a také velikost nemovitostních projektů k prodeji. Větší objem finančních prostředků k investování totiž nutí investory hledat větší projekty, kde peníze utratit.“

Dominantní jsou na českém trhu domácí investoři, kteří se zajímají o všechny typy aktiv. Vzhledem k nedostatečné nabídce produktů a konkurenci zahraničních institucionálních fondů hledají čeští investoři přeshraniční investice. Proto ve chvíli, kdy se na domácím trhu objeví zajímavá nabídka, investoři ihned využijí příležitost.

Odborníci očekávají růst trhu s nájemním bydlením a trh logistických nemovitostí, tažený růstem e-commerce. A jako důležitý determinant budoucího rozvoje zmiňuje Zdenka Klapalová (Knight Frank) „ESG agendu“, která se podle ní promítne mj. do oceňování nemovitostí.



GRAF Atraktivita nemovitostí pro investory



CESTOVNÍ RUCH A HOTELNICTVÍ

Situace v tomto segmentu je asi nejvíce postižená druhým rokem a restrikcemi spojenými s covidem. Odborníci vcelku jednomyslně nepředpokládají, že by se v nejbližším roce trh cestovního ruchu a hotelnictví výrazně oživil. Praha jako hlavní destinace českého incomingového turismu stále běží na evropském chvostu v obsazenosti hotelů, lázeňská města budou muset najít nové návštěvníky namísto dosavadní ruské klientely.

FINANCOVÁNÍ

Velké konkurenční prostředí a zkušené profesionální řízení rizika jsou podle Pavla Krchňáka z Oberbank AG hlavní charakteristiky současného financování nemovitostí v České republice. Zároveň se na trhu neočekává výraznější pokles úrokových sazeb a rozvolnění podmínek v letech 2022–2023 pro financování podle něj nenastane. „V první polovině roku 2022 dojde jednoznačně k utužení a ve druhé polovině roku ke stagnaci,“ predikuje.

Velký vliv na financování bude mít podle Lenky Kostrounové z ČSOB akcent na udržitelnost. „Budovy s energetickým štítkem horším než C budou mít problém získat financování, pokud nepředloží plán na rekonstrukci projektu, která by vedla ke zkvalitnění energetického štítku,“ říká Lenka Kostrounová.

PRÁVO

Jaká změna legislativy bude mít v následujícím roce největší dopad na realitní trh? Jak autorky kapitoly Právo z advokátní kanceláře Squire Patton Boggs Lenka Nová a Markéta Topinková, tak respondenti průzkumu Emil Holub (Clifford Chance) a Jakub Adam (TaylorWessing) se shodují na tom, že to bude nový stavební zákon, který netrpělivě očekává odborná veřejnost. Změny této klíčové legislativy budou mít největší dopad na realitní trh, říkají vcelku jednomyslně respondenti našeho průzkumu. Jedním z hlavních témat i na začátku roku 2022 tak zůstává reforma stavebního práva. Ačkoli byl nový stavební zákon v loňském roce schválen, nová vláda jasně deklarovala záměr jej zásadně zrevidovat, ještě než nabude účinnosti, a za tímto účelem předložila v únoru 2022 poslanecké sněmovně návrh na odklad účinnosti klíčových částí zákona.

MARIE MOCKOVÁ
ARTN

top'rezidence

POMEZÍ

UNIKÁTNÍ VILA S EXKLUZIVNÍM POZEMKEM

AUTOR: MAJO ARCHITEKTI



Praha 5 - Košíře



WWW.TOP-REZIDENCE.CZ

projekt **KKCG REAL ESTATE GROUP**



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 2021 zvýšil o 5,9 %, zatímco v roce 2020 poklesl o 3,1 %. Pro roky 2022 a 2023 Fond odhadoval návrat k relativně normálním tempům růstu (4,4 %, resp. 3,8 %). Hospodářské oživení by mělo být rozloženo relativně rovnoměrně mezi vyspělé i rozvíjející se ekonomiky.

HDP v České republice se za celý rok 2021 podle březnového odhadu Českého statistického úřadu zvýšil o 3,1 %, když v roce 2020 poklesl o 5,8 %. Lednová prognóza České národní banky (ČNB) počítá s tím, že v roce 2022 vzroste reálný HDP o 3 % a dojde k návratu reálného HDP na předpandemickou úroveň. Příští rok růst HDP dále zrychlí na 3,4 % i díky citelnému oživení investic.

Dynamika bankovních úvěrů soukromému sektoru v České republice v průběhu loňského roku postupně zrychlovala. Silný nárůst zaznamenal segment úvěrů na bydlení, kde meziroční růst jejich stavu ke konci roku 2021 přesáhl 11 %. Objem skutečně nových hypotečních úvěrů se zvýšil meziročně o 70 %. Lze předpokládat, že s ohledem na nárůst úrokových sazeb a zpřísnění horních limitů pro úvěrové ukazatele od letošního dubna se aktivita na trhu v roce 2022 ztlačí.

Realizované ceny bytů v průběhu roku 2021 pokračovaly ve výrazném růstu, který patřil mezi nejvyšší na světě. Podle ČNB se nadhodnocení cen bytů odvozené od vývoje příjmů domácností a dalších fundamentálních faktorů dále zvýšilo. Podobný vývoj, který souvisí s vnímáním rezidenčních nemovitostí jako bezpečného aktiva a ochrany proti inflaci, byl zaznamenán i v řadě dalších vyspělých zemí. ČNB předpokládá, že ceny bydlení v roce 2022 nadále porostou, ale postupně výrazně pomalejším tempem.

EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Světová ekonomika se v průběhu roku 2021 vymanila z globální recese a většina ekonomik dosáhla pozitivního tempa růstu reálného HDP. Pro letošní a příští rok prognózy z počátku roku obecně předpokládají pokračující oživení ekonomické aktivity, jeho rozsah je ale stále 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 pro letošní rok a rok 2023¹.

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
2021	2,8	5,2	3,6	2,7	7,1	5,7	5,6	4,3	5,7	6,6	6,1	8,1
2022	4,2	3,9	4,2	3,5	4,3	4,7	3,5	2,6	3,7	2,2	4,6	5,0
2023	3,9	2,5	4,4	2,7	2,0	4,0	3,3	2,2	2,5	2,4	4,3	5,2

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

ZDROJ: CONSENSUS FORECASTS, ÚNOR 2022

Klíčové centrální banky udržovaly velmi uvolněné měnové politiky, jejichž součástí byly rozsáhlé nákupy státních dluhopisů. Důsledkem byla mimořádně nízká úroveň úrokových sazeb, která se v kombinaci s hospodářským oživováním odrážela v růstu cen aktiv. Výrazný nárůst inflace ve vyspělých zemích se nicméně od posledního čtvrtletí 2021 začal promítat do očekávání ohledně zvyšování měnově politických sazeb klíčových centrálních bank v roce 2022 a nárůstu tržních sazeb s delší splatností. Reálné úrokové sazby na ex-post bázi zůstávají sice nadále výrazně záporné, ale samotné zvýšení delších sazeb do kladných

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

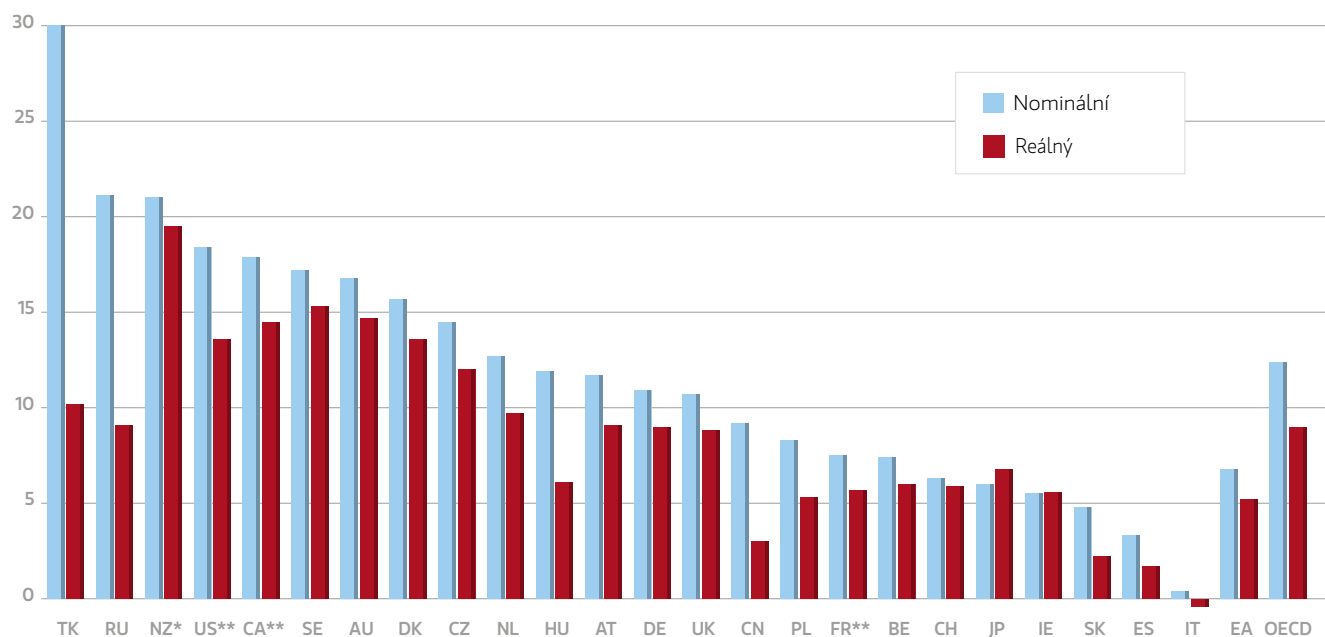
úrovní může mít nezanedbatelný dopad na finanční trhy. V předcházejících dekádách občas obrát v trendu úrokových sazeb vedl k prudké změně tržních očekávání, přehodnocení rizikových premií směrem vzhůru, výprodeji aktiv a nárůstu volatility. Centrální banky jsou si tohoto rizika vědomy, nicméně při zvýšených inflačních tlacích může být jejich schopnost čelit tomuto riziku omezená.

Výhledy cenového vývoje komodit předpokládají relativní stabilitu na poměrně vysokých úrovních. Cena ropy typu Brent se v březnu 2020 dostala až na úroveň hranici 30 USD/barel, zatímco na začátku letošního roku se pohybovala kolem 80 USD/barel. Na mírně nižších úrovních by se podle současných odhadů měla pohybovat i v letošním a příštím roce. I to by mělo přispět k dílčímu utlumení inflačních tlaků.

VÝVOJ NA TRZÍCH NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ

Prakticky ve všech vyspělých zemích došlo v loňském roce ke zrychlování tempa růstu cen nemovitostí (graf 1). Průměrný meziroční nárůst nominálních cen v zemích OECD ve třetím čtvrtletí roku 2021 dosáhl 14 %. Meziroční růst reálných cen byl u některých zemí vlivem zvýšené inflace citelně nižší, avšak v průměru za OECD i tak přesáhl 9 %. Za takto vysokými cenovými nárůsty stojí kombinace mimořádně nízkých nominálních úrokových sazeb, uvolněných úvěrových standardů a obav domácností z trvalejšího nárůstu inflace – mimo jiné i kvůli nárůstu zadluženosti států. V rámci EU dosáhla dynamika cen nemovitostí vysokých hodnot kromě ČR zejména v pobaltských zemích, Nizozemsku a Lucembursku. Rychlý růst však bylo možné pozorovat i v Německu, Rakousku a Švédsku. Naopak relativně pomalý růst cen nemovitostí přetrvával v jižních zemích EU. Z mimoevropských zemí se kromě ekonomik s vyšší inflací (Turecko, Rusko) ceny zvýšily zejména v anglosaských státech (USA, Kanada, Austrálie, Nový Zéland).

GRAF 1 Meziroční nárůst cen bydlení ve vybraných zemích dle OECD (k 2Q 2021, * k 1Q 2021, ** k 3Q 2021)



ZDROJ: OECD

DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

Pro růst české ekonomiky je zásadní vývoj ve vnějším prostředí. Ekonomika eurozóny po téměř 7% poklesu v roce 2020 v loňském roce vzrostla o 5 %. Výhledy, ze kterých vycházela lednová prognóza ČNB, předpokládaly, že tempo růstu efektivního ukazatele HDP v eurozóně letos poroste o 4 % a v roce 2023 zpomalí na 2,5 %.² Tahouny růstu budou země nejvíce postižené problémy v dodavatelských řetězcích, tj. Německo či Slovensko.

Lednová prognóza ČNB předpokládá, že obtíže v globálních výrobních a dodavatelských řetězcích, které česká ekonomika pociťuje vzhledem k vysokému podílu průmyslu na hospodářském výkonu, přetrvávají i letos. Jejich dopad do HDP ale během druhé poloviny roku postupně vymizí. Domácí ekonomická aktivita tak bude postupně zrychlovat. Inflace se bude v prvním pololetí letošního roku blížit 10 %. Odeznění mimořádně silných cenových tlaků, ke kterému přispěje zpřísnění domácích měnových podmínek, povede k obrátu ve vývoji inflace směrem dolů počínaje letošním třetím čtvrtletím. Na přelomu letošního a příštího roku inflace rychle poklesne a v první polovině roku 2023 se sníží do blízkosti 2% cíle. V tom se projeví i pokles dovozních cen vlivem posilujícího kurzu v důsledku rozšiřování úrokového diferenciálu vůči eurozóně.

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.

TABULKA 2 Lednová prognóza ČNB (v %)

	HDP	Inflace	3M PRIBOR	Kurz	Mzdy	Nezaměstnanost	Běžný účet
2021	3,1	3,8	1,1	25,6	3,2	3,0	1,9
2022	3,0	8,5	4,3	24,1	5,2	2,5	1,8
2023	3,4	2,3	3,3	23,9	3,3	2,5	3,2

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 2022, ČNB.

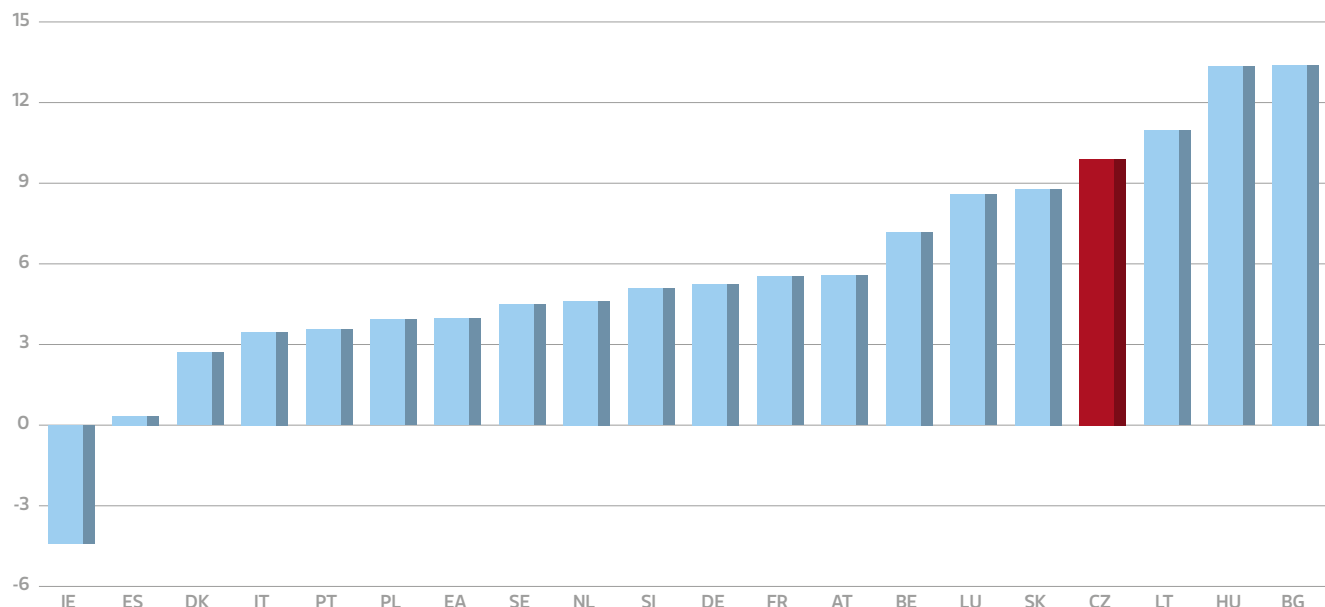
Bankovní rada ČNB na únorovém měnovém jednání zvýšila 2T repo sazbu na 4,50 %. Toto rozhodnutí bylo reakcí na mimořádně silné zahraniční i domácí inflační tlaky. Bankovní rada zároveň vyhodnotila nejistoty a rizika zimní prognózy jako v souhrnu proinflační. Za mírné proinflační riziko byla označena konsolidace veřejných financí v příštím roce. Na zvyšování měnově politických sazeb, které započalo v červnu 2021, reagovaly výnosy s delší splatností, které se odchýlily od vývoje na zahraničních trzích. Nejvýrazněji rostly výnosy na krátkém konci výnosové křivky, v důsledku čehož domácí výnosové křivky IRS i státních dluhopisů získaly zřetelně záporný sklon. Na růst tržních sazeb nejvýrazněji zareagovaly sazby z úvěrů nefinančním podnikům, které v prosinci 2021 vzrostly nad 4 %. Klientská sazba z úvěrů na bydlení se zvýšila ke 3 %, přičemž v průběhu letošního roku lze počítat s jejím dalším citelným nárůstem.

ÚVĚROVÁ DYNAMIKA V ČR

Dynamika bankovních úvěrů poskytnutých soukromému nefinančnímu sektoru ve druhé polovině roku 2021 citelně zrychlila. Meziroční tempo růstu ve čtvrtém čtvrtletí 2021 dosáhlo 8,4 %, k čemuž přispěl zejména rychlý růst úvěrů na bydlení. Ostatní úvěrové segmenty však rovněž zaznamenaly významné oživení. Růst stavu úvěrů domácnostem zahrnujících vedle úvěrů na bydlení úvěry spotřebitelské patřil v České republice v rámci zemí EU k jednému z nejrychlejších v EU (graf 2).

Úvěry nefinančním podnikům vykázaly rychlý růst zejména v odvětví obchodu a odvětví dopravy a skladování. U ostatních odvětví s vysokým podílem na celkových úvěrech byl zaznamenán mírný pokles (zpracovatelský průmysl, energetika) či stagnace (stavebnictví, činnosti v oblasti nemovitostí). Z hlediska účelu převažovalo spíše čerpání provozních úvěrů nad investičním typem úvěrů. Ostatní formy cizího financování (nebankovní a mezipodnikové půjčky, emise dluhopisů) stagnovaly či u nich došlo k poklesu.

GRAF 2 Růst úvěrů domácnostem ve vybraných zemích EU v roce 2021 (meziroční růst v %)



ZDROJ: ECB, ČNB

VÝVOJ ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Trh s úvěry na bydlení zaznamenal v roce 2021 výjimečný nárůst. Objem skutečně nových hypotečních úvěrů se zvýšil meziročně o 151 mld. Kč, tj. o 70 %. Objem skutečně nových úvěrů na bydlení pak o 158 mld. Kč, tj. o 63 %. Za touto dynamikou stál výrazný nárůst cen rezidenčních nemovitostí pořizovaných na dluh i zvyšující se počet úvěrů odrážející rostoucí poptávku jak po vlastnickém bydlení, tak po nákupu pro investiční účely. Relativně nízká hladina úrokových sazeb z hypotečních úvěrů převládající v prvním pololetí loňského roku se projevila také zvýšenou poptávkou po refinancování. Objem refinancovaných

hypotečních úvěrů se meziročně zvýšil o 42 mld. Kč (ze 49 mld. Kč na 91 mld. Kč, tj. nárůst 85 %). Vzhledem k postupnému nárůstu úrokových sazeb dojde nepochybně k poklesu zájmu o refinancování existujících úvěrů.

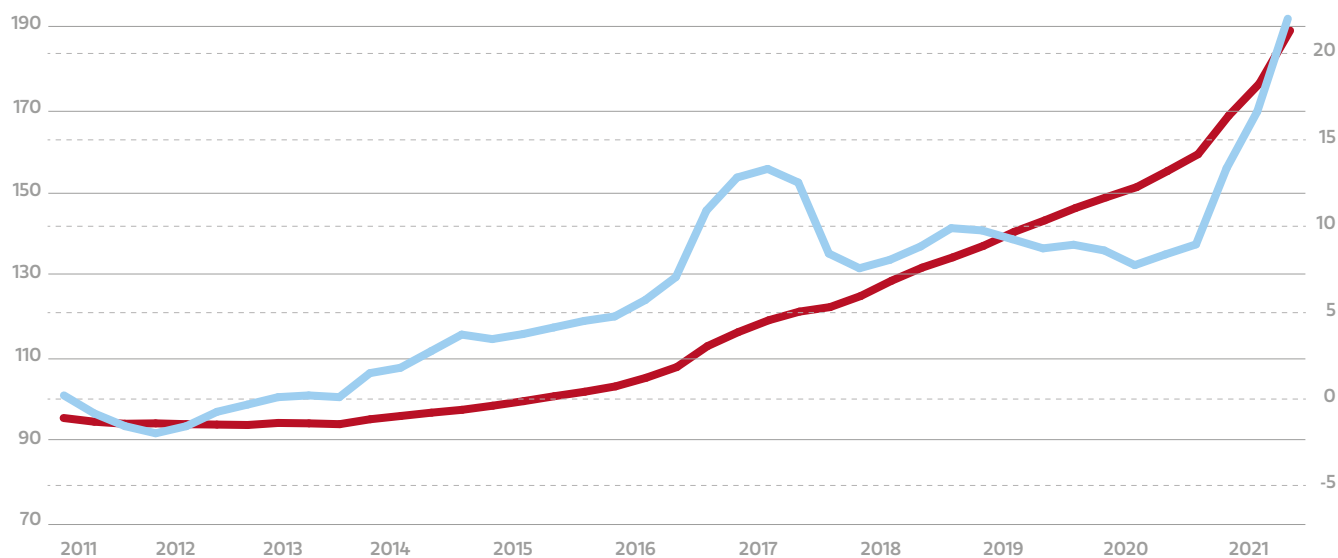
V průběhu loňského roku začal vykazovat domácí hypoteční trh citelné známky přehřívání. Kromě vysoké poptávky po úvěrech se na výrazném růstu hypotečních úvěrů podílelo i rozvolňování úvěrových standardů vyvolané vzájemnou konkurencí mezi poskytovateli hypotečních úvěrů. Kvůli silící spirále mezi dluhovým financováním nemovitostí a růstem jejich cen včetně nárůstání systémových rizik se bankovní rada ČNB rozhodla využít nových zákonných pravomocí a s účinností od 1. dubna 2022 nastavila opatřením obecné povahy horní limit LTV na úroveň 80 %, horní hranici ukazatele DTI na 8,5násobek čistých ročních příjmů žadatele a limit ukazatele DSTI na 45 % měsíčních čistých příjmů. S ohledem na znění novely zákona o ČNB, o který se nový makro obezřetnostní mandát opírá, mohou poskytovatelé úvěrů tolerovat u žadatelů mladších 36 let vyšší limity – 90 % u ukazatele LTV, 9,5násobek u ukazatele DTI a 50 % u ukazatele DSTI. Stanovené limity by měly být v čase převážně stabilní. Jejich hlavním cílem je zabránit tomu, aby v bilancích bank neúměrně vzrostl podíl úvěrů s vysoce rizikovými charakteristikami, které by mohly v případě silně nepříznivého ekonomického vývoje vést k poruchám v domácím bankovním sektoru.

Rozhodnutí bankovní rady z listopadu 2021 bylo učiněno na základě odhadu, že opatření omezí jen malou část hypotečních úvěrů, a to těch s potenciálně nejrizikovějšími parametry. Odhad vycházel z dosavadní struktury nově poskytovaných úvěrů z hlediska úvěrových ukazatelů, mírnějšího nastavení pro žadatele mladší 36 let a 5% objemové výjimky počítané ze skutečně nových i refinancovaných úvěrů. Zkušenosti s aplikací dříve doporučených horních hranic úvěrových ukazatelů navíc dokumentovaly schopnost žadatelů přizpůsobit se nově stanoveným hranicím, aniž by při daných makroekonomických podmínkách docházelo k výraznějšímu poklesu objemu poskytnutých úvěrů. Podle současných informací však na trhu došlo k určitému předzásobení, navíc se citelně zvýšily úrokové sazby, skokově vzrostly ceny energií a potenciální zájemci o nové bydlení mohou také čelit nárůstu cen stavebních prací. Je proto možné, že objem nových hypotečních úvěrů letos oproti výjimečně silnému roku 2021 poklesne citelněji.

TRH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ³

ČR patří již po řadu let mezi vyspělé země s nejvyššími nárůsty nominálních i reálných cen bydlení. Meziročním nominálním nárůstem o téměř 22 % byl v loňském třetím čtvrtletí v Evropě nejvyšší a na čelných místech se Česká republika umístila i celosvětově. Dynamika realizovaných cen rezidenčních nemovitostí přitom až do třetího čtvrtletí 2021 zrychlovala (graf 3). Od počátku roku 2015 do třetího čtvrtletí 2021 vzrostla úroveň nominálních cen již o téměř 95 % a reálných cen po očištění o CPI inflaci o 63 %.

GRAF 3 Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v ČR (2015 = 100; pravá osa: v %)



ZDROJ: ČSÚ

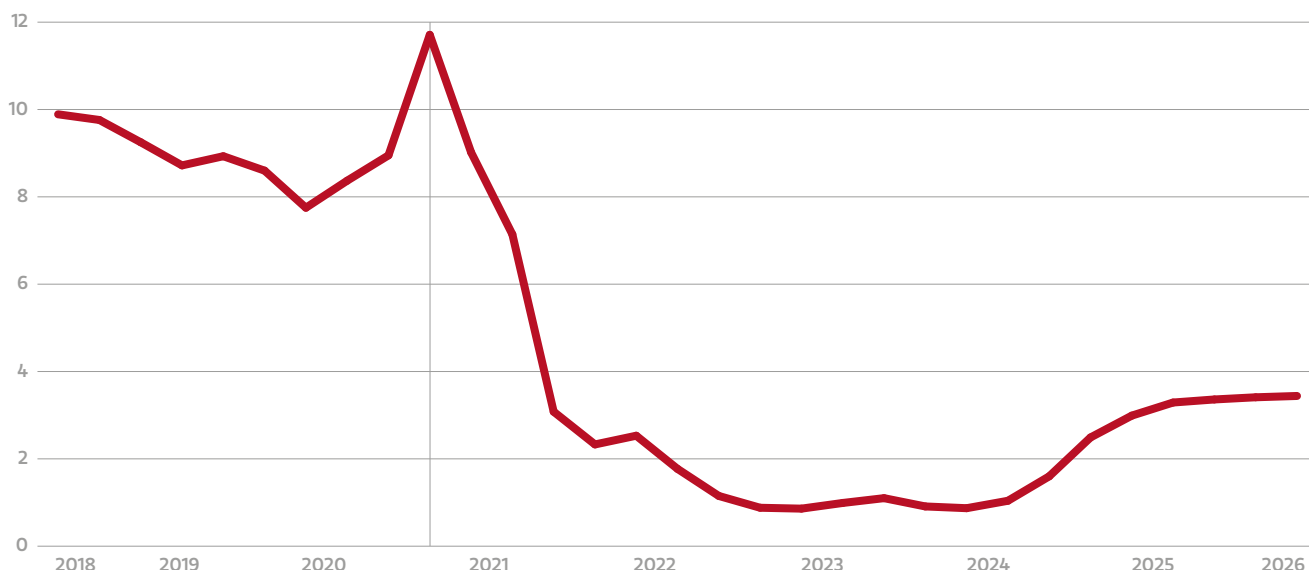
ČNB dvakrát ročně publikuje odhad tzv. míry nadhodnocení bytů. Jde o obecně používané označení procentní míry nesouladu mezi stávajícími cenami bydlení a cenou implikovanou hodnotami fundamentálních faktorů. Podle zprávy, kterou ČNB zveřejnila loni v prosinci, dosáhlo ve 2. čtvrtletí 2021 nadhodnocení pro mediánovou domácnost téměř 25 %.⁴ U investičních bytů pak mohla míra nadhodnocení za předpokladu zachování dlouhodobě požadovaných výnosů investory přesahovat 30 %. Zveřejňovaná míra nadhodnocení je občas mylně chápána jako prognóza ČNB, o kolik v budoucnu ceny nemovitostí poklesnou. Ve sku-

3 Více také v kapitolách Rezidenční trh na straně 21 a Financování nemovitostí na straně 79.

4 Pro zajímavost lze uvést, že ESRB v únoru 2022 publikovala rozsáhlou zprávu o rizicích spojených s trhy rezidenčních nemovitostí v EU a její odhad nadhodnocení pro ČR v polovině loňského roku dosahoval 35 %, přičemž pro Švédsko např. přes 55 % a pro Rakousko 45 %.



GRAF 4 Scénář vývoje cen bydlení (meziročně v %)



Pozn.: Podzimní projekce je konzistentní s podzimní prognózou ČNB (ZoMP – podzim 2021).

ZDROJ: ČNB

tečnosti se jedná primárně o informaci, jak vysoká rizika na trhu podle ČNB existují a jaké se od ní dají očekávat kroky v oblasti makro obezřetnostní politiky.⁵ Pokud míra nadhodnocení dosahuje vysokých hodnot, znamená to, že ČNB již považuje situaci na trhu rezidenčních nemovitostí z pohledu vznikajících rizik za nezdravou a může zvážit vhodnou formu reakce na pozorovaný vývoj. Pokud se naopak realizované ceny pohybují poblíž své fundamentální hodnoty, je tento vývoj z pohledu ČNB konzistentní s dlouhodobě udržitelným stavem a přiměřeně nízkou rizikovostí úvěrů na bydlení.

VÝHLED CEN NEMOVITOSTÍ

Budoucí vývoj cen nemovitostí je v současném prostředí rostoucích úrokových sazeb, volatilní inflace a zpřísňujících úvěrových standardů zatížen výraznými nejistotami. ČNB ve své zprávě z prosince 2021 předpokládala i přes již poměrně vysokou úroveň nadhodnocení pokračující růst cen bydlení i v dalších letech, byť s výrazně nižšími tempy růstu (graf 4).⁶ To odpovídá scénáři, v němž bude návrat realizovaných cen k fundamentálním hodnotám pravděpodobně trvat delší dobu a nejspíš bude mít povahu „konvergence zespoda“, kdy dynamika cen nemovitostí bude v delším horizontu mírnější než dynamika nominálních příjmů. ČNB nicméně uvedla, že vzhledem k méně stabilnímu makro finančnímu prostředí a rostoucímu nadhodnocení cen se riziko jejich poklesu v případě silně nepříznivého šoku zvýšilo.

JAN FRAIT A MIROSLAV PLAŠIL
Česká národní banka

⁵ Plašil, M. Předražené, nebo nadhodnocené? Co říká ČNB o cenách nemovitostí... čnBlog, červen 2021.

⁶ Scénář je založen na datech z poloviny roku 2021. Vzhledem k tomu, že ve 3. čtvrtletí 2021 se tempo růstu cen bydlení dále zvýšilo, bude v aktualizované verzi scénáře, který ČNB zveřejní v červnu 2022, tempo růstu klesat z vyšších úrovní.

Financujeme chytřé projekty budoucnosti

Pomáháme financovat inovativní projekty, které z měst dělají lepší a moderní místa k životu. Jedním z nich je i Bořislavka Centrum. Tato stavba budoucnosti zohledňuje nejen své okolí, ale i potřeby lidí, kteří ji využívají nebo žijí v jejím sousedství. Díky tomu si odnesla řadu ocenění z prestižních soutěží. Pomůžeme vám s navržení struktury financování developerského projektu. Naše komplexní nabídka vám přinese nejen úsporu času, ale i jistotu samotných financí.

Experti na rezidenční 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

V roce 2021 se tento segment trhu musel adaptovat na dopady covidové pandemie. Došlo ke změnám v preferencích kupujících a do centra zájmu Evropanů se dostaly dříve opomíjené okrajové části měst či širších periferií měst.

Změny také způsobil výrazný nárůst práce z domova (home office) a znatelný dopad měla pandemie také do nabídky mnoha developerů. Výrazně vzrostla oblíbenost rekreačních nemovitostí.

V druhé polovině roku 2021 začala ČNB reagovat na silně rostoucí inflaci zvyšováním úrokových sazeb, jež se postupně začaly propisovat do úrokových sazeb hypotečních úvěrů.

Nadále se snižovala dostupnost vlastnického bydlení a rostl zájem o nájemní bydlení, a to jak na straně pronajímatelů, tak investorů a developerů. Z hlediska dostupnosti vlastního bydlení patří Česká republika k nejhorším v EU.

Za poslední rok vzrostly ceny bydlení v průměru u nových bytů v Praze o 27,9 %. Ceny ve středních Čechách rostly rychleji než v Praze.

VÝVOJ REZIDENČNÍHO TRHU V ZAHRANIČÍ

Rok 2021 se nesl ve znamení procesu adaptace na dopady přítomnosti covidové pandemie a s ní souvisejícími opatřeními. I přes- to však evropské trhy s bydlením pokračovaly v růstu ve vyšších jednotkách, či dokonce desítkách procent.

Pandemie covidu způsobila změny v preferencích kupujících. Do centra zájmu Evropanů se dostaly dříve opomíjené okrajové části měst či širších periferií měst, kde je více zeleně a volnosti. Tento trend je podporován flexibilnějšími možnostmi práce (home office) a je patrný například v zemích jako Rakousko, Itálie a Finsko. Prokazatelně znatelný dopad má pandemie také do nabídky mnoha developerů, kteří na pokračující situaci zareagovali postupným navyšováním průměrné velikosti bytů a častějším nabízením dispozic s možností zřízení pracovny či pracovního koutku. V důsledku pandemie také rapidně vzrostla oblíbenost rekreačních nemovitostí.

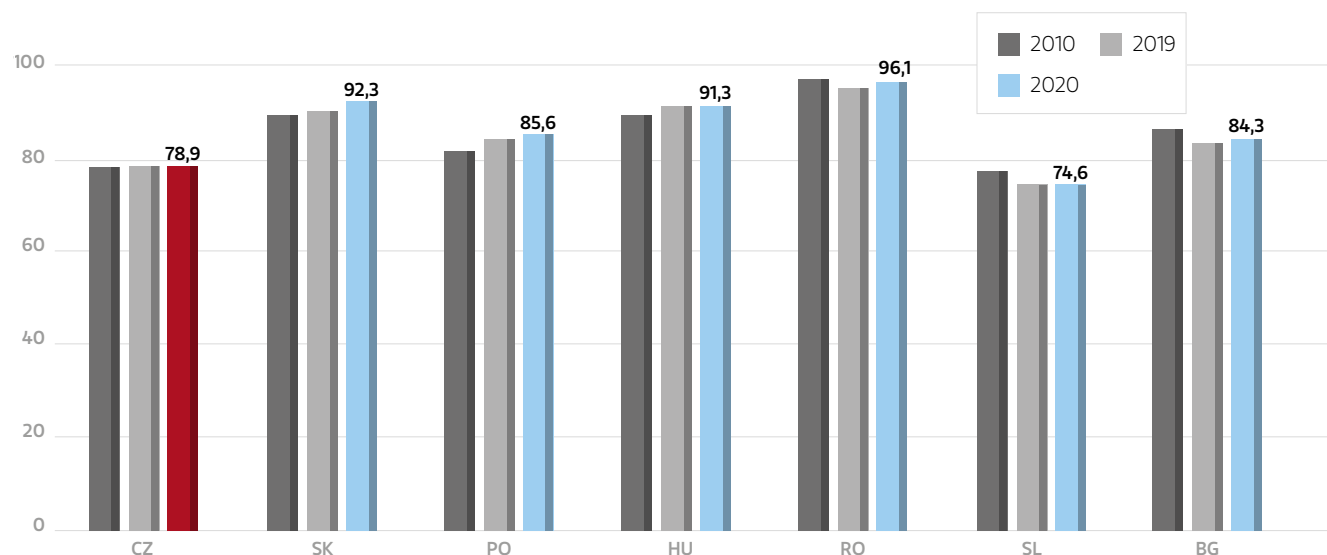
V druhé polovině roku 2021 začala ČNB reagovat na silně rostoucí inflaci zvyšováním úrokových sazeb, jež se postupně začaly propisovat do úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Odlišné tempo zvyšování úrokových sazeb v rámci Evropy může mít do budoucna dopad na poptávku, kdy zájemci o investiční nemovitosti ze zemí s vyššími úrokovými sazbami (např. ČR, Polsko) mohou preferovat nákup nemovitosti mimo své hranice, aby využili nízkých úrokových sazeb vázaných na EURIBOR.

Očekávám, že stále rostoucí ceny rezidenčních nemovitostí a zpřísnování podmínek pro získání hypotečního úvěru způsobí vyšší zájem o nájemní bydlení.

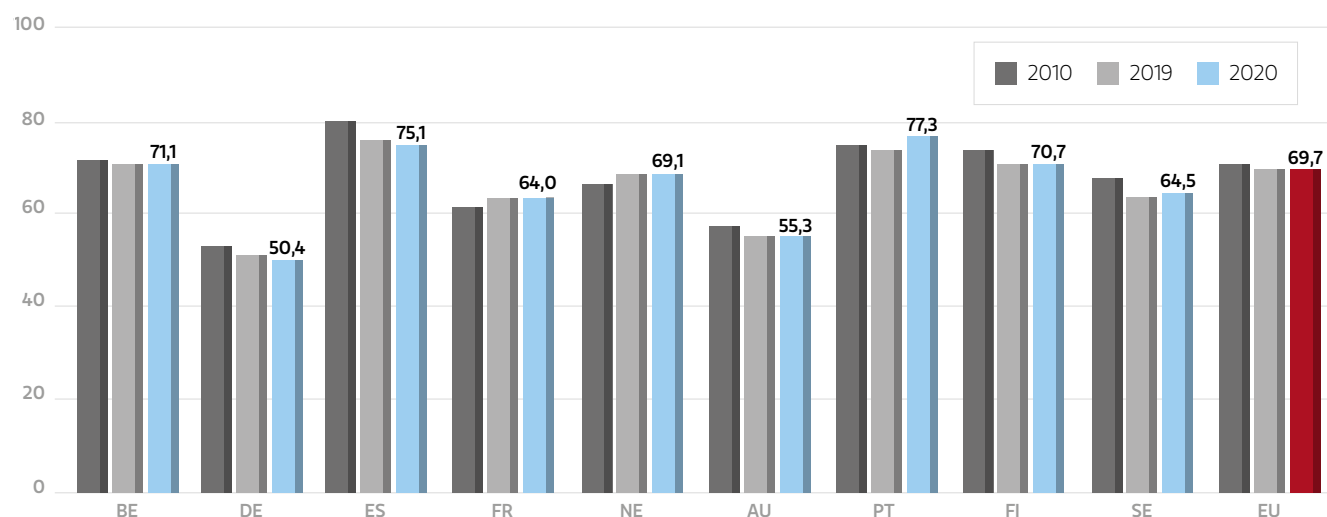
Zdenka Klapalová, Knight Frank

Bydlení ve vlastním bytě a nájemním bytě

Státy střední a východní Evropy si udržují vysoký podíl vlastnického bydlení, přičemž poslední údaje ukazují, že v zemích V4 podíl dokonce dále roste. Zvětšující se problém dostupnosti bydlení a často diskutovaný trend nájemního bydlení (zejména u mladších generací) tak v tuto chvíli stále není aktuální, ačkoliv individuálních projektů nájemního bydlení se postupně objevuje stále více. V rámci západní Evropy pak podíl vlastnického bydlení většinou stagnuje či klesá, což je dáno také silnou mírou urbanizace a větším podílem obyvatelstva ve velkých městech (oproti ČR a ostatním státům CEE), což podněcuje trend nájemního bydlení.

GRAF Podíl bydlení ve vlastní nemovitosti v CEE (%)


ZDROJ: EUROSTAT

GRAF Podíl bydlení ve vlastní nemovitosti ve vybraných zemích západní Evropy (%)


ZDROJ: EUROSTAT

Průměr vlastnického bydlení v Evropské unii mírně klesl na 69,7 %, přičemž v ČR je tento podíl 78,9 %, tedy téměř o deset procentních bodů více.

Dostupnost vlastního bydlení

Několikanásobné pozastavení ekonomik v důsledku pandemie vyvolalo ekonomickou nejistotu, což mělo často za důsledek odložení či zastavení růstu platů u jednotlivých zaměstnavatelů, kvůli čemuž docházelo ke snižování dostupnosti vlastního bydlení. U ekonomiky, jako jsou Česká republika či Polsko, národní banky navíc výrazně zpřísnily měnovou politiku ve snaze ovlivnit rostoucí inflaci, což má přímý dopad na zdražování hypoték.

„Retailový“ rezidenční trh zcela jistě zasáhne zvýšení úrokových sazeb a zpřísnění regulace ČNB pro hypoteční úvěry.

Emil Holub, Clifford Chance

Dostupnost je poměřována jako počet ročních čistých platů jedince oproti ceně bytu o velikosti 70 m². V České republice, u níž na základě dostupných dat vychází už několikrátým rokem na celonárodní úrovni nejnížší dostupnost koupě nového bytu v rámci Evropy, se tento násobek zvýšil meziročně z ukazatele 11,4 na 12,2. Výrazné zhoršení dostupnosti bydlení ale zažívá většina ekonomik v CEE i západní Evropě, kdy k nejvýraznější meziroční změně došlo u Belgie, Německa nebo Nizozemska, tedy států, které mají v porovnání s CEE relativně dostupnější bydlení.


GRAF Dostupnost koupě průměrného bytu o velikosti 70 m² ve vybraných státech (násobek hrubého ročního příjmu)


ZDROJ: EUROSTAT, NÁRODNÍ STATISTICKÉ ÚŘADY, DELOITTE PRICE INDEX

Vývoj cen rezidenčních nemovitostí na evropském trhu

Meziroční tempo růstu cen bydlení ve většině Evropy převyšovalo tempo předcházejícího roku. Hlavní důvody zůstávaly stejné i v rámci pokračující pandemie, zejména nedostatečná nabídka nových nemovitostí a přetrvávající nízké úvěrové sazby v případě zemí s eurem, případně strach ze zvyšujících se sazeb vedoucích k urychlení investic do nemovitostí před plánovaným zvýšením. V České republice tak meziroční růst cen vystoupal až na 22 % (v rámci komparace třetích kvartálů). Více než desetiprocentní zvýšení cen bylo zaregistrováno také v Maďarsku, Slovinsku, Německu, Rakousku, Nizozemsku a Švédsku.

Dlouhodobý růst cen je v rámci zemí CEE nejvyšší s výjimkou Maďarska v České republice, kde se ceny od té doby zdvojnásobily. V rámci zmíněného Maďarska šlo o růst ještě vyšší. Dlouhodobě vysoký růst lze také registrovat ve vyspělých zemích typu Německa (81 %) a Rakouska (89 %). Jedinou zemí, jež v posledních deseti letech zaznamenala pokles cen nemovitostí, zůstává ekonomicky oslabená Itálie.

REZIDENČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICCE

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

- Na bytovém trhu je dlouhodobě velmi malý počet transakcí, trh je mělký.
- Ceny vzrostly za poslední rok v průměru u nových bytů v Praze o 27,9 %. Ceny ve středních Čechách rostly rychleji než v Praze.
- Došlo k výraznému růstu úrokových sazeb hypoték téměř na dvojnásobek a s tím související výrazné zhoršení dostupnosti koupě vlastního bytu.
- Stabilní výše nájemného bez zásadního růstu, resp. růst výše nájemného je výrazně nižší než růst cen nemovitostí.
- Výrazný růst cen pozemků o desítky procent jako jeden z důsledků pandemie, která vyvolala potřebu vlastního bydlení v rodinném domě.
- Růst cen energií zvyšuje náklady na bydlení, bydlení se stává dále více nedostupným.
- Orientace investorů na rezidenční trh (institucionálních i individuálních), realokace úspor a prostředků směrem k nemovitostem, rozpouštění likvidity na bankovních účtech často právě směrem k investicím do nemovitostí vzhledem k rostoucí inflaci.
- Rostou příjmy domácností, roste počet domácností (hlavně single, představují 30 %), rostou počty obyvatel hlavně migrací s požadavky okamžitě bydlet.
- V posledních letech mírně roste výstavba, ze 2/3 se uskutečňuje v segmentu rodinných domů, a to plošně po celé ČR.
- Pokračují problémy ve fungování společenství vlastníků jednotek.
- Občanský zákoník nedostatečně chrání práva pronajímatelů, a částečně tak omezuje pronájmy bytů.
- Rostou ceny materiálů o desítky procent, a tím dochází i k výraznému růstu cen stavebních prací.

Rozvoj rezidenčního segmentu je limitován omezeným množstvím oblastí připravených k výstavbě a délkou povolovacích procesů.

Markéta Topinková, Squire Patton Boggs

Očekávaný vývoj v nejbližší době je možné charakterizovat následujícím:

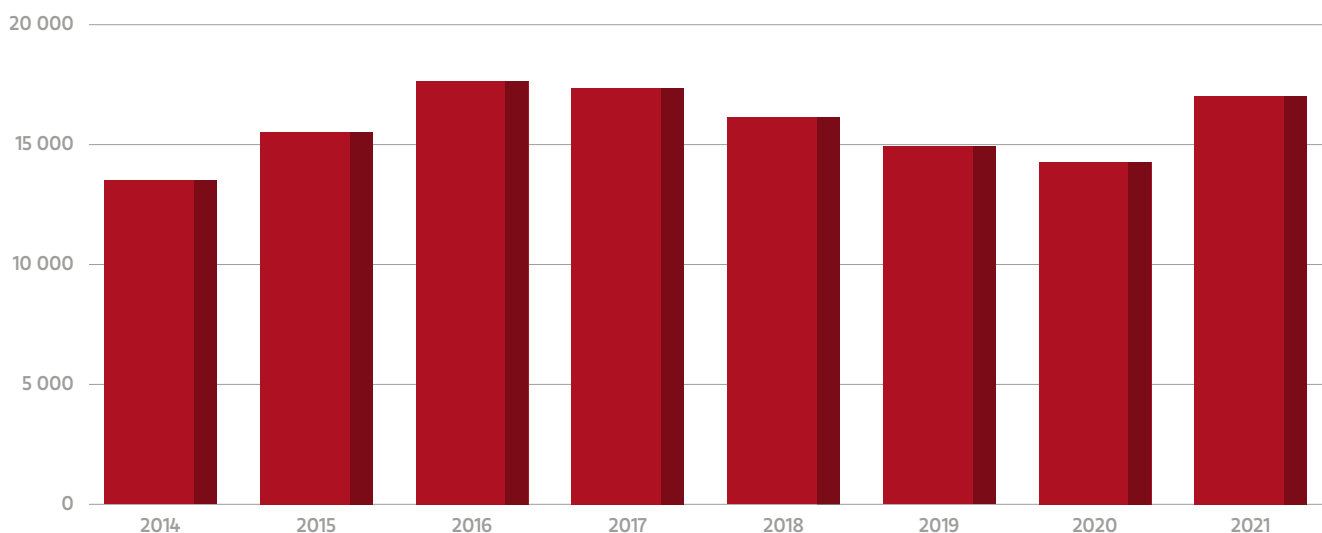
- Vzhledem k vysokým sazbám hypoték zhoršení dostupnosti koupě vlastního bytu pro průměrné kupující, což povede k vyšší poptávce po nájemném a růstu nájemného.
- Konec rychlého růstu cen bytů.
- Možný odliv drobných investorů z trhu investičních bytů v rámci nové poptávky – případný pronájem bytu nepokryje splátky hypotéky.
- Přesun poptávajících z řad střední třídy mimo Prahu do středočeských měst, podobně jako v jiných západoevropských

metropolích. Pro tento trend je základem kvalitní infrastruktura. S pokračující výstavbou nových úseků dálnic a plánovanou výstavbou nových železničních koridorů zřejmě bude tento trend nabývat na síle a umocňovat. Například výstavba nového železničního koridoru do Ústí nad Labem plánovaná okolo roku 2030 bude znamenat dojezd vlakem do Prahy okolo 30 minut, a tím se dopravně stane Ústí nad Labem stejně výhodné jako například Kolín.

Diskuse o cestě k dostupnému bydlení by se neměly ubírat k cíli, jak zajistit každému vlastnictví nemovitosti. Z toho pak vychází i úvahy o různých restrikcích a vyšších zdaněních ať prázdných, tak druhých, třetích apod. bytů. Cílem by mělo být posilování nabídky bydlení a její různorodost. Pomoci by mohlo např. snížení DPH na stavební práce a materiály; možnost odpočtu DPH na vstupu u nájemního bydlení; zavedení funkčního systému sociálního bydlení. Nová výstavba je důležitou cestou, ale časově náročnou. Nabízí se možnost využití části volného bytového fondu v soukromých rukách pro potřebné tím, že vlastníkům bude garantován trvalý příjem z nájemného a odstranění možných problémů s pronájmy ze strany obcí či státem garantovaných institucí.

„Přehřátý trh“ je časté hodnocení toho, co se dnes na trhu s bydlením děje. Pokud se podíváme na počty transakcí na trhu, asi nás to musí zaskočit. Můžeme 7 500 prodaných nových bytů a 9 500 starších hodnotit jako rekordní rok masivního obchodování? Pokud porovnáme čísla prodaných bytů s celkovým počtem bytů zapsaných v katastru nemovitostí v Praze, což je 436 000 jednotek, můžeme konstatovat, že se obchodovalo s 3 % bytů. Ve zbytku ČR je trh mělký ještě více. Celkový počet prodaných bytů v ČR v roce 2021 byl 51 000 jednotek.

GRAF Prodané byty Praha (v Praze celkem v KN 436 tis. jednotek)



ZDROJ: ČÚZK, ZPRACOVALA CENTRAL EUROPE HOLDING A.S.

Graf ukazuje počty vkladových řízení k bytům se zapsaným cenovým údajem. Počty prodaných bytů jsou vzhledem k celkovému počtu bytů v KN velmi nízké. Po letech poklesů byl rok 2021 tím, kdy se počty prodejů zvýšily. Vzhledem k zdražení peněz a zpřísnění podmínek úvěrování však zřejmě nepůjde o trend.

Bytový trh v ČR se postupně mění. Masivní útok na vlastnické bydlení zvolňuje a více se diskutuje o bydlení v nájmu. Covidová pandemie a zdražení peněz umocnily tyto změny. Více lidí musí zvažovat, zda si mohou dovolit vzhledem k finanční situaci pořízení nemovitosti. Se změnou chování mladé generace, snižováním výnosů z pronájmu bytů, zhoršením přístupu k úvěrům, zvyšováním cen stavebních prací a materiálů, došlo k redukci zájemců o vlastní bydlení. I tak však zájem převyšuje nabídku, a to hlavně díky tomu, že nabídka nemovitostí na našem trhu je velmi nízká. Nemůže za to jen slabá výstavba, ale hlavně neochota k prodeji nemovitostí, způsobená nejistotou budoucího vývoje. Z našeho odhadu se reálně obchoduje s řádově několika procenty nemovitostí z celkového množství. Byt mění majitele zhruba v průměru po 30 letech a rodinný dům po 55 letech. Hlavním problémem bytového trhu je především malý počet transakcí, nikoliv tzv. cenová bublina.

Vybraná data z bytového trhu v ČR včetně prvních výsledků sčítání lidu, domů a bytů 2021

Bytový fond u nás patří k nejstarším v Evropě, průměrné stáří bytových a rodinných domů je cca 55 let. Zhruba 75 % domácností bydlí ve vlastním. Více než 88 % domů je v majetku fyzických osob, nejvíce ve Středočeském kraji (91,8 %), nejméně v Karlovarském (78,5 %).

Postupně se mění demografická situace v naší zemi. Počet obyvatel roste hlavně díky migraci ze zahraničí, a to hlavně ve Středočeském kraji a Praze. Vzniká tedy okamžitá potřeba bydlet a v těchto lokalitách převyšuje přírůstek domácností bytovou výstavbu a spoluvytváří nedostatek na bytovém trhu. Demografické změny také provází změny v oblasti bytových potřeb. V populaci, která postupně stárne, roste podíl jednočlenných domácností a snižuje se počet domácností se třemi a více členy. Dle ČSÚ bude tato situace pokračovat i v další dekádě. Tím i nadále poroste poptávka spíše o dispozičně menších bytech ovšem s vyšší výměrou.

TRH S NOVÝMI BYTY – PRAHA

Prodeje

Prodeje bytů vystoupaly na historická maxima, naopak na rekordní minimum se dostala průměrná roční nabídka volných bytů. Nerovnováha mezi nebývalé silnou poptávkou a rekordně nízkou nabídkou, společně se zdražujícími se cenami stavebních materiálů a prací, stály i za nejvyššími cenami a nejrychlejším tempem růstu cen.

Výraznou roli sehrály v prodeji stále ještě výhodné úrokové míry z hypoték, zejména v prvních třech kvartálech. I přesto, že se ve třetím kvartále začaly zvyšovat, v celém loňském roce stimulovaly vysoký zájem o bydlení. Významnou roli v rekordní poptávce sehrála kromě nízkých úrokových sazeb i potřeba investorů a investičních skupin bezpečně uložit své prostředky, a uchránit je tak před očekáváním budoucího znehodnocování peněz, které se ke konci loňského roku stalo smutnou skutečností.

Objem investovaných prostředků od drobných a institucionálních investorů se v loňském roce začal pomalu vyrovnávat, s už pouze mírnou převahou drobných či soukromých investorů. Podle signálů trhu lze co do objemu investic v letošním roce očekávat zvýšení významu podílu investičních fondů a jejich výrazné zapojení.

Počet nových bytů, které se v Praze v roce 2021 prodaly, dosáhl celkově 7 450 jednotek, jak ukázala analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group. To je o 28 procent více, než v roce předchozím. Nárůst průměrných cen přitom opět výrazně zrychlil. Meziročně nabídka nových bytů zdražila o 24 procent.

Hlavní znaky:

- Rok 2021 byl prodejně nejsilnějším rokem za posledních 13 let
- Tahounem poptávky jsou investičně motivované koupě, nízké úrokové sazby a přebytek úspor v domácnostech
- Největším strachem motivujícím ke koupi bytu byla očekávaná inflace
- Eskaloval nesoulad mezi nabídkou a poptávkou po nových bytech. Zájem o byty byl násobně vyšší než zásoba volných bytů a nabídka bytů v Praze loni klesla na nejnižší úroveň v novodobé historii
- Na konci roku 2021 činila nabídka v metropoli zhruba 2 850 jednotek, což je meziročně o 40 % méně
- Počet prodaných nových bytů za celý rok činil ve městě 7 450 jednotek
- Význam malých bytů pozvolna klesá, největší změnu sledujeme v ústupu zájmu o garsonky – v roce 2019 byl podíl prodaných 1+kk bytů 30,5 %, v roce 2021 to bylo zhruba 25 %
- Nejvyšší zájem byl opět o byty 2+kk (téměř 40 %)
- Průměrná výměra prodaného bytu v roce 2021 mírně poklesla na 61,7 m²
- Průměrná cena za prodaný nový byt dosáhla v metropoli v posledním čtvrtletí minulého roku na 137 946 Kč/m², nabídková cena se ke konci roku 2021 vyšplhala k 144 408 Kč/m²
- Vysoké prodeje byly zaznamenány v regionech, dohromady se jednalo o 9 621 nových bytů

Jedním z hlavních impulzů byly v první polovině roku 2021 pro velkou část kupujících stále ještě relativně nízké úrokové míry z hypoték. Průměrná úroková sazba hypoték byla podle ukazatele Fincentrum Hypoindex v prvním kvartále 1,93 %. V polovině roku pak sice dosahovala už na 2,23 procenta, ale velká část investorů tušila další zvedání sazeb, a právě tato motivace urychlila poptávku po novém bydlení.

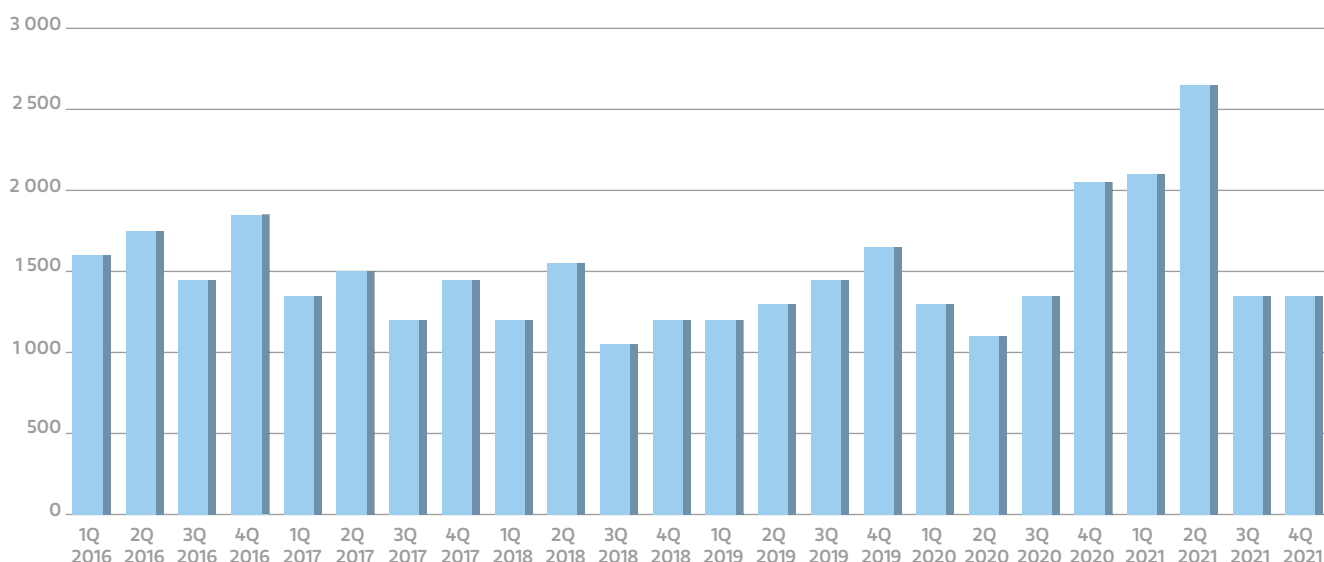
Historicky nejvyšší prodeje potvrzují, že nemovitosti zůstávají jedním z nejbezpečnějších produktů, kam uložit své úspory, a ochránit je tak před znehodnocením. Pojem produkt může v tomto případě vnímat ze dvou rovin – jako prostředek pro bydlení jeho vlastníka a jako investiční příležitost. Právě poptávka větších investorů, investičních skupin a fondů v loňském roce výrazně rostla a tento trend lze nadále očekávat i v roce 2022.

Za celý loňský rok se v metropoli prodalo rekordních 7 450 nových bytů. Poptávka po novém bydlení byla nejsilnější ve druhém kvartále, kdy se prodalo 2 650 nových jednotek. Zároveň se zvýšila i odhadovaná hodnota prodaných bytů, která přesáhla 57 mld. Kč s DPH. Meziročně se jedná o nárůst o 48 %, za posledních 6 let se ale hodnota prodaných bytů zdvojnásobila. Důvody jsou zřejmé: neustálý růst ceny bytů a současný nárůst poptávky.

Oproti minulým letům se poptávka rozprostřela relativně rovnoměrně po celé Praze. Nejvíce prodaných bytů bylo situováno v Praze 5, 4 a 9. Nejvíce bytů se v roce 2021 prodalo v Praze 5, a to konkrétně 1 367. Tato lokalita tak udržela prvenství z minulých let ve vysokém zájmu o byty. V městské části Praha 4 se loni prodalo 1 306 bytů a v Praze 9 to bylo 1 277 prodaných jednotek. Vysoký zájem o bydlení pak zaznamenala i Praha 10, kde se loni prodalo na 926 bytů, a Praha 8 s počtem 842 prodaných jednotek.

Stabilní poptávka po nových bytech současně ale neznamená, že se v průběhu času nemění preference nakupujících. Na rozdíl od předchozích let, kdy se zájem kupujících přesouval k menším bytům, jsme mohli v loňském roce sledovat, že význam malých bytů mírně klesal, a to i přes fakt, že malé byty 1+kk a 2+kk představovaly 66 procent celkové poptávky v metropoli.

GRAF Počet prodaných bytů v Praze po čtvrtletích



ZDROJ: TRIGEMA

Největší změnu jsme mohli vidět v ústupu zájmu o garsonky – v roce 2019 byl podíl prodaných 1+kk bytů 30,5 %, v roce 2021 zhruba 25 %.

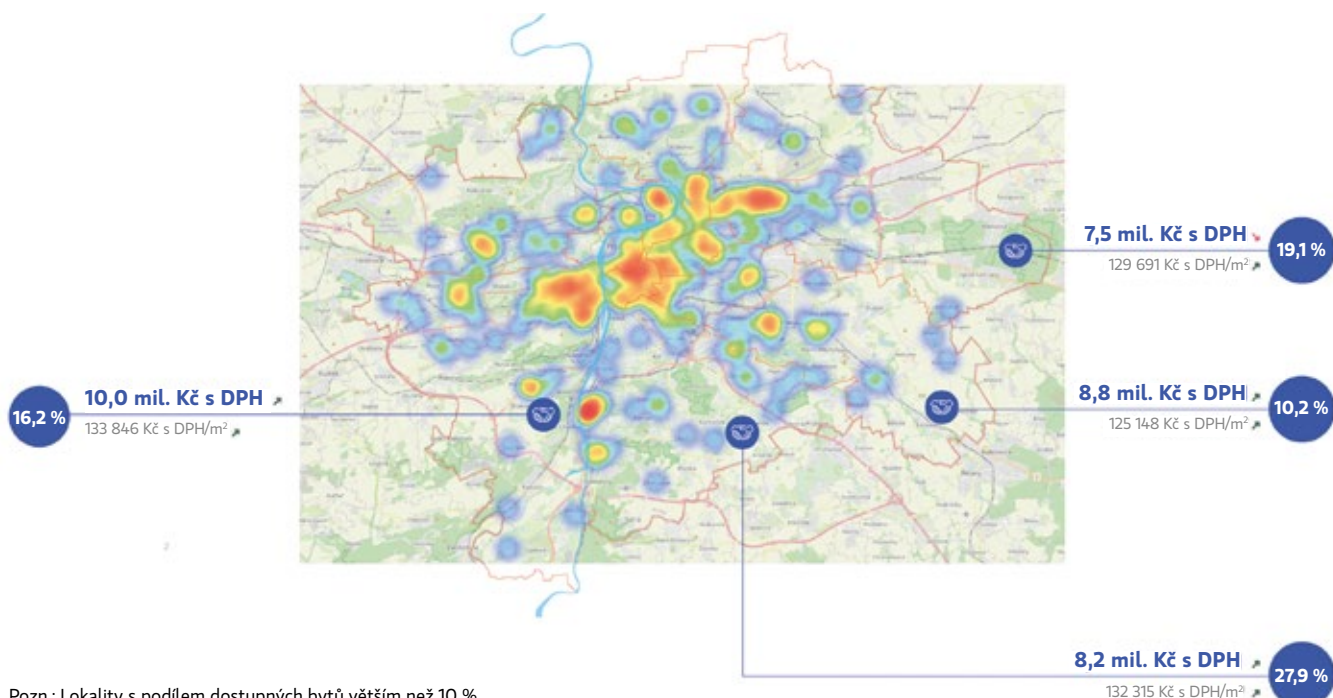
Nejvyšší zájem byl v loňském roce o byty 2+kk, které ukrojily ze všech prodaných bytů zhruba 39 procent. Začal se ale zvedat i zájem o byty 3+kk, které představovaly téměř 26 procent všech prodaných bytů v metropoli, a 4+kk, které činily téměř 10 procent prodeje.

Možným limitem zájmu o menší byty, a naopak rostoucího zájmu o byty 3+kk, může být jejich cena, kdy se ve 4Q garsonka průměrně nabízel již za 5,6 mil. Kč s DPH.

V posledním kvartálu roku 2021 jsme mohli sledovat poměrně zřetelné snížení průměrných ploch jak nabízených, tak prodaných bytů. V obou případech tato hodnota v porovnání s předchozím kvartálem klesla zhruba o 4 metry. Průměrná výměra nabízeného bytu tak činila na konci roku 67 m². Průměrná výměra prodáváného bytu byla o 5 m² nižší než u nabízeného.

Ceny z hlediska dispozičního rozdělení zrcadlily v roce 2021 ceny tržní. Prodejní ceny byly v absolutním i jednotkovém ukazateli nižší než nabízené. Průměrná cena za prodaný nový byt dosáhla v metropoli v posledním čtvrtletí minulého roku na 137 946 korun/m². V meziročním srovnání jde o nárůst o 27,9 %. Nabídkové ceny ještě volných nových jednotek eskalovaly na 144 408 Kč/m², což je meziročně o více než 23 procent výše.

GRAF Prodeje nových bytů v Praze podle cenové segmentace (heatmapa)



Pozn.: Lokality s podílem dostupných bytů větším než 10 %

ZDROJ: TRIGEMA, CENTRAL GROUP, SKANSKA REALITY

I nadále poměrně strmě rostl podíl prodaných bytů, jejichž cenové zařazení bylo v segmentu nad 120 000 Kč/m². Důvod je jednoduchý: na trhu se v nabídce vyskytuje čím dál méně bytů s nižší cenou.

Garsoniéry se v posledním kvartálu roku 2021 prodávaly v průměru za 153 037 Kč/m² (5 mil. Kč s DPH), byty o dispozici 2+kk za 142 225 Kč/m² (8 mil. Kč s DPH). Jednotková cena u třípokojových se ještě těsně držela pod hranicí 130 000 Kč/m² (10,8 mil. Kč s DPH).

Nabídka

Po celý rok 2021 provázela trh s bydlením nedostatečná nabídka, která se ve 4Q dostala na historicky rekordní minimum 2 850 nových bytů. I přes mírný mezikvartální růst v nabídce (3,64 %, resp. +100 bytů) lze říci, že s rekordními prodeji se nabídka dostala na své desetileté minimum, kdy meziročně klesla o více než 40 %.

Důvodem extrémně nízké nabídky byla zejména rekordní poptávka a prodeje. V metropoli se poprvé za celou historii prodalo více než 7 tisíc nových bytů. Nabídka vlivem pomalého tempa povolování nadále nestačila pokrývat silnou poptávku, a to ani přes skutečnost, že v loňském roce počet zahájených bytů v Praze meziročně značně narostl o 155 %.

Developeři sice byli loni v přípravě nových projektů aktivní, nedařilo se jim ale dostatečně rychle a v dostatečném počtu stavby povolovat. Jenom v loňském roce bylo v metropoli připravováno už na 130 tisíc bytů.

Srovnáme-li aktuální zásobu dostupných bytů se stejným obdobím v roce 2015, které dodnes považujeme za zdravé, vychází nám pokles o 51 %. Do prodeje se sice dostávaly i nové projekty (zhruba 600 bytů za poslední kvartál), avšak ty dokázaly uspokojit pouze poměrnou část silné poptávky. Developeři se vzhledem k situaci s povolováním projektů a také vzhledem k situaci na trhu začali připravovat k přesunu z primárního trhu na trh nájemní. Tento krok však dále oslabuje již pochroumanou situaci nabídky na trhu primárním.

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 a 9. Nutno dodat, že kromě velikosti zmíněných lokalit jsou zde podmínky pro novou výstavbu nejlepší. Aktuálním lídrem je Praha 4, kde se nabídka vyšplhala nad 20 %. Praha 4 společně s ostatními obvody, které mají nabídku v rámci Prahy podílově vyšší než 10 %, nabízí 75 % celého trhu hlavního města. Centrum města, tedy Praha 1 a 2, tvořilo protipól. V nabídce tu bylo dohromady jen 5 % bytů. Nejvyšší jednotkové ceny jsme zaznamenali v Praze 1, kde se cena vyšplhala na 254 807 Kč/m². Cena je však ovlivněna cenovou politikou jediného nabízeného projektu.

Naopak „nejlevnější“ byty nabídla Praha 8, a to za průměrnou cenu 136 605 Kč/m². Tato lokalita taky vykazovala nejnižší mezičtvrtletní tempo růstu cen – pouhých 0,5 %.

Podíl malých bytů v nabídce loni rostl. Byty o dispozicích 1+kk a 2+kk tvořily 2/3 celé nabídky. Nejvíce nových bytů se loni nabízelo dvoupokojových. Na konci roku jich bylo 40,5 procenta. Třípokojových se inzerovalo 25,2 a jednopokojových 23,9 procenta. Čtyřpokojových a větších bylo něco málo přes 10 procent. Průměrná velikost nabízeného bytu v loňském roce byla 66,9 m².

Mezi důvody zvýšené poptávky po menších bytech můžeme hledat vyšší počet jedno- a dvouchlenných domácností (celosvětový trend ve vyspělých zemích), rychlý růst cen a klesající dostupnost bydlení a fakt, že malé byty mají lepší investiční výnosnost než velké byty.

Nabídkové ceny byly v absolutním i jednotkovém ukazateli vyšší než prodejní. Průměrná nabídková cena za prodaný nový byt dosáhla v metropoli v posledním čtvrtletí minulého roku na 144 408 korun za metr čtvereční, průměrná absolutní cena byla 9 120 000 Kč. Oproti předchozímu období, kdy jsme naměřili cenu 137 518 Kč/m², jde o 5% navýšení. Meziročně jde o více než pětinnový skok (+23,6 %). Z cenového vývoje trhu vyplývá, že rozdíl mezi nabídkovou a poptávkovou cenou se snížil a aktuálně činí 4,7 %.

Do budoucnosti se spíše nepředpokládá zastavení růstu cen, ale mohlo by se zmírnit rychlé tempo růstu. K cenám nových bytů se budou pravděpodobně stále více přibližovat i ceny bytů secondhandových, a to zejména blíž centru města či v zástavbě, která se vyznačuje kvalitnějším bytovým fondem, než jaký představuje většina pražských sídlišť.

TRH S NOVÝMI BYTY – REGIONY

V regionech se za celý rok prodalo 9 621 nových bytů, tedy o téměř o 36 % více bytů než vlani. I v regionech přetrvávala vysoká poptávka, která panovala po celý rok 2021. To mělo za následek raketový růst cen, kdy ceny dostupných bytů za metr čtvereční meziročně stouply o 40 %, u prodaných to bylo 35 %. Developeři dokázali průběžně doplňovat nové byty do prodeje, a nabídka tak zůstávala v průběhu roku víceméně konstantní.

Dominantními trhy s nabídkou nad 1 000 bytů byly Středočeský a Jihomoravský kraj, ostatní regiony se se svou nabídkou pohybovaly okolo nebo pod hranicí 400 bytů. Totéž v jiném měřítku platilo i pro poptávkový pohled, kde vévodil Středočeský kraj s bezmála 500 prodanými byty za poslední kvartál roku 2021.

Prodeje

Prodeje nových bytů v regionech nabraly loni opět na síle a polepšily si meziročně o 36 %. Na jedné straně byla i v regionech poptávka poháněna inflačním očekáváním a vůlí kupujících investovat nebo uložit úspory do nemovitostí. Na druhé straně i zde již v některých ohledech narážela ochota nakoupit novou nemovitost na její cenovou úroveň. Jen ve 4Q se celkově prodalo 2 176 bytů, v předchozím kvartálu to bylo 1 732.

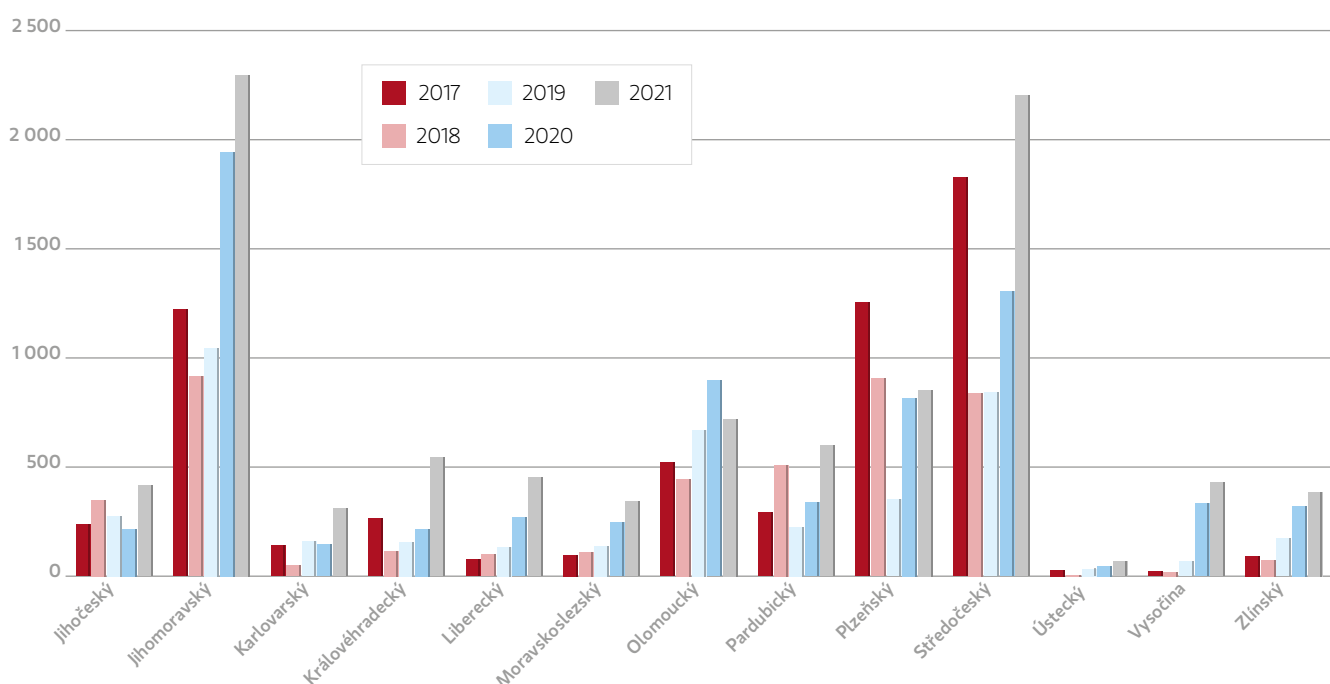
Největší zájem o nové bydlení zůstává v Jihomoravském kraji a ve Středočeském kraji. V Jihomoravském kraji, včetně samotného Brna, se loni prodalo celkově 2 297 jednotek, což představovalo více než 23,5 % všech prodaných nových bytů v regionech. Oproti roku 2020 jde o 18 % nárůst. Ve středních Čechách se prodalo 2 202 bytů, tedy 22,7 % všech nových prodaných bytů v regionech a v meziročním srovnání jde o 69 % nárůst.

Dalšími regiony, kde se v posledních několika letech stabilně daří developerské výstavbě, patří Plzeňsko a Olomoucko. Zde se v rámci celé ČR přiblížily prodeje hranici 1 000 prodaných bytů. Zatímco v Plzeňském kraji se jednalo o meziroční nárůst necelých 5 %, v Olomouckém regionu se výsledek 721 bytů rovnal pětinovému poklesu. K nejrazantnějším nárůstům prodejů vloni došlo v Královéhradeckém kraji (152 %) a Karlovarském kraji (116 %).

Tradičně nejmenší zájem o nové byty byl na Ústecku, kde se prodalo pouhých 68 bytů, na Karlovarsku, kde se prodalo 311 nových bytů a v Moravskoslezském kraji, kde se celkem za loňský rok prodalo 342 jednotek. Příčiny leží v socioekonomických charakteristikách těchto krajů, které brání výraznějšímu rozvoji developerské výstavby.

Stejně jako metropoli, tak ani regiony neminul plošný růst cen. Trend byl všeobecně rostoucí napříč všemi kraji, i když dílčí vývojové křivky byly v některých ohledech odlišné. Ve Středočeském kraji se průměrná prodejní cena nových bytů v průběhu roku 2021 posunula z 69 000 na 85 000 Kč s DPH/m². V Plzeňském kraji se krátkodobě prodejní cena ve 2Q propadla na 64 000, aby pak do konce roku narostla na 83 000 Kč s DPH/m². V Jihomoravském kraji dosáhla průměrná jednotková cena svého vrcholu v létě, kdy se zde byty prodávaly za 102 000 Kč/m², v posledním kvartálu však cena mírně poklesla na 90 000 Kč s DPH/m². V Olomouckém kraji v průběhu roku poptávka opadávala, paradoxně proti tomu šel pozvolný cenový nárůst. Ještě v 1Q zde průměrné jednotkové prodejní ceny dosahovaly úrovně 58 000 Kč s DPH/m², na konci roku už přesahovaly hladinu 66 000 Kč s DPH/m². Průměrná jednotková cena všech 9 621 prodaných bytů v regionech ČR v roce 2021 činila 76 362 Kč s DPH/m².

GRAF Přehled prodejů nových bytů v regionech ČR



ZDROJ: TRIGEMA

Nabídka

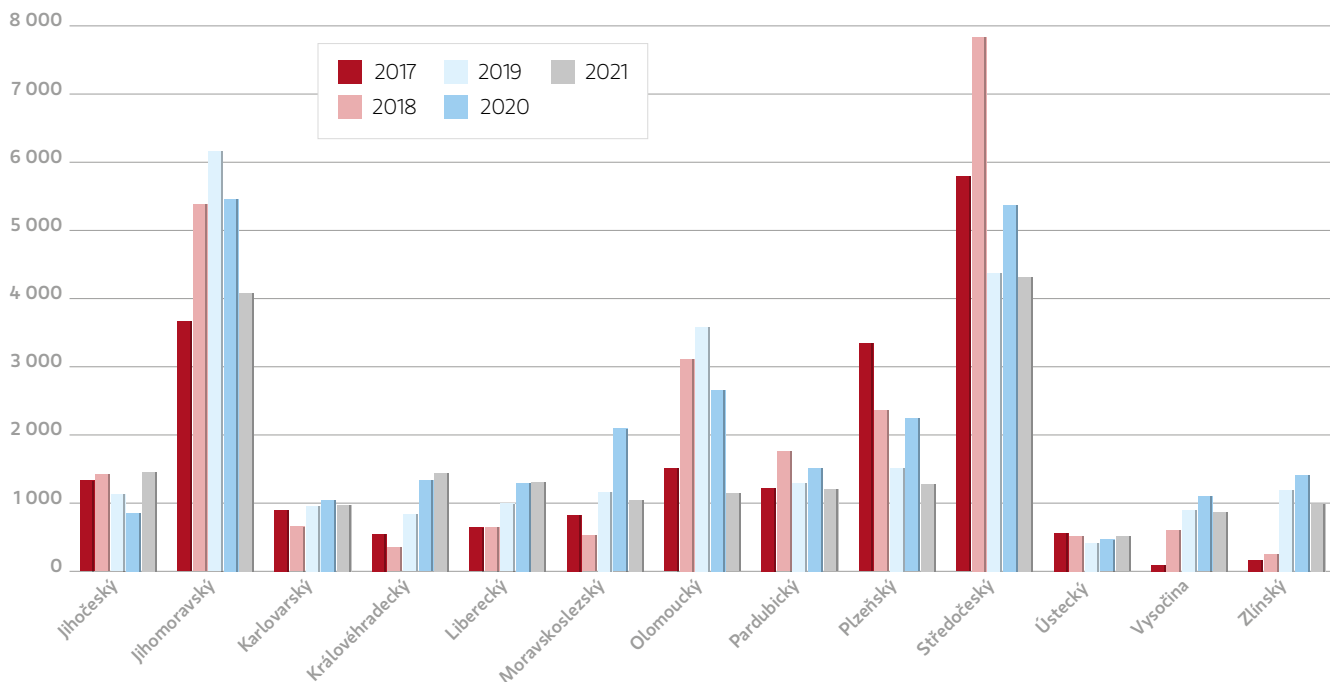
Nabídka novostaveb se zdála být v roce 2021 stabilizovaná a na celorepublikové úrovni nedocházelo k žádným závratným výkyvům. Znamená to tedy, že je republiková nabídka schopna saturovat poptávkovou aktivitu.

Nejvyšší nabídka nových bytů byla v průběhu roku 2021, stejně jako v loňském roce, ve Středočeském a Jihomoravském kraji, včetně Brna. V obou dominantních regionech se pohybovala nabídka nad 1 000 bytů. Ostatní regiony se se svou nabídkou pohybovaly okolo nebo pod hranicí 400 bytů.

Průměrná cena za nový byt dosáhla v regionech ke konci roku na 88 229 korun za m². Nejdraž bylo stejně jako loni v Královéhradeckém kraji, kde podražily horské apartmány, kvůli čemuž se průměrná nabídková cena za nový byt vyšplhala ke 129 461 Kč za m². Ze stejného důvodu rostla průměrná cena i v Libereckém kraji, a to na 102 677 Kč na m². Na téměř 100 000 Kč/m² dosáhla průměrná cena v Jihočeském kraji a hranici 90 000 Kč/m² atakovala průměrná cena v Jihomoravském kraji. Nejlevněji se dal pořídit byt na Vysočině, jeho inzerovaná cena byla v průměru ve výši 63 854 Kč/m².



GRAF Nabídka dostupných nových bytů v regionech ČR



ZDROJ: TRIGEMA

SEKUNDÁRNÍ TRH – PRAHA

Mezikvartální srovnání ukázalo, že počet nabízených secondhandových bytů byl v loňském roce nižší o 430 (-11 %). V meziročním srovnání pak byl nižší o 11,4 %. Důvody můžeme hledat, stejně jako u trhu primárního, jednak ve všeobecně vysoké poptávce po nemovitostech, kterou podpořilo také předloňské zrušení 4% daně z převodu, a v posledních měsících také ve skutečnosti, že mnoho majitelů si potenciální prodej rozmyslelo a rozhodli se byt ponechat jako komoditu nepodléhající inflaci.

Klesající nabídka má za důsledek stejný jev jako na primárním trhu. Celková i jednotková průměrná cena na tomto trhu neustále roste. Meziročně průměrná jednotková nabídková cena vzrostla o 16,9 % na 126 557 Kč/m². Již více než rok přesahuje meziroční dynamika růstu jednotkové ceny 15 %.

Hlavní znaky:

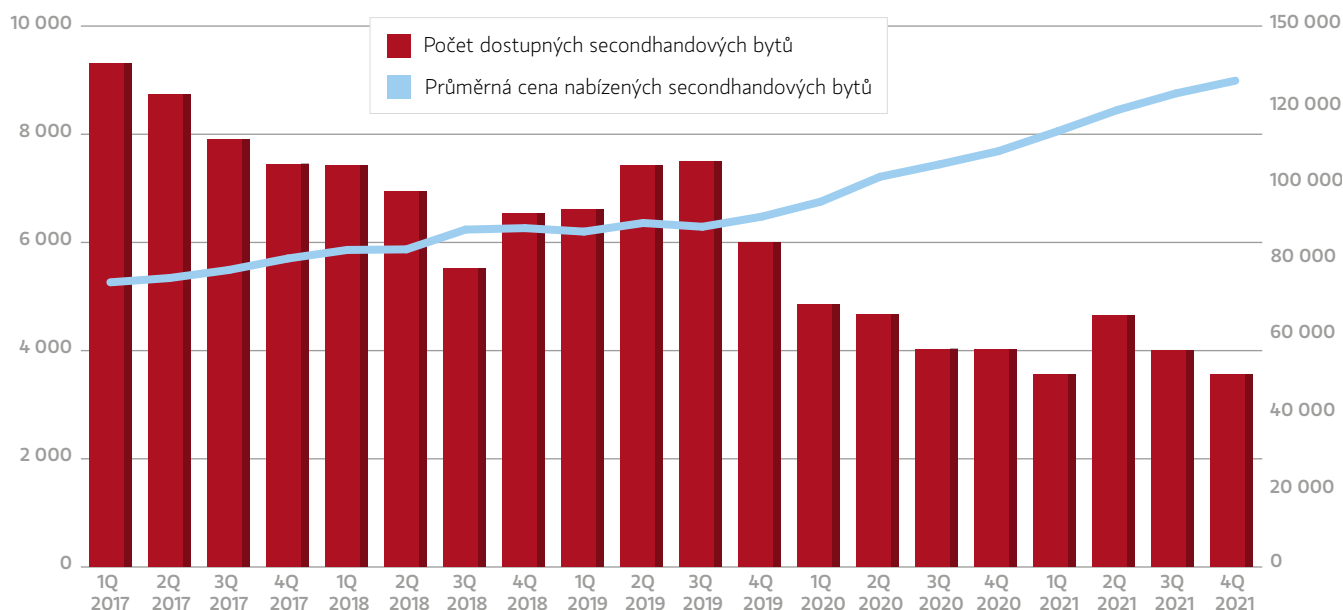
- Vysoký zájem o rezidenční nemovitosti způsobil pokles nabídky secondhandových bytů o 11 %
- Ceny starších bytů se začínají postupně přibližovat cenám bytů nových, meziročně vzrostly o téměř 17 procent
- Dynamika meziročního růstu cen je více než 15 %
- Až 60 procent nabídky představují rezidenční nemovitosti z Prahy 4, 5, 9 a 10
- Stejně jako u novostaveb i trh secondhandů charakterizuje plošné snižování nabídky
- Výše ceny nájmu se vrací na úroveň roku 2019

Od poloviny roku 2019 sledujeme postupný pokles nabídky dostupných bytů určených k sekundárnímu prodeji. Po optimistickém výkyvu v minulém pololetí se trend nyní vrátil na stejnou kolej. Mezikvartální srovnání ukázalo, že počet nabízených secondhandových bytů je nižší o 430 (-11 %). V meziročním srovnání je pak o 11,4 % nižší.

Nejbohatší nabídka secondhandových bytů zůstává v Praze 5, kde se nabízelo více než 18 % všech secondhandových pražských bytů. Více než 10 % nabízených bytů v Praze pak bylo loni ve východní části, tedy v Praze 4, 9 a 10. Nejvíce nových secondhandových bytů přibývalo v Praze 4, 6 a 9. Ceny secondhandových bytů se loni začaly dostávat do blízkosti cen novostaveb. Plošná průměrná cena bytu k sekundárnímu prodeji v Praze ke konci roku činila 9,4 mil. Kč. Kromě Prahy 1, kde stabilně najdeme extrémně vysoký cenový průměr bytů, hledáme nejdražší byty stále v Praze 2, 6 a 7, kde průměrná cena přesahuje 10 mil. Kč.

Nejnižší ceny jsou dlouhodobě v městských obvodech Praha 4, 9 a 10, což potvrdil i rok 2021. Zde je stále průměrná jednotková cena nabízených bytů lehce nad 110 000 Kč/m², nicméně i zde byla pokořena průměrná absolutní cena 7,0 mil. Kč. Nižší cena je dána kvalitativně nižším standardem nabídky, zejména z důvodu vysokého počtu bytů v panelové zástavbě.

GRAF Nabídka a průměrné ceny za m² dostupných secondhandových bytů v Praze (2017–2021)



ZDROJ: TRIGEMA

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

SEKUNDÁRNÍ TRH – REGIONY

Nedostatečná nabídka nových rezidenčních nemovitostí se odrazila rovněž na sekundárním trhu. V případě secondhandových bytů se to projevilo zejména poklesem nabídky o více než 12 %. U nájmu byl trend opačný a nabídka se naopak zvýšila. Nabídkové ceny secondhandových bytů určených k prodeji vzrostly o 3,8 %. Nájem se z celotržního pohledu nezměnily a stagnovaly na 208 Kč za metr.

Hlavní znaky:

- Vysoký zájem o rezidenční nemovitosti způsobil pokles nabídky secondhandových bytů o 12,5 %
- Plošně vzrostla cena secondhandových bytů určených k prodeji, a to o 3,8 %
- Nabídka nájemních bytů v regionech vzrostla o 7 % v posledních čtvrtletí loňského roku, meziročně však klesla o pětinu
- Jedinými místy v rámci regionů, kde zůstala nabídka dlouhodobých nájmu nad úrovní 1 300 bytů, jsou Jihomoravský, Moravskoslezský a Ústecký kraj
- Celorepubliková cena nájmu stagnovala na 208 Kč/m²

Secondhandový trh v regionech vykazuje z celotržního pohledu podobné rysy jako trh pražský. Celková nabídka poklesla o 350 bytů (4,1 %) a plošná průměrná jednotková cena za metr čtvereční vzrostla o 4,3 %. Na lokálních úrovních je situace o stupeň proměnlivější.

Nabídka v některých regionech vzrostla, jedná se však o objemově menší trhy. Nejvíce narostla zásoba nabízených bytů v Jihočeském a Olomouckém kraji. Naopak nejvíce se zúžil trh v kraji Královéhradeckém a Plzeňském. Tento úbytek však neměl významný vliv na celorepublikový souhrn. Největšími secondhandovými trhy jsou nadále Moravskoslezský a Ústecký kraj a i přes úbytek stále dominuje kraj Středočeský.

Nejlevnějšími kraji nadále zůstávají Ústecký a Moravskoslezský. Nejdražším krajem je kraj Jihomoravský, následovaný s velkým odstupem krajem Středočeským. Rozdíl mezi cenami novostaveb a secondhandů dosahují plošně rozdílu 74 %. Nejpodobnější ceny najdeme v Karlových Varech (10 %) a Praze (11 %).

REZIDENČNÍ TRH VE STŘEDOČESKÉM KRAJI

Zvyšující se ceny bytů v Praze, které se stávají nedostupné i pro střední třídu, vedou k nutnosti volit alternativní řešení. Někteří klienti se spokojí s nájemním bydlením, část klientů však považuje za důležité bydlet ve vlastním a vyhledá levnější nemovitost za hranicemi Prahy. Proto se bydlení ve Středočeském kraji stává plnohodnotnou variantou pro čím dál více Pražanů. Vzdále-

nosti se pomyslně zkracují, developéři plánují výstavbu bytů i v lokalitách, kde se dříve stavěly výhradně rodinné domy. Lokality, které byly dříve pro klienty pracující v Praze neakceptovatelné, jsou nyní přijatelné. K této skutečnosti přispělo kromě vysokých cen bytů také zavedení home office, protože značná část klientů již nemusí dojíždět za prací pět dní v týdnu. Obecně platí, že největší zájem je o lokality s dobrou dopravní dostupností, zejména s přímým vlakovým spojením do Prahy. Tento trend je již nyní zcela běžný v západoevropských metropolích.

V nejbližším prstenci Prahy (Praha – východ / západ) se průměrná jednotková cena nových bytů pohybuje na úrovni 91 000 Kč/m² vč. DPH. Ve vzdálenějších částech Středočeského kraje je průměrná cena v novostavbách 69 000–78 000 Kč/m² vč. DPH. Jedná se tak přibližně o 50 % nižší ceny než v Praze.

Ve Středočeském kraji jsme v posledním roce zaznamenali zvýšené prodeje u rodinných domů. Obvykle se jedná o řadové domy, případně dvojdomy. Tento trend je částečně eskalován omezeními souvisejícími s covidovou pandemií. Někteří klienti preferují prostornější bydlení se zahradou na úkor horší dopravní dostupnosti. Průměrná cena rodinných domů činila 11,3 mil. Kč. Standardní dům v této cenové kategorii má průměrnou podlahovou plochou 143 m² a zahradou o velikosti 465 m². Rodinné domy ve Středočeském kraji svou cenou konkurují průměrné bytové jednotce o dispozici 3+kk v Praze.

Níže uvádíme výběr zajímavých lokalit ve Středočeském kraji. Jedná se o města s kompletní občanskou vybaveností, která jsou z centra Prahy dostupná za méně než hodinu.

LOKALITY S DLOUHODOBÝM POTENCIÁLEM

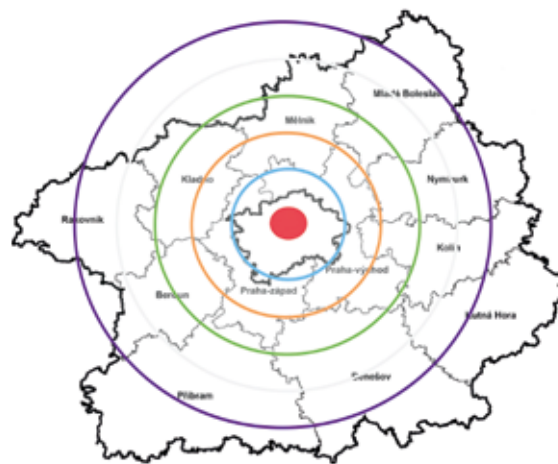
V dlouhodobém horizontu cca 10–20 let bude rezidenční trh významně ovlivněn výstavbou dopravní infrastruktury, zejména vysokorychlostních tratí. První část vysokorychlostní sítě nazvaná „Polabí“, propojující Prahu a Nymburk, by měla být uvedena do provozu již v roce 2028. Na tuto část železnice bude navazovat vysokorychlostní trať „Střední Čechy“, která propojí Prahu-Běchovice a Světlou nad Sázavou. Další část označovaná „Podřipsko“ propojující Prahu a Lovosice by měla být dokončena v roce 2030. K výraznému zrychlení by mělo dojít také na trase Praha–Kladno ze současných 53 minut na méně než půl hodiny. Kompletní modernizace by měla být dokončena do roku 2029.

Růst cen pozemků v okolí hlavního města v posledních dvou letech má ještě jeden specifický důvod. Radnice už totiž nejsou nakloněny dalšímu extenzivnímu růstu a vyschl tak přísun nových stavebních parcel, které typicky vznikaly ze zemědělské půdy změnami územního plánu. Tento trend je obzvláště patrný v těch obcích, kde v zastupitelstvu převládli ti, kdo se v minulých 10-15 letech do daného místa přestěhovali. Díky tomu jsme v některých obcích v okrese Praha-východ zaznamenali ve srovnání s krizovým rokem 2009 růst ceny pozemků za m² až na trojnásobek původní ceny.

Pavel Velebil, TIDE Reality

==

Lokalita	Vzdálenost od centra Prahy (km)	Dojezd do Prahy	
		MHD (min.)	automobil (min.)
Říčany	25	30	30
Kralupy nad Vltavou	30	35	30
Neratovice	30	40	30
Brandýs nad Labem	30	30	35
Čelákovice	35	30	40
Mníšek pod Brdy	30	30	35
Beroun	35	40	35
Kladno	35	40	40
Mělník	40	60	50
Lysá nad Labem	45	40	45
Český Brod	45	36	45
Kolín	65	40	100



ZDROJ: LEXXUS

Pokud se podaří plánované projekty dokončit, dojde k výraznému zkrácení doby dojezdu z vybraných lokalit do Prahy o 30–50 %. K propojení pomocí vysokorychlostních tratí by mělo dojít zejména ve směru na Ústí nad Labem, Hradec Králové a Brno.

Níže je uvedena grafika znázorňující jednotlivé plánované vysokorychlostní koridory.

Díky napojení na vysokorychlostní dráhu je plánováno zrychlení dopravy například mezi Ústím nad Labem a Prahou ze současných 71 minut na 25 minut. Ústecký kraj se přitom v současné době řadí z pohledu rezidenčních nemovitostí mezi nejlevnější lokality. Rychlá dostupnost Prahy tak může výrazně ztraktivnit dosud přehlížené lokality a celkově zvýšit jejich ekonomickou prosperitu.



BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

Populární byty ve vlastnictví, dnes v bytovém spoluvlastnictví a nesprávně v osobním vlastnictví jsou nejvyhledávanější formou bydlení u nás. Odhadujeme, že jich je v současnosti zapsáno v katastru nemovitostí více než 1,6 mil. jednotek. V předchozích vydáních této publikace jsme se pravidelně věnovali fungování právnické osoby, která zastupuje jednotlivé vlastníky, a to Společenství vlastníků. Úroveň jeho fungování může podstatně ovlivnit cenu bytů v domě. Stále velké množství majitelů bytů nechápe, že jsou zároveň spoluvlastníky společných částí domu. Legislativa se v této oblasti neustále upřesňuje, zlepšuje.

Za zásadní změny poslední doby lze považovat:

- a) Zjednodušení prodeje jednotky povinného vlastníka, který porušuje svoje povinnosti. Předchozí úprava byla těžkopádná a zdoluhavá.
- b) Úprava ustanovení o přechodu dluhů při převodu jednotky odstranila nejasnosti, zda dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku přecházejí s převodem jednotky a jaký vliv na tento přechod má potvrzení osoby odpovědné za správu domu.
- c) Pro realitní trh je významné zrušení zákonného předkupního práva, protože je možné převádět jednotku a spoluvlastnický podíl na jiné jednotce s garážovými stáními nebo jiné nemovité věci (pozemku) bez dosud povinného postupu s úpravou předkupního práva.
- d) SVJ může většinou hlasů rozhodnout o podání návrhu na prodej jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti. Změnou několika zákonů došlo k posílení postavení SVJ vzhledem k dlužníkovi i případným dalším věřitelům, když je minimálně 1/10 výtěžku z prodeje určena právě na pohledávky SVJ.

NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Nájemní bydlení je podstatná součást bytového trhu, na jejíž důležitost dlouhodobě ARTN upozorňuje, stejně tak i na její „zanedbávání“. Současná situace na trhu s bydlením, občas vnímaná jako krize, přináší řadu diskusních témat o dostupnosti a veřejném zájmu. Nový občanský zákoník vychází z jiných principů, než zákoník předchozí a vnímá jinak u nájmu i veřejný zájem. Často

zmiňované dostupné a kvalitní bydlení pro všechny cílem být nemá. Vedlo by to k popření trhu s bydlením. Veřejným zájmem může být urbanistický rozvoj sídel, odpovídající bydlení sociálně slabých, dodržování standardů hygienických, zdravotních a bezpečnostních. Chybně volené zásahy státu i komunální sféry by paradoxně mohly v důsledku bránit vytvoření dostatečného množství bytů i kvalitního bydlení.

Diskutovaným trendem je nájemní bydlení. Tímto směrem se vydali někteří developeři, do nájemních bytů investují i firmy pohybující se mimo realitní obor, vznikly nové investiční fondy zaměřující se na nájemní bydlení. Situace je však jiná v Praze a v regionech. V regionech jde obvykle o správu portfolií stávajících bytů, kdežto v hlavním městě se většina projektů nájemního bydlení zatím zaměřuje na prémiový segment. Bytových domů, které nabídnou stabilní bydlení na 5 či 10 let podobně jako v Německu zatím mnoho není.

Pavel Velebil, TIDE Reality

Často jsou jako problém chápány nájemní smlouvy na dobu určitou, kterými se pronajímatelé, když tak nečiní legislativa či soudy, důvodně chrání před rizikem nesolventnosti či nesolidnosti nájemce. Řešení potíží je totiž časově náročné a mnohdy zcela ztrátové. Přitom uzavření krátkodobé nájemní smlouvy většinou jen předchází uzavření středně- a dlouhodobé, po prověření chování nájemníka. Další údajným problémem trhu jsou tzv. investiční byty. Na jejich obranu nutno poznamenat, že jsou dnes prakticky jediným zdrojem nájemních bytů na trhu. Máme obavu, aby útoky na tyto údajné problémy nakonec nevedly ke zhoršení dostupnosti bydlení u nás.

Poskytovatelé nájemního bydlení v ČR jsou v současné době paradoxně hlavně vlastníci, kteří pronajímají jednotlivé byty. Výjimky lze nalézt spíše v regionech díky předchozí privatizaci podnikových bytů. V současné době můžeme pozorovat zájem i větších institucionálních investorů.

Pandemie covidu a omezení turismu vedly především v Praze k poklesu cen nájemního bydlení v centrální části, a to až o desítky procent. V ostatních částech hlavního města i regionech se nájem výrazněji neměnily. Patrná byla nízká ochota bydlení měnit, stěhovat se. V roce 2021 se nájemní trh mírně oživil a nájemy začaly opět růst.

Trend nájemního bydlení a skupování bytových portfolií bude dle mého názoru dominovat v roce 2022, zřejmě bude další tlak na růst cen bytových nemovitostí.

Kamila Breen, JLL

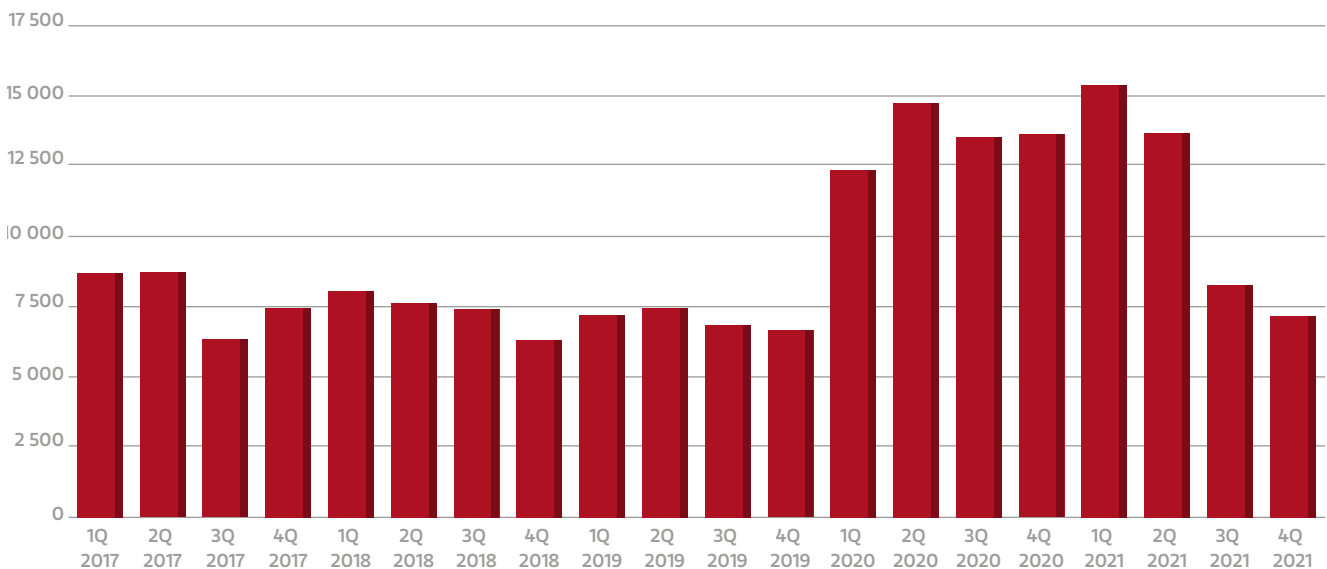
Praha

Nájem v Praze jsou dlouhodobě nejvyšší v České republice. Obvyklá cena nájmu v Praze se pohybuje mezi 240–340 Kč/m²/měsíc. Odhadujeme, že je ročně v Praze uzavřeno cca 40 000 nájemních smluv, z toho cca 15 % v nových developerských projektech. Ty jsou tak významným dodavatelem nájemního bydlení. Bohužel jediným. Návrhy na vyšší zdaňování tzv. investičních bytů by mohly mít negativní dopad na tuto oblast našeho bytového prostředí, a míří dle našeho názoru jiným směrem, než je podpora nájemního bydlení. Odhad počtu uzavřených nájemních smluv ročně v ČR je 200 000.

Výnosy z nájemního se v posledních letech výrazně snížily. Důvod je prostý, ceny bytů rostou mnohem rychleji než nájemy. Při ceně bytu cca 120 000 Kč/m², nájmu 4 000 Kč/m² rok a pouze běžných nákladech 600 Kč/m² rok dostaneme výnos 2,8 % p.a. Pokud bychom provedli výpočet výnosu se započtením i další nákladů, např. ceny peněz, rezerv, dlouhodobých fondů, bude výnos nižší. Doby, kdy se výnosy z nájemního pohybovaly okolo 6–8 % p.a., jsou minulostí. Návratnost investic je obecně nejnížší ve velkých městech a nejvyšší v pohraničí např. v Karlovarském a Ústeckém kraji.



GRAF Nabídka dostupných nových bytů v regionech ČR (4Q 2021)



ZDROJ: TRIGEMA

TABULKA Výše průměrného nájemného ve vybraných městech a částech Prahy v Kč/m² měsíc

Brno	240	Pardubice	185
Střed. Kraj	244	Poděbrady	180
Olomouc	234	Plzeň	220
Kladno	230	České Budějovice	190
Hradec Králové	195	Liberec	180
Mladá Boleslav	220	Ústí n. L.	145
Zlín	210	Ostrava	150
Praha 1	410	Praha 8	282
Praha 2	340	Praha 9	278
Praha 3	300	Praha 10	280
Praha 4	278	Praha – Zličín	290
Praha 5	291	Praha 15	270
Praha 6	285	Praha 14	260
Praha 7	310	Praha 18	260

ZDROJ: CENTRAL EUROPE HOLDING A.S.

Nejvyšší nájem v Praze lze nalézt v centru města, na Vinohradech, Žižkově, Holešovicích, Smíchově, Libni, Kunraticích. Vyšší nájem následují hlavně linie metra a příměstská MHD, vlak. Vysoké nájem v rámci ČR jsou hlavně v Brně a Středočeském kraji – Praha východ a západ.

Od začátku roku 2021 se postupně snižuje zásoba dostupných bytů. Důvodů je několik: postupný návrat do běžného života v metropoli po covidové pandemii, návrat studentů do hlavního města i rostoucí ceny bytů určených do osobního vlastnictví, které začínají být pro střední a nižší třídu neakceptovatelné. V meziročním srovnání klesl počet nabízených nájemních bytů o 48 % (vysoké číslo je ale způsobeno i srovnávací základnou, která byla z důvodu pandemie a přechodu velké části nabízených krátkodobých nájmu skokově navýšena). V nájemní nabídce je stále 7 100 dostupných bytů, což by v předešlých letech činilo solidní zásobu.

V developerských nájemních projektech bylo veřejně k dispozici pouze 160 nájemních bytů a jejich cena se pohybovala v průměru okolo 465 Kč/m², tedy o 130 korun víc než u individuální nabídky. Vzhledem k nejistotě na trhu, rostoucí ceně stavebních materiálů a prací i inflačním vlivům se někteří developeři rozhodli ustoupit od svých plánů na výstavbu nájemního bydlení a vracejí se k prodeji bytů. Snižující se nabídka a rostoucí poptávka po nájemním bydlení vede, stejně jako na primárním trhu, ke zvyšování cenové hladiny nájmu, které se vracejí na úroveň předpandemických let. Aktuální průměrná jednotková cena nájmu činí 335 Kč/m², tedy o zhruba 8 % více než ve stejném období roku 2020.

Dominantní postavení v nabídce nájemního bydlení držela ke konci loňského roku Praha 5, kde se nacházelo téměř 16 % všech pražských nabízených nájemních nemovitostí (přes 1 100 bytů). Dalšími nabídkově důležitými a zároveň vyrovnanými lokalitami jsou v centru Praha 1 a 2 a pak také Praha 4. Dohromady tyto městské obvody čítají 55 % celkové pražské nabídky. Největší skok v poklesu nabídky jsme zaznamenali v Praze 4 (–7,45 %). K největšímu nárůstu nabídky došlo v Praze 7 (14,85 %). Nejdražší byty k pronájmu jsou stále v centru Prahy, kde si lze nově pronajmout byt za 379 Kč/m² a je nutné počítat s tím, že celková cena měsíčního nájmu přesáhne 35 000 Kč.

Rostoucí zájem institucionálních investorů (např. penzijních fondů) o nájemní projekty bude mít za následek další omezení nabídky pro koncového zájemce o vlastnické bydlení.

Pavel Linha, JRD Development

Nejlevnější je stále Praha 9, kde lze byt pronajmout v průměru za 15 996 Kč (292 Kč/m²). Pod nebo na 300korunové hranici se v průměru ještě pohybují nájemní byty v Praze 9 a 10. Růst plošné průměrné jednotkové ceny za m² představoval v tomto čtvrtletí kompletní růst stejného ukazatele na lokální bázi, s výjimkou Prahy 5, kde došlo o pokles nájmu za m² o 1,25 %. Ceny nájmu proto rostly napříč celou Prahou.

Do budoucna je navíc nutné počítat s dalším navyšováním cen. Poptávka po nájemním bydlení totiž bude růst společně s migrací do hlavního města, které je ekonomicky nejsilnější oblastí ČR i kvůli vysoce cenám bytů určených do vlastnického bydlení. Lze očekávat, že obnovou turismu se opět obnoví trh krátkodobých pronájmů a mnoho potenciálních prodejců si, zejména kvůli inflaci, nemovitost ve vlastnictví ponechá a bude chtít dosáhnout i provozních výnosů.

TABULKA Prodej činžovních domů ve vybraných částech Prahy v roce 2018–2021

KÚ v Praze	počet 2018	Ø cena Kč/m ²	počet 2019	Ø cena Kč/m ²	počet 2020	Ø cena Kč/m ²	počet 2021	Ø cena Kč/m ²
Nové Město	12	80 300	8	115 370	12	121 000	12	97 100
Žižkov	11	76 100	11	64 490	5	112 000	11	91 900
Vinohrady	11	94 400	10	84 130	6	116 000	9	147 100
Smíchov	7	71 300	6	86 570	6	75 000	10	86 400
Nusle	10	55 800	7	96 780	3	86 000	7	75 000
Libeň	6	43 000	6	71 000	1	100 000	5	83 000
Holešovice	6	75 800	5	44 372	0	0	9	70 500
Staré Město	3	198 300	4	190 550	0	0	6	150 100
Malá Strana	3	163 100	1	308 880	7	205 000	5	191 000
Vršovice	4	79 600	3	100 550	4	105 000	5	68 000
Karlín	4	85 500	2	76 200	4	75 000	4	75 500
Košíře	4	75 200	1	21 050	3	70 000	6	80 600
Bubeneč	1	110 000	4	79 511	2	128 000	0	0
Strašnice	1	22 200	2	50 280	2	92 000	4	91 200
Vyšehrad	1	100 800	1	63 610	0	0	0	0
Josefov	0	0	0	0	0	0	0	0
Dejvice	4	34 000	0	0	1	51 000	1	0
Celkem	89		71		56		94	

ZDROJ: ČÚZK A CENTRAL EUROPE HOLDING A.S.

Činžovní domy

Zajímavou investiční příležitostí pro větší investory byly doposud i bytové domy. V pražském katastru nemovitostí je v současnosti zapsáno 27 004 bytových domů. S růstem cen bytů prudce rostly i ceny činžovních domů a výnosnost takové investice klesla. V Praze se v současné době nabízí odhadem průběžně cca 40 objektů. Celkový počet transakcí se pohybuje mezi 90–130 ročně.

Regiony

Nabídka na nájemním trhu v regionech mírně vzrostla o 2,4 %. Velikostí trhů nadále dominují regiony Ústecký, Moravskoslezský, Jihomoravský a Olomoucký s nabídkou přesahující 1 000 nájemních bytů a doplňuje je ještě kraj Středočeský, který se tisícové hranici přibližuje.

Největší nárůst vyjádřený v lokálním významu jsme naměřili v jižních Čechách, kde se zásoba bytů zvýšila o 40 %. V absolutním počtu stojí za zmínku také kraj Moravskoslezský, kde nabídka vzrostla o 100 bytů. Díky zvýšené nabídce ceny nerostly a celkově zůstaly na úrovni 209 Kč/m².

Na lokální úrovni hledíme nejdražší nájmy logicky v okolí Brna a Prahy. Nejnižší pochopitelně v Ústeckém a Moravskoslezském kraji.

Zájem institucionálních investorů o nájemní bydlení

V roce 2021 kulminoval na českém trhu zájem institucionálních investorů o nájemní bydlení. Poměrně dlouhodobý zájem se začal přetvářet v reálné projekty, první projekty ve společné spolupráci s developery. Na trhu se poprvé objevily i nové subjekty v podobě českých fondů specializujících se právě na segment nájemního bydlení. Trh výrazně profitoval rovněž z potřeby diverzifikace fondového kapitálu mimo komerční objekty, jejichž příjem a potenciálně hodnota byla nejvíce zasažena pandemickou situací a různou formou lockdownů a omezení provozu. Rezidenční trh a produkt nájemního bydlení tak začal být společně s logistikou (posílenou silným růstem e-commerce) z pohledu diverzifikace velmi zajímavý, jelikož mimo jiné lidé budou potřebovat bydlet vždy, tedy lockdown v tomto segmentu nemá tak výrazný dopad, a hlavně dosahuje zpoždění, neboť samozřejmě nefunguje-li ekonomika, lidé nemohou platit nájem, nicméně nějakou dobu jej platí z úspor (institucionální nájemní bydlení je zacíleno spíše na střední až vyšší střední třídu). Podporu trhu nájemního bydlení posílily ještě dva faktory. Tím prvním je větší spektrum exitu projektu. U komerčních nemovitostí je v případě exitu jiný profesionální investor, který v krizové situaci sdílí pravděpodobně stejné problémy a hodnoty jako prodávající. U rezidenčního institucionálního nájemního produktu je potenciálním kupujícím nejen jiný investor, ale zároveň i jednotlivec v případě rozprodeje projektu jednotkách. Preference, informovanost, ale i motivy investice jsou u jednotlivce jiné než u institucionálního investora. Pandemická situace změnila v menším měřítku i poptávku. Někteří nájemci zjistili, že v lockdownu jsou jejich stávající bytové možnosti nedostačující a absence dostatku vlastních prostředků na koupi většího bytu pro ně znamená logický přesun do nájmu většího bytu. V první polovině roku 2021 dosáhl trh institucionálních nájemních produktů poprvé v historii bodu, kdy prodejní ceny pro koncového klienta bytů odpovídaly cenovým představám institucionálních investorů, jinými slovy zisk developera po zohlednění různých daňových mechanismů výstavby bytů na prodej a pronájem, různé nákladové struktury obou modelů a různé kapitálové náročnosti, zůstal obdobný. Na trhu se tak objevilo několik transakcí v Praze a Brně v tomto segmentu. Následný růst cen bytů v druhé polovině 2021 a absence růstu nájemného (mimo jiné k pokračující stagnaci trhu krátkodobých pronájmů v důsledku poklesu zájmu turistů oproti době před pandemií) způsobily, že v druhé polovině roku 2021 se stal rozdíl mezi cenou pro jednotlivé kupující a cenou z pohledu institucionálních investorů tak velký, že příprava produktu nájemního bydlení postrádá pro developery ekonomický smysl, a to i přes mírnou kompresi yieldů nájemního bydlení. Zájem o tento segment tak opět mírně opadl. Jeho oživení můžeme očekávat s růstem nájemného.

Pravděpodobně značný přechod k nájemnímu bydlení a uzpůsobení prodejní strategie developerů z Build To Sell na Build To Rent. Je možné, že by rezidenční nemovitosti se mohly stát politickým tématem, kdy by se politici mohli snažit tržními zásahy a regulacemi upravit dostupnost, ceny a nabídku, respektive poptávku.

Martin Svoboda, JRD Development

SEGMENT LUXUSNÍCH NEMOVITOSTÍ

Luxusní segment je definován zejména lokalitou. Oproti předchozím letům jsme v roce 2021 nezaznamenali uvedení na trh žádného nového projektu v městské části Praha 1, který by splňoval parametry luxusního bydlení. Evidujeme spíše nákupy jednotlivých bytů, které klienti následně rekonstruují.

Zaznamenali jsme změnu v chování individuálních klientů, kteří měli dříve zájem svou nemovitost pronajmout. Vzhledem ke zvyšujícímu se nepoměru mezi kupní cenou a potenciálním výnosem z nájmu se v současné době značná část klientů rozhoduje ponechat nemovitost neobsazenou, protože příjem z pronájmu je pro ně vzhledem ke kupní ceně zanedbatelný.

Z hlediska struktury klientů evidujeme zvýšenou poptávku z řad zájemců, kteří se běžně nepohybují v Praze nebo Středočeském kraji. Často se jedná o kupující z Jihomoravského a Moravskoslezského kraje. Jednoznačně však převažuje klientela z České republiky, případně Slovenska. Pokud jde o způsob financování, tak většina klientů na rozdíl od středního segmentu kupuje nemovitosti v hotovosti. V segmentu s cenovkou nad 30 mil. Kč tvořily prodeje ze 70 % bytové jednotky a 30 % rodinné domy / vily. Z hlediska lokality bylo 75 % transakcí v lokalitách Praha 1, Praha 2 a Praha 6.

Klienti v luxusním segmentu jsou náročnější i na kvalitu samotného domu a společných prostor. Značná část kupujících vyžaduje parkovací stání, což je v případě historického centra Prahy mnohdy problematické.

Z pohledu developerů je velmi diskutabilní téma, do jakého stavu dokončit prodávanou nemovitost. V luxusním segmentu se nemovitosti často nabízejí ve stavu shell & core/white-walls s tím, že dokončení nemovitosti si zařizuje klient samostatně. Z naší zkušenosti můžeme potvrdit, že přibližně polovina klientů si nechává byt dokončit přímo developerem. Převzetí bytu ve stavu hrubé stavby sice poskytuje prostor pro individuální realizaci konkrétního zájemce, ale představuje značná rizika z hlediska uplatňování následných záruk. Dále je zde riziko poškození například společných prostor, výtahu apod. při manipulaci s materiálem a technikou.

Stejně jako ve středním segmentu i v případě luxusních nemovitostí vnímáme převis poptávky nad nabídkou. Nabídka opravdu kvalitních nemovitostí, které ospravedlňují cenovku okolo 200 000 Kč/m², je velmi omezená.

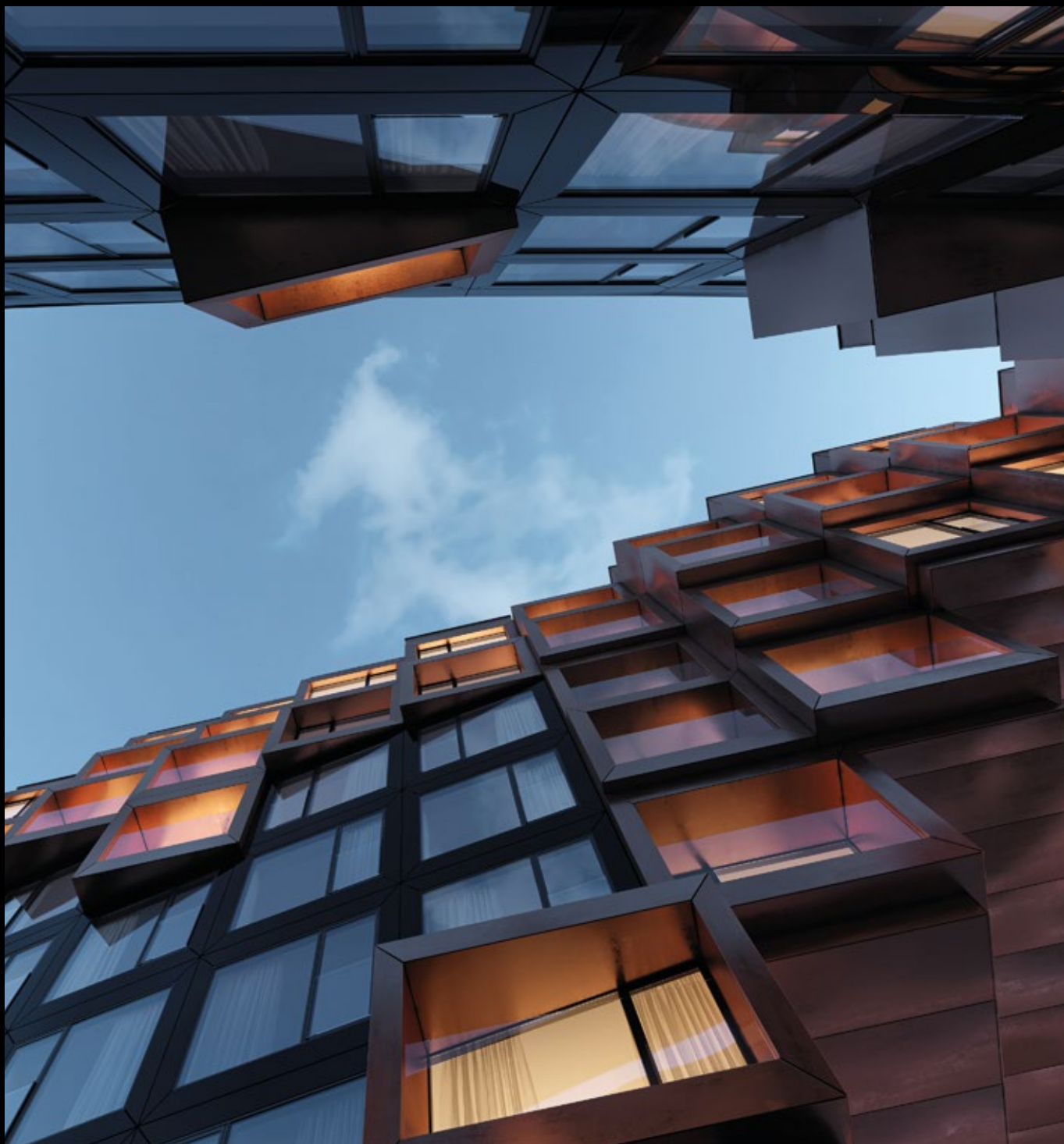
DENISA VIŠŇOVSKÁ
LEXXUS

DAVID MAZÁČEK
MATĚJ HRUBÝ

Institut Strategického Investování Fakulty financí a účetnictví VŠE

JIŘÍ PÁCAL
Central Europe Holding

MARCEL SOURAL
Trigema



Developing
Independence

trigema

www.trigema.cz



KANCELÁŘSKÝ TRH

KANCELÁŘSKÝ TRH

Bylo dokončeno výrazně menší množství kanceláří, než je dlouhodobý roční průměr.

Neobsazenost mírně narostla na 7,8 %.

Po dlouhodobé stagnaci nájemného je patrný růst nájemného.

KANCELÁŘSKÝ TRH V PRAZE

Objem prostor a nová výstavba

Celková velikost kancelářských ploch v Praze ke konci roku 2021 činila 3,73 milionů m². V průběhu roku bylo dokončeno pouze 56 500 m² kancelářských ploch v rámci osmi budov (a to jak novostaveb, tak i rekonstruovaných prostor), což je o 62 % méně než v předchozím roce 2020. Zároveň se jedná i o třetí nejnižší hodnotu v moderní historii trhu a objem dokončených prostor byl výrazně pod desetiletý průměr.

Zatímco objem dokončených prostor byl velmi omezený, tak po tomto půstu byli developéři v zahajování nové výstavby výrazně aktivnější: v roce 2021 zahájili v rámci osmi kancelářských projektů 12 nových budov s pronajímatelnou plochou 127 800 m², z nichž 121 350 m² je v novostavbách a pouze jeden projekt s plochou 6 450 m² je rekonstrukce. Je to téměř třikrát více než v roce 2020. Koncem roku 2021 narostl celkový objem ploch ve výstavbě na 195 200 m², což je o 43 % více než koncem předchozího roku. V roce 2022 však očekáváme dokončení pouze devíti kancelářských projektů s celkovou plochou 76 300 m², což je stále výrazně pod desetiletý průměr. Až v roce 2023 by mohlo být dokončeno větší množství, tedy zhruba dalších 140 000 m² kanceláří, za předpokladu, že budou dodrženy současné plánované termíny developerů. Vzhledem k tomu, že v současné době dochází na stavebním trhu k různým zpožděním dodávek materiálu a služeb nebo i výpadku pracovní síly, tak je další nárůst objemu prostor ve výstavbě nepravděpodobný.

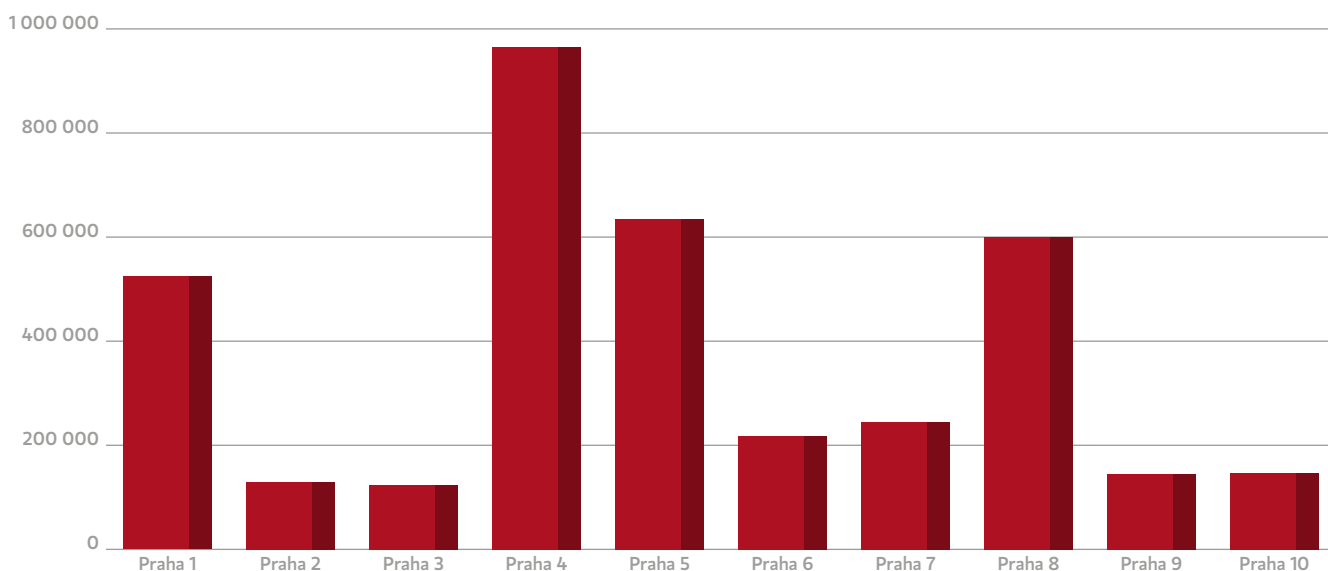
Očekávám zvýšení počtu dnů pro práci z domova. Ve fyzických kancelářích dojde ke změnám ve funkci prostor a uspořádání.

Tero Loukonen, Passerinvest Group

Nejvíce kanceláří je v Praze ve čtvrté městské části. Se svými 965 tisíci metry čtverečními je pravděpodobné, že v následujících dvou letech překoná hranici milionu metrů čtverečních. Praha 5 následuje se svými 635 700 m² (17 % celkového objemu), a Praha 8 s 579 tisíci m² již překonala Prahu 1 s 524 tisíci m². Ostatní městské části již výrazněji zaostávají. Velký potenciál skýtá Praha 9

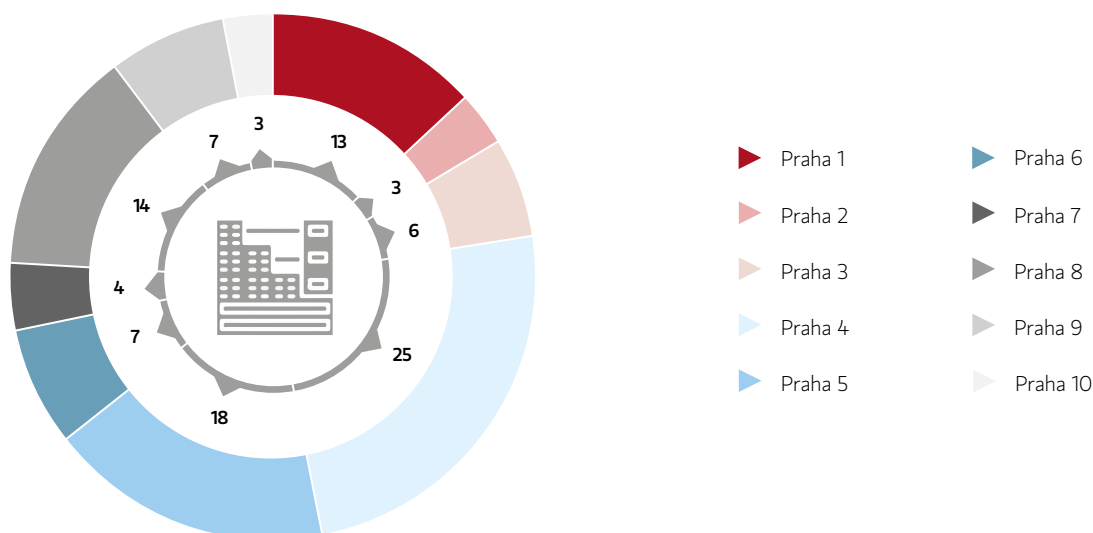


GRAF Objem kancelářských ploch v městských částech (m²)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

GRAF Kde se nacházejí volné kanceláře (% podíl z celkového množství neobsazených kancelářů)



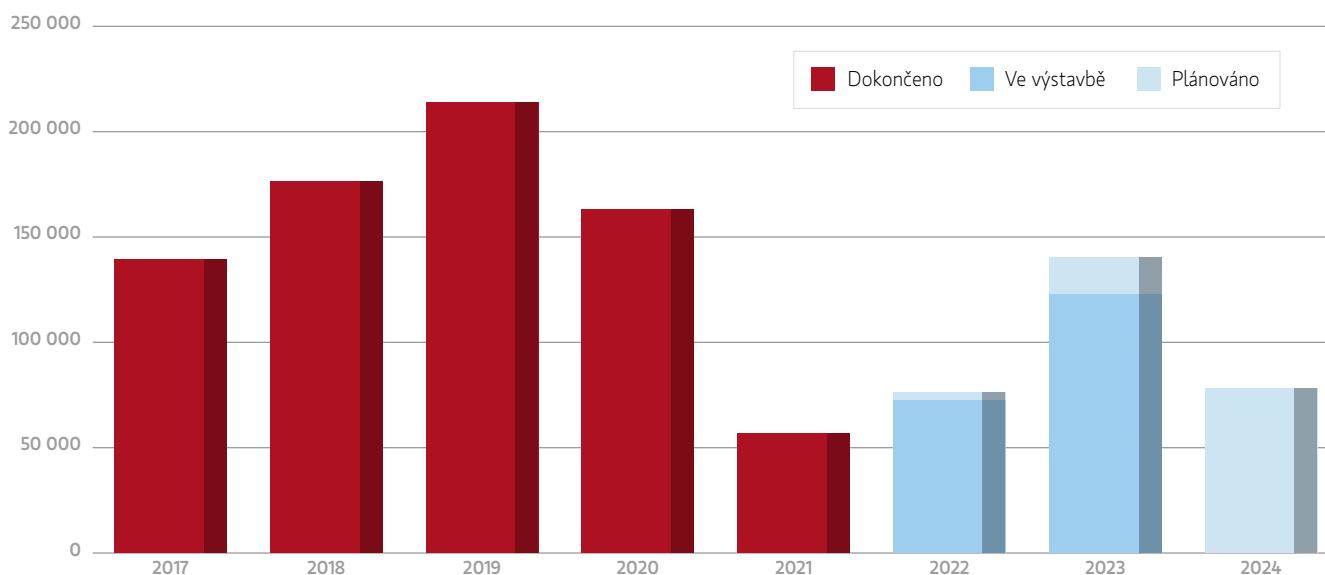
ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

se svými volnými a vhodnými pozemky poblíž stanic metra, stávající projekty však stále čekají na hlavního nájemce, který by mohl i ostatní přesvědčit, že se jedná o perspektivní kancelářskou lokalitu. V současné době je se svými 151 tisíci m² zatím jen menší čtvrtí s pouhými čtyřmi procenty kancelářů v Praze, na rozdíl od centra však opravdu skrývá velký potenciál, i když se zde v současné době development rozvíjí hlavně v rezidenčním segmentu.

Budovy třídy A tvoří většinu nabídky moderních kancelářů (73 %), přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více jak 17 %. Z dlouhodobého hlediska zůstává poměr „áčkových“ a „béčkových“ kancelářů na podobné úrovni: zatímco některé budovy zastarávají a jejich kvalita klesá, většina novostaveb jsou kanceláře nejlepší kvality. Ačkoliv se před pár lety zdálo, že komplexní rekonstrukce novostaveb z devadesátých let se stanou novým trendem, tak se na trhu zatím našlo jen pár odvážných developerů, kteří na tuto vlnu naskočili. V poslední době se spíše množí spekulace o tom, že zejména u starších budov mimo hlavní kancelářské uzly by mohlo dojít ke změně užívání na rezidenční účely, což je dáno současnou velkou poptávkou po novém bydlení a konstantním růstem cen.

Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

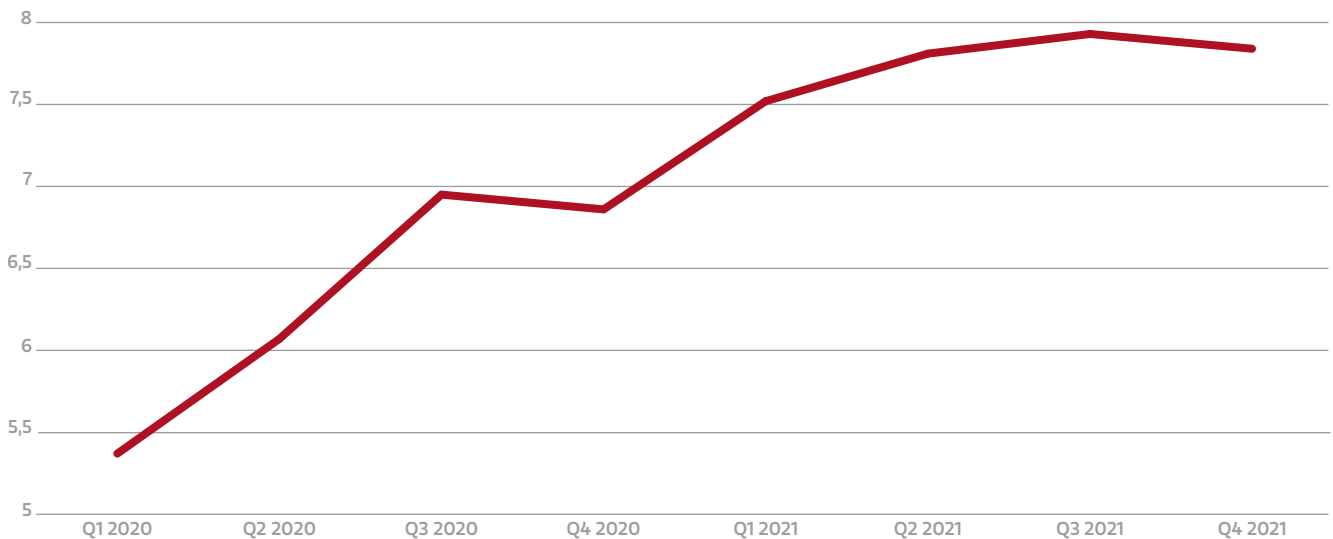
V průběhu roku neobsazenost kancelářů na trhu mírně narůstala, avšak v posledním čtvrtletí se tento trend zastavil a neobsazenost kancelářů lehce klesla ze 7,9 % ve třetím čtvrtletí na 7,8 % ve čtvrtletí čtvrtém. Celková rozloha volných kancelářů na konci roku dosáhla 292 700 m². Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (71 400 m²) a v Praze 5 (51 200 m²). Naopak nejméně neobsazené plochy je v Praze 2 (9 800 m²) a Praze 10 (8 600 m²). Nicméně nejvyšší míra neobsazenosti je v Praze 3 (14,9 %) a Praze 9 (14,6 %), nejnižší v Praze 7 (4,8 %) a Praze 10 (5,8 %). Obecně vzato menší kancelářské distrikty, jako je Praha 2, Praha 3 či Praha 6, jsou velmi náchylné na výraznou fluktuaci neobsazenosti s každým novým pronájmem, či naopak s uvolněními

GRAF Objem kancelářských ploch v městských částech (m²)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM



GRAF Vývoj míry neobsazenosti



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

prostorami. Je proto lepší dívat se na neobsazenost v celopražském kontextu, zejména pokud je porovnávána neobsazenost konkrétní nemovitosti. Často se tak může stát, a to právě u menších čtvrtí, že velkou část neobsazených ploch najdeme jen v pár budovách, zatímco ostatní prostory jsou dobře pronajaty.

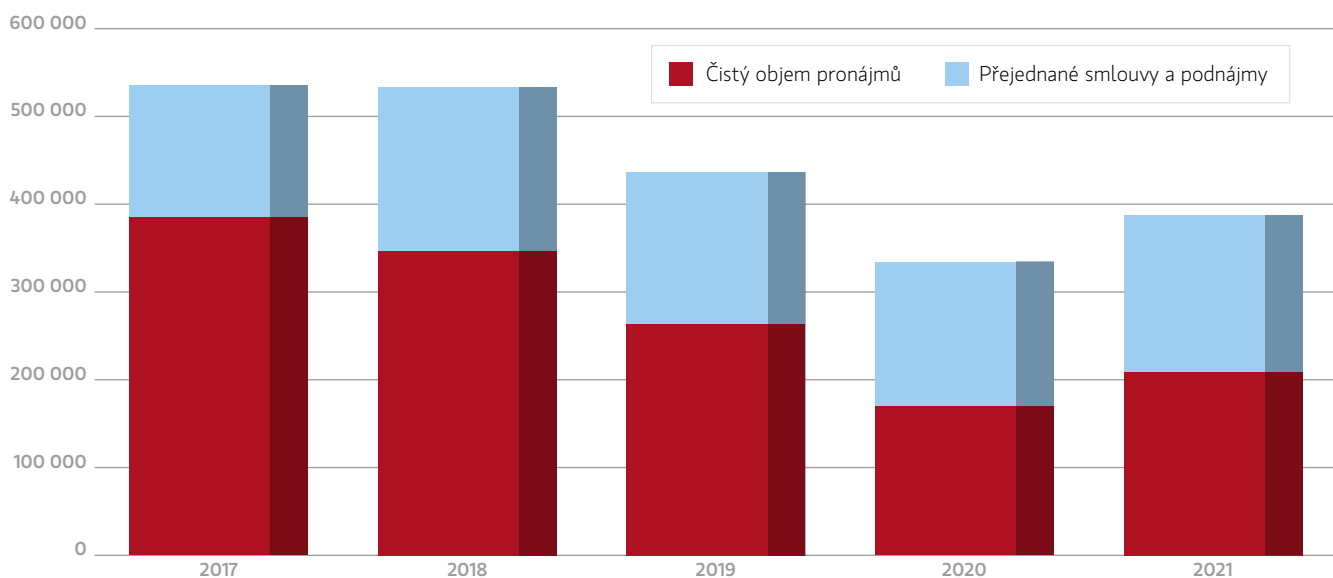
Ve srovnání s předchozím čtvrtletím vzrostl ve 4. čtvrtletí 2021 objem ploch nabízených nájemci k podnájmu o 27 % na 78 700 m². Tato šedá neobsazenost přidává míře neobsazenosti dalšího 1,1 procentního bodu. Celkově by tak míra neobsazenosti dosáhla téměř 10 %. Při nástupu pandemie byla trhu s podnájmy předpovídána velká budoucnost, v průběhu posledních dvou let však došlo k jisté konsolidaci: někteří nájemci přehodnotili zpětně své potřeby a své prostory z trhu stáhli, za čímž většinou stála změna konceptu kanceláří. Při návratu pracovníků do kanceláří zjistili, že své prostory využijí jiným způsobem. Někteří podnájematelé dosáhli úspěchu v podnájmech, což je dáno zejména atraktivní cenou v kombinaci s alespoň částečnou vybaveností prostor, což může pro nové zájemce představovat atraktivní pobídku, jiní nájemci dosáhli dohody s pronajímatelem a našli za sebe náhradu. V takovém případě nový nájemce nečerpá výhodu z levnějšího podnájmu, ale přebírá smlouvu za stávajících podmínek.

S návratem většiny pracovníků do kanceláří bude kladen větší důraz na inspirativnost a flexibilitu komerčních prostor. Očekávám růst popularity coworkingu a sdílených pracovišť.

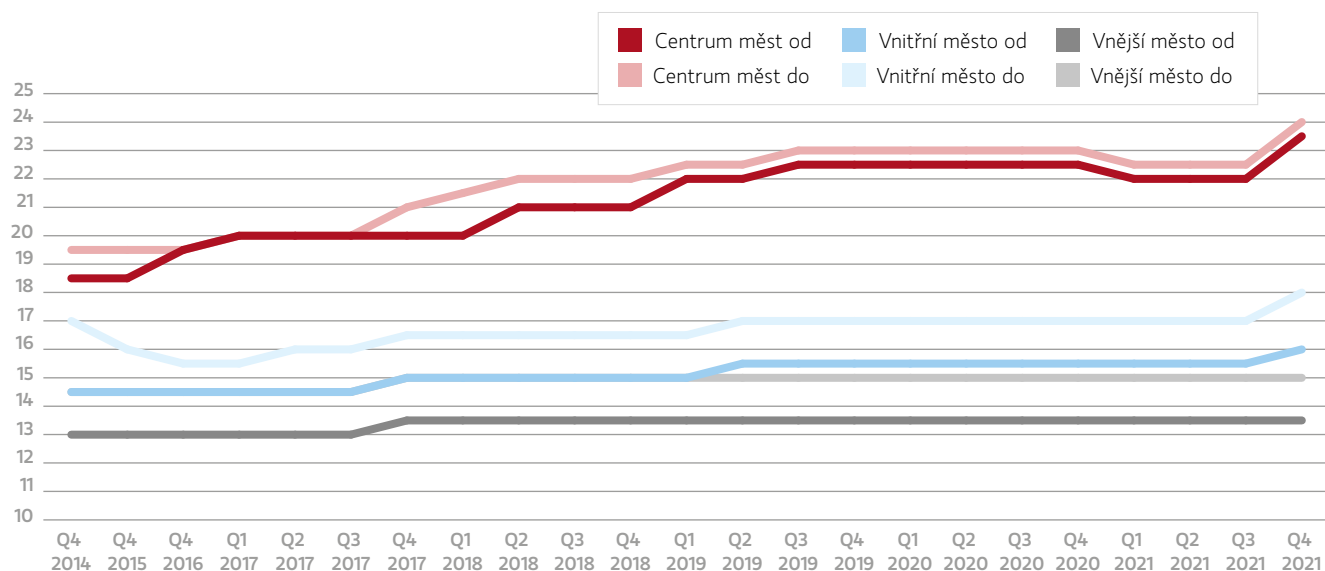
Zdenka Klapalová, Knight Frank

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegocií – a podnájmu) dosáhla ve 4. čtvrtletí roku 2021 velikosti 106 000 m², což představuje 6% mezičtvrtletní i meziroční nárůst. Největší hrubá realizovaná poptávka byla v 4. čtvrtletí zaznamenána v městských částech Praha 4 (24 %), dále pak v Praze 8 (20 %) a v Praze 5 (18 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována společnostmi působícími v oboru IT (22 %), profesionálních a poradenských služeb (14 %) a v oblasti financí (10 %).

GRAF Objem pronájmů v Praze (m²)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

GRAF Objem kancelářských ploch v městských částech (m²)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

Čistý objem pronájmů byl ve 4. čtvrtletí na úrovni 57 900 m², meziročně o 17 % více, avšak o 1 % méně oproti předchozímu čtvrtletí. Podíl nově pronajatých existujících prostor a expanzí představoval 48 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájem nových kanceláří ve výstavbě byl pouze 7 %. Dalších 44 % tvořilo obnovení stávajících smluv (tzv. renegociací). Zbývající 1 % představují podnájem již pronajatých prostor.

Větší potřeba flexibility a širší využití online nástrojů odhalily nové možnosti v organizaci práce. Tato zkušenost se bude i nadále projevat v požadavcích nájemníků.

Peter Višňovský, LEXXUS

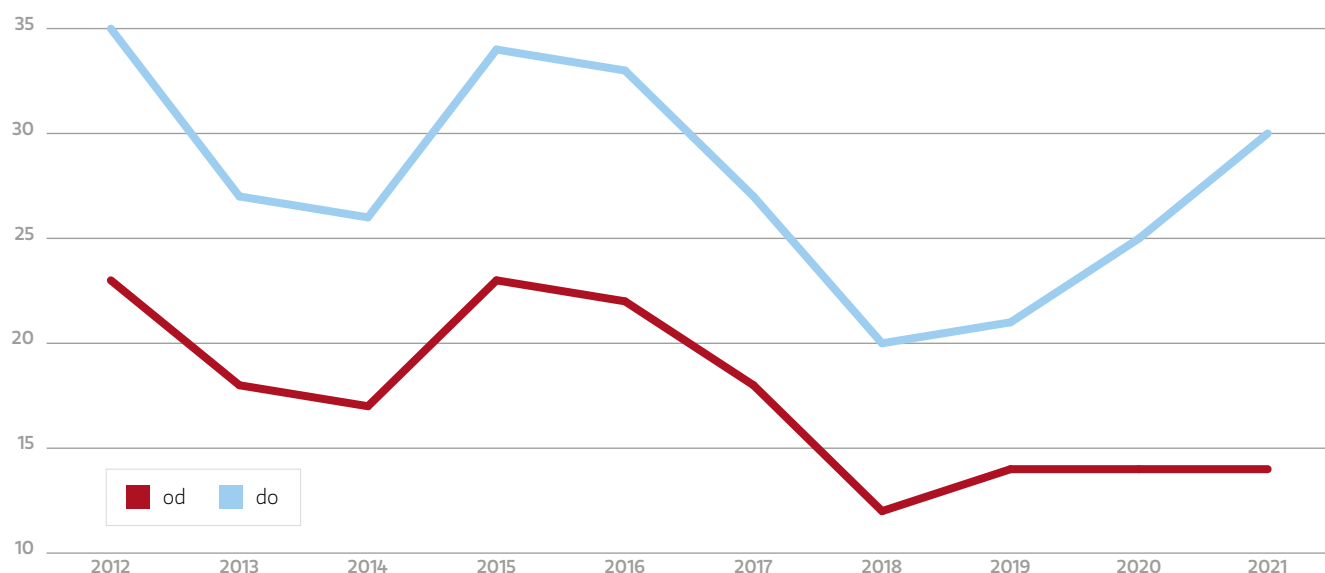
Hrubá poptávka za celý rok 2021 vzrostla o 16 % oproti předchozímu roku a dosáhla objemu 387 100 m². Nejvíce prostor se pronajalo v Praze 4 (22 %) a Praze 8 (18 %). Největší zájem mezi nájemci byl v oblasti IT (16 %) a profesionálních služeb (12 %). Celková čistá poptávka za rok 2021 byla 208 000 m², meziročně o 23 % více.

Čistá absorpce, která je vyjádřena jako změna obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období, zůstala i v roce 2021 pozitivní. V celkovém součtu si tak firmy pronajaly více prostor, než jiné firmy opustily. Čistá absorpce za rok 2021 byla na úrovni zhruba 17 300 m², což je prakticky stejná hodnota jako v roce 2020.

Nájemné

Ačkoliv se nájemné drželo dlouhodobě na stejné úrovni nebo došlo i k jeho mírnému poklesu, tak jsme na konci roku zaznamenali souhrou několika okolností mírný nárůst nájemného za prémiové kanceláře: v centru města se cena pohybovala v rozmezí 23–24 eur za m² na měsíc, 16–18 eur za m² na měsíc ve vnitřních a 13,5–15 eur za m² na měsíc ve vnějších částech města, což

GRAF Objem nájemních pobídek (% podíl z celkového nájemného)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

byla jediná oblast, kde k nárůstu nedošlo. Na výši nájemného mělo vliv několik faktorů, ale tlak na zvyšování nájemného je patrný zejména ze strany developerů: v novostavbách se začalo poptávkové nájemné pohybovat vysoko nad předchozí úroveň prémiového nájemného, a to až do výše 27–28 eur za měsíc, což je úroveň, které bylo dříve možné dosáhnout jen u trofejních nemovitostí, a to ještě převážně jen u kanceláří v nejvyšších patrech, s výhledem. Dnes je u nově vznikajících projektů v centru města tato úroveň startovací pozicí pro vyjednávání, ze které pronajímatelé nebudou příliš ochotni slevovat, spíše naopak. Pokud se jim podaří prostory z větší části pronajmout před dokončením stavby, tak u zbývajících prostor bude tlak na výši nájemného narůstat.

Pobídky

Rostoucí ceny stavebních prací se kromě nájemného promítají také do nabídek příspěvků na kancelářské vestavby, případně jiných pobídek. Úroveň nájemních pobídek poskytovaných pronajímateli je vysoce individuální, velmi závisí na stavu dané nemovitosti a vyjednávací pozici nájemníka. Obecně lze říci, že výše pobídek měla historicky cca roční zpoždění za vývojem neobsazenosti, ovšem v posledních dvou letech se tato mezera uzavřela a pobídky reagují na vývoj neobsazenosti podstatně pružněji. V současné době jsou nabízeny pobídky v rozmezí 14 % – 30 % z celkové výše nájmu a přiblížily se historickému maximu 35 %, které bylo na trhu nabízeno v roce 2015, kdy míra neobsazenosti kulminovala nad 16 %, a to i přesto, že současná míra neobsazenosti je od této úrovně ještě poměrně dost vzdálena.

KANCELÁŘSKÝ TRH V BRNĚ

Objem ploch a nová výstavba

Na konci roku 2021 dosáhl objem moderních kancelářských ploch v Brně 644 000 m². 73 % z těchto ploch jsou kanceláře třídy A, zbývajících kanceláří pak třídy B. Nej kvalitnější kanceláře, tzv. AAA třída, tvoří 11 % celkového objemu. V tomto ohledu tak Brno jen mírně zaostává za Prahou, avšak rozvoj trhu je v moravské metropoli v posledních letech výrazně dynamičtější.

V průběhu roku 2021 byly dokončeny dvě nové budovy: Vlněna Office Park CD s pronajímatelnou plochou kanceláří 16 500 m² a rekonstruovaná budova Rašínova 4 s plochou 1 500 m².

Na konci roku bylo ve výstavbě dalších 9 budov s celkovou plochou 66 500 m² a plánovaným dokončením mezi 1. čtvrtletím 2022 a 1. čtvrtletím 2024.

Pronájmy

Hrubý objem pronájmů v Brně dosáhl v roce 2021 objemu 61 400 m². Vzhledem k menší velikosti trhu, než jakou má Praha, je brněnský trh méně transparentní. Pronajímatelé jsou často opatrnější a neposkytují údaje v takovém rozsahu, jako jsou ochotni poskytovat pronajímatelé v Praze. Výjimku tvoří velcí hráči na trhu, kteří často působí jak v Brně, tak i v Praze, popřípadě i v dalších krajských městech. Z dostupných dat je zřejmé, že největší poptávka přichází v Brně od IT firem (cca 30 %) a z finančního sektoru.

TRENDEM JE UMĚNÍ V NEMOVITOSTNÍCH PROJEKTECH

Jedním z prvků, které mohou nemovitostnímu projektu či nájemním prostorům vdechnout jedinečné „kouzlo osobnosti“ je umělecké dílo, které může být umístěno jak uvnitř, tak vně projektu. Umístění uměleckého díla do projektu je globálním trendem poslední doby. Dobře vybrané dílo přispívá k unikátnosti nemovitosti, může podpořit brand projektu a zvýšit tak jeho hodnotu, nájemné, rychlejší obsazenost apod. Stejně tak mohou umělecké projekty podpořit místní komunitu, splynutí projektu s okolím. Presentací uměleckých děl investor nebo nájemce prezentuje své vlastní hodnoty a postoje. I výběr uměleckých děl ve veřejných částech kancelářských prostor o nájemci mnoho vypovídá, proto by měl být především autentický.

Umělecká díla mohou přinášet energii, nebo naopak nadbytečnou energii utlumit, mohou být vybrána s úmyslem přilákat pozornost k projektu, nebo naopak mohou úplně splynout s projektem a okolím. Kromě toho je důležité, aby umělecké dílo bylo vybráno tak, aby samo o sobě mělo uměleckou a finanční hodnotu a pro investora potenciál ke zhodnocení v budoucnu. Synergie s nemovitostí, ve které bude umístěno, je pak ještě ideální „bonus“. Před výběrem díla je vhodné, aby si investor ujasnil záměr a vizi projektu, lokaci díla, jak je chráněno, jak ho lze pojistit, jaký je uvažovaný rozpočet, jak bude proveden výběr (přímé oslovení, soutěž) apod.

Jedním z posledních trendů v globálním uměleckém světě je návrat k přírodě a využití přírodních materiálů při tvorbě uměleckých děl. Tento trend navíc konvenuje požadavkům na udržitelnost. Zejména skulptury do exteriéru mohou velmi snadno podpořit tento trend, na druhém konci spektra jsou pak NFT díla, u nichž je zatím diskutabilní jak jejich uhlíková stopa, tak jejich reálná hodnota. Dalším způsobem, jak může umění podpořit nemovitostní projekt je art program, který zahrnuje pravidelné výstavy, uměleckou komunitu, a další eventy spojené s uměním.

DANIELA KOZÁKOVÁ
DK Legal

Neobsazenost

Na konci roku 2021 se zvýšila oproti pololetí neobsazenost v Brně o cca 0,4 procentního bodu na 11,8 %. Z meziročního hlediska je to pak pokles o 0,1 procentního bodu. Neobsazenost se zvýšila i přes relativně omezenou novou nabídku na trhu. V 1. pololetí 2022 by se mělo dokončit dalších 24 300 m², což pravděpodobně přispěje k dalšímu růstu neobsazenosti.

Nájemné

I přes mírný nárůst neobsazenosti se nájemné za nejlepší kanceláře ve městě drží na nezměněné úrovni v rozmezí 15–16 eur/ m²/ měsíc, stejně jako v předchozím roce. Průměrné nájemné za kanceláře třídy A je na úrovni 12,50 eur/m²/měsíc, u ostatních budov, které buď kvalitou, nebo lokalitou nesplňují požadavky na nejlepší kanceláře, se nájemné pohybuje v širokém rozmezí 8–11 eur/ m²/měsíc.

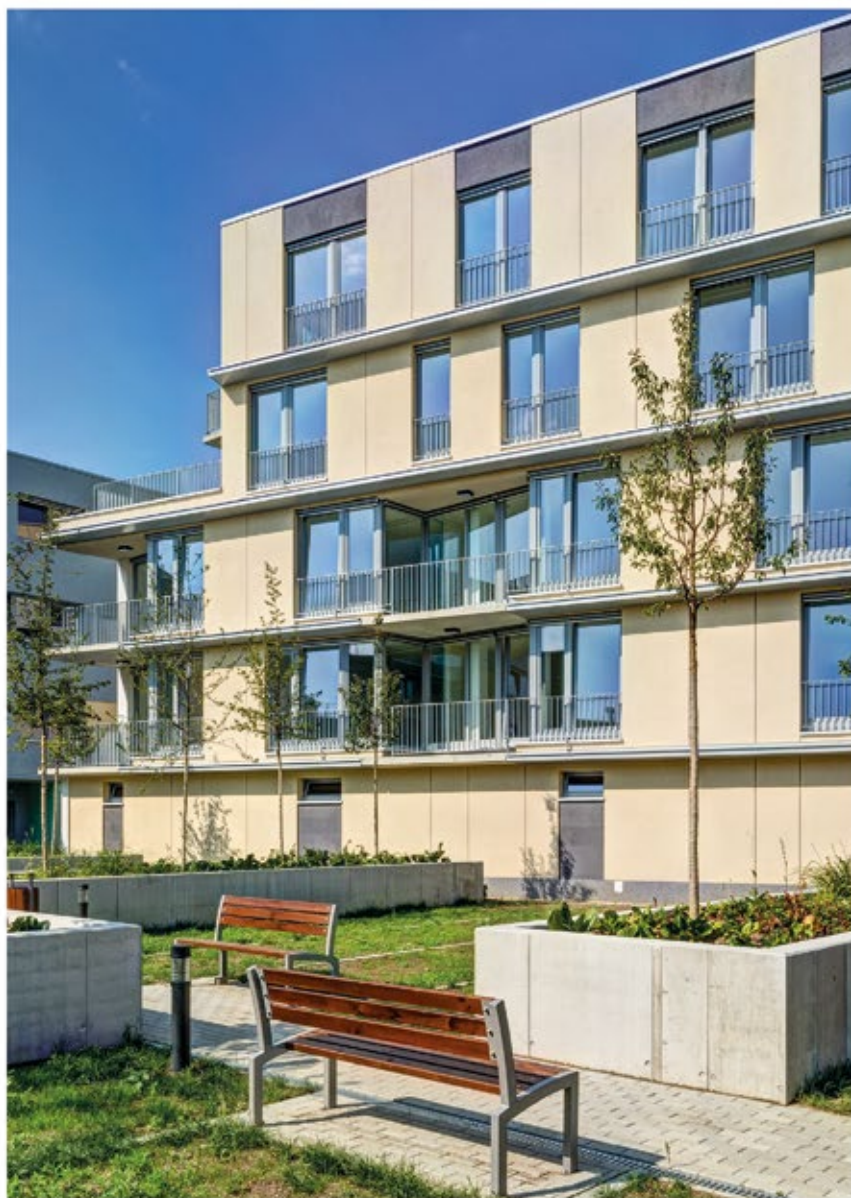
KANCELÁŘSKÝ TRH V OSTRAVĚ

Na konci roku 2021 byl stav trhu kancelářských prostor v Ostravě nezměněn: celkový objem se ustálil na 219 000 m² moderních kanceláří. Podobně jako v Praze a Brně, 74 % z nich tvořily kanceláře třídy A, zbytek pak kanceláře třídy B. Na rozdíl od dvou výše uvedených měst však v Ostravě nedošlo k dokončení žádné nové kancelářské budovy. Poslední nově dokončené kanceláře ve městě jsou tak již z roku 2019. V letošním roce k zásadní změně nedojde, avšak v roce 2023 očekáváme dokončení nové moderní budovy Organica. Se svými více jak 25 tisíci metry čtverečními je pro Ostravu zcela zásadním soustem, stejně jako tomu bylo u projektu Nová Karolína Office Park.

Tato budova bude mít svou velikostí zásadní dopad na neobsazenost. Zatímco v posledních letech setrvale klesala, vzhledem k nulové nové nabídce lze s dokončením budovy Organica očekávat skokový nárůst neobsazenosti. Pro trh by to mohl být teoreticky i nový impuls: v posledních letech se potenciální nájemci Ostravě byli doslova nuceni vyhýbat, jelikož kanceláře větších rozměrů prakticky nebyly k dispozici. Ostrava zažívá dynamický růst logistického trhu s řadou nových projektů, a pokud bude situace podobná, jako byla před lety v Brně, kancelářský trh bude následovat. Ambiciózní projekty ve městě se v loňském roce objevily, nyní schází již jen jejich úspěšná realizace.

ONDŘEJ VLK
Knight Frank

DEVELOPMENT
S VÝJIMEČNOU
ARCHITEKTUROU
A DŮRAZEM
NA DESIGN





TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORAMI

TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORAMI

V letech 2020–2021 došlo kvůli pandemii a silným státním regulacím k největšímu přeskupení sil na české maloobchodní scéně v novodobé historii.

Pokračuje stále intenzivnější sblížování a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu.

Nové plochy přibývají jen mírným tempem, přírůstky jsou zejména v segmentu retail parků, těžiště investic směřuje do modernizace a zvyšování kvality obchodních prostor.

Transakční aktivita byla v roce 2021 výrazně nižší než v předchozích letech, týkala se především retail parků v regionech.

Negativní dopady koronavirové krize na řadu center i nájemců, nicméně otevírání nových možností, zejména pro digitálně zdatné hráče na trhu.

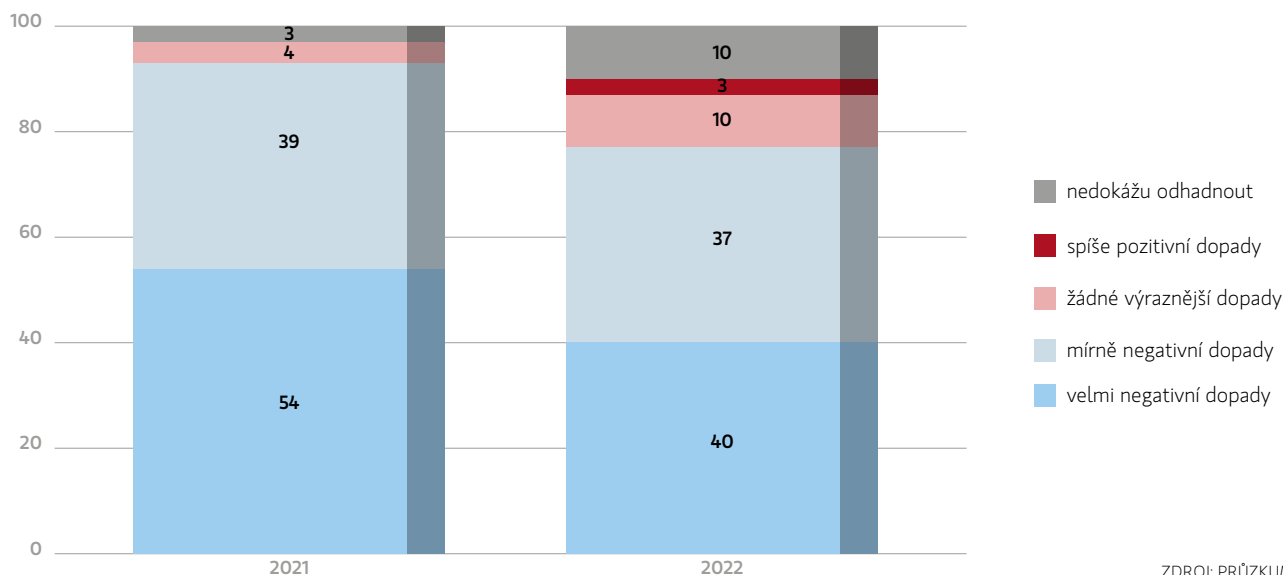
PROMĚNA SEGMENTU MALOOBCHODU

Do situace na českém maloobchodním trhu se v letech 2020 a 2021 výrazně promítla koronavirová krize a s ní spojená sporná, často poměrně problematická, restriktivní opatření. Stát svými zásahy zásadně omezil vybrané segmenty trhu, zejména gastronomii a retail s nepotravinářskými kategoriemi. Teprve ve druhé polovině roku 2021 začalo docházet k určitému uvolnění režimu, ovšem do stejné řeky již retail nevstoupil.

V důsledku restrikcí i mediálně podporovaných obav se dramaticky proměnilo nákupní chování Čechů. Snížila se frekvence nákupů, počet navštěvovaných prodejen i návštěv nákupních center, naopak vzrostl průměrný nákup. Zákazníci jsou tak při nákupech racionálnější a více přemýšlejí o tom, co nakoupit, snížil se podíl impulzních a zbytných nákupů. Zvýšený důraz klade nemalá část z nich při nákupu i na bezpečnost a hygienické faktory. A u nemalého procenta Čechů stále pozorujeme obavu z návštěv míst s vyšší koncentrací lidí. Možná i proto nezaznamenaly retail parky tak velký pokles návštěvnosti jako nákupní centra.

Podle výsledků expertního výzkumu ARTN pro tento Trend Report vidí dopady koronaviru a s ním spojených opatření na trh maloobchodních prostor 77 % oslovených jako negativní, 40 % dokonce jako velmi negativní (hůře dopadla jen oblast projektů pro volný čas – viz graf v úvodní kapitole Trend Reportu). Je to nicméně méně nepříznivé zhodnocení, než tomu bylo před rokem.

GRAF Jaký dopad měl koronavirus a opatření s ním spojená na jednotlivé tržní segmenty realitního trhu? (v %)



Internet se stal přirozenou součástí celého procesu nákupního rozhodování a trend tzv. omnichannelu je na vzestupu napříč různými kategoriemi zboží. Pandemie jen urychlila intenzivní sblížení a propojování tradičního „kamenného“ obchodu a online retailu, které je patrné již několik let oba světy se navzájem obohacují a inspirují, hranice mezi nimi se stále více stírá a bude obtížnější ji rozlišit.

„Akcent bude kladen na ESG a také na úsporu provozních nákladů.“

Lenka Kostrounová, ČSOB

Nákup online si v uplynulém období vyzkoušeli i ti, kteří se tomu před tím bránili, případně lidé nakupovali na internetu i ty kategorie, u kterých by je to dřív nenapadlo. Hlavním profitujícím z pandemických restrikcí je tak bez pochyby online retail – přes české e-shopy v roce 2021 proteklo rekordních 223 miliard korun, což představuje meziroční nárůst 14 % (o rok dříve to bylo rekordních +26 %). Nejdynamičtěji se vyvíjel e-commerce v segmentu potravin, stavebnictví, zboží pro dům a zahradu a také módy a oblečení a nábytku. Počet e-shopů v Česku dosáhl v závěru roku 2021 úrovně 51 tisíc, přičemž ovšem 1 % z nich kontroluje více než 90 % trhu. Rok 2021 byl přitom pro e-shopy značně specifický. Celkový podíl e-commerce na maloobchodních tržbách v Česku se v současnosti blíží 15 %, v některých kategoriích elektro sortimentu již přesahuje i 55 %. První polovina roku byla díky lockdownu ve znamení velmi silných meziročních růstů, druhá přinesla stagnaci a někde i mírný pokles, což ukazuje, že se velká část zákazníků do kamenných prodejen vrátila. Nejvíce období pandemie poznamenalo menší prodejny a pochopitelně gastronomické jednotky.

Desítky největších obchodních řetězců v Česku kontroluje již kolem 420 miliard Kč trhu. Na nejvyšších dvou příčkách jsou řetězce vlastněné německou skupinou Schwarz. Lidl, který v uplynulých letech mocně investoval do budování (v roce 2021 otevřel 26 nových prodejen) a modernizace svých prodejen i zvyšování kvality zákaznického zážitku, a tradičně úspěšný Kaufland. V těsném závěsu je rostoucí Albert, obrátově příliš nezaostávají Penny Market a Tesco. Hlavní změnou, potvrzující aktuální trend, je dynamický růst internetového prodejce Alza.cz, který se obrátem zařadil již mezi sedmičku největších obchodních řetězců, přičemž má nakročeno k dosažení 4. příčky v průběhu následujícího roku.

TABULKA Největší obchodní řetězce v České republice

Společnost	Počet vlastních prodejen*	Tržby celkem v mld. Kč (bez DPH)
Lidl Česká republika	289	67
Kaufland Česká republika	135	60
Albert Česká republika	328	59
Penny Market	397	42
Tesco Stores ČR	186	42
Geco	320	39
Alza.cz	–	37

* Počet prodejen 2021, odhady tržeb za rok 2020.

ZDROJ / SOURCE: INCOMIND, ZBOŽÍ & PRODEJ, ÚČETNÍ UZÁVĚRKY

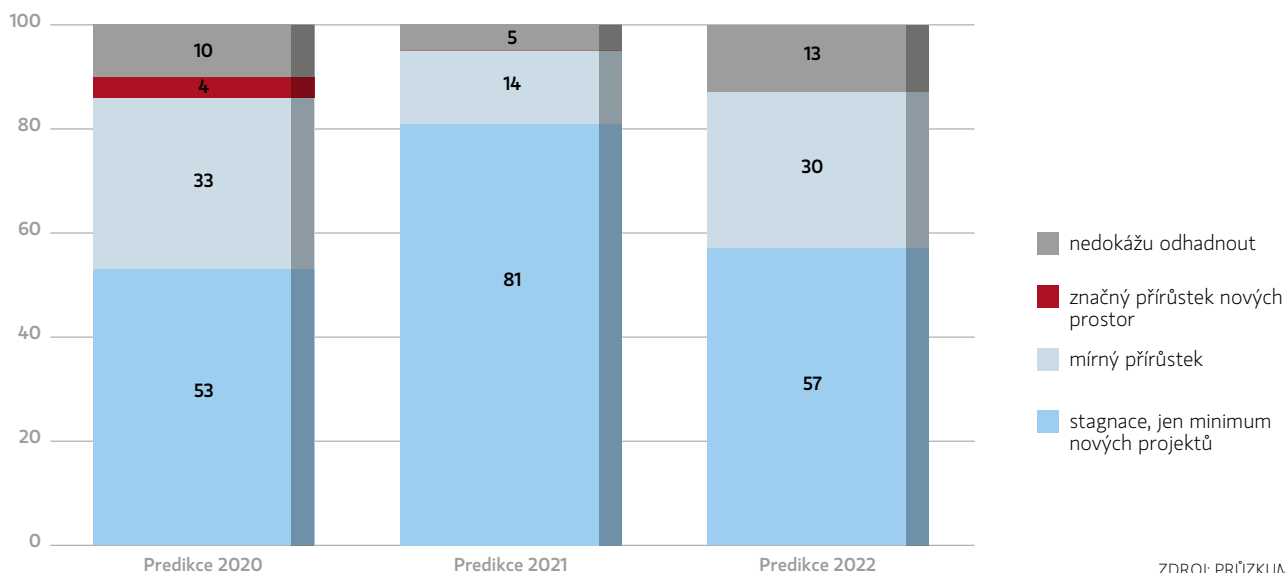
Klíčovým místem prodeje nepotravinářských kategorií zboží po odeznění restrikcí nicméně stále zůstávají sortimentní specialisté (největší obrát z nich dosahují IKEA, Hornbach a OBI) a také obchodní centra, kterým je věnována samostatná pasáž této kapitoly. Diverzita trhu je tedy stále vysoká.

Z rozvoje online retailu těží i logistické společnosti, které též rostou raketovým tempem. Například skupina Packeta, majitel sítě Zásilkovna, loni přepravila více než 73 milionů zásilek (tj. více než za rok přepraví Česká pošta), což představuje meziroční nárůst o 86 % (již o rok před tím přitom rostla o 114 %). Fenoménem doby je intenzivní snaha e-retailu i logistických firem o masivní posilování odběrových míst: jdou přitom cestou otevírání vlastních výdejních míst a showroomů, které již část dosahují poměrně značné velikosti (například Mall Mega Shop v Brně 590 m², Notino též v Brně 850 m²), spolupráce s velkými řetězci (například Zásilkovna – Lidl) i s menšími provozovateli obchodu a služeb, a také budováním nových výdejních boxů (těch v roce 2021 přibýly tisíce, ve stovkách měst a obcí). Odrazem aktuálních trendů bylo otevření obchodu značek Modivo a Eobuv.cz v pražském OC Nový Smíchov, představující kombinaci nákupu v kamenné prodejně s digitální zkušeností (tzv. „phygital“ retail). Naopak většina klasických retailerů intenzivně rozvíjí své prodejny i komunikační online platformy.

„Inflační cenový růst může vést ke stagnaci obrátu u některých sociálních skupin.“

Michal Ševera, B3 Office Centre

Česká republika má už hlavní vlnu expanze tradičního retailu za sebou. Nové prodejny stále přibývají, ovšem již pomalejším tempem, obchodníci více než dříve sledují ekonomiku jednotlivých prodejen a v některých případech dochází k optimalizaci sítě. Investice obchodníků do rozvoje prodejní sítě neklesají, směřují ovšem ve stále větší míře do modernizace stávajících obchodů. Obchodní síť v Česku tak prochází postupnou proměnou, podpořenou samozřejmě i rozvojem nejrůznějších hybridních formátů prodejen. Nejvíce ohroženým segmentem trhu jsou malé nepotravinářské prodejny mimo nákupní centra, což potvrdil i letošní výzkum mezi členy ARTN (57 % respondentů očekává pokles jejich počtu). Naopak 43 % expertního panelu vidí pozitivně budoucnost retail parků. Těmto komplexům napomáhá i častá přítomnost diskontních nájemců, což je v období nejisté ekonomické situace pro řadu zákazníků vítaný prvek.


GRAF Jaký očekáváte nárůst nových projektů v letech 2020–21, 2021–22, 2022–23 v jednotlivých sektorech nemovitostního trhu?


NÁKUPNÍ CENTRA

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 4,7 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 stovky 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	301	102 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Galerie Šantovka	Olomouc	185	48 000	SMC Development
Forum Nová Karolina	Ostrava	186	58 000	REICO
Olympia Brno	Brno-Modřice	199	102 000	Deutsche Euroshop
OC Letňany	Praha	191	120 000	Union Institutional Investment
Palladium	Praha	178	40 000	Union Institutional Investment
Galerie Harfa	Praha	143	45 000	WOOD & Company
Nový Smíchov	Praha	193	58 000	Klepierre
Centrum Černý Most	Praha	182	77 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Avion Shopping Park Ostrava	Ostrava	181	85 100	Inter IKEA Centre

ZDROJ: GFK, INCOMIND, VEŘEJNÉ ZDROJE

Rozhodující část investic už nyní směřuje spíše do redevelopmentu center – do modernizace či extenze stávajících budov – než do nové výstavby. I proto nebyl rok 2021 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.

K nejvýznamnějším projektům v roce 2021 bezesporu patří nákupní galerie Bořislavka Centrum (retail 9 800 m², investor KKCG Real Estate Group) na Praze 6, otevření obchodního domu s levnou módou Primark v nové budově Flow Building na pražském Václavském náměstí a otevření hlavní fáze největší nákupní zóny na Vysočině Shopping Jihlava (nebývale rozsáhlý retail park vybudovaný společností Aventin).

Významnou rekonstrukcí a modernizací prošlo například brněnské OC Futurum (disponující nyní mj. i střešní fotovoltaickou elektrárnou), přebudované obchodní centrum Spektrum v Čestlicích u Prahy (6 500 m², CPIPG) či OC Řepy v Praze (14 500 m²).

Modernizací a rozšířením procházejí i další centra – například brněnský Avion Shopping Park či olomoucká Galerie Šantovka.

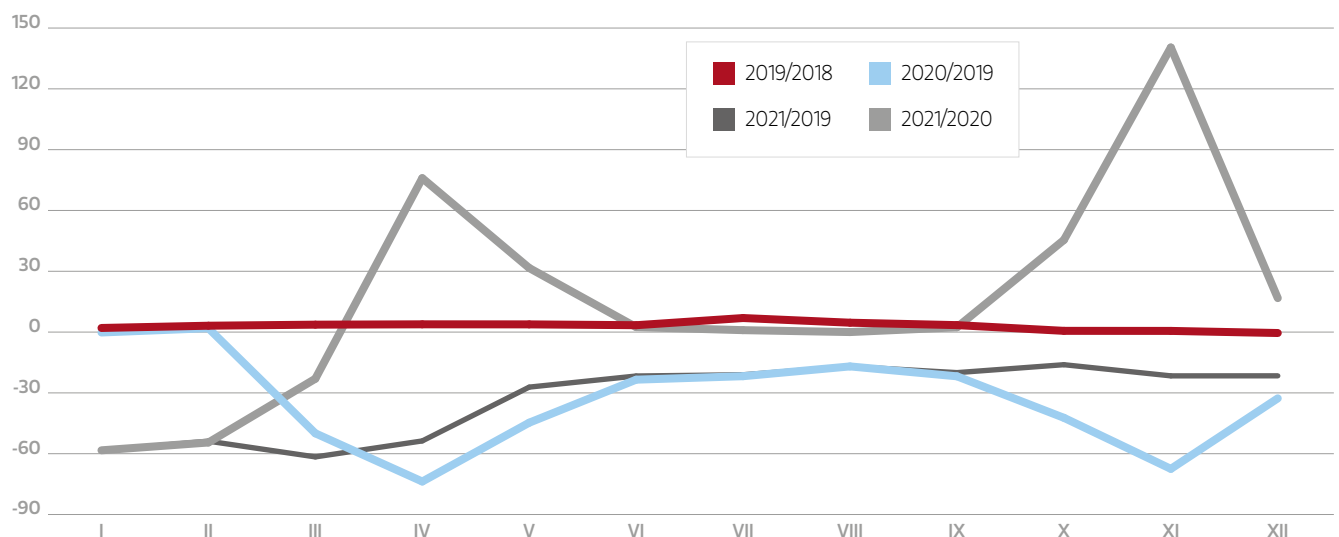
Ponecháme-li stranou retail parky, kterým současná doba přeje a které budou přibývat i v následujících letech (počítá s tím mj. i 43 % členů expertního panelu ARTN), větší přírůstky nových ploch zaznamenáme až v dalších letech, a to jak v různých lokalitách Prahy, tak i v dalších městech (např. Ameside Plzeň či Fabrika Zlín).

DOPADY PANDEMICKÝCH RESTRIKČÍ NA NÁVŠTĚVNOST CENTER

V průběhu pandemie mířila vláda ve svých restrikcích jako první na snadné cíle a jedním z nich byl i retail. Národní centra byla v prvních vlnách pandemie stigmatizována a státem drasticky omezena (navzdory prokázaným testům potvrzujícím, že centra a obchody při dodržování bezpečnostních opatření nejsou místem šíření viru). Díky intenzivnímu úsilí jednotlivých center o dodržování pravidel bezpečnosti a aktivnímu vyjednávání Svazu obchodu a cestovního ruchu ČR, Hospodářské komory a Asociace nákupních center ČR (nově zformované na základech bývalého ICSC) se v průběhu května 2021 podařilo regulace alespoň částečně eliminovat, nicméně i tak byl dopad na centra poměrně zásadní.

Podle indexů Asociace nákupních center ČR byla souhrnná návštěvnost českých nákupních center za celý rok 2021 o 32 % nižší než v předcovidovém roce 2019. Je to do značné míry dáno silnými restrikcemi v prvních čtyřech měsících roku, nicméně i po nich se návštěvnost center držela výrazně pod úrovní roku 2019, v rozmezí minus 16 až 22 %.

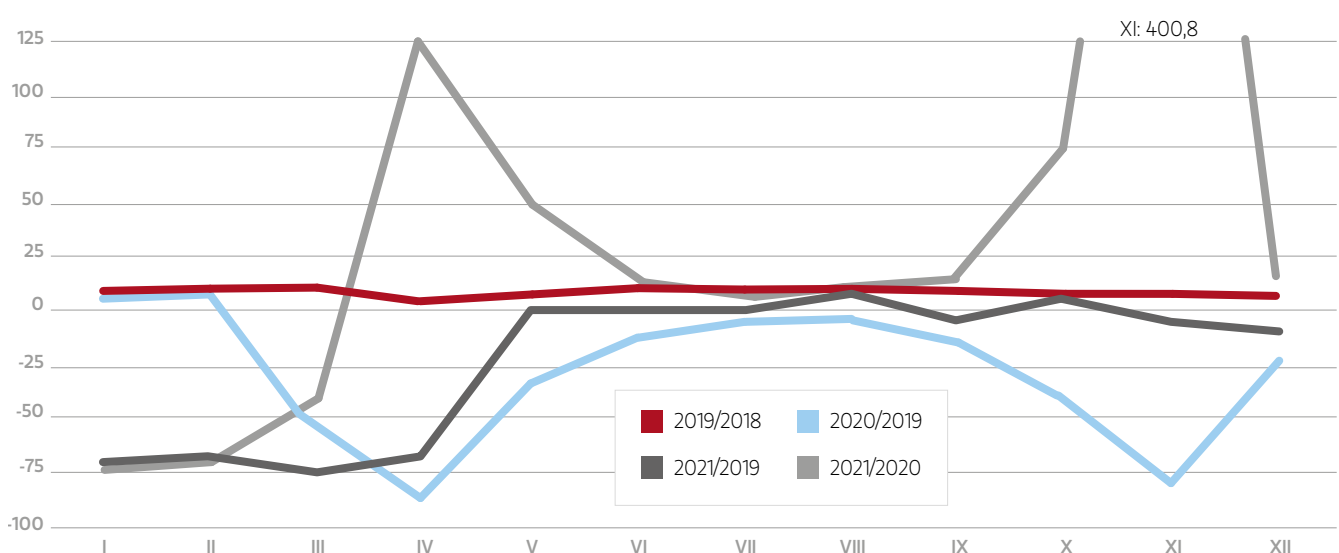
GRAF Meziroční změna návštěvnosti (v %)



ZDROJ: ASOCIACE NÁKUPNÍCH CENTER ČR (FOOTFALL INDEX + TURNOVER INDEX)

Dopad pandemie a s ní spojených opatření na obrát center naštěstí není tak drastický. Od května 2021 se nominální obraty nákupních center pohybovaly velmi blízko úrovni z roku 2019 (ovšem v prosinci nelichotivých -10,6 % vs. prosinec 2019). Průměrné celkové obraty center za celý rok 2021 byly sice nad úrovní roku 2020, nicméně přibližně o 21,5 % nižší oproti roku 2019). Dlouhodobě si z hlediska vývoje obrátů vedla lépe centra na Moravě, naopak Praha jako celek ztratila více.

GRAF Meziroční změna obrátů (v %)



ZDROJ: ASOCIACE NÁKUPNÍCH CENTER ČR (FOOTFALL INDEX + TURNOVER INDEX)

V rámci struktury návštěvnosti obchodních center se u obchodních center dostupných městskou hromadnou dopravou změna chování zákazníků projevila v rámci zvýšení podílu návštěvnosti automobilovou dopravou o 4 %. Kromě opatnostních motivů v době pandemie je tento trend způsoben i zvýšením průměrného nákupu a sníženou frekvencí návštěvnosti velkých obchodních center.

VÝZVY PRO NÁKUPNÍ CENTRA A JEJICH NÁJEMCE

Dopady restrikcí na gastronomii, fashion retail, ale i další vládou omezené nepotravinářské kategorie a služby jsou značné a řada prodejců se dostala do situace, kdy zvažují a počítají, zda je pro ně ekonomicky udržitelné držet všechny dosavadní obchody, zvláště ty nejméně výkonné. Již závěr roku 2020 tak přinesl vlnu zavírání obchodů, odchodů z trhu či utlumení činnosti, a to i některých známých značek.

V kvalitních centrech a lokalitách prostor vyklizený některými nájemci rychle zaplňují další zájemci, a to jak s etablovaných sítí, tak i noví hráči a je jisté pozitivní, že český trh je pro řadu mezinárodních značek atraktivní. Podle údajů společnosti Cushman & Wakefield vstoupilo v roce 2021 na český trh 38 nových značek, což je nejvíce za poslední 3 roky. Většina z nich (32) mířila do Prahy, ovšem pozadu nezůstávala ani další města. Téměř polovina příchodích brandů je ze segmentu módy (zmínit lze např. Primark, Dedoles, HalfPrice, Versace, Anson's, e-obuv/Modivo či Moa Paris), početná je i skupina značek ze segmentu gastronomie a potravin (například diskontní řetězec supermarketů Mere, původem z Ruska), služeb (např. optika Fielmann), vybavení domácnosti (Cozy Home, Dyson) či fitness (Clever Fit, OneGym). Nejvíce brandů přišlo v roce 2021 do Česka z Polska a Německa.

„Pro obchodní centra bude v kontextu změn na trhu dále růst význam příjmů mimo standardní nájemné.“

Zdeněk Vašata,
Unibail-Rodamco-Westfield

Údaje Asociace nákupních center ČR ukazují pozitivní vývoj podílu neobsazených jednotek na celkové obchodní ploše (tzv. „vacancy rate“) ve druhém pololetí roku 2021 (pokles z červencových 5,4 % na prosincová 4,0 %). Zatímco v Praze se v závěru roku míra neobsazenosti pohybovala kolem 3 %, v regionech Čech nad úrovní 5 %. Celkově je tento ukazatel vyšší u malých center.

Pandemická situace významně narušila ekonomiku nejen obchodníků postižených restrikcemi, ale i nákupních center a zasáhla i dosud stabilizovanou a kontinuálně se rozvíjející oblast nájmu v maloobchodních prostorách. Desítky nájemců se dostaly do finančních problémů, příjem z nájemného přestal být pro pronajímatele garantovanou jistotou, se kterou lze počítat. Nepříznivou situaci alespoň částečně zmírnila podpora státu, ovšem stačila pokrýt jen část ztrát.

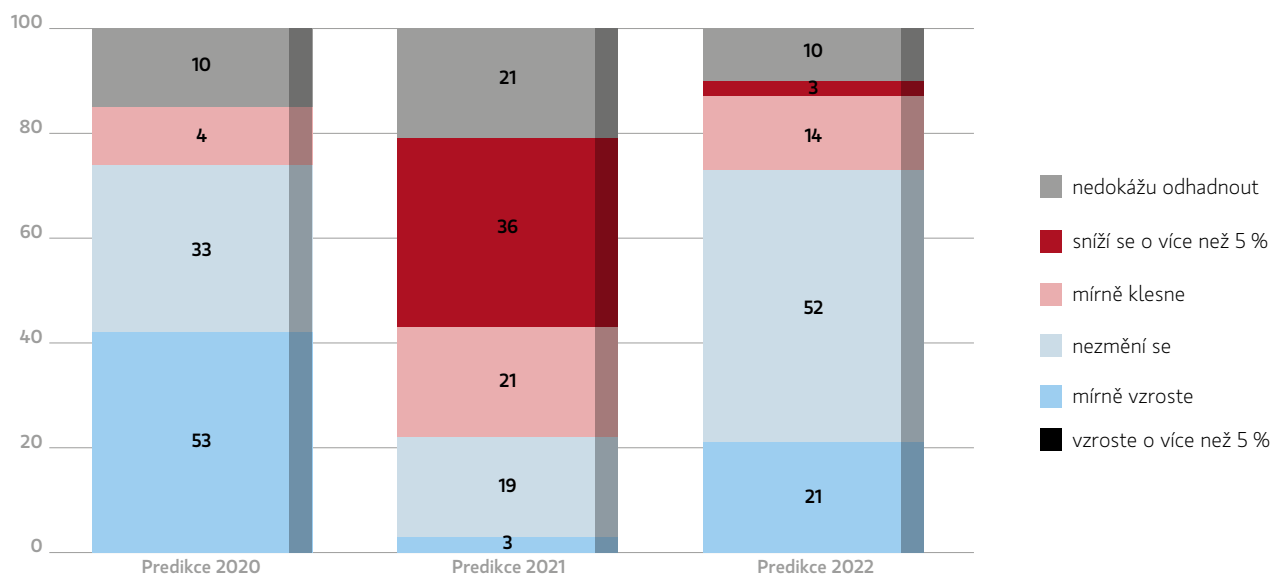
Z hlediska aktuálního vývoje tržeb přispívají k případným problémům s cash flow na straně nájemců zejména akumulované dluhy z předchozích období pandemie covidu, které je nutné dodatečně splácet společně se standardními platbami nájmu.

Zatímco v závěru minulé dekády většina odborníků oslovených ARTN očekávala, že nájmy se již příliš měnit nebudou, případně že dojde k jejich mírnému nárůstu, výzkum ARTN v lednu 2021 ukázal zcela jiný a značně pesimistický obrázek, kdy 36 % respondentů očekávalo prudký pokles a dalších 21 % mírný pokles. Aktuální průzkum z ledna 2022 již ovšem přináší zřetelné pozitivní signály o postupném návratu ke stabilizaci trhu.

Situaci ovšem bude v letech 2022 a 2023 komplikovat nejen nebývale vysoká inflace, ale i skokové zdražení energií. V rámci maloobchodních jednotek je předpokládán nárůst energií blížící se až ke 40 %. Navýšení cen elektřiny zvýší náklady na nájem vůči tržbám v řádu 0,2 % – 0,4 %. Dalším významným faktorem ovlivňujícím retailový segment je také silné posílení koruny vůči euru (o téměř 7 % v rámci meziročního srovnání lednových hodnot). Efektem je kromě jiného i případný pozitivní dopad z důvodu nájmu často přepočítávaného dle aktuálního kurzu, tržeb v korunách a případně i zboží kupovaného a dováženého ze zahraničí.



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



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

Hovořit o průměrném nájemném je přitom 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 extréměch 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.

„Vyčlení se skupina nákupních center, která nebudou prosperovat a budou hledat zcela nové alternativní využití.“

Pavel Krchňák, Oberbank AG

INVESTOŘI A TRANSAKCE

Zájem investorů o retailové projekty zaznamenal v období pandemie zřetelný pokles. V roce 2021 nedošlo ke změně vlastníka u žádného z velkých projektů. Živo bylo především v segmentu retail parků, kde se například částečně proměnilo portfolio DRFG. Několik retailových objektů nakoupil Conseq, aktivní byla i Patria investiční společnost.

TABULKA Vybrané transakce v retailu v roce 2021

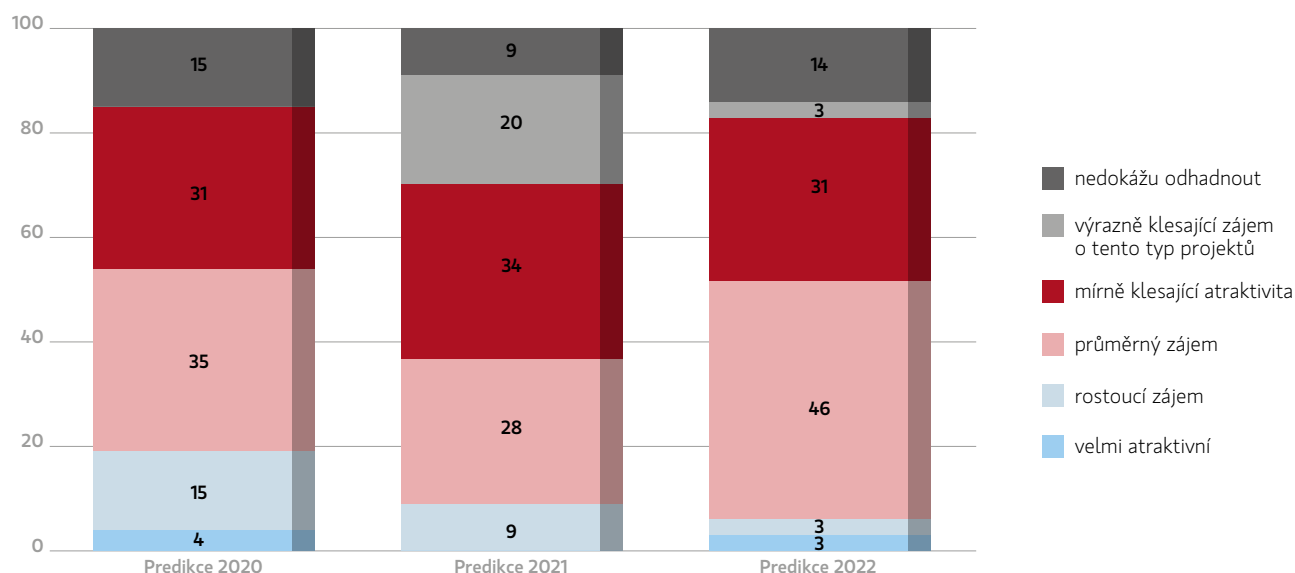
Objekt	Město	Prodejce	Kupující
Korso Karviná	Karviná	Bluehouse	Conseq
OC Riviera	Brno	DRFG	Overeus
Centro Retail Park + Most Retail Park	Ostrava, Most	Focus Estate Fund	DRFG
Retail Parks Haná Olomouc + Ostrava	Olomouc, Ostrava	Aberdeen Standard Invest	Trigea
SC Opatovská	Praha	TTP Invest	Conseq
Různé retail parky / various Retail parks	Praha, region	KPD Group	Patria, Conseq
Různé retail parky / various Retail parks	Praha, regions	DRFG	ZDR Investments Sicav, Koupelny Ptáček
Albert Tábor	Tábor	Ahold	Star Capital Finance
Retail Park Nové Butovice	Praha	x	Generali Real Estate

ZDROJ: BUILDING WORLD

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 %. Vývoj posledních měsíců nicméně vedl ke změně trendu, podle CBRE se v závěru roku 2021 výnosy u nejkvalitnějších nemovitostí opět zvedly k úrovni 5,25 %.

Členové expertního panelu ARTN zřetelně vnímají aktuálně nižší zájem investorů o maloobchodní prostory (jako mnohem atraktivnější aktuálně vidí rezidenční a industriální segment), ovšem dobrou zprávou je, že oproti extrémně pesimistickému pohledu na situaci v loňském výzkumu se podíl respondentů očekávajících pokles atraktivity investic do retailu významně snížil.

GRAF Očekávaný zájem o retailové nemovitosti mezi realitními investory v letech (2020–21, 2021–22,) 2022–23



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

PERSPEKTIVY PRO PŘÍŠTÍ OBDOBÍ

Hlavní vlny pandemie a s ní spojených restrikcí jsou, věřme, za námi, ovšem dopady na poptávkovou i nabídkovou stranu jen tak nezmizí. Nákupní chování Čechů se do „normálního modu“ vrací jen pozvolna, navíc půjde o jakýsi „nový normál“. 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.

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 budou navzájem inspirovat. U fyzických obchodů lze čekat rostoucí synergie s e-commerce i „showroomizaci“ některých obchodů. 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. Projeví se jak ve využití technologií na prodejní ploše (a nejen tam), tak v menší ochotě zákazníků cestovat za nákupem.

Složitá situace, kdy řada nájemců musela odejít z trhu, zároveň vytváří prostor pro příchod nových hráčů a určitou proměnu nájemního mixu. Tématem bude také problematika smluvních vztahů a nájemného. Rekalibrace nájemních podmínek může zároveň vytvořit příležitosti pro repositioning či změnu využití některých obchodních prostor. Trend hledání příjmů pronajímatelů mimo standardní nájemné bude dále pokračovat, zejména u nejlepších obchodních center (z hlediska lokality a standardu).

Někteří experti hovoří o „retail resetu“, kdy se značky přizpůsobí akcelerované změně očekávání a chování zákazníků. Tlak bude i na správnou adaptaci strategie vztažené k dodavatelskému řetězci, k digitální strategii a neposledně i adaptaci v rámci personální strategie.

Ve složitých časech se zvětší rozdíly mezi úspěšnými a neúspěšnými obchodníky a obchodními centry, a to jak v jejich strategiích a obchodních modelech, tak i v návštěvnosti a obratech, a také v nájmeh. 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. Kvalitní management a kontinuální modernizace a zatraktivňování center, stejně tak jako jejich co nejefektivnější provoz, budou podmínkou úspěchu. Zákazníci i retailéři budou vyhledávat primárně centra, která na sobě pracují a nabízejí více než v minulosti.

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

TOMÁŠ DRTINA
Incomind



**TRH
LOGISTIKY**

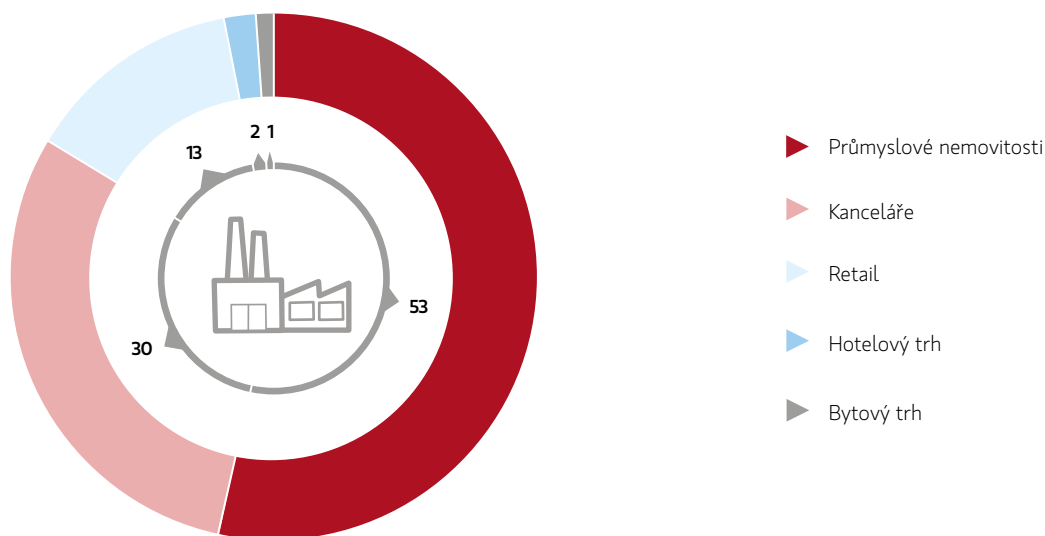
TRH LOGISTIKY

Logistika tvoří poprvé v novodobé historii majoritní objem nemovitostních transakcí.

Logistika se za posledních několik let stala preferovanou investiční třídou pro mnoho fund manažerů. Před několika lety byly skladové a výrobní prostory na okraji pozornosti. O investice do logistiky se zajímala pouze úzká skupina investorů, financovaly je jen vybrané banky a řada developerů logistické nemovitosti dlouhodobě držela, než aby je aktivně nabízela na realitním trhu.

Výnosy (yields) logistických nemovitostí byly v minulém desetiletí vždy vyšší než výnosy kancelářských a nákupních prostor. To v očích investorů znamenalo, že je s nimi spojeno vyšší riziko. Nyní, po vypuknutí covidové pandemie v roce 2020, urychlení fenoménu e-commerce a návratu mnoha strategických výrobních aktivit zpět do regionu Evropy, respektive CEE je situace obrácená a yields logistického produktu jsou níže než u ostatních aktiv. Řečí čísel, logistický sektor byl například v Polsku v rámci transakcí za rok 2021 nejdominantnějším ze všech sektorů, a překonal tak tradiční kancelářské a obchodní nemovitosti. Tato třída aktiv je tedy velmi likvidní a kupují je investoři nejenom domácího charakteru, ale ze všech ostatních světadílů.

=== GRAF Polský investiční trh v roce 2021 – přes polovinu transakcí tvořil logistický segment



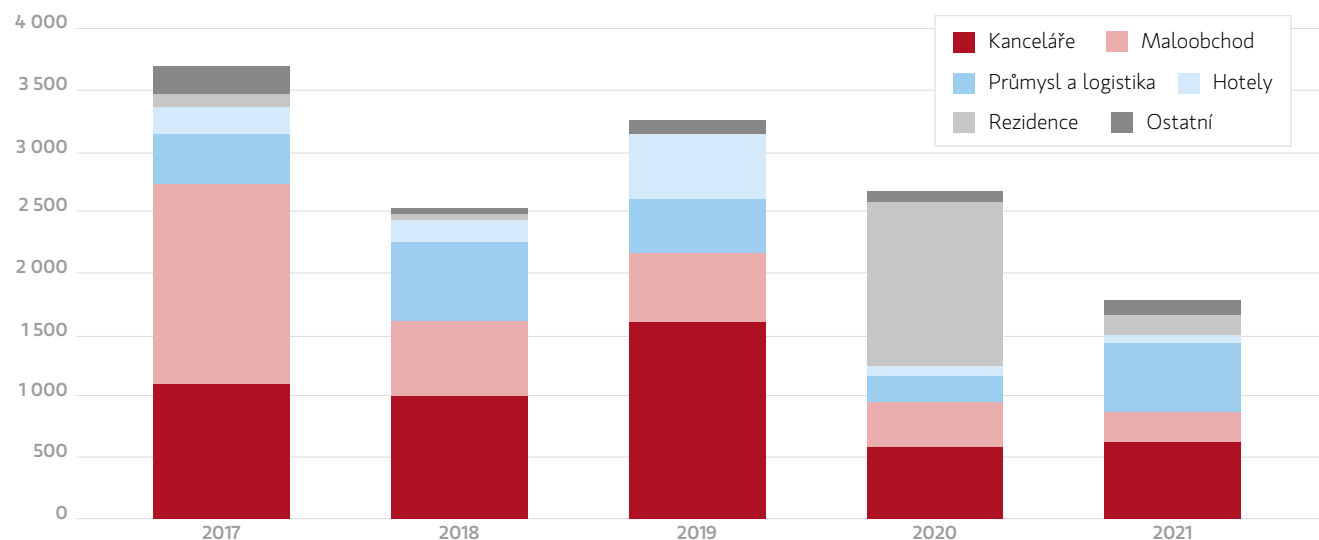
ZDROJ: AVISION YOUNG, PROPERTY FORUM

Polsko uvádíme jako příklad i proto, že je v České republice už po dlouhá léta nedostatek realitních transakcí vzhledem k velikosti trhu a nedostatku produktu. Jedna větší transakce může tedy celou statistiku značně zkreslit. V logistickém segmentu většina hráčů nemovitosti dlouhodobě drží a na volný realitní trh se jich k zobchodování dostane omezené množství.

REKORDNĚ NÍZKÉ YIELDY

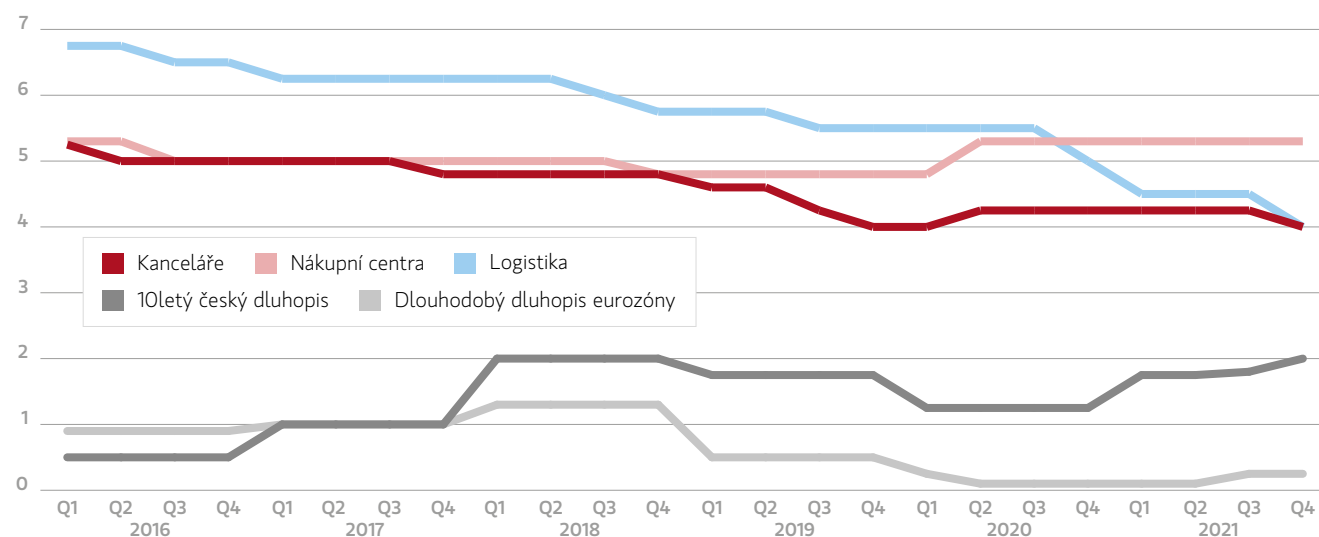
Výnosy logistických nemovitostí v České republice a v CEE jsou na historických minimech (maximální hodnoty na metr čtvereční). V západní Evropě se logistika pohybuje ještě o 100 a více procentních bodů níže. S příchodem covidové pandemie klesly výnosy logistických nemovitostí pod výnosy nákupních center a investoři spatřují v logistice nový fenomén v rámci přesunu zboží k zákazníkovi.

GRAF Rozložení investičních transakcí v České republice dle sektorů (objem investic v mil. eur)



ZDROJ: COLLIERS

GRAF Vývoj výnosových měr (v %)

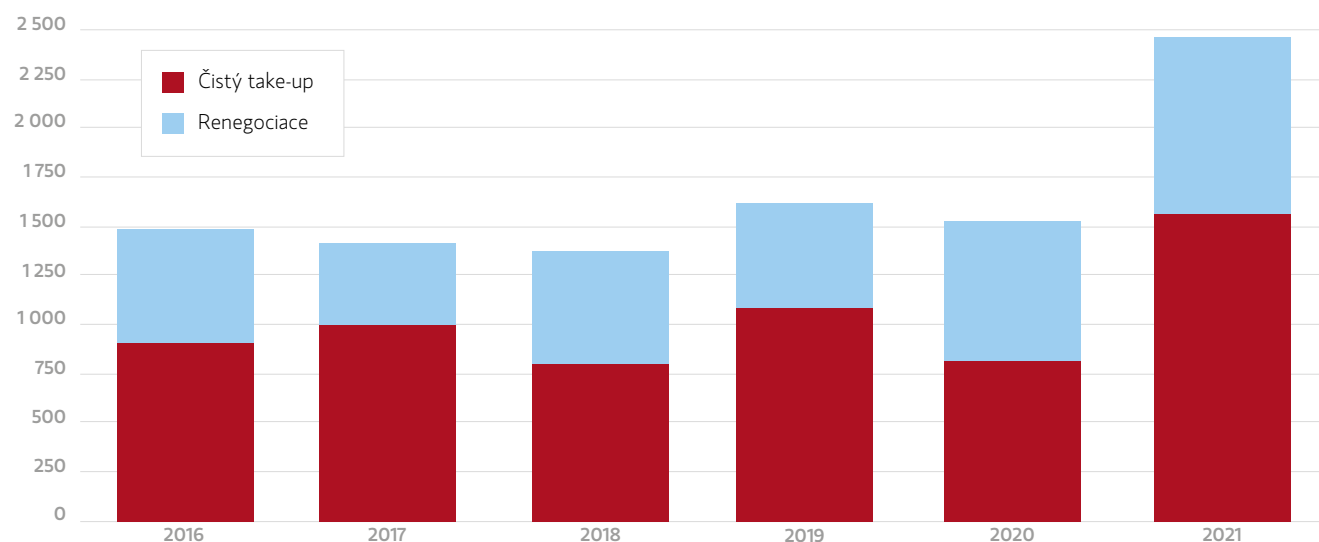


ZDROJ: COLLIERS

REKORDNÍ AKTIVITA NÁJEMCŮ

Aktivita nájemců v České republice, čistý take-up i renegociace stávajících smluv byly v roce 2021 historicky vysoké. O poptávku se starají jak spediční společnosti, tak společnosti spojené s e-commerce a výrobou.

GRAF Čistý take-up a renegociace v rámci českého logistického trhu

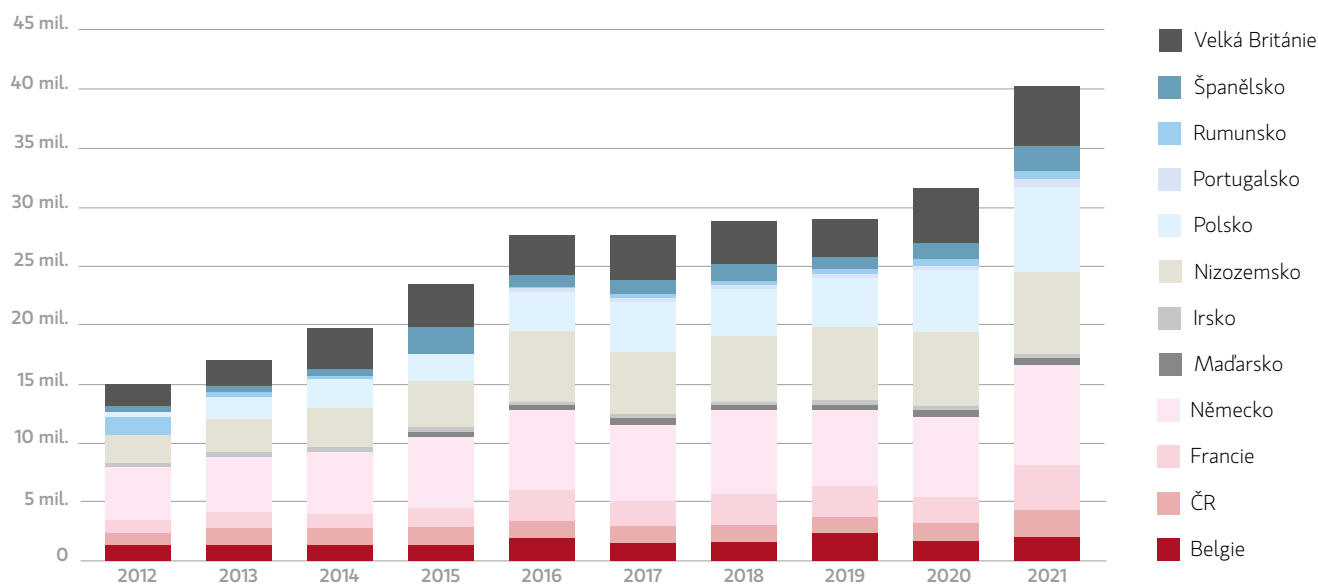


ZDROJ: COLLIERS

V evropském kontextu je situace podobná té v České republice – je charakterizován rekordní pronajatost nových prostor napříč většinou trhů. Nejsilnější nájemní aktivita je tradičně zaznamenávána v Německu a Polsku.



GRAF Čistý take-up logistických prostor v Evropě (m²)



REKORDNÍ RŮST NÁJEMNÉHO

ZDROJ: SAVILLS

Nájemné v České republice vyrostlo za posledních 12 měsíců o více než 20 procent. Rekordní poptávka tlačí ceny nahoru. V okolí Prahy je nyní takřka nemožné najít větší prostory k pronájmu. V současné době se nájemné dostává v těch nejlepších lokalitách pro menší pronajaté plochy přes 6 eur/m²/měsíc. Pro vybrané lokality je dle poradenské společnosti JLL nájemné v jednotlivých regionech následující:

- Region Praha – od 5 eur do 5,75 eura/m²/měsíc
- Region středních Čech – od 4,5 eura do 5,25 eura/m²/měsíc
- Region jižní Moravy – od 4,5 eura do 5,25 eura/m²/měsíc
- Region Plzeň – od 4,35 eura do 4,85 eura/m²/měsíc
- Region Moravskoslezský – od 3,95 eura do 4,35 eura/m²/měsíc
- Region Ústí nad Labem – od 3,95 eura do 4,35 eura/m²/měsíc

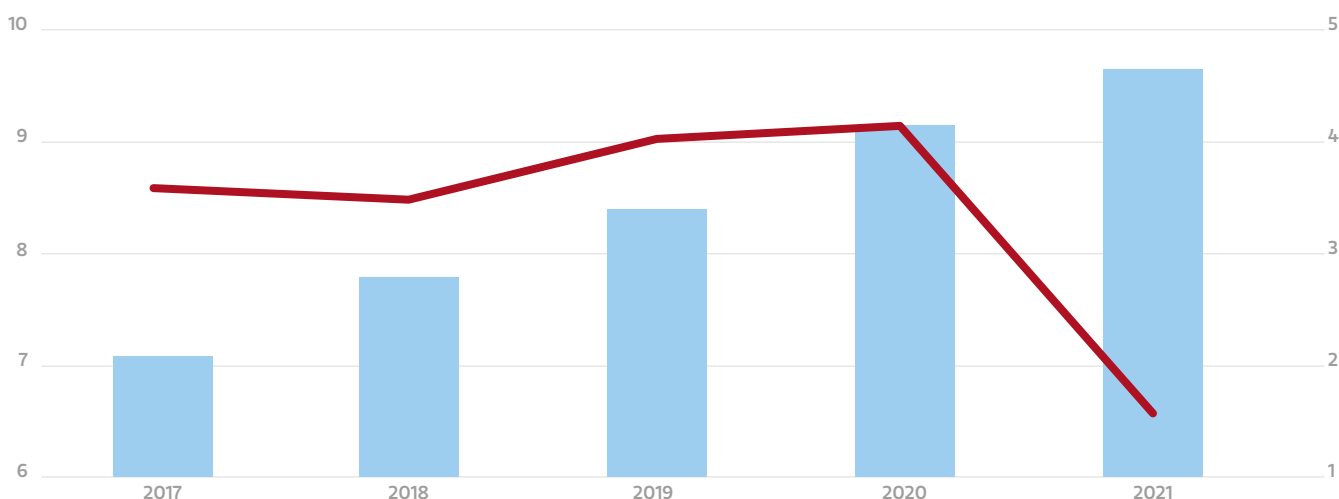
V následujícím období lze očekávat další zvyšování nájemného v nejoblíbenějších oblastech s ohledem na velmi nízkou neobsazenost logistických prostor.

REKORDNÍ OBSAZENOST, DEVELOPEŘI REAGUJÍ REKORDNÍ VÝSTAVBOU

Moderní skladové haly nabízí v České republice okolo 10 milionů metrů čtverečních. V přepočtu na obyvatele patříme v rámci Evropy mezi země s nejvyšším koeficientem plochy na hlavu (za Nizozemskem a Německem). Neobsazenost průmyslových hal klesla k nízkým jednotkám procent, jak uvádí graf JLL níže.



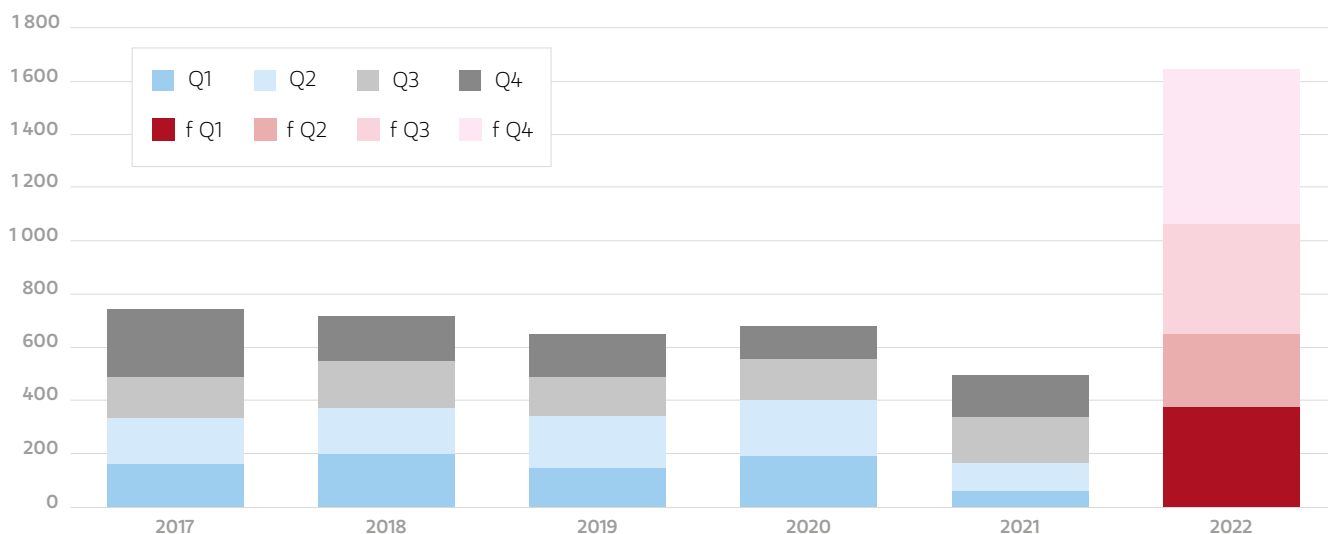
GRAF Celkové plochy skladů v České republice (milion m²) a neobsazenost (%)



ZDROJ: JLL

Developeři reagují na situaci na trhu, kdy roste poptávka a nájemné, zvýšenou stavební aktivitou. A to i v nových lokalitách a regionech. Například Moravskoslezský kraj zaznamenal aktivitu několika mezinárodních developerů, kteří sem lákají společnosti s vysokou poptávkou po pracovní síle. V roce 2022 se na území ČR očekává dokončení více než 1,5 milionu m².

GRAF Výstavba logistických prostor v ČR, předpověď 2022 (tisíc m²)

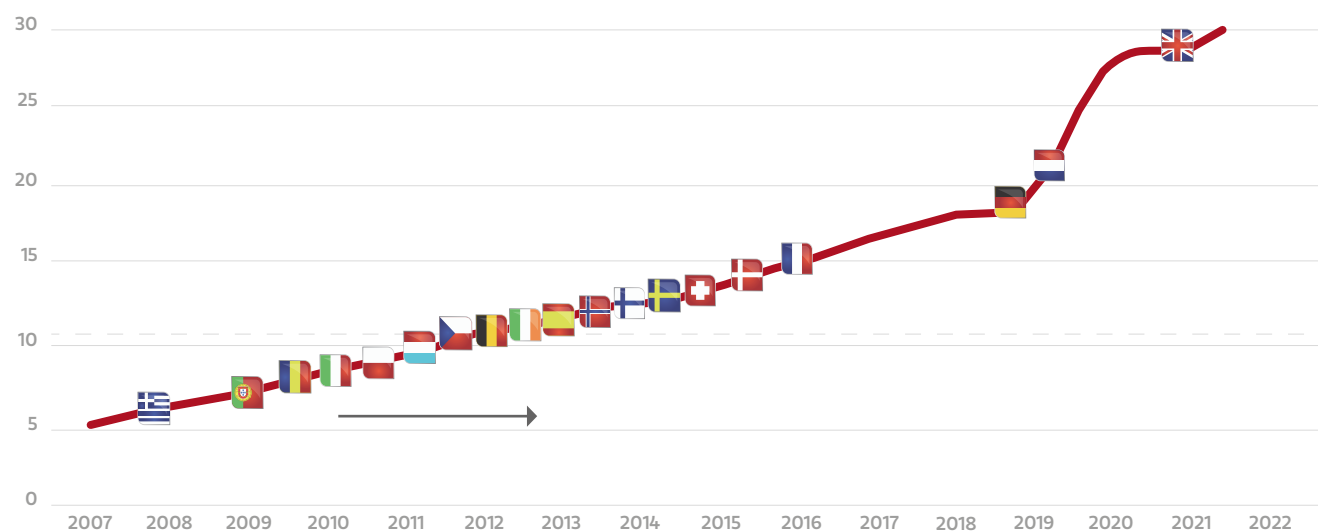


ZDROJ: COLLIERS

DALŠÍ AKCELERÁTORY RŮSTU LOGISTIKY

Vysoká aktivita nájemců bude pokračovat s dalším rozvojem e-commerce. Česká republika patří v evropském srovnání mezi země s vysokým poměrem „online“ nákupů, nicméně je zde stále velký prostor pro růst do budoucna, pokud bude místní spotřebitel následovat spotřebitele ze západní Evropy. V počtu internetových obchodů na obyvatele patří dokonce ČR mezi světové premianty.

GRAF Podíl online nákupů na celkových maloobchodních tržbách v roce 2021 (v %)



ZDROJ: FORRESTER

Dalším silným faktorem poptávky po logistických prostorách je návrat výrobních společností ze vzdálených asijských či jiných lokalit zpět do Evropy, respektive blíže k zákazníkovi. Pandemie společnosti naučila, že nelze spoléhat na dodávky z Číny nebo Jižní Ameriky, které mohou putovat měsíc, nebo ale také i půl roku. Strategické dodávky se tedy relokují blíže k mateřským závodům, a to i přesto, že to není vždy finančně výhodnější řešení.

Dalším faktorem růstu poptávky po logistických prostorách může být rusko-ukrajinský konflikt. Mnoho výrobních společností je nuceno relokovat své závody z těchto zemí a nejčastěji poptávají lokality v Polsku, České republice, na Slovensku a v Maďarsku.



STAVÍME NA NÁPADECH



Se smyslem pro detail a s odpovědností k okolnímu 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



TRH CESTOVNÍHO RUCHU A HOTELNICTVÍ

TRH CESTOVNÍHO RUCHU A HOTELNICTVÍ

Cestovní ruch byl v roce 2021 stále silně zasažen pandemií covidu. I když došlo oproti roku 2020 k mírnému zvýšení počtu turistů, stále jsou výkonnostní čísla daleko za rokem 2019. Bohužel došlo přes celkové navýšení počtu turistů k poklesu turistů ze zahraničí (−8 %), hosté z tuzemska naopak meziročně posílili (+10 %).

Hlavní zdrojovou zemí pro ČR bylo Německo s podílem 6 %, ale s meziročním poklesem počtu hostů o 15 %, následované Slovenskem (3% podíl, růst o 21 %) a Polskem (2% podíl, pokles o 19 %).

Stále platily trendy z roku 2020 o silnější poptávce tuzemské klientely oproti zahraniční, větším dopadu na velká města (v čele s Prahou) oproti rekreačním destinacím, silnějším výpadku skupinové klientely oproti individuální a nižších návštěvách ze zámořských států.

Řada hotelových provozů využila státní dotace z programů Covid antivirus A a B, Covid nepokryté náklady, Covid nájemné, Covid ubytování, které jim umožnily překlenout období nucených uzávěr a provozních omezení. Palčivým problémem odvětví se po mírném oživení stal nedostatek zaměstnanců, kteří odvětví opustili či odcestovali do zemí svého původu. Pro zaměstnance se stává odvětví cestovního ruchu a gastronomie značně nestabilní a kvůli nižším mzdovým možnostem i nekonkurenceschopné.

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	10 836 444	8 052 274	2 784 170	31 382 494	23 994 436	7 388 058	2,9	3	2,7
2021	11 395 756	8 822 161	2 573 595	31 956 646	25 408 660	6 547 986	2,8	2,9	2,5

ZDROJ: ČSÚ

V celé České republice zaznamenal Český statistický úřad za rok 2021 nárůst počtu přenocování o 1,8 % oproti roku 2020, ale oproti roku 2019 se jedná o pokles o 44 %.

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	2 182 443	728 913	1 453 530	4 903 295	1 351 953	3 551 342	2,2	1,9	2,4
2021	2 358 642	945 392	1 413 250	5 271 416	1 836 567	3 434 849	2,2	1,9	2,4

ZDROJ: ČSÚ

V Praze byl nárůst počtu přenocování o 7,5 % oproti roku 2020, ale oproti roku 2019 se jedná o pokles o 71,5 %.

VÝKONNOST UBYTOVACÍCH ZAŘÍZENÍ V ROCE 2021

V grafu 1 je znázorněn vývoj za leden 2018 až leden 2022 za český hotelový trh (bez uvedení Prahy), za hodnoty: průměrná cena (ADR (CZK)), průměrná tržba na disponibilní pokoj (RevPAR (CZK)), obsazenost v procentech (Occupancy %).

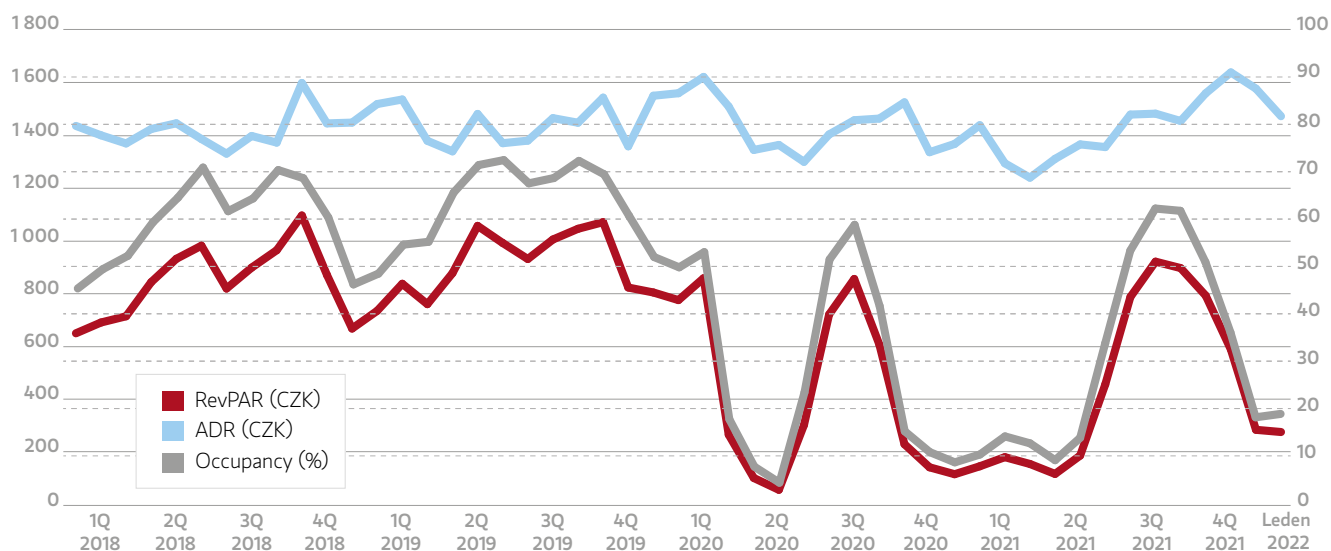
Na grafu vidíme silný pokles obsazenosti až k 5 % v druhém čtvrtletí 2020 a dále silné propady v 4Q 2020 i 2021 s příchodem dalších vln nákazy. Dopad na průměrnou cenu není tak citelný.

Graf 2 obsahuje stejná data, ale pouze za Prahu. Oproti ČR je zde vidět negativní dopad na průměrnou cenu (ADR) a pomalejší návrat poptávky (Occupancy) s opětovným propadem na konci roku 2021.

Pandemie zastavila cestování ve volném čase i za prací. Nejprve se vrátí cestování ve volném čase a později se do určité míry vrátí i služební cesty. Obchodní cestování se však nemusí vrátit na podobnou úroveň jako před pandemií.

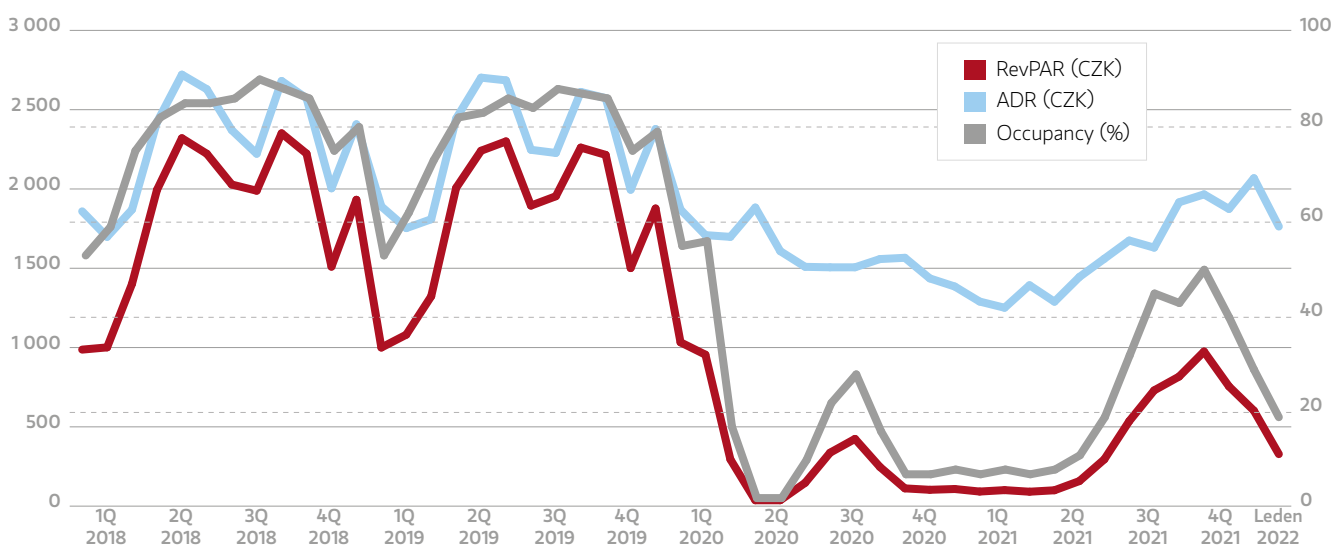
Tero Loukonen, Passerinvest Groupa

GRAF 1 Česká republika – měsíční data 2018/2022 (obsazenost, ADR, RevPAR)



ZDROJ: STR.COM, DATA JSOU UVEDENA JEN ZA HOTELY POSKYTUJÍCÍ DATA.

GRAF 2 HL. m. Praha – měsíční data 2018/2022 (obsazenost, ADR, RevPAR)

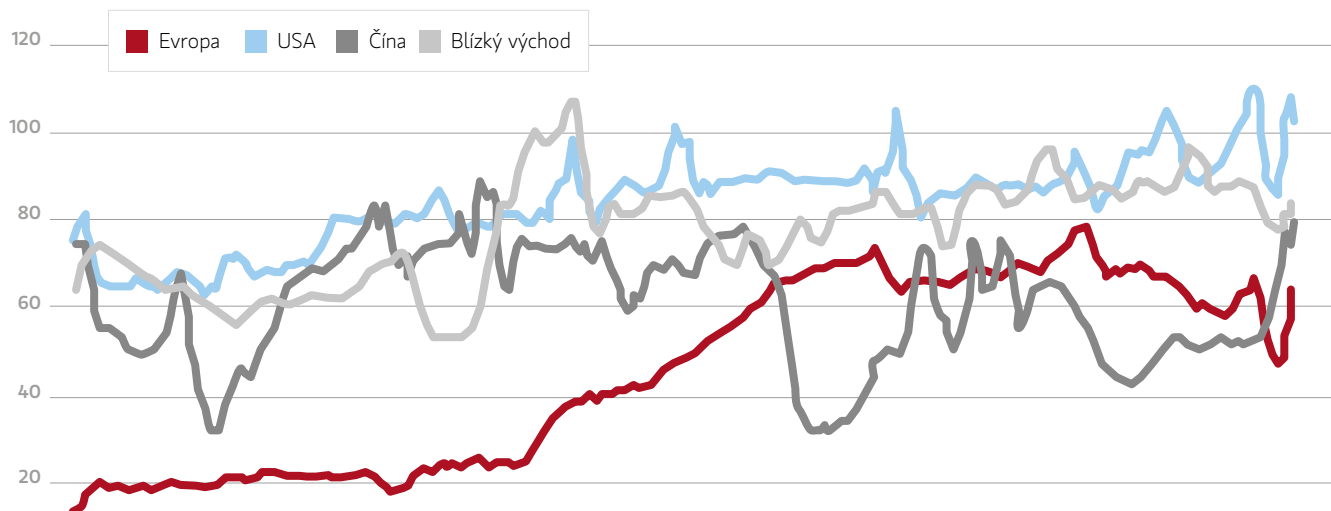


ZDROJ: STR

SVĚT

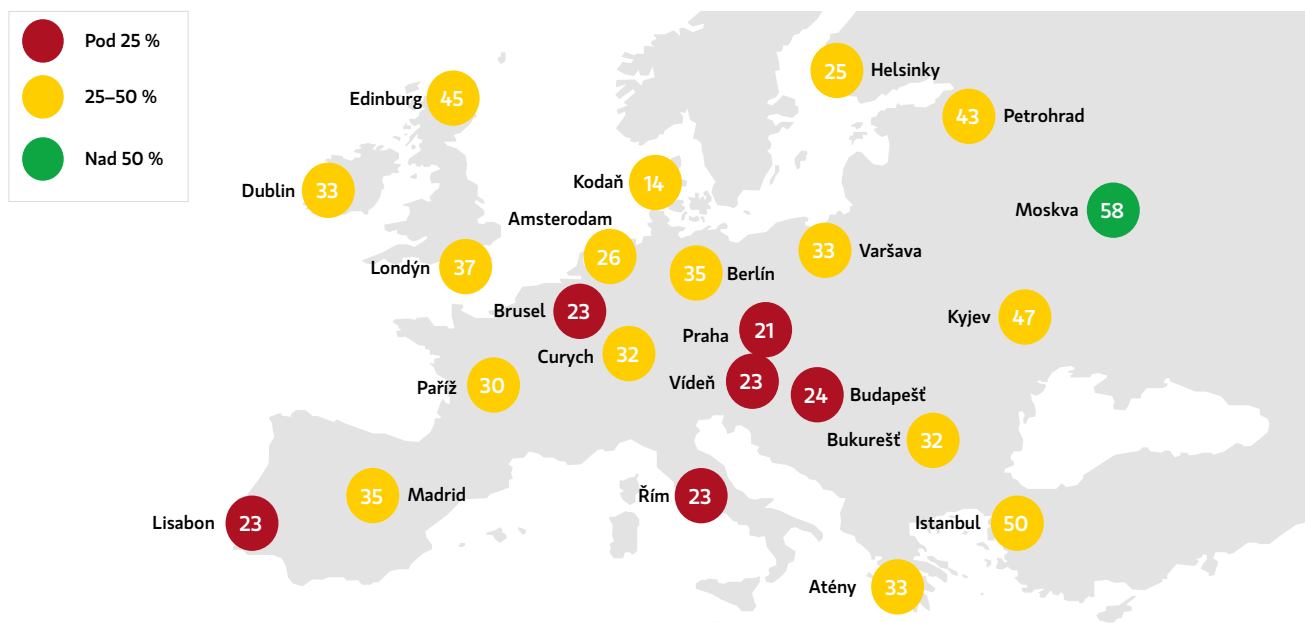
Na grafu 3 je vidět vývoj obsazenosti pokojů (index 2019) od ledna 2021 do ledna 2022 ve vybraných regionech světa. Začátek roku byl pro Evropu ve srovnání s ostatními regiony značně negativní s mírným zlepšením v druhé půli roku. Nejlépe si vedly Spojené státy americké.

GRAF 3 Obsazenosti pokojů (index 2019) leden 2021 – leden 2022 ve vybraných regionech světa

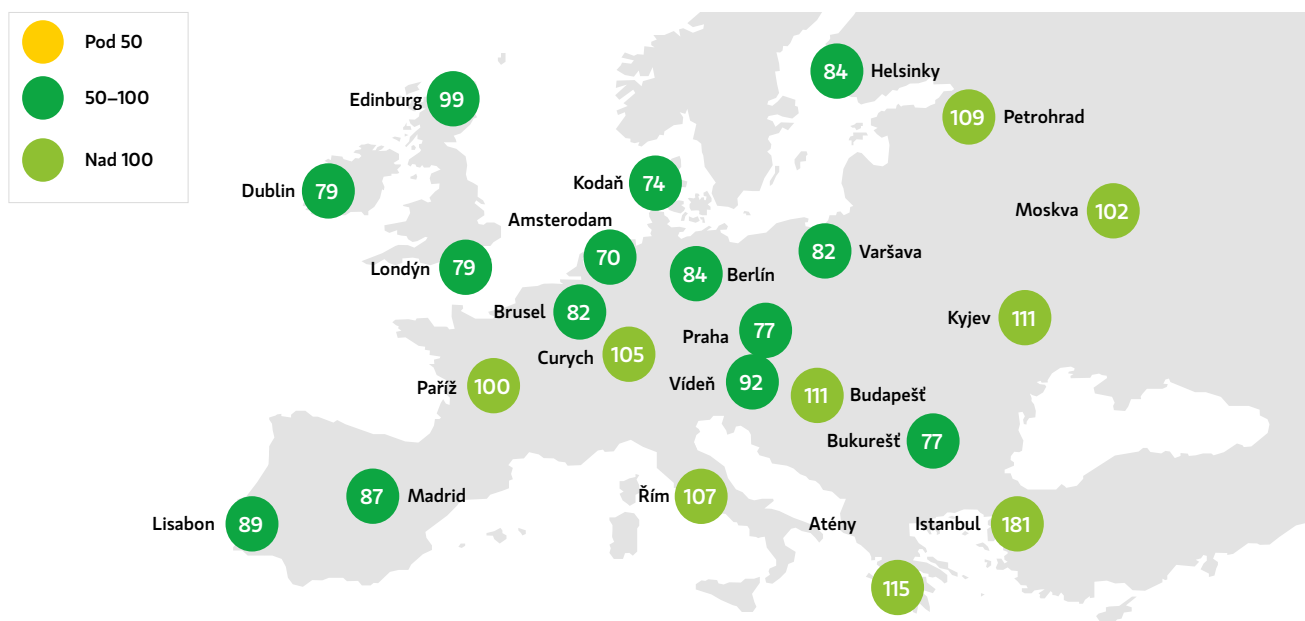


ZDROJ: STR

Graf níže ukazuje procentní obsazenost hotelů v evropských městech za rok 2021, kde Praha značně ztrácí za ostatními městy v regionu.



Graf níže: Průměrná cena 2021 (index k roku 2019). Překvapivě některá města (světle zelená) dosáhla lepších výsledků než v předcovidovém roce 2019; Praha ve srovnání opět na chvostu.



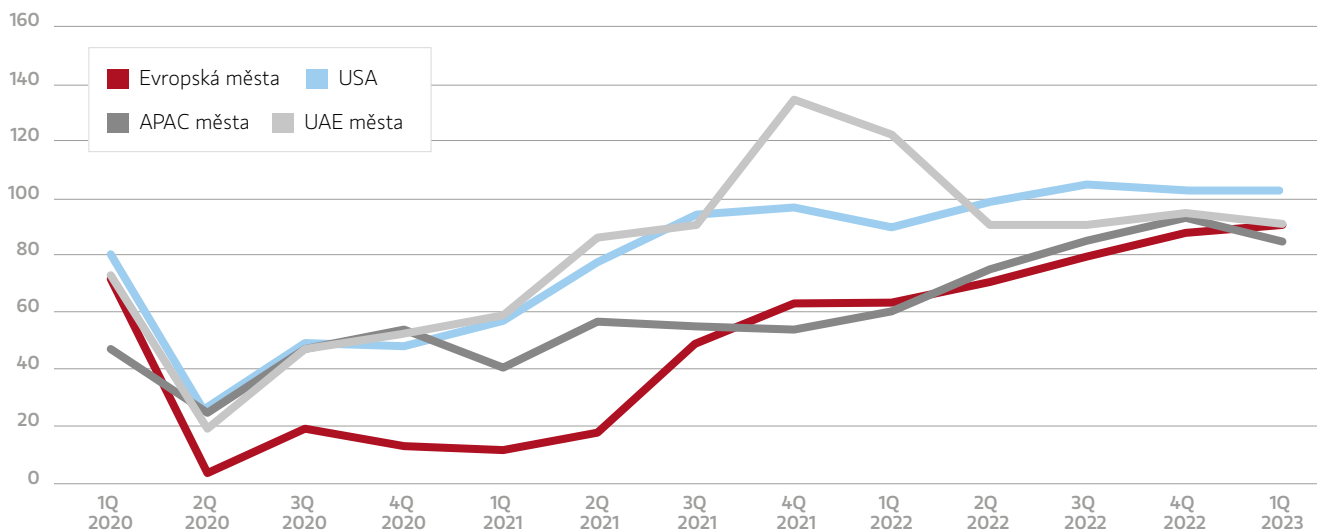
ZÁVĚR

Graf 5 z listopadu 2021 ukazuje výhled regionů včetně evropských měst do začátku roku 2023. Nejrychlejší zotavení je pravděpodobné na americkém trhu, který již koncem letošního roku dosáhne výkonnosti roku 2019. Zbýlé regiony by se mohly dostat na 90 % roku 2019 koncem roku 2022.

Veškeré podklady uvedené v kapitole výše zohledňují svět před vypuknutím válečného konfliktu na Ukrajině, jehož ukončení je nyní v nedohlednu a jistě značně ovlivní cestovní ruch v našem regionu. Zámorští turisté nebudou riskovat cestu na evropský kontinent a stejně tak nepočítáme s ruskou klientelou.

Ekonomická a doznívající pandemická situace na hlavních zdrojových trzích bude rozhodující pro další vývoj zahraničního cestovního ruchu u nás, který je stěžejní zejména pro městské turistické destinace, ale i vybrané rekreační resorty.

GRAF 5 Výhled RevPAR (hotelových tržeb), index k roku 2019, z listopadu 2021



ZDROJ: STR

EVROPSKÝ A ČESKÝ HOTELOVÝ TRH V ROCE 2021

Pozvolné zlepšení v této oblasti podnikání, nicméně bude nutné se vypořádat s novými trendy, jako je rezervace na poslední chvíli nebo vrácení peněz při neuskutečnění dovolené.

Štefan Stanko, HB Reavis Group CZ

Na hotelovém trhu se rok 2021 nesl v podobném duchu jako rok 2020. Pandemická opatření v Evropě byla část roku poměrně striktní, což se negativně projevilo na turismu a možnostech využívání ubytovacích zařízení obecně. Průměrná obsazenost hotelů v Evropě dosáhla 43,3 % (viz předchozí grafy). To je v porovnání s předpandemickým rokem 2019 rozdíl 40 %. RevPAR (revenue per available room – tržba za disponibilní pokoj) byla 46,41 eura, a tedy o 44,2 % méně než v roce 2019.

V důsledku nepříznivého průběhu vln pandemie v ČR, a tedy také v důsledku striktnějších opatření hotely v Praze zaznamenaly ještě o něco horší výsledky, než byl průměr Evropy. Obsazenost dosáhla pouze 21 %, což je druhý nejhorší výsledek v celé Evropě. Horšího výsledku dosáhla pouze Bratislava. V porovnání s rokem 2019, kdy byla Praha na vrcholu Evropy s průměrnou obsazeností kolem 80 %, byl minulý rok pro tuzemské hotely velkým zklamáním. Přes uplynulý těžký rok ale existuje i důvod k mírnému optimismu – stojí za ním poslední odhady vývoje odvětví, dle kterých lze v Praze očekávat plné oživení hotelového segmentu již v roce 2024.

Tato oblast byla zásadním způsobem nepříznivě zasažena v důsledku pandemie a s ohledem na současnou situaci neočekávám zásadní zlepšení v následujícím roce.

Marek Disman, Baker&McKenzie

Výrazným trendem v České republice byla změna v zaměření trhu jako reakce na odliv zahraničních zákazníků. Hotely se dnes ve větší míře soustřeďují rovněž na českou klientelu, provozovatelé řetězců zavedli speciální zlevněné balíčky a snažili se využívat marketingové kampaně typu „Zažijte Prahu z pohledu turistů“. Omezené možnosti pro cestování do zahraničí naopak pomohly hotelům v horských oblastech, které zažívaly nebývalý příliv zákazníků.

Nejvýznamnější transakce v Evropě a regionu

- Bratislavský hotel Mercure Bratislava Centrum koupila společnost CPI Property Group od společnosti Invesco Real Estate. Začátkem roku 2022 se tento hotel re-brandoval na Clarion Congress Hotel, který dnes disponuje 175 pokoji a 7 konferenčními sály.
- Ve Varšavě koupila společnost Polski Holding Hotelowy v rámci aukce hotel Regent Warsaw od společnosti Cosmar Polska. Za hotel o 246 pokojích zaplatila celkem 29 mil. eur (118 tis. eur za pokoj).
- Kanadská společnost Brookfield Asset Management koupila portfolio 5 hotelů španělské skupiny Selenta Group za 440 mil. eur. Součástí transakce bylo 2 237 pokojů, průměrná cena za pokoj tak dosáhla 197 tis. eur.
- Marathon Asset Management původem z USA akvírovala 17 britských hotelů z portfolio InterContinental Hotel Group od společnosti Cerberus Capital Management. Transakce zahrnovala 2 374 pokojů za cenu přibližně 214 mil. eur.
- Uskupení společností Archer Capital, APG a GIC koupilo aktuálně developovaný hotel Madrid Edition od společnosti KKH Capital Property za 205 mil. eur. Průměrná cena za pokoj dosáhla 1 mil. eur.

Transakční trh v České republice

Rok 2021 transakcím na českém hotelovém trhu příliš nepřál. Nejvýznamnější zůstává transakce společnosti FJ Investments, která po více než 2 letech dokončila proces nákupu pražského hotelu W Hotel Evropa od rakouské skupiny Julius Meinl. Hotel bude provozován jako součást sítě Marriott pod brandem W.

Další pražskou transakcí byla akvizice společnosti BTL Real, která koupila malý butikový hotel Ventana (29 pokojů) v Celetné ulici od společnosti Palác Celetná.

Poslední významnější transakce se odehrála v pražských Letňanech, kde skupina Odien odkoupila kongresový hotel Blue Orange Business Resort od provozovatele, společnosti Blue Orange, s cílem rozvíjet koncept hotelu směrem k zdravému životnímu stylu a sportovní diagnostice.

Aktuální development

Rok 2021 se zejména v Praze nesl ve znamení rekonstrukcí a modernizací hotelů, které mohly být realizované vzhledem k nízké obsazenosti. Za zmínku stojí ale také několik probíhajících developmentů nových hotelů. Poblíž Masarykova nádraží v Hybernské ulici v Praze v rámci projektu Masaryčka vznikne nový hotel německého designového řetězce Motel One. Developer Penta Real Estate připravuje hotel, který nabídne 382 lůžek a jeho otevření je plánováno na rok 2024. První hotel německé sítě Zleep v České republice má vzniknout v rámci rozvoje čtvrti Waltrovka v Praze 5 a stojí za ním rovněž skupina Penta. Hotel ve skandinávském stylu bude disponovat 166 pokoji a moderní recepcí s lounge a barem. Otevření zde řetězec plánuje v průběhu roku 2024. Dlouho diskutovaný hotel Ritz-Carlton na Staroměstském náměstí v Praze nakonec vznikne. Otevřen by měl být v průběhu tohoto roku a součástí projektu bude také 26 bytů pro dlouhodobý pronájem. Kvůli nejisté pandemické situaci byla pozastavena výstavba očekávaného hotelu Hard Rock Prague na Letné. Hotel v původním návrhu počítal s výstavbou 523 pokojů, plesového sálu pro 1 800 osob, restaurace, baru a kavárny.

Bude trvat celkový pokles zájmu, zároveň do budoucna může tento sektor představovat zajímavé investiční příležitosti.

Stanislav Břeň, Systémy Logistiky

Nově otevřené hotely v ČR

- V Praze-Vysočanech u O₂ areny byl otevřen moderní lifestyle hotel Stages zaměřený na návštěvníky sportovních a kulturních akcí v sousedící multifunkční hale. Uvnitř hotelu se nachází 300 pokojů, 6 konferenčních místností a parkoviště pro 100 automobilů. Hotel spadá pod značku Tribute Portfolio řetězce Marriott.
- Na Lipně, největší rekreační vodní ploše v České republice, byl otevřen hotel Element. Nabízí 96 pokojů, kongresový sál, restauraci a polohu přímo u vody.

VÝHLED PRO ROK 2022

V prvních měsících roku 2022 je plánováno otevření hotelu The Julius ze skupiny Julius Meinl v Praze na Senovážném náměstí. Unikátnost konceptu hotelu spočívá v propojení standardních krátkodobých hotelových pobytů s dlouhodobými. V první polovině roku se rovněž na Senovážném náměstí v Praze otevře Andaz Prague, který je prvním hotelem americké sítě Hyatt v České republice. Rekonstrukcí tzv. cukrovarnického paláce s náklady 1,7 mld. Kč vznikl hotel s celkem 175 luxusními pokoji pod taktovkou rakouské developerské skupiny UBM. Ke konci roku 2022 je naplánováno také otevření hotelu Almanac X vídeňské skupiny WSF Group, který vznikne rekonstrukcí stávajícího hotelu Alcron v těsném sousedství Václavského náměstí.

TRENDY V HOTELNICTVÍ

Podobně jako v jiných segmentech trhu nemovitostí, i v odvětví hotelnictví se v současné době čím dál více pozornosti ubírá směrem k udržitelnému cestování a ekologii hotelového průmyslu. Dle průzkumu společnosti Booking hraje udržitelnost roli při výběru hotelu u 83 % turistů a 73 % turistů dá při výběru přednost hotelu, který splňuje alespoň nějaké prvky ekologického provozu. Jako jeden z důvodů k takovému rozhodnutí respondenti uvádějí pandemii covidu.

Pandemie rovněž způsobila urychlení rozvoje konceptu cestování tzv. bleisure. Ten vznikl kombinací „business“ a „leisure“ a jedná se o pracovní cestu spojenou s turistikou či dovolenou v dané oblasti. Koncept spočívá v tom, že společnost vyše zaměstnance na pracovní cestu a on si svůj pobyt o několik dní prodlouží, aby mohl na daném místě cestovat. V digitální době a po zkušenostech z období tvrdých pandemických opatření, kdy se ukázalo, že je možné část kancelářské práce vykonávat na dálku, to představuje pro firmy stále menší problém.

S konceptem bleisure souvisí tzv. hotel office. Jedná se o koncept, kdy podnikatelé či zaměstnanci vycestují do hotelu v kýžené lokalitě, kde část dne pracují a část dne cestují. Tento způsob práce jim umožňuje změnit pracovní prostředí a zároveň poznávat nové destinace, což podle průzkumu vede ke snížení hladiny stresu, většímu pracovnímu nasazení a vyšší produktivitě.

MICHAL VOHRALÍK

CPI Hotels, a. s.

ZDROJ: STR.COM, ČSÚ

JAKUB LEŠKO A JAN KOČÍ,

Deloitte

ZDROJE: STR, HVS, CUSHMAN & WAKEFIELD, BOOKING.COM

bpd development

TELEHOUSE - OLBRAM ZOUBEK, VÍTEZ

CUBE

PPF GATE

ROYAL TRIANGLE

BLOX

TELEHOUSE

MAISON
OŘEOVKA

Investice do nemovitostí vyžadují zkušenosti

My je máme a nabízíme vám.

O váš investiční projekt se postaráme od A až do Z.

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

kpmg.cz

Anticipate tomorrow. Deliver today.





INVESTICE

INVESTICE

Investice do komerčních nemovitostí v roce 2021 ukázaly, že i nadále jsou nemovitosti mezi investory považovány za relativně bezpečnou formu uložení peněz. Během roku jsme zaznamenali investice v objemu 1,84 miliardy EUR. Ačkoliv to v meziročním srovnání může působit jako pokles (35 %), je nutno brát v úvahu, že čísla za předchozí rok byla zkreslena jedinou obří investicí firmy Heimstaden, která z celkového objemu za rok 2020 zabrala bezmála polovinu.

Pokud bychom investice očistili o investice do nájemního bydlení, byl by naopak na trhu meziroční nárůst investic o 13 %. Výrazným trendem na trhu byla za rok 2021 zejména absence velkých transakcí přesahujících 100 milionů EUR. I díky tomu je pak průměrná výše transakce výrazně nižší. Zatímco za rok 2020 jsme zaznamenali 60 transakcí, v roce 2021 to bylo transakcí 105. To představuje meziroční nárůst o 75 %. Aktivita na trhu tak byla velmi výrazná, trh však naráží na jisté limity zejména v dostupnosti vhodných projektů ke koupi a v ochotě vlastníků nemovitosti prodávat.

Pokud jsme v loňském roce hovořili o tom, že na trhu chyběly velké realitní investice přesahující 200 milionů EUR a transakcí přesahujících 100 milionů bylo naprosté minimum, v roce 2021 pak na trhu prakticky chyběly i jakékoliv transakce nad 100 milionů EUR. Za jistou výjimku by se dal považovat prodej Logistického centra Nošovice a prodej dvou hal Ostrava Airport Multimodal Parku. Ačkoliv se tento prodej uskutečnil ve třetím a čtvrtém čtvrtletí, bylo by možné je vzhledem ke stejné prodávající a kupující straně považovat za jedinou transakci, která by dosáhla na zhruba 150 milionů EUR. Další dvě transakce se pak hranici 100 milionů přiblížily, a to prodej Proton Therapy Center a prodej souboru budov sídla České pojišťovny.

Nemovitosti se staly pro investory velmi atraktivní oblastí. Moderní technologie umožňují, aby se investorem stal i člověk, který má k dispozici finanční prostředky v řádu desítek tisíc korun.

Peter Višňovský, LEXXUS

Z hlediska toho, kam investice míří, se ukazuje pomalu nastupující změna trendu. Kancelářské nemovitosti stále ještě dominovaly s 34% podílem na celkovém objemu investic, a to i přesto, že s nástupem pandemie předpovídala řada analytiků kancelářím brzký konec. Jejich úloha v pracovním procesu se však ukázala jako nezastupitelná, pouze se mírně mění jejich forma, ale pro investory jsou i nadále atraktivní. Do výrobních a skladovacích prostor pak zamířilo dalších 31 % investic. Třetím nejsilnějším sektorem byl maloobchod. Zde je však patrná velká změna struktury poptávky. Zatímco dříve se prodávala hlavně nákupní centra, u nichž byl celkový objem investic vyšší, v roce 2021 dominovaly nákupní parky. Ty se vzhledem ke své koncepci v době pandemie ukázaly jako relativně odolné vůči restrikcím a uzavírkám, obchodování v nich mohlo z velké části probíhat i nadále, a staly se tak pro investory atraktivnějším typem nemovitosti. Rovněž umožňují investici i menším investorům nebo fondům, které by jinak na investici do nákupního centra nedosáhly. Celkový objem investic do nákupních parků tak byl oproti nákupním centrům zhruba dvojnásobný. Další významnou část maloobchodních investic tvořily supermarkety, hypermarkety a samostatné obchodní jednotky. Zbytek investic si téměř shodným dílem rozdělily nájemní byty a multifunkční projekty. Dopad pandemie se nejvíce projevil na hotelech, do nichž byly investice téměř nulové.

Z hlediska geografického původu kapitálu trhu i nadále dominují místní investoři. S objemem investic ve výši 888 milionů EUR se podíleli čeští investoři na celkovém objemu 48 %. S velkým odstupem byl i díky výše uvedenému nákupu souboru logistických budov v Moravskoslezském kraji skupinou Exeter investiční kapitál ze Spojených států s podílem 12 %. Tradiční kapitál na místním trhu tvořený rakouskými investory, se podílel necelými 7 %, italský kapitál téměř 6 % a německý 5 %.

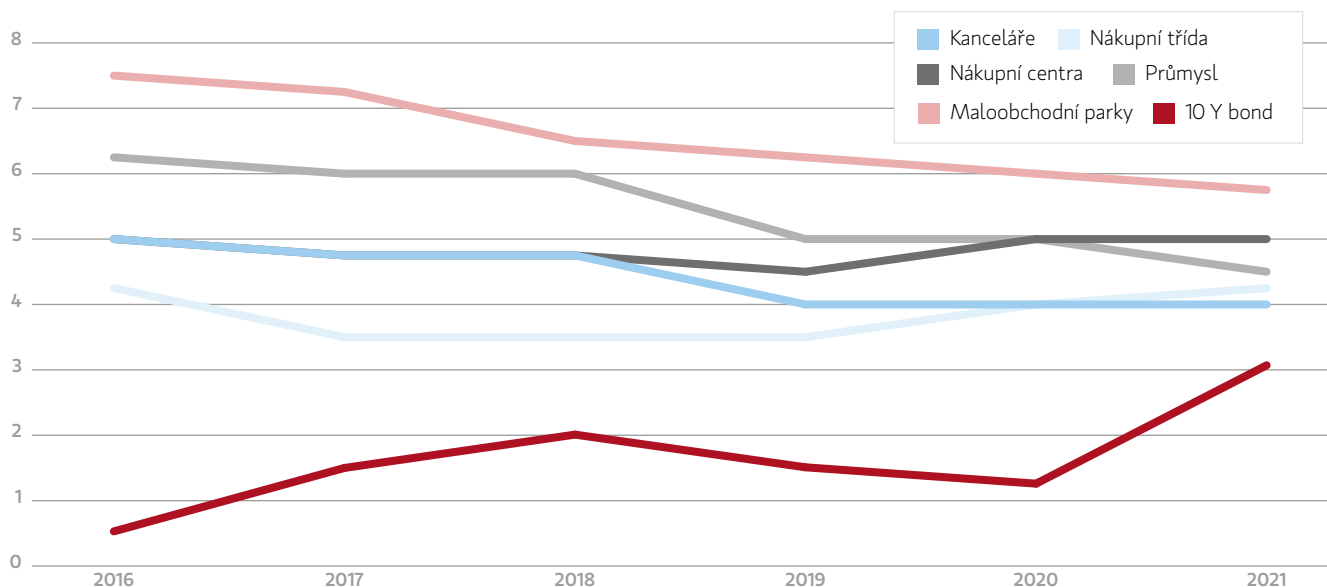
Velké změny očekávám v oceňování nemovitostí s ohledem na akcent ESG agendy a zeleného závazku.

Zdenka Klapalová, Knight Frank

VÝNOSY

Vzhledem k vysoké poptávce po logistických nemovitostech (a jejich velmi nízké neobsazenosti) tyto nemovitosti rychle narůstají na ceně. Je to kombinace růstu nájemného a snižujících se výnosů: během roku jsme zaznamenali snížení výnosů v tomto sektoru o půl procentního bodu na 4,50 %. To samozřejmě platí pro prémiové nemovitosti se standardními nájemními podmínkami. Pokud je u takové nemovitosti například nadstandardně dlouhý nájemní vztah, je možné dosáhnout i nižších výnosů a takové sklady se pak mohou přiblížit výnosům za prémiové kanceláře, které byly na konci roku na úrovni 4 %. Výnosy za kanceláře zůstaly nezměněny. U maloobchodních nemovitostí došlo rovněž k pohybu, ale v souladu s poptávkou to bylo různými směry: u jednotek na hlavních obchodních ulicích se jednalo o mírné navýšení o čtvrt procentního bodu na 4,25 %, nákupní centra

GRAF Prime yields evolution 2016–2021 (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK

Vzhledem k tomu, že kvalitních projektů ubývá, nová výstavba je malá, bude těžké získat kvalitní produkt k prodeji.

Karel Cihelna, ČSOB

stagnovala na pěti procentech a u nákupních parků došlo ke kompresi o čtvrt procentního bodu na 5,75 %. Pro rok 2022 neočekáváme žádné zásadní změny ve výnosech, ačkoliv je možné, že vlivem poptávky dojde k dalšímu mírnému snížení výnosů u logistických nemovitostí i u nákupních parků, nemělo by se však jednat o pohyb o více než 25 bazických bodů.

OČEKÁVÁNÍ PRO ROK 2022

Na trhu byl v průběhu předchozího roku hlad po prakticky všech typech produktů, u kterých jsou schopni potenciální investoři i přes rostoucí ceny vidět přidanou hodnotu. Vzhledem k tomu, že klasická prémiová, maloobchodní i skladová nemovitost je relativně konzervativní investicí, která se pravděpodobně kvůli výše uvedeným výnosům bude, soudě dle současného vývoje ekonomické situace, pohybovat pod úrovní inflace, budou tak investice s přidanou hodnotou stále častěji nákupy nemovitostí, které sice generují příjem, ale z dlouhodobějšího hlediska má pro investory smysl změna užití budovy. Taková budova poskytuje majiteli příjem a zároveň i čas na to, aby naplánoval změnu užití, přestavbu nebo i kompletní demolici a novou stavbu, což je při dlouhém povolovacím procesu v Česku velkou výhodou. Při prodeji starších kancelářských budov mimo hlavní lokality vidíme, že případní zájemci se rekrutují nejen z řad klasických investorů, ale i z řad rezidenčních developerů, pro které je stále těžší najít ve městě vhodné pozemky pro novou výstavbu. Do karet jim hrají i neustále rostoucí ceny bytů nejen v Praze, ale prakticky v celé České republice.

Sektorem, který byl pandemií velmi zasažen a který zůstal v loňském roce mezi investory prakticky opominut, je hotelnictví a cestovní ruch. Hlavním problémem byla velmi odlišná očekávání mezi prodávajícími a potenciálními kupci. Ti vzhledem k výraznému propadu obsazenosti (která se projevila hlavně v Praze) očekávali výrazné slevy, které však prodávající strany nebyly ochotny poskytovat. V Praze v současné době probíhá výstavba několika špičkových hotelů, jejichž provozovatelé věří v oživení návštěvnosti města. To by mohlo být i dobrým indikátorem pro znovuoživení tohoto segmentu v rámci investic, ačkoliv jen obtížně můžeme odhadovat, zda k němu dojde již letos, nebo až v následujících letech.

Síli vliv domácích investorů na českém realitním trhu a očekávám, že tento trend bude pokračovat i nadále.

Zdenka Klapalová, Knight Frank

Neustálý růst cen bydlení bude mít dopad i na sektor nájemního bydlení, které bude mezi investory i nadále získávat na popularitě. Již v minulých letech jsme zaznamenali, že developéři prodávají investorům celé budovy ještě před započatím výstavby, případně zakládají vlastní investiční a správcovské firmy, které po dokončení tyto projekty přebírají. Se zdražováním hypoték pro běžné kupce očekáváme, že bude tento trend stále častější.

Na investiční trh budou mít v roce 2022 velký vliv dva faktory: inflace a ESG, a to z důvodu financování. Rostoucí úrokové sazby, zejména u nemovitostí, které mají nájem denominovaný v korunách, a tím pádem jsou v korunových úvěrech i financovány, budou snižovat rozdíl mezi financováním a výnosem z nemovitosti, čímž se mnohé stanou pro potenciální kupce neatraktivními. U nemovitostí s nájemem a financováním v eurech je situace lepší. Dále je zde politika environmentální a společenské zodpovědnosti, kdy západoevropské matky místních bank nedovolují financování nevhodných budov, a mnohé budovy s horším energetickým štítkem se tak stávají obtížně financovatelné.



Logistický areál Stříbro | Accolade



Nová „Nuselská“ | Trigema a.s.

Financování nemovitostí a developerských projektů



Masaryčka | Penta Real Estate s.r.o.



Obchodní dům Zlín | PRIOR Zlín, s.r.o.

POSTAVTE FINANCOVÁNÍ SVÝCH PROJEKTŮ NA PROFESIONÁLECH

ČSOB již více než 20 let financuje developerské projekty a poskytuje špičkové služby tuzemským i zahraničním investorům. Jsme připraveni financovat i váš projekt.

Neváhejte se na nás obrátit:

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



FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

FINANCOVÁNÍ PRÁVNICKÝCH OSOB A NEMOVITOSTÍ

Společnost se v období 2021/2022 dosud plně nevyrovnala s covidem, navíc musí očekávat dopady válečného konfliktu.

Roste inflace a spolu s ní úroková sazba české koruny.

Parametry financování se utužují.

Emise bondů nabývá na dynamice.

Banky kladou důraz na ESG a udržitelnost projektu.

Kvalitní (= udržitelné) projekty nemají s financováním problém.

BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ

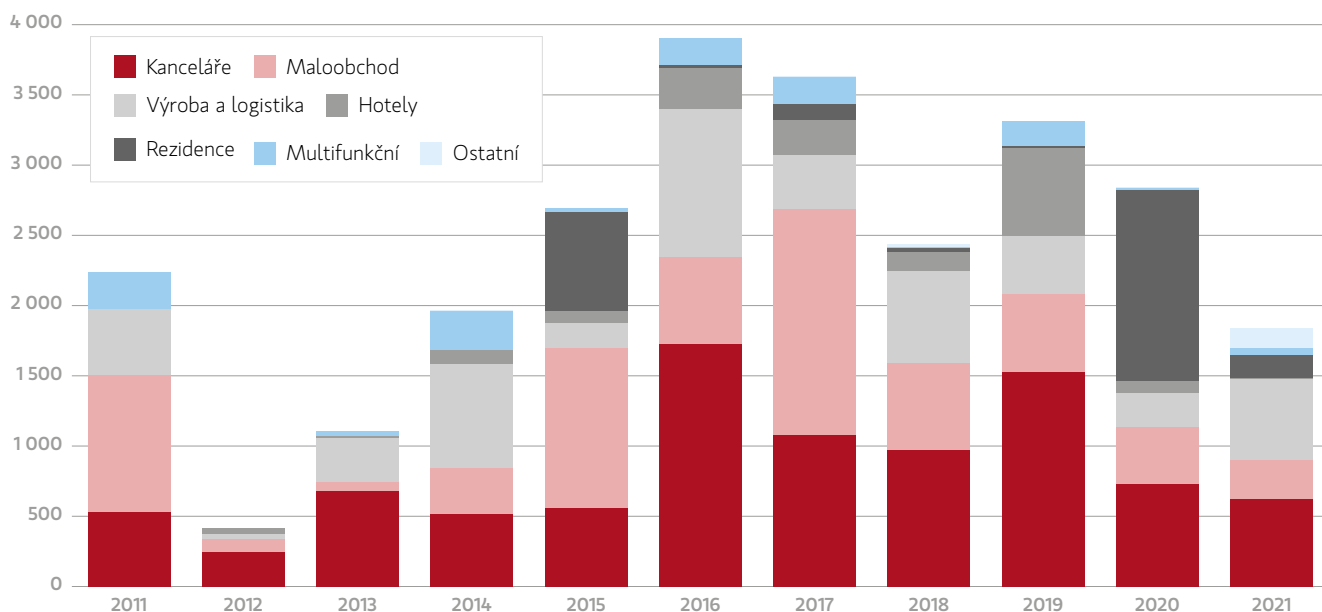
Český nemovitostní trh byl v roce 2021 stále ještě poznamenán nejistotou spojenou s pandemií covidu. Mnoho realitních transakcí proběhlo se zpožděním, či bylo zcela zastaveno. Meziročně došlo k propadu o cca 39 % (pokud však vyloučíme mimořádnou transakci Residomo, tak pokles oproti předchozímu roku činí 17 %) a o 45 %, srovnáme-li výsledek roku 2021 s předpandemickým rokem 2019.

Jinak lze trh hodnotit jako aktivní s počtem víc jak 70 transakcí evidovaných v roce 2021, což je o skoro 50 % více než v roce předchozím. Žádná z transakcí však nepřesáhla objem 100 mil. eur. Kanceláře (36 %) a logistika (35 %) představovaly hlavní investiční aktivity, následované retailem a rezidencemi.

Důvěru českému trhu projeví zejména domácí investoři (47 % z celkového objemu), následováni evropskými investory (25 %), což je pro místní trh typické a současně důležité z pohledu stability.

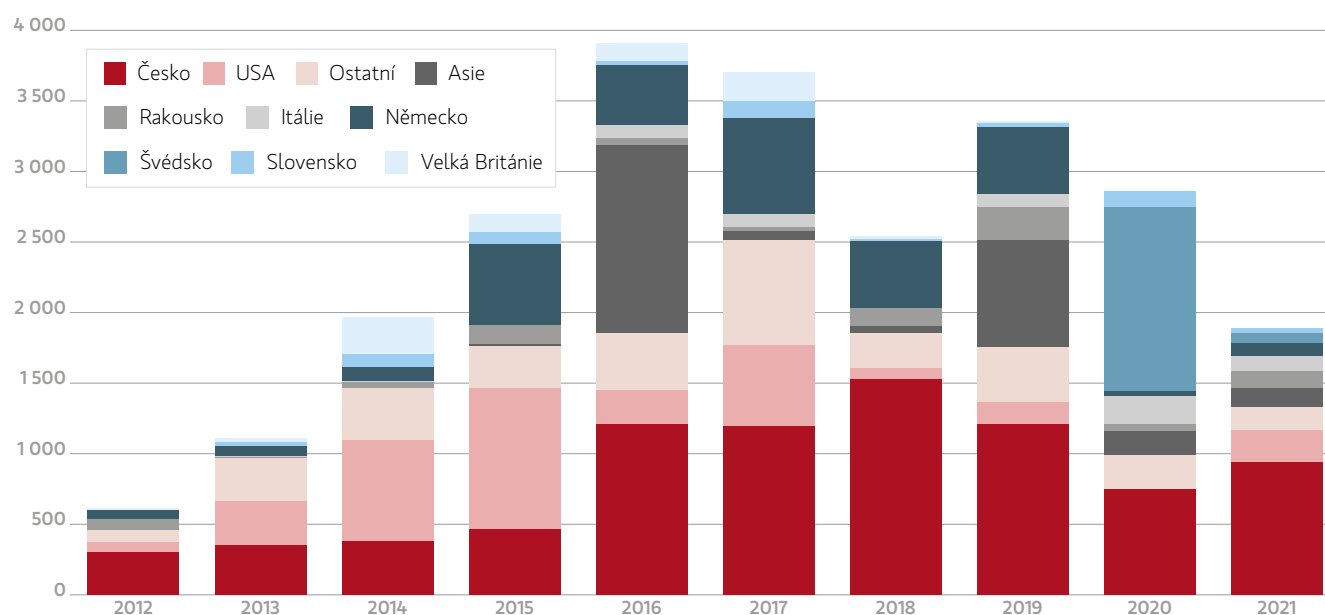


GRAF Objemy investic do komerčních nemovitostí v ČR (v mil. eur)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

GRAF Původ kapitálu při investicích do komerčních nemovitostí v ČR (v mil. eur)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

Komerční nemovitosti v České republice, zejména prémiové, zůstávají i přes dopady covidu pro investory atraktivní, neboť stále generují o něco zajímavější výnosy ve srovnání s ostatními možnostmi zhodnocení prostředků, například jako jsou depozita v bance. Problém je, že projektů na prodej je nedostatek.

Investiční a developerská aktivita na tuzemském realitním trhu je podporována apetitem financujících bank. Hlavním stimulem 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 pracují 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 LTC: loan to cost či: loan to value) a kvalitnější aktivum (silné a stabilní cash flow), tím nižší spotřeba regulačního kapitálu (RWA) a samozřejmě ve finále nižší marže pro klienty.

Lze 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, kdy se účastnické státy zavazují do roku 2055 snížit uhlíkovou stopu na 0. S rozvojem udržitelnosti a tématu životního prostředí se používají komplexní certifikační systémy budov (například LEED, Breeam, WELL), které hodnotí budovy z mnoha úhlů pohledu počínaje energetickou náročností, hospodaření s pitnou a dešťovou vodou, až po využití recyklovatelných materiálů, kvalitu vnitřního prostředí v budově, dopravní dostupnost a lokality. Budovy, které budou splňovat EU taxonomii (pravidla pro měření minimalizace uhlíkové stopy), budou z pohledu banky méně riziková, tedy méně náročná na spotřebu regulačního kapitálu, a tedy ve výsledku „cenově výhodnější“ 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 CEE, Německu či Velké Británii. Nehledě na ochotu financujících bank projekty těmto zkušeným hráčům financovat, naráží úvěrové potřeby daných subjektů z regulačních důvodů (koncentrace) na úvěrové limity bank. Proto se kromě úvěrových prostředků snaží řada z nich opatřit prostředky pro svůj růst formou emise bondů, ať již korporátních (jde o naprostou většinu emisí), nebo projektových.

Příkladem úspěšných korporátních emisí v oblasti financování nemovitostí jsou společnosti CPI a CTP. Obě společnosti emitovaly v předchozím roce bondy v řádu miliard eur. Tenor u bondů se pohyboval v rozmezí 3–5–7 let, s kupony (cenou) 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 akcent na tzv. „zelená aktiva“ (aktiva splňující parametry EU taxonomie, co se týče energetické efektivity / ekologicky šetrných budov). Je možné sledovat, že tyto nezajištěné a cenově výhodné 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 aktuálně vyhledávají možnosti obstarání externích zdrojů formou emise korporátních bondů. Zde nebývá důvodem přílišná koncentrace úvěrových limitů u bank, ale spíše typ aktivity, které mají banky opět z regulačních důvodů problém financovat – jde například o zmíněný nákup pozemků, spekulativní transakce z pohledu banky atd. Příkladem úspěšné korporátní emise spadající do této kategorie je nedávná korunová emise bondů společnosti Trigema. Ve srovnání s objemem úvěrů jde však zatím v české ekonomice o nepříliš významné procento externích zdrojů, které společnosti využívají k financování svých aktivit.

VÝVOJ PODMÍNEK ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ POŽADOVANÝCH BANKAMI

Vraťme se však k převažujícímu klasickému úvěrování ze strany bank. Appetit bank a strukturu financování ovlivnil podstatným způsobem covid. Od prvotního šoku na začátku roku 2020, kdy banky po určitou dobu pozastavily předkládání nových úvěrových případů, se aktivita bank během let 2020 a 2021 postupně obnovila. Banky samozřejmě bedlivě sledují dopad covidu na cash flow jednotlivých typů aktiv. Z tohoto pohledu je vítězem pandemie logistika a bydlení, ať již na prodej, či na pronájem. Opatrnější jsou banky u hodnocení úvěrů, pokud jde o kanceláře či retail. Aktuálně jsou na okraji zájmu hotely, volnočasové aktivity a jakékoliv spekulace (projekty bez pronájmů a pozemky bez územního rozhodnutí). Struktura financování se ustálila na konzervativních parametrech, která lépe odolává výkyvům v cash flow. 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 prostor 50–70 % a u kanceláří minimálně 50–60 %. Čím vyšší předpronájem, tím nižší procento equity je ochotna banka akceptovat. Nestává se však často, že by banky i při plně předpronajatém projektu poskytly více než 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 na trhu zcela výjimečná. Důvodem je jak obezřetnost bank, tak samozřejmě spotřeba regulačního kapitálu banky. Oproti předchozím letům bývá stále častěji vidět „zdravější“ konzervativní LTV kolem 50–55 %, 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 tenor (délku bankovního financování). Amortizační plán je podstatný pro ekonomiku investora: čím je amortizační plán delší, tím více může používat volné cash flow například pro výplatu dividend investorům, kteří mu dočasně „svěřili“ své zdroje za úplatu. To vše samozřejmě, pokud klient plní kovenanty z úvěrové smlouvy (obvykle DSCR = debt service cover ratio, LTV atd.).

V běžné praxi dochází k rozumným kompromisům mezi požadavky investora a možnostmi banky. Ustáleným u nových nemovitostí je amortizační plán mezi 20–25 lety, u starších maximálně do 15 let. Vše se řídí závislostí na charakteru a délce nájemních smluv a na kvalitě nájemce. Nutno konstatovat, že covid poznamenal nájemní zvyklosti na trhu: nájemní smlouvy se uzavírají na kratší dobu a jejich uzavření trvá podstatně déle oproti předchozím obdobím.

Ve většině případů investičního financování je bankami klientům poskytováno financování s tenorem na maximálně pět let. Předpokládá se, že se na konci pětiletého období úvěr refinancuje, a to dle aktuálního apetitu na trhu, situace projektu, délky nájemních smluv, ceny peněz atd. Pominula doba, kdy se financování poskytovalo i na deset let (podkladem byly 7–10leté nájemní smlouvy). Více jak pětileté nájemní smlouvy z trhu téměř vymizely.

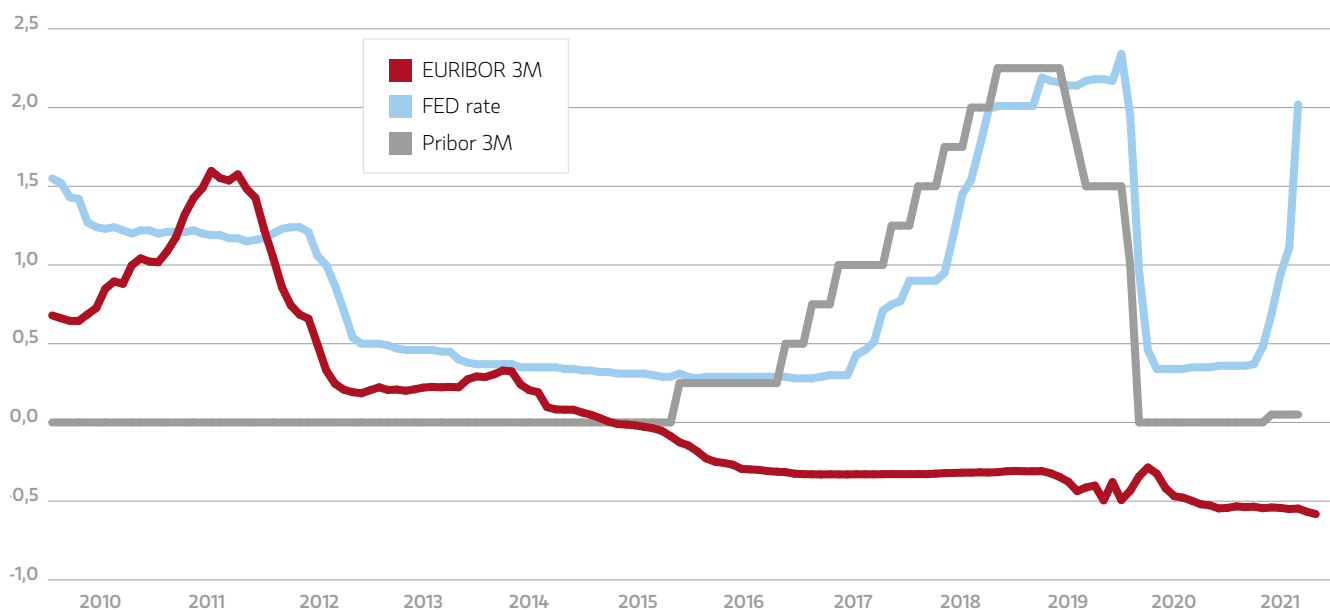
CO OVLIVŇUJE CENU ÚVĚRU?

Klíčovým prvkem pro cenu úvěru je „cena peněz“ (základní referenční úroková sazba), viz graf CZK, EUR, USD sazeb níže. Pro období 2021/22 je charakteristický razantní nárůst inflace (v 1Q – 2022 se inflace pohybuje kolem 10 % oproti průměru 3,8 % v roce 2021) a intenzivní snaha ČNB o její regulaci zvyšováním korunové úrokové sazby – aktuálně (od 4. února 2022) je CZK sazba ve výši 4,5 %. U dlouhodobého financování 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 euru je tento požadavek bank pochopitelný, neboť jde o zajištění stability budoucích výnosů a limitace dopadů na cash flow.

Při financování investičních transakcí kladou banky značný důraz na kvalitu a transparentnost nezávislého ocenění, jehož součástí se stává i hodnocení ESG rizik, 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 a vzrůstající nejistoty mírně zvyšují 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 přírázky (náklady na obstarání EUR zdrojů), se mezi bankami liší.

GRAF Vývoj měnových kurzů



ZDROJ: KPMG, BLOOMBERG

U investičního financování marže ve srovnání s loňským rokem též mírně narostly. Aktuálně se marže pohybují v rozmezí 1,80–2,50 % u CZK, v případě financování v eurech jsou marže ČR o cca 0,10–0,30 % vyšší (s ohledem na likviditní přírážky bank operujících na domácím trhu).

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

ESG A FINANCOVÁNÍ PROJEKTŮ

Banky hrají v Green dealu, resp. v přechodu k udržitelnosti (snižování uhlíkové stopy), velmi důležitou úlohu, neboť 90 % nových investic je financováno úvěrem. Banky se cíleně připravují na tzv. ESG reporting, protože během roku 2022 vejde v účinnost Nařízení EU o Taxonomii udržitelných aktivit a následně i evropské ESG standardy upřesňující reporting investorů (SFDR) a firem (CSDR). Od roku 2023 budou všechny společnosti s více jak 250 zaměstnanci povinny uvádět podíl svých investic do udržitelných aktivit. Z regulačního pohledu jde o cílené řízení struktury portfolia. Jde o vizi, že čím zelenější projekt, tím nižší riziko a méně regulačního kapitálu by měl daný projekt „vázat“.

U starších (méně ekologicky způsobilých) projektů banky začaly vyžadovat plán kapitálových nákladů na jejich energetický „upgrade“.

ZÁVĚR A VÝHLED

Financování projektů probíhá u kvalitních (= udržitelných) projektů bez problémů. Charakteristickým rysem současného financování je akcent na „udržitelnost“ a konzervativní parametry LTC/LTV financování, které poskytují ochranu pro případné výkyvy v cash flow, ať již z jakéhokoliv důvodu. Dopad covidu je samozřejmě patrný. Ale ani po dvou letech nejsme zcela schopni odhadnout jeho plné dopady na realitní trh. Oproti úvodním obavám masivní propad trhu naštěstí nenastal, o čemž svědčí pokles investičních aktivit v roce 2021 v ČR oproti předchozímu roku pouze o 17 % (neuvažujeme-li ojedinělou transakci Residomo). Negativní dopad do úvěrových portfolií bank též není tak dramatický, jak byl zprvu predikován: odhaduje se na maximálně 5 %. Aktuálně je trh nemovitostí v České republice aktivní, řada investorů čeká na svoji příležitost a zájem bank je trh podpořit, byť s více konzervativními parametry (LTC/LTV, pricing), ve srovnání s předchozími lety a s akcentem na udržitelnost.

Otázkou však zůstává, co s trhem udělá růst energií, rostoucí inflace, rostoucí korunové sazby, a zejména dopady bezprecedentní vojenské agrese Ruska na Ukrajině.

MBA zaměřený na development, investice a oceňování nemovitostí

1/5 – 25/9/2022

Přihlašování do 5. 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. 2022** na webových stránkách programu.



mbare.vse.cz

 **vsembare**  **company/cmbare**
 **mbare@vse.cz**



FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ROCE 2021

Rok 2021 byl pro hypoteční trh rokem ve všech ohledech rekordním. Po prvním roce ovlivněném pandemií započal rok 2021 na extrémně nízkých úrokových sazbách, které hnaly trh s bydlením vzhůru. Výsledkem vysoké poptávky byl mimořádný objem poskytnutých úvěrů na bydlení. V součtu hypoték a úvěrů ze stavebního spoření poskytly banky v loňském roce úvěry přesahující 530 miliard korun.

Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice činil v minulém roce 411,6 miliardy korun¹, jedná se o rekordní nárůst, meziročně o více než 67 %. Faktorů, které k nezvyklému nárůstu přispěly, bylo hned několik. Zpočátku roku trh nejvíce ovlivnily nízké úrokové sazby i pokračující růst cen nemovitostí. V druhé polovině roku hnala trh dopředu obava z jejich dalšího zdražování a rostoucí inflace.

Hlavní hnací silou, která stála za dosažením historicky nejvyššího objemu poskytnutých hypoték, byly nízké úrokové sazby. Zatímco v lednu začínala průměrná sazba na hodnotě 1,94 %, po zásazích centrální banky dosahovala na konci roku 2021 hodnoty 2,99 %.

STÁLÝ RŮST TRHU I SKOK ÚROKOVÝCH SAZEB

Rok 2021 se díky rekordům na trhu bydlení zapíše do historie. Koronavirová krize vedla Českou národní banku již v první polovině roku 2020 k rozdmýchávání ekonomiky za pomoci rekordně nízkých sazeb, které vytrvaly až do poloviny roku 2021. Právě nízká repo sazba ve výši 0,25 procentního bodu měla za důsledek vysoký zájem o úvěry po celou dobu hypotečního boomu v časech pandemie.

Již v prvním kvartálu přistoupily komerční banky k mírnému zdražování úrokových sazeb, a to v důsledku zvyšování cen zdrojů na mezibankovním trhu. V druhé polovině roku už na situaci na trhu a rychle rostoucí inflaci byla nucena reagovat i ČNB, která zvýšila dvoutýdenní repo sazby na 0,5 bodu. Na tyto změny musely následně reagovat také komerční banky opětovným zvyšováním úroků úvěrových produktů. V letních měsících navíc napříč trhem rezonovaly zprávy o rostoucích cenách stavebních materiálů a jejich nedostatku. Obava z dalšího zvyšování úrokových sazeb, rostoucí inflace a cen materiálu i energií vedla potenciální žadatele k rychlému jednání při uzavírání smluv.

Právě rostoucí inflaci se Česká národní banka snažila zbrzdit další úpravou dvoutýdenní repo sazby. Během léta tak sazby zvýšila o dalších 0,75 bodu. Velmi rychlé změny ale nastaly na trhu až v posledním čtvrtletí, kdy se během tří skokových úprav vyhoupla repo sazba na 3,75 procentního bodu. Takové hladiny dosahovala naposledy v krizovém roce 2008. Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů tak v prosinci činila 2,99 %².

Postupné zvyšování sazeb i cen nemovitostí vedlo k dalšímu růstu poptávky po vlastním i investičním bydlení, jehož výsledkem bylo uzavření mimořádného objemu hypoték v celkové výši 411,6 mld. Oproti roku 2020 s výsledkem okolo 250 miliard se jedná o meziroční zvýšení o více než 67 %. K největšímu nárůstu objemu hypoték došlo během druhého kvartálu roku 2021, ještě před zvyšováním úrokových sazeb.

Rekordně nízké úrokové sazby přilákaly více žadatelů o hypotéky, kteří nakonec uzavřeli celkem 130 253³ smluv. Meziročně tak došlo k nárůstu o více než 40 000 smluv. Největší nárůst nově uzavřených smluv nastal v první polovině roku, kdy byly úrokové sazby na nejnižší úrovni. V druhém čtvrtletí překročil počet uzavřených smluv 37 tisíc. Ve třetím čtvrtletí již došlo k mírnému propadu na hodnoty kolem 30 tisíc uzavřených smluv.

Na neobvykle vysokém objemu hypoték měl svůj podíl i růst cen rezidenčních nemovitostí. Stejně jako v roce 2020 došlo k největšímu nárůstu i v roce 2021 u pozemků, a to meziročně o nevídaných 23,2 %. K výraznému nárůstu ale došlo i u rodinných domů, oproti předchozímu roku o 17,9 %, u bytů o 18,8 %. Byty jsou v České republice nejdražší v historii. Ceny nemovitostí jsou

1 Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

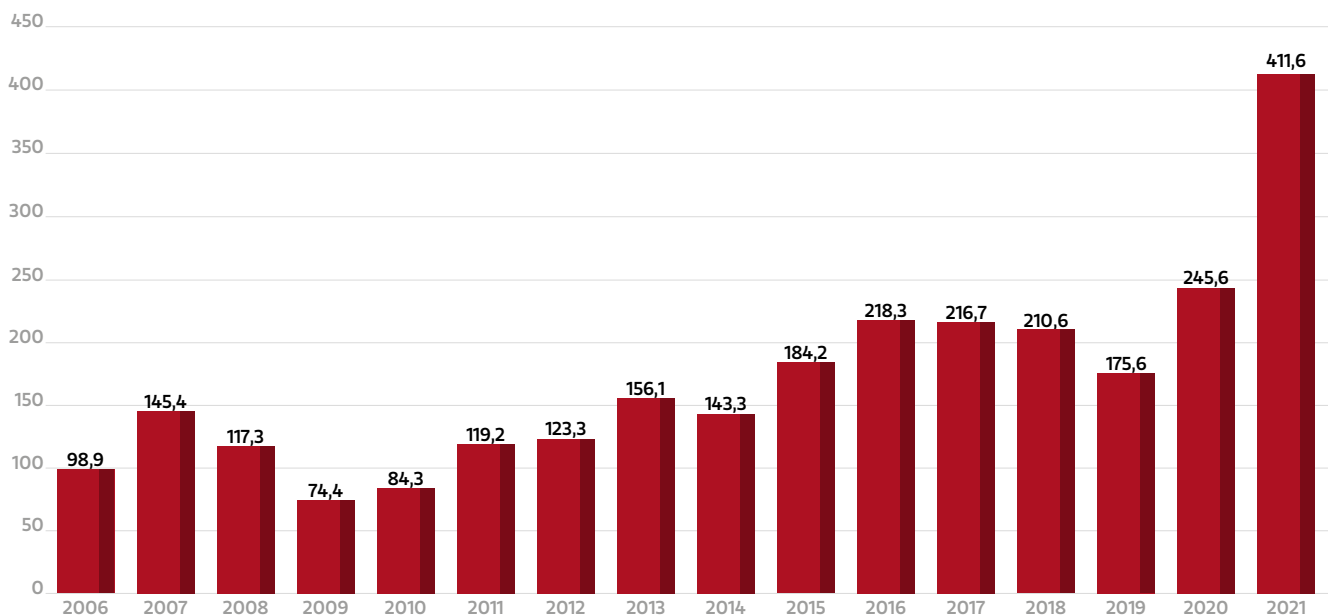
2 Data Fincentrum Hypoindex

3 Statistika Ministerstva pro místní rozvoj ČR

nyní téměř o tři čtvrtiny vyšší než v roce 2015. Za nadprůměrným nárůstem stála nejen vysoká poptávka a výhodné hypotéky, ale i investice do nemovitostí s cílem ochránit úspory před dopady koronavirové krize a následně také důsledky inflace. V celounijním srovnání tak Česká republika vystoupila na první příčku nejrychleji rostoucích cen nemovitostí⁴.



GRAF Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2006–2021 (v mld. Kč)



ZDROJ: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH

Makroekonomické prostředí

Mimořádný růst hypotečního trhu v roce 2021 vysvětlíme podrobnějším rozebráním makroekonomických faktorů, které jej bezesporu také ovlivňovaly. Výši HDP i nadále ovlivňovala pandemie a s ní spojené restriktce, problémy s logistikou i nedostatek čipů, který má výrazný dopad na v Česku dominující automobilový trh. Oproti roku 2020, kdy Česká republika zaznamenala největší propad HDP v historii samostatné republiky, došlo ale v minulém roce k jeho nárůstu. Podle předběžných odhadů ČSÚ vzrostl meziročně hrubý domácí produkt o 3,3 %.

Průměrná míra nezaměstnanosti v roce 2021 dosáhla na 3,8 %. Došlo tedy k mírnému zhoršení v porovnání s prvním pandemickým rokem, kdy průměrná míra nezaměstnanosti činila 3,6 %, v předpandemickém roce 2019 dokonce 2,8 %. Vysoké hodnoty nezaměstnanosti okolo 4 % kulminovaly především v prosinci roku 2020 a prvních měsících roku 2021.

V druhé polovině roku byla nejskloňovanějším slovem ve veřejném prostoru inflace. Její průměrná míra za celý rok 2021 vystoupala na hodnotu 3,8 procenta. Spotřebitelské ceny meziročně vzrostly o 6,6 %. Takovou míru inflace zažila tuzemská ekonomika naposledy před 14 lety, v krizovém roce 2008. Dle Českého statistického úřadu zdražují prakticky všechny položky spotřebního koše. Výrazný podíl na růstu cen mají extrémní výkyvy na trhu energií, které ovlivňují i další produkci, která se započítává do spotřebního koše.

Kurz koruny vůči euru započal na začátku roku na 26,14 EUR/CZK. Po výkyvech v první polovině roku začala koruna výrazně posilovat, a to díky již zmiňovaným krokům centrální banky, které zvedly zájem o tuzemskou ekonomiku u zahraničních investorů. Na konci roku byla koruna již na úrovni 24,86 EUR/CZK. Dle předběžných údajů České národní banky si česká platební bilance meziročně pohoršila, a dokonce zaznamenala nejhorší výsledek od roku 2013, a to ve výši 12,8 mld. Za negativním dopadem na mezinárodní obchod stojí především potíže s nedostatkem materiálů pro výrobu, hlavně pak nedostatek čipů, které nejvíce chyběly v automobilovém průmyslu.

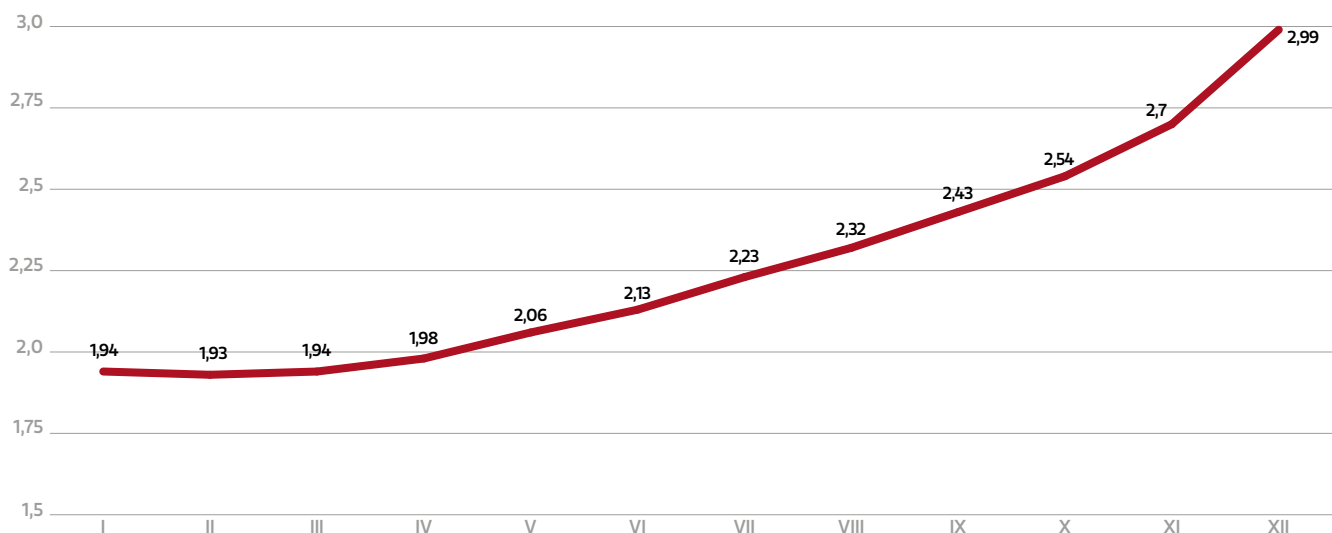
2.2. Vývoj úrokových sazeb

Hypoteční trh minulý rok nejvíce ovlivnil vývoj úrokových sazeb, které ve výkonnosti trhu hrají klíčovou roli. Po prvním pandemickém roce, kdy centrální banka zmiřňovala dopady koronavirové uzávěry extrémním snižováním úrokových sazeb, nastal na trhu prudký obrat. Mimořádně nízké úrokové sazby přilákaly mnoho zájemců o bydlení, což i nadále zvyšovalo ceny nemovitostí, kterých je na trhu nedostatek. Růst cen nemovitostí a dalších položek spotřebního koše včetně extrémního nárůstu cen

energií měl za důsledek nejen inflaci, ale i přehřátí nemovitostního trhu, které byla ČNB nucena mírnit zvyšováním úrokových sazeb. Z dvoutýdenní repo sazby ve výši 0,25, která platila až do června roku 2021, jsme následně byli svědky pěti rázných zásahů ze strany ČNB. Ta sazbu upravila až do výše 3,75 bodu, platné ke konci roku. Na začátku roku 2022 pak přišlo další zvýšení.

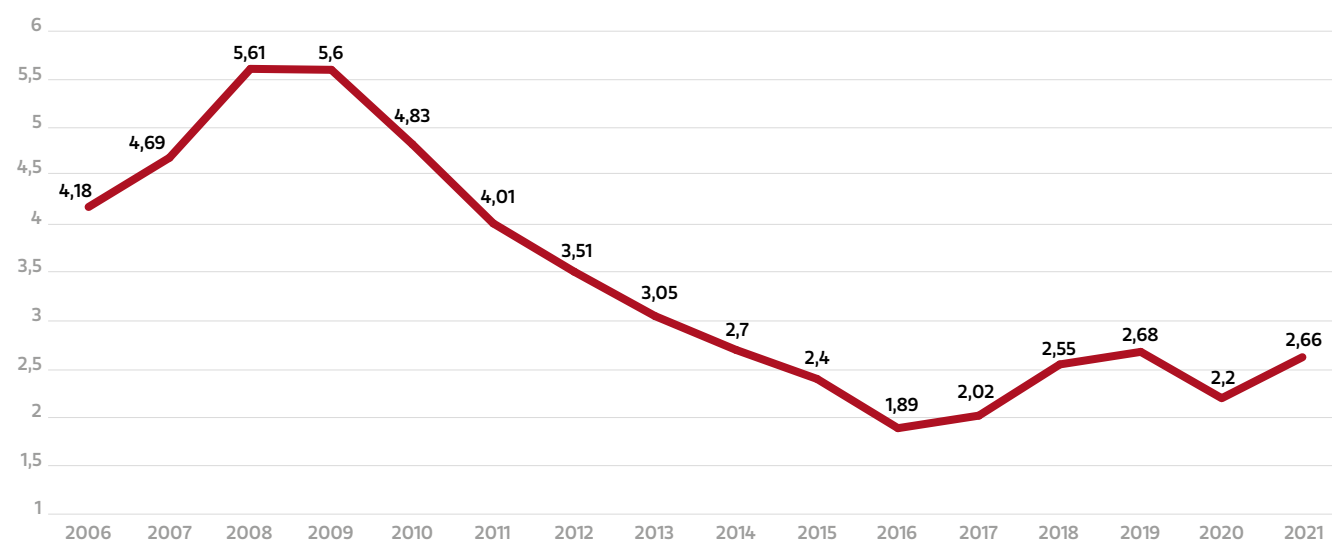
Cílem ČNB bylo především ochladit ekonomiku, zmírnit míru inflace a podpořit finanční stabilitu po expanzivní fiskální i monetární politice spojené s pandemií. Komerční banky v průběhu celého roku průběžně zvyšovaly sazby kvůli vývoji na mezibankovním trhu, v závěru roku už však především kvůli rychlým krokům centrální banky. ČNB zároveň na podzim roku 2021 zpřísnila doporučení pro poskytování hypoték a znovuzavedla tři limity úvěrových ukazatelů. Ty vejdou v platnost v dubnu roku 2022.

GRAF Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v roce 2021 (v %)



ZDROJ: FINCENTRUM HYPOINDEX

GRAF Znázornění vývoje průměrných úrokových sazeb v letech 2006–2021 (v %)



ZDROJ: FINCENTRUM HYPOINDEX

Vývoj cen nemovitostí

Rychlé tempo zdražování nemovitostí, jehož jsme byli svědky v prvním pandemickém roce, neustalo ani minulý rok. Ceny rezidenčních nemovitostí napříč Českem v prvním kvartálu roku 2021 rostly ještě více, než se očekávalo. Všechny segmenty, tedy byty, pozemky i rodinné domy, si připsaly prakticky největší pololetní růst za posledních 10 let. Silnou poptávku podporovaly nízké sazby úvěrů na bydlení i vyšší zájem ze strany investorů. Pokračovala zvýšená poptávka po rekreačních nemovitostech, jejichž obliba vzrostla díky pandemii.

Ceny se zvyšovaly ve všech krajích. Vůbec nejvyšší zdražení nemovitostí zaznamenal Moravskoslezský kraj, zatímco k nejnižšímu zdražování došlo v Praze a Středočeském kraji, kde jsou ale ceny nemovitostí dlouhodobě nejvyšší.

V druhé polovině roku nastal díky rázným krokům ze strany centrální banky další nárůst. Zvyšující se úrokové sazby a obava z budoucího zdražování i nadále poháněly vzhůru poptávku po všech typech nemovitostí. Svou roli na trhu sehrála i nízká nabíd-

ka nemovitostí, rostoucí inflace i ceny stavebních materiálů a energií. Právě nemovitosti se tak pro řadu Čechů staly bezpečným přístavem jejich úspor a investic.

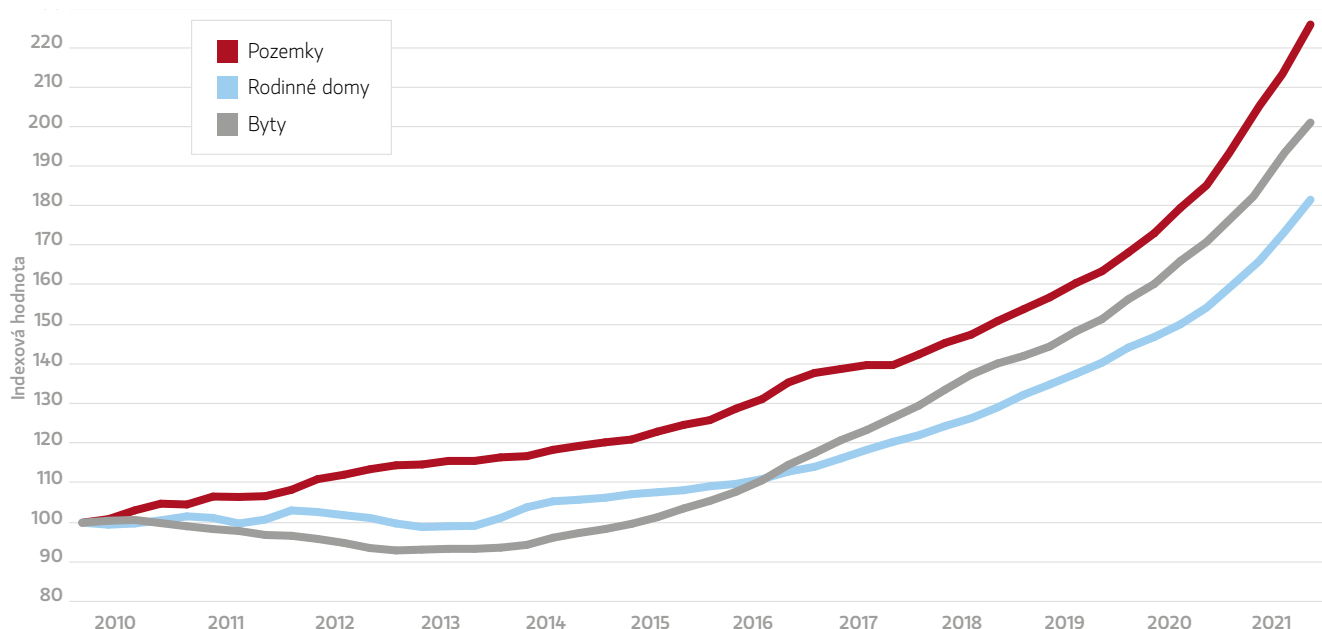
Meziroční nárůst u bytů činil v posledním kvartálu roku 2021 18,8 %. Výjimečný nárůst cen nemovitostí byl zaznamenán ve všech krajích, nejvíce v Ústeckém. Nejvíce rostly ceny u bytů kategorií 2+1 a 2+kk. Tahounem růstu byl i nadále vysoký podíl investičních nákupů a obava z inflace. V Praze vzrostla průměrná cenová hladina meziročně o 4,4 % a pokračuje trend, kdy developéři zdražují i vícekrát v průběhu jednotlivých etap.

Rodinné domy zaznamenaly nejvyšší růst cen za posledních 10 let, celkem o 17,9 %. Zájem byl především o rodinné domy v dobrém technickém stavu, ale i o stavby k rekonstrukci. U této kategorie se nejvíce odráželo nadprůměrné zdražování stavebních prací i materiálů. Zvyšování cen dřeva pak mělo dopad na stále populárnější dřevostavby. Lidé měli také vyšší zájem o rodinné domy na předměstích velkých měst, a to i kvůli rostoucí oblibě hybridní práce, kdy není nutné dojíždění na denní bázi. Nejvíce se pak stavělo právě ve Středočeském kraji a v okolí Brna. U developerských projektů byl největší zájem o řadové rodinné domy. Developéři začali častěji do kupních smluv zařazovat inflační doložky, kterými se chrání před zvyšujícími se stavebními náklady.

Ze všech tří kategorií nemovitostí zaznamenaly největší růst cen pozemky. Ty meziročně vzrostly téměř o čtvrtinu, celkem o 23,2 %. Za extrémním růstem stojí dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, způsobený zastaralými územními plány a nedostatečnou kapacitou inženýrských sítí. Stejně jako u rodinných domů rostou ceny pozemků nejvíce na okrajích velkých měst. Zároveň se zde projevuje i poptávka po rekreačních objektech. Pozemky, u kterých není dořešena otázka územního plánu, jsou nakupovány investory ke spekulacím.



GRAF Index vývoje cen nemovitostí (HB INDEX)



ZDROJ: HB INDEX HYPOTEČNÍ BANKY

TVRDÁ KONKURENCE NA HYPOTEČNÍM TRHU

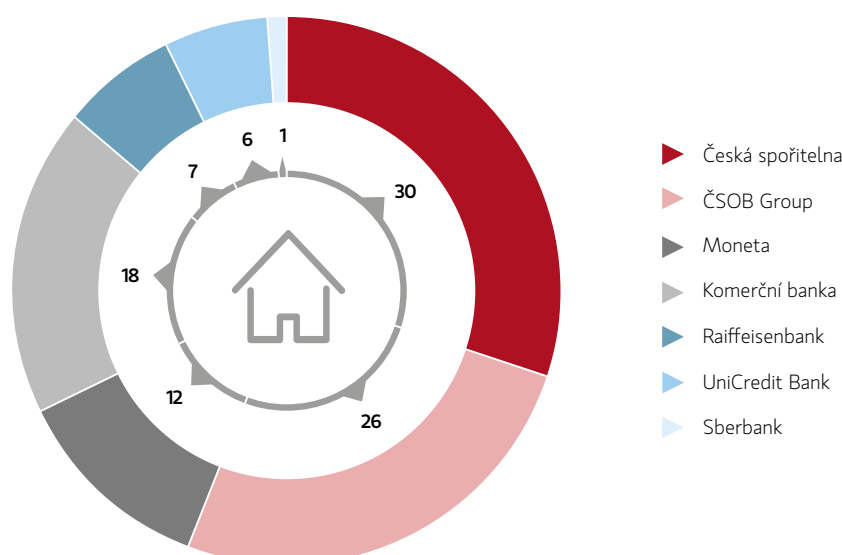
I v roce 2021 dominovali trhu tři hlavní hráči. Skupině ČSOB vzrostl tržní podíl z hlediska objemu o 0,9 % na 26 %. Výrazně posílila Česká spořitelna, jejíž podíl se vyšplhal na 30 % trhu, a posílila tak o více než 3 procentní body. Bronzové umístění patří tradičně Komerční bance, které v minulém roce podíl klesl o 0,7 % na celkových 18 % trhu. Skupina ČSOB i nadále vévodí trhu z pohledu poskytnutého celkového objemu hypoték, a obhájila tak svou pozici jedničky v bydlení. Nejnížší podíl na trhu hypoték drží Sberbank.

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 2021 i nadále rostla. Zatímco ještě na počátku roku 2020 si Češi průměrně půjčili 2,9 mil. Kč⁵, na konci roku 2021 už částka převyšovala 3,2 mil. Kč⁶. Průměrná výše úvěru u klientů skupiny ČSOB byla v posledním kvartálu roku 2021 těsně pod hranici 3,5 milionu korun, konkrétně dosáhla výše 3,48 mil. Kč. Meziročně se jedná o více než 10% nárůst.

GRAF Tržní podíly jednotlivých bank z hlediska objemu (v %)



ZDROJ: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Rostoucí výše úvěru, která je ovlivněna zvyšujícími se cenami nemovitostí, ale neměla vliv na průměrnou dobu splatnosti. Ta naopak klesla. Zatímco v roce 2020 průměrná doba splatnosti činila 25,7 roku, v roce 2021 poklesla na 25,3 roku. Téměř 60 % hypotečních úvěrů využili Češi na rodinné domy, třetinu pak čerpali na bytové jednotky. Typickým klientem bank je muž starší 37 let, vysokoškolsky vzdělaný, s průměrným měsíčním příjmem okolo 51 tisíc korun.

PODÍL STAVEBNÍCH SPOŘITELN

Neobyčejné nárůsty zaznamenaly stejně jako hypoteční banky i stavební spořitelny. Ty loni poskytly dle Asociace českých stavebních spořitelen úvěry za rekordních 113,4 miliardy korun, což je meziroční nárůst o 66 procent⁷. Zájem o nové smlouvy o stavebním spoření loni mírně stoupl na 520 387 kusů⁸. Za mimořádným nárůstem stojí především vývoj na trhu nemovitostí, který je sám o sobě rekordní.

ČSOB Stavební spořitelna minulý rok poprvé v historii překonala hranici 500 mld. poskytnutých úvěrů. Zaznamenala i největší měsíční objem uzavřených úvěrů ze stavebního spoření v jednom měsíci ve výši 3,992 mld. korun. ČSOB Stavební spořitelna tak celkově poskytla úvěry v objemu 517 miliard korun a uzavřela na 8,4 milionu smluv o stavebním spoření. I v minulém roce tak uhájila pozici nejsilnější stavební spořitelny na trhu, a to s 35procentním podílem. Vzhledem k rostoucím úrokovým sazbám očekává v následujícím roce ČSOB Stavební spořitelna nárůst uzavřených smluv, klienti si i nadále uvědomují, že k získání vlastní nemovitosti jsou nutné i vlastní úspory, a jejich výše se s rostoucími cenami stále zvyšuje. Stavební spoření je pro tento účel nepřekonaným produktem, a zájem o nové smlouvy proto nepoleví. Naopak pokles lze, vzhledem k rostoucí úrokové sazbě, očekávat u meziúvěrů.

JAKÝ BUDE HYPOTEČNÍ TRH V ROCE 2022?

Trh s bydlením v minulém roce lámal rekordy. Dva roky s pandemií zapříčinily, že se nemovitosti staly pro domácnosti i investory bezpečným přístavem pro uložení úspor. Poptávka po vlastním bydlení nikdy nebyla vyšší a až do podzimu minulého roku hypoteční trh poháněly nízké úrokové sazby a návazně i obava lidí z budoucího zdražování a rostoucí inflace.

Hypoteční boom z let 2020 a 2021 přerušily kroky České národní banky, která v průběhu podzimních měsíců razantně zvedla základní úrokovou sazbu, od které se odvíjí také výše sazeb hypotečních úvěrů. Ty se začátkem roku 2022 pohybují mezi 4 až 5 procenty, některé kratší fixace dokonce překračují i 6% hranici. Jejich další vývoj záleží na vývoji inflace a další řadě faktorů domácí i světové ekonomiky.

Zvýšení úrokových sazeb, společně se znovuzavedením podmínek pro poskytování hypoték (známé jako DTI, DSTI a LTV), bude znamenat určité zpomalení poptávky po bydlení a ve výsledku i zpomalení růstu cen nemovitostí. Přesto však kvůli kriticky nízké nabídce nemovitostí i dalšímu zvyšování inflace nemůžeme čekat jejich pokles. Postupný růst cen nemovitostí bude podpořen i stále se zvyšující cenou stavebních materiálů, ale také energií.

5 Data Fincentrum Hypoindex

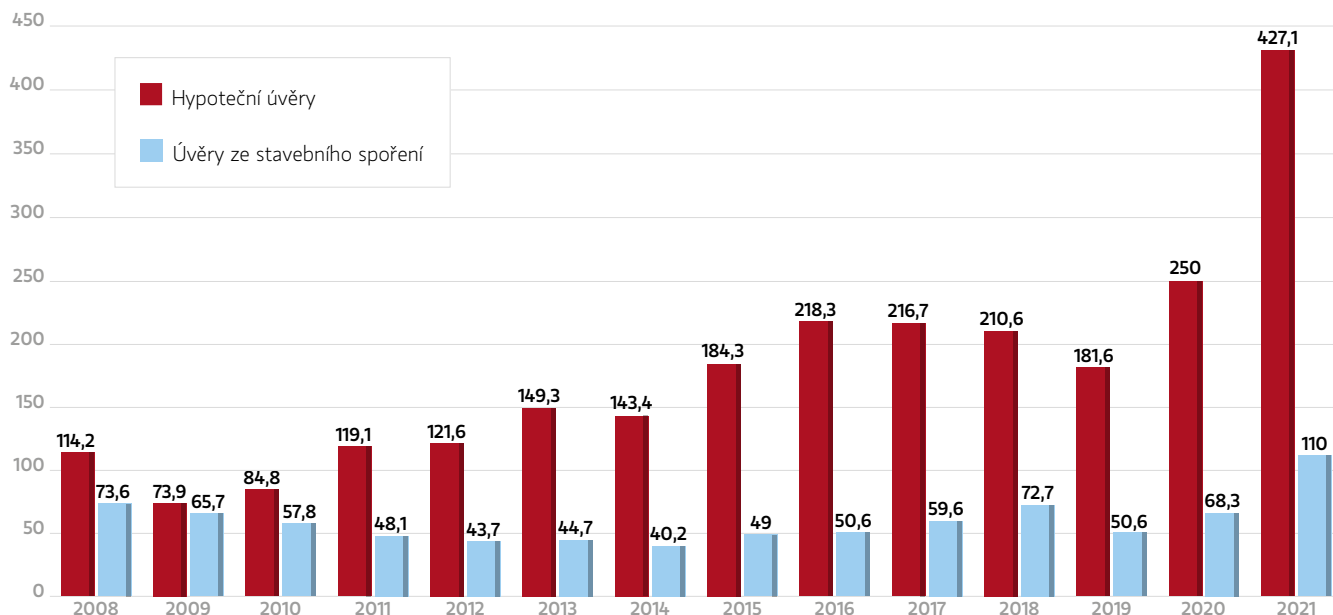
6 Data Fincentrum Hypoindex

7 Data Asociace stavebních spořitelen

8 Data Asociace stavebních spořitelen



GRAF Poměr úvěrů ze stavebního spoření vůči hypotečním úvěrům



ZDROJ: FINCENTRUM HYPOINDEX / AČSS

Vzhledem k avizované výši letošní inflace nejsou nepravděpodobné ani další zásahy centrální banky, a proto očekáváme další zhoršení dostupnosti bydlení. Výrazný pokles poptávky po hypotečních úvěrech očekáváme v druhém kvartálu, kdy vejdou v platnost znovuzavedené podmínky pro poskytování hypoték. Přesto, že budou o něco mírnější pro kategorii mladých žadatelů do 36 let, právě pro mladé rodiny bude tento rok těžší dosáhnout na vlastní bydlení. I proto lze ze strany velkých bank očekávat představení výhodnějších produktových nabídek pro tento segment.

Nejen situace na českém trhu bydlení, ale také válka na Ukrajině a následný geopolitický vývoj může významně ovlivnit zájem o nemovitosti a situaci ve stavebnictví. Podobně jako před dvěma lety s příchodem koronaviru se může část lidí rozhodnout vyčkávat s tak důležitým rozhodnutím, jako je pořízení nemovitosti. Zásadní bude zejména doba, po kterou bude válečná situace trvat. Čím déle to bude, tím větší dopad a rizika to bude znamenat pro trh stavebnictví. Vyhrčená situace na východě se může propat do dalšího snížení poptávky až po případné riziko poklesu cen nemovitostí. I vzhledem k jejich nedostatku však ani z těchto důvodů pokles cen nemovitostí neočekáváme.

Zde zmíněné zvýšení úrokových sazeb a zpřísněnou regulaci trh pocítí. Rovněž korunové financování kvůli zvýšení sazeb dozná změn. ovněž korunové financování kvůli zvýšení sazeb dozná změn. Lze očekávat více defaultních úvěrů.

Emil Holub, Clifford Chance

V cestě za vlastním bydlením bude i nadále hrát svou roli stavební spoření, které pomáhá zájemcům se získáním dostatečného vstupního množství financí pro uzavření hypotéky. Stavební spoření se tak stane klíčové pro žadatele, kteří nesplňují věkovou podmínku. Pro ty budou od dubna 2022 dostupné jen hypotéky s maximálně 80% LTV. Právě vyšší úrokové sazby by ale měly přilákat více zájemců o nové smlouvy o stavebním spoření, které může nabídnout lepší úročení našich úspor než v době velmi nízkých sazeb.

Obecně ale minimálně do posledního kvartálu roku 2022 očekáváme ochlazení celého trhu bydlení, nižší objem hypotečních úvěrů i meziúvěrů, následovaný zpomalením tempa růstu cen nemovitostí. Ke snižování cen nemovitostí ale v aktuální situaci nedojde. Vzhledem k vysoké inflaci se právě pro Čechy nemovitosti stávají investicí se stabilním zhodnocením. Růst cen očekáváme i nadále ve všech krajích, výraznější tempo růstu bude patrné v investory doteď přehlížených oblastech, jako je Karlovarský, Moravskoslezský, ale i Ústecký kraj.

Pokles očekáváme u poptávky po rekreačních nemovitostech, která v pandemii výrazně vzrostla. Češi, kteří touží po rekreačním objektu, mají k dispozici mnohem nižší nabídku než dříve, ceny rekreačních nemovitostí přitom dosahují historických maxim. Zájemci o chaty a chalupy tak nákup tento rok nejspíše odloží.

Nejistota tuzemského trhu v následujícím roce nahrává konkurenčnímu boji mezi bankami. Ty veskrze očekávají menší počet i objem uzavřených úvěrů, a naopak růst vkladů na spořicíh produktech. Prioritou budou v novém roce i další kroky k digitalizaci a přívětivému uživatelskému prostředí.



LEGISLATIVA

LEGISLATIVA

REFORMA STAVEBNÍHO PRÁVA

Jedním z hlavních témat i na začátku roku 2022 zůstává reforma stavebního práva. Ačkoli byl nový stavební zákon v loňském roce schválen, nová vláda jasně deklarovala záměr jej zásadně zrevidovat, ještě než nabude účinnosti, a za tímto účelem předložila v únoru 2022 poslanecké sněmovně návrh na odklad účinnosti klíčových částí zákona.

V tomto okamžiku je tak těžké odhadovat, kdy a v jaké podobě nabude stavební zákon (resp. jeho klíčové části) účinnosti. Tato nejistota je obecně brzdou pro stavební rozvoj. Jakkoli má schválený text zákona mnoho úskalí a zajisté existuje prostor pro jeho vylepšení, řada principů obsažená v novém stavebním zákoně by na development v České republice mohla mít pozitivní vliv, a to zejména integrace DOSS, procesní změny v řízení o povolování staveb a digitalizace.

Česko přitom není v regionu jedinou zemí, která se o zásadní reformu stavebního práva za účelem zjednodušení a zrychlení povolenacích procesů poslední roky pokouší. V Polsku proběhla taková reforma v roce 2020 a již dnes jsou vidět její pozitivní dopady. Polsko je přitom dle posledního žebříčku Světové banky na 39. místě v hodnocení délky povolenacích procesů, zatímco Česko se pořád propadá a v současnosti je na 157. místě.

O významné změny se pokouší i slovenská vláda s cílem „profesionalizace státní správy ve výstavbě, snížení administrativní zátěže při činnostech souvisejících s výstavbou, zjednodušení stavebního povolování, a především elektronizace procesů a digitalizace dat souvisejících s územním plánováním a výstavbou“. Na rozdíl od Česka, které poprvé redefinovalo stavební právo již v roce 2006, Slovensko dosud používá stavební zákon z roku 1976 – a v hodnocení Světové banky je na tom o deset příček lépe než my. Pokusy nahradit tento téměř padesátiletý právní předpis byly na Slovensku opakovaně neúspěšné, dosud poslední v roce 2019. Možná se to však v roce 2022 podaří změnit, na aktuálně probíhající schůzi Národní rady SR se projednávají dva návrhy úplně nových zákonů: zákona o územním plánování a zákona o výstavbě. Navrhovaná účinnost obou nových právních předpisů je 1. leden 2023. Je otázka, zda nakonec Slovensko, které bylo dlouho značně pozadu s přípravou redefinice, nebude mít novou úpravu účinnou dříve než my.

Pokud se vrátíme k české reformě, ačkoli zásadní části nového stavebního zákona na účinnost ještě jen čekají, některá ustanovení již účinná jsou. K 30. červenci 2021 například pozbyly platnosti stavební uzávěry vydané (a dosud nezrušené) podle již neplatného zákona č. 50/1976 Sb. z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. K 1. lednu 2022 dále formálně vznikl Nejvyšší stavební úřad (NSÚ) se sídlem v Ostravě, Specializovaný a odvolací stavební úřad (se sídlem v Praze) a krajské úřady.

Jednou z klíčových otázek pro letošek je personální obsazení těchto úřadů. Po loňském neúspěšném výběrovém řízení na předsedu NSÚ vznikl nakonec NSÚ bez toho, aby někdo stál v jeho čele. Hlasy ze stavebních úřadů dále naznačují, že obtíž bude i s obsazením dalších pozic v rámci nové soustavy stavebních úřadů. Úředníci současných stavebních úřadů většinou zájem přejít z obcí na stát nemají a obce mají, pochopitelně, zájem si kvalitní pracovníky ponechat, a to i za cenu toho, že jim svěří jinou agendu.

Obsazení stavebních úřadů kvalitními a motivovanými úředníky v dostatečném počtu je přitom absolutně klíčové pro efektivní fungování povolenacích procesů. Máme za to, že v situaci, kdy úředníci z důvodu personálního poddimenzování jednotlivých stavebních úřadů nemají reálnou možnost se s dodatečnou péčí věnovat jednotlivým žádostem v rozumné době po jejich podání, je diskuse o tom, jaké sankce mají být za nedodržení lhůt, sekundární. Nová úprava přitom bude představovat ještě násobně větší zátěž pro úředníky v prvních letech náběhu na nový systém. Vedle toho se i trvale rozšíří okruh povinností úředníků tím, že budou koordinovat závěry dotčených orgánů státní správy, nově integrovaných do stavebních úřadů. I proto lze doporučit, aby toto byla jedna z oblastí, které nová vláda bude věnovat zvláštní pozornost.

Jakkoli není cílem tohoto příspěvku opakovat základní koncepty nového stavebního zákona (zmiňoval je Trend Report v loňském i předloňském roce – a je nejasné, zda se tyto koncepce vůbec stanou realitou), z dalších oblastí relevantních pro development lze zmínit například kontroverzní účast tzv. ekologických spolků v povolenacích řízeních, kterou schválený stavební zákon do právního řádu znovu vrací.

Zákonem č. 225/2017 Sb. přitom zákonodárce novelizoval s účinností k 1. 1. 2018 mimo jiné dosavadní stavební zákon a zákon o ochraně přírody a krajiny tak, že účast těchto spolků v povolenacích řízeních vyloučil. Před novelizací zákon o ochraně přírody a krajiny stanovil, že se občanská sdružení mohou účastnit správních řízení, kde by mohly být dotčeny zájmy ochrany přírody

a krajiny. Po novelizaci jde už výslovně jen o řízení dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Ústavnost této změny následně v lednu 2021 potvrdilo plénum Ústavního soudu, když zamítlo návrh skupiny senátorů na zrušení příslušné části zákona č. 225/2017 Sb. Je však namístě poznamenat, že plénum bylo velmi rozpolcené; společně odlišné stanovisko k výroku i odůvodnění nálezu zaujalo celkem sedm soudců.

Naopak pozitivně lze hodnotit stanovení právního rámce pro smlouvy mezi obcemi a developery, kterým se podrobněji věnujeme níže v samostatné kapitole, a digitalizaci správního řízení a územního plánování. Z plánovaných informačních systémů bude přínosem zejména Portál stavebníka, prostřednictvím něhož by mělo být možné vést veškerou komunikaci ve správním řízení dle stavebního zákona elektronickou formou a sledovat stav příslušného řízení. Objevují se bohužel v současné době zprávy, že nebude možné spustit Portál stavebníka v polovině roku 2023, protože je téměř jisté, že se nestihne odzkoušet. Reálně je, že bude moci začít fungovat až v roce 2024.

(SAMO)REGULACE VZTAHŮ MEZI OBCEMI A DEVELOPERY

Stavebníci (a to nejen z řad developerů větších projektů) již roky volají po transparentním nastavení podmínek pro výstavbu a předvídatelnosti povolenacích procesů. Naopak, obce se nacházejí ve svízelné situaci, kdy každý nový občan představuje náklad, který není obci dostatečně kompenzován. Toto vede k přetížení stávající dopravní infrastruktury i občanské vybavenosti a napětí mezi původními obyvateli a zájemci o výstavbu.

Ačkoli odborníci i obce roky volají po přenastavení rozdělování příjmů z DPH a daně z příjmu, stát na tyto požadavky neslyší. Obce tak nemají jinou možnost než požadovat po developerech další úhrady výměnou za vstřícný přístup. Ty se samozřejmě pak odrážejí v cenách pro konečné uživatele, takže stát nakonec získá paradoxně ještě víc na DPH.

Současná právní úprava těchto dohod je velice vágní, což zvyšuje rizika pro obě strany, včetně rizika podezření ze systémové podjatosti úředníků na příslušných obecních úřadech – ať již ve prospěch investorů, nebo k jejich tíži. Jistou nadějí lze vkládat do nového stavebního zákona, který má konečně zavést výslovnou regulaci tohoto typu smluv, ačkoli některé koncepty, jako například rozhodování sporů NSÚ namísto soudů, se nejeví být šťastné. Zejména však, jak jsme zmínili výše, finální podoba stavebního zákona i jeho načasování jsou dnes nejisté.

V situaci, kdy stát na regulaci rezignoval, přichází v posledních letech iniciativa od obcí, které postupně zavádějí tzv. zásady spolupráce s investory, a lze očekávat, že tento trend bude i nadále pokračovat. Jakkoli je možné polemizovat o konkrétním nastavení podmínek, zvýšení transparentnosti je jistě posunem vpřed. Tímto směrem se vydala i Praha, když po dvou letech příprav zastupitelé v lednu tohoto roku schválili tzv. Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území.

Bez jasného zákonného rámce však ani tyto zásady nedokážou plně odstranit nejistotu spojenou s vymáháním závazků obcí z takových smluv. Riziko je o to větší u komplexních projektů, které nelze realizovat v rámci jednoho volebního období. Problematické zůstávají zejména závazky v oblastech výkonu veřejné moci v samostatné působnosti (například podávání námitek proti stavebním záměrům k ochraně veřejných zájmů obce), jakož i případná podezření ohledně nestrannosti orgánů obce při rozhodování v přenesené působnosti.

NOVÁ PRAŽSKÁ PRAVIDLA PRO DEVELOPERY

Deklarovaným hlavním cílem Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území je podpořit rozvoj Prahy tak, aby se na něm férovým způsobem podílel jak veřejný sektor, tak soukromí investoři. Vznikl fond pro příspěvky developerů, do kterého se budou kontribuce vypočítávat dle metodiky. Příspěvek by měl být minimálně 700 Kč za m², respektive při změně územního plánu 2300 Kč za m². Tarify se budou každoročně zvyšovat o inflaci. Finanční plnění investorů by mělo být určené výhradně pro danou lokalitu a týkat se zajištění výstavby škol, školek, kvalitního veřejného prostoru a zeleně či jiné infrastruktury v dané lokalitě.

Město má možnost si také zajistit určitý podíl bydlení v dané lokalitě. Metodika také určuje, co budou pro účely kontribucí započitatelná nefinanční plnění investora. Nebude to budování veřejné infrastruktury vyplývající přímo z požadavků územního plánu, pražských stavebních a jiných právních předpisů či rozhodnutí, jež jsou nezbytná pro povolení a užívání investičního záměru, ani veřejná infrastruktura a rekreační vybavení, které nebudou předány městu ani městské části, ani komerční vybavení, zejména budovy sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti. Započitatelné tak bude veřejné občanské vybavení, veřejné rekreační vybavení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství (náměstí, městské parky a městské třídy), to vše nad rozsah nezbytné funkčnosti investičního záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení investičního záměru, a dále předání městských bytů vybudovaných investorem nebo podporované bydlení (garantované snížení nájmu).

ESG

Jakkoli Česko nepatří mezi země, které by v oblasti ESG udávaly trendy, i u nás tlak na opatření z této oblasti v poslední době raketově roste, a to napříč odvětvími, přičemž nemovitosti jsou jednou z nejvíce sledovaných oblastí. Zavádění opatření v oblasti ESG se tak stává podmínkou pro přístup k financování, pro vstup investorů či udržení zájmu nájemců.

Pro konkurenceschopnost českých firem bude v první řadě zásadní sledovat vývoj připravované evropské legislativy a přizpůsobit jí s dostatečným předstihem nejen své vlastní procesy, ale také vztahy v rámci dodavatelsko-odběratelských řetězců nebo například nájmu. Na místě je také pamatovat na to, že tzv. „greenwashing“ (jakkoli bude se zpřesňováním pravidel méně snadný) může představovat nejen reputační riziko, ale může mít též negativní právní dopady (klamavá reklama, podvod apod.).

Pokud jde o samotný evropský právní rámec, tento je velmi komplexní a zásadně se vyvíjí. Klíčovými právními akty jsou zejména:

- a) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností (tzv. SFDR), které nabylo účinnosti v březnu 2021 s tím, že navazující předpisy mají nabýt účinnosti v polovině tohoto roku, ale jejich finální znění ještě nebylo schváleno;
- b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088 (tzv. taxonomie EU) a na něj navazující delegované akty (druhý delegovaný akt byl Evropskou komisí představen v únoru 2022);
- c) návrh směrnice upravující povinnost firem reportovat data týkající se udržitelnosti (tzv. CSRD), kterou představila Evropská komise v dubnu roku 2021 a která by měla nahradit směrnici 2014/95/EU o nefinančním reportingu; k přijetí směrnice by mělo dojít koncem tohoto roku.

Za pozornost stojí také iniciativa České bankovní asociace, která na konci minulého roku zveřejnila modelový dotazník, který má pomoci firmám připravit se na legislativní požadavky EU a který plánují banky používat při poskytování firemních úvěrů.

Tyto změny se postupně projevují i ve smluvních dokumentech, kde se čím dál častěji objevují více či méně komplexní úpravy povinností stran v oblasti ESG (zejména z iniciativy zahraničních koncernů pocházejících ze zemí, které jsou v implementaci ESG opatření popředu). Lze však očekávat, že toto se v poměrně krátké době stane součástí běžného fungování i ryze lokálních společností.

Proto bude ve výhodě ten, kdo toto promítne do své smluvní dokumentace (zejména u nově uzavíraných dlouhodobých smluv) již nyní. Vzhledem k tomu, že se právní rámec v této oblasti jen tvoří, lze těžko odhadovat, jaká pravidla budou platit, ale i to lze smluvně ošetřit a i méně specifická úprava je zajisté lepším výchozím bodem pro další jednání než absence jakéhokoli ujednání v tomto směru.

INSOLVENCE

Pandemie již od počátku představovala riziko pro některé byznysy a bylo zřejmé, že v mnoha případech záchranná opatření vlády jenom oddálí jejich konec. Následně minulý rok přinesl další rizikové faktory, jako zásadní růst cen energií či vysoká inflace.

Lze tedy očekávat nárůst úpadků (či jejich přiznání) a souvisejících insolvenčních řízení oproti minulým obdobím, což může ohrozit, mimo jiné, dodavatelsko-odběratelské řetězce, ale také nájemní vztahy. Ve větší míře sledujeme i zájem o reorganizace jako způsob řešení úpadků.

Pronajímatelům komerčních nemovitostí lze doporučit prověřit si stav smluvní dokumentace s rizikovými partnery a zajištění jejich závazků a také zvážit své možnosti pro případ výpadku partnera. Zároveň je na místě sledovat indicie, které by mohly naznačovat problémy, jako například změna platebních podmínek, opoždění dodávek apod.

LENKA NOVÁ
MARKÉTA TOPINKOVÁ
 Squire Patton Boggs



DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

Zatímco předcházející rok byl na daňové změny poměrně bohatý, rok 2022 – minimálně jeho první polovina – z pohledu daní žádné podstatné změny nepřináší. Předvolební a zejména povolební období je tradičně spojeno spíše s formulací obecnějších politických a programových priorit než s prosazováním a schvalováním konkrétních daňových změn. Začátkem roku 2022, s výjimkou drobnějších parametrických úprav (jako je zvýšení daňové slevy na poplatníka), tak zůstává v daních v zásadě vše při starém.

DPH U ELEKTŘINY A PLYNU

Koncem minulého roku reagovala předchozí vláda na dramatickou situaci na trhu s energiemi ministerským prominutím daně z přidané hodnoty u elektřiny a plynu. Toto prominutí, časově omezené na listopad a prosinec 2021 a vyhlášené pouze několik málo dnů předem, bylo odbornou daňovou veřejností vnímáno rozporuplně, z hlediska daňové techniky jako opatření nesystémové a překračující zákonnou pravomoc. Praktická aplikace tohoto prominutí DPH zamotala hlavu nejen dodavatelům energií, ale také třeba pronajímatelům nemovitostí, kteří svým nájemcům energie přeučtovávají.

Návrh na osvobození elektřiny od DPH, který předchozí vláda ještě před koncem minulého roku předložila, byl (mimo jiné s poukazem na nesoulad s právem EU) odmítnut a nová vláda se nyní soustředí spíše na adresnější opatření směřující k sociálně potřebným než na plošnou daňovou úlevu v této oblasti. Ve hře hypoteticky zůstává možnost snížení sazby DPH u elektřiny až k 5 % (ze stávajících 21 %), což by po schválení příslušné výjimky Evropskou komisí představovalo právně přípustnou variantu snížení daňové zátěže. Proti však hovoří významné rozpočtové dopady.

ZVÝŠENÍ LIMITU PRO POVINNOU REGISTRACI K DPH

Na rozdíl od DPH u energií panuje na politické scéně shoda ohledně zvýšení limitu pro povinnou registraci podnikatelů k DPH. Obrátová hranice ve výši 1 milionu Kč platí bez změny již od roku 2004, kdy Česká republika vstoupila do Evropské unie. Ke zvýšení hranice pro povinnou registraci před nedávnem došlo již plošně na úrovni EU, nicméně až s účinností od roku 2025; ministerstvo financí již požádalo Evropskou komisí o výjimku pro Českou republiku, aby vyšší limit pro povinnou registraci v částce 2 miliony Kč mohl být u nás zaveden dříve (hovoří se v této souvislosti o roku 2023). Lze očekávat, že zvýšený limit řadě menších podnikatelů (restaurací, poskytovatelů služeb) umožní odregistraci od DPH, a to může vést ke zvýšení množství neplátců mezi nájemci menších komerčních provozoven. Pronajímatelé by možnost takového vývoje a jeho případných dopadů v oblasti koeficientu a odpočtu DPH měli zvažovat již nyní.

DEFINITIVNÍ ZRUŠENÍ EET

Povinnost elektronické evidence tržeb, která byla tématem nejen pro odvětví retailu, byla na počátku koronavirové pandemie dočasně pozastavena do konce letošního roku. Současná vláda v rámci programového prohlášení s jejím obnovením nepočítá a do připomínkového řízení byl již odeslán návrh zákona, který povinnost elektronické evidence tržeb definitivně ruší. Velmi pravděpodobně tak v průběhu letošního roku dojde k úplnému zrušení tohoto institutu.

AUTOMATICKÁ VÝMĚNA INFORMACÍ O TRANSAKČÍCH PROSTŘEDNICTVÍM DIGITÁLNÍCH PLATFORM

Již před rokem byla na úrovni Evropské unie přijata tzv. Směrnice DAC 7. Jde o novelizaci směrnice o mezinárodní spolupráci při správě daní, která ukládá nové oznamovací povinnosti provozovatelům digitálních platform, jejichž prostřednictvím jsou nabízeny vybrané okruhy činností zahrnující také poskytnutí nemovité věci (nájem, ubytovací služby). Provozovatelé digitálních platform budou svým lokálním finančním úřadům muset od roku 2023 jednou ročně reportovat informace o subjektech prodávajících přes danou platformu. Report bude zahrnovat i počet transakcí a objem tržeb realizovaných jednotlivými prodejci prostřednictvím dané platformy, a v případě poskytovatelů nemovité věci (pronajímatelů, ubytovacích zařízení) také další detailní informace, jako adresu poskytované nemovité věci a počet dnů, po které byla v daném roce pronajata. Tyto informace pak budou daňovými úřady v rámci Evropské unie automaticky vyměňovány a sdíleny, což by mělo přispět ke zvýšení daňové transparentnosti digitálního prostoru a zajistit řádné vybírání daní z příjmů realizovaných z prodeje zboží a služeb prostřednictvím těchto digitálních prodejních kanálů.

Přestože primární povinnosti budou uloženy provozovatelům příslušných platforem, nepřímo se projeví také u prodejců využívajících tyto platformy. Ti totiž budou povinni příslušné informace provozovateli v rámci součinnosti poskytnout, přičemž v případě jejich neposkytnutí bude provozovatel platformy povinen danému prodejci pozastavit přístup k jeho uživatelskému účtu nebo zadržovat platby, jejichž výběr od zákazníka pro prodejce zprostředkovává. Za nesplnění oznamovacích povinností provozovateli platforem jsou pak navrženy poměrně značné finanční sankce.

Směrnice DAC 7 musí být do legislativy členských států implementována do konce letošního roku. Pronajímatelé nemovitostí a poskytovatelé ubytovacích služeb, kteří své služby na online platformách nabízejí, se budou muset připravit na zvýšení administrativní náročnosti a zvýšené informační požadavky ze strany spolupracujících platforem.

SMĚRNICE PROTI VYUŽÍVÁNÍ „PRÁZDNÝCH“ ENTIT

Velmi aktuální jsou také snahy Evropské unie zabránit využívání daňových výhod společnostmi bez dostatečné ekonomické podstaty. Evropská komise v prosinci 2021 zveřejnila první návrh směrnice, která by měla v budoucnu ukládat společnostem, které naplňují určitá kritéria, dokládat daňovému úřadu ve státě své rezidence splnění minimálních požadavků na svou „fyzickou přítomnost“.

Pokud za poslední dva roky příjmy společnosti tvoří z více než 75 % pasivní příjmy (dividendy, úroky, nájem nemovitostí apod.), většinu příjmů tvoří příjmy z přeshraničních transakcí, nebo naopak většinu svých příjmů společnost vyplácí do zahraničí a zároveň správa a management společnosti jsou outsourcovány, bude společnost považována za rizikovou a bude muset finančnímu úřadu ve svém státě prokazovat svou skutečnou fyzickou přítomnost zejména existencí prostor, které má výlučně k dispozici, existencí bankovního účtu v EU a dostatečného podílu kvalifikovaných zaměstnanců, kteří jsou rezidenty daného státu.

V důsledku nedoložení minimálních požadavků na fyzickou přítomnost by dotyčné společnosti nemusel být přiznán statut plnohodnotného daňového rezidenta v zemi, kde sídlí, a tedy ani výhody ze smluv o zamezení dvojího zdanění a z evropských směrnic. Tyto dopady mohou být z hlediska daňové efektivity fungování společnosti klíčové. Zároveň by si podle stávajícího návrhu jednotlivé členské státy informace o takto identifikovaných společnostech bez ekonomické podstaty vyměňovaly.

Přestože finalizace a schválení směrnice na úrovni Evropské unie a následná implementace do národní legislativy budou ještě nějakou dobu trvat (stávající návrh počítá s aplikací těchto pravidel od roku 2024), bude vhodné vést toto téma v patrnosti a na dopady této nové regulace se začít připravovat již nyní.

JANA PYTELKOVÁ SVOBODOVÁ
ASB Group

ČLENOVÉ ARTN

V roce 2022 má ARTN 111 členů, z toho 33 členů korporátních a 78 fyzických osob.

PRÁVNICKÉ OSOBY

ACHOUR & PARTNERS a.k., s.r.o.
Allen & Overy
ASB Group
bnt attorneys-at-law s.r.o.
BPD DEVELOPMENT
bpv Braun Partners
Colliers International, s.r.o.
CRESTYL real estate s.r.o.
CTP Invest, spol. s r.o.
Czech Property Investments, a.s.
ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s.
ČSOB 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.

Gabriel Achour
Jana Vydrová
Petra Rychnovská
Tomáš Běhounek
Radek Pokorný
Jiří Bárta
Tewfik Sabongui
David Mazáček
Bert Hesselink
Zdeněk Havelka
Martina Jůzová
Lenka Kostrounová
Michal Kocián
Štefan Stanko
Jiří Feix
Pavel Krumpár
Otto Koval

Knight Frank, spol. s r.o.
LEXXUS, a.s.
LORDSHIP a.s.
METROSTAV DEVELOPMENT a.s.
P3 Logistic Parks s.r.o.
PASSERINVEST GROUP, a.s.
PENTA REAL ESTATE s.r.o.
SATPO MANAGEMENT, s.r.o.
SEKYRA GROUP, a.s.
SKANSKA PROPERTY CZECH REPUBLIC, s.r.o.
Squire Patton Boggs s.r.o.
TREI REAL ESTATE
TRIGEMA a.s.
UBM Development Czechia s.r.o.
Z / C / H Legal, v.o.s.
ZDR Investments SICAV a.s.

Zdenka Klapalová
Denisa Višňovská
Rostislav Novák
Ondřej Buršík
Tomáš Míček
Lenka Preslová
Petr Palička
Jiří Pokorný
Leoš Anderle
Tomáš Fabian
Lenka Nová
Naděžda Ptáčková
Marcel Soural
Josef Wiedermann
Lukáš Žáček
Roman Latuske

FYZICKÉ OSOBY

Adam Jakub
Beneš Petr
Čermák Pavel
Dembowski Milan
Drtina Tomáš
Dubovský Miroslav
Fajkus Jiří
Fanta Petr
Fára Pavel
Gavlas Ivo
Grabmüllerová Daniela
Hampl Ondřej
Hejduk Lukáš
Hejma Petr
Hermann Jiří
Hink Michal
Holásek Jan
Holub Emil
Hrubý Matěj
Hybš Jan
Kadlc Ondřej
Klečka Karel
Kliment Pavel
Klimt Leoš
Konečná Radka
Kořínková Dana
Kosman Kamil
Kozáková Daniela
Kožušník Rudolf
Krones Tomáš
Krontorád Jan
Kulhánková Simona
Kühn Pavel
Langr Aleš
Lazar Evan Z.
Lux Martin
Malý Martin
Marek Petr
Miškovič Milorad Miško
Mládek Martin
Naskos Michal

Talyor Wessing
Geosan Development
Grinity s.r.o.
Komerční banka a. s.
Incomind, s. r. o.
DLA Piper Prague LLP
RSIM Realitní a správcovská, a. s.
CODECO, a. s.
Delta Legal
Ivo Gavlas – aukční a realitní agentura
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Bříza & Trubač, attorneys at law
CMS Cameron McKenna
Městská část Praha 1
UCTAM Czech Republic
Heimstaden Czech s.r.o.
Clifford Chance LLP
Institut strategického investování FFÚ VŠE
ING Bank. N.V.
Panattoni Europe
KPMG Česká republika
Equita Consulting
Konečná & Zacha, s. r. o., advokátní kancelář
Advokátní kancelář JUDr. Dana Kořínková
KAAP Media, s.r.o.
DK Legal
PRK Partners, s. r. o.
COLAS CZ
Gepard Finance a. s.
Unicapital N.V.
Crest Communications
Dentons Europe CS LLP
Sociologický ústav AV ČR
Archcom s.r.o.
ČVUT v Praze, Fakulta stavební
KARLIN PORT REAL ESTATE
INVICTA, advokátní kancelář, s. r. o.
Cushman & Wakefield

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
Roček Milan
Řezáč Vít
Sadiš Jan
Scheuch Martin
Schödelbauerová Pavla
Skalický Martin
Skotnica Jiří
Stařík Tomáš
Sýkora Luděk
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
Wagner Arnošt

LETIŠTĚ PRAHA
Renomia
NSG Morison advokátní kancelář, s. r. o.
Konsepti
Bird & Bird s. r. o. advokátní kancelář
Central Europe Holding, a. s.
Renomia
Real Estate Academy
Domus Curra
Ungelt Services, a. s.
PETERKA & PARTNERS a.k. s. r. o.
HAVEL & Partners
Cenová mapa
GES REAL, a.s.
ČSOB, a. s.
Sentient
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
RSM Tacoma, a. s.
Realism
UK, PF – Katedra geografie a regionálního rozvoje
AmRest
MS Architekti s. r. o.
Panattoni Development Czech Republic
Kinstellar
Technical Consulting Group s. r. o.
CENTRA a.s.
DBK Praha a. s.
Residomo
SWIETELSKY Real Estate CZ
Tide Reality s. r. o.
Trikaya Czech Republic a. s.
PleinAir s.r.o.
ARGON s. r. o.
Ernst & Young s. r. o.
Development News

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 obdoby.

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 profesionální 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 médií 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 zúčastní 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 analytiku 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 organizátorem 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.

Více o nás na www.artn.cz.

ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ 20 LET S VÁMI

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
Obálka a grafická úprava: Idealab, s.r.o.
Foto titulní strana: bpd development | Telehouse | Olbram Zoubek „Vítěz“
Tisk: MH tisk, Praha
Vydavatel: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, zájmový spolek



Trend Report 2022 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 15. 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