

TREND REPORT 2023





PARTNEŘI ARTN

bpd development



PARTNEŘI TREND REPORTU



Obsah publikace Trend Report 2023 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:

Bytčanek Martin, Allen & Overy

Černá Lucie, Allen & Overy

Drtina Tomáš, Incomind

Frait Jan, ČNB

Klapalová Zdenka, Knight Frank

Kostrounová Lenka, ČSOB

Kubíková Pavla, Knight Frank

Madle Patrik, ČSOB

Martínková Petra, Trigema

Midová Barbara, Allen & Overy

Mocková Marie, ARTN

Myšáková Petra, Allen & Overy

Nováková Lenka, ČSOB

Pácal Jiří, Central Europe Holding

Plašil Miroslav, ČNB

Soural Marcel, Trigema

Vašek Martin, Hypoteční banka a ČSOB stavební spořitelna

Vlk Ondřej, Knight Frank

Vrbasová Markéta, Knight Frank

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

OBSAH

Slovo prezidentky Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí	5
Průzkum ARTN	7
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě	13
Rezidenční trh	19
Kancelářský trh	33
Trh s maloobchodními prostorami	39
Trh logistiky	47
Investice	51
Financování právnických osob a nemovitostí	56
Financování rezidenčních nemovitostí	62
Legislativa	69

SLOVO PREZIDENTKY ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ

VÁŽENÍ ČLENOVÉ ARTN, MILÍ PŘÁTELÉ A PŘÍZNIVCI,

i v letošním vydání Trend Reportu se věnujeme trendům na našem a evropském realitním trhu. Zabýváme se makroekonomickou situací a zmiňujeme faktory, které náš realitní trh zásadně ovlivňují. Klíčových událostí, na které jsme v roce 2022 reagovali, je celá řada.

Poté, co jsme se vypořádali s dopady pandemie, která negativně ovlivnila mnoho sektorů našeho trhu, se objevily další neočekávané události. Jedná se již o rok trvající válku na Ukrajině, která způsobuje bezprecedentní geopolitické napětí a nejistotu. Na náš trh dopadl nárůst cen energií, vysoká inflace a s ní spojený růst úrokových sazeb.

Přesto se hlavní účastníci trhu úspěšně snaží s nepříznivými okolnostmi vyrovnat. Stále registrujeme zájem o kvalitní bytové i komerční projekty. Náš trh má jako v době finanční krize silnou důvěru lokálních investorů, a to jak institucionálních, tak i privátních, kteří mají zájem o alokaci svých zdrojů právě do domácích nemovitostí. Je obdivuhodné, jak krásné a výjimečné projekty stále vznikají. Developeři spolupracují se špičkovými architekty odsud i ze zahraničí. Řada záměrů vzniká se zapojením umělců a veřejný prostor tak obohacují umělecká díla. Vznikají hodnoty, které oceňujeme v rámci soutěže Best of Realty.

Best of Realty je exkluzivní a výjimečnou soutěží. Jsem proto osobně velice ráda, že se ji za podpory našich členů podařilo získat pod křídla ARTN. Zůstane zachována její nezávislost a úroveň ocenění jak za uplynulá léta, tak i do budoucna. Zároveň se všichni opět sejdeme na našem již tradičně listopadovém galavečeru.

Myslím, že všem účastníkům našeho trhu patří letos velké uznání. Můžeme být hrdí na to, co jsme společně překonali, dokázali a vybudovali.

Z průzkumu, ze kterého Trend Report vychází, vyplývá řada nových klíčových trendů. Udržitelnost výstavby, nájemní bydlení institucionálního charakteru, energetická situace. S ohledem na kvalitu a vyspělost našeho realitního trhu si s těmito požadavky nejen poradíme, ale úspěšně je využijeme ve svých budoucích záměrech. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí vždy byla, je a bude připravena rozvoj trhu podpořit ve všech jeho oblastech.

Jsmo zde více než dvacet let. Za tu dobu vydáváme již v pořadí 16. Trend Report pro širokou odbornou veřejnost. Děkuji autor-skému kolektivu za úsilí věnované přípravě tohoto unikátního a komplexního materiálu.

Vážím si toho, že můžeme zastupovat zájmy našich členů, a přeji vám vše dobré, hodně úspěchů a radosti z nich.

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

Zdenka Klapalová



VYDROVKA

PRAHA 8 – KARLÍN



6 500 m²

kancelářských prostor k pronájmu
office space to let

96

parkovacích míst
parking spaces



vydrovka@vydrovka.cz



Stavíme
na nápadech

BREEAM®



PRŮZKUM ARTN

PRŮZKUM ARTN

Jako každý rok i letos ARTN provedla při přípravě Trend Reportu průzkum trhu mezi panelem respondentů. Letošní situaci v jednotlivých tržních segmentech realitního trhu formují především tato čtyři hlavní témata:

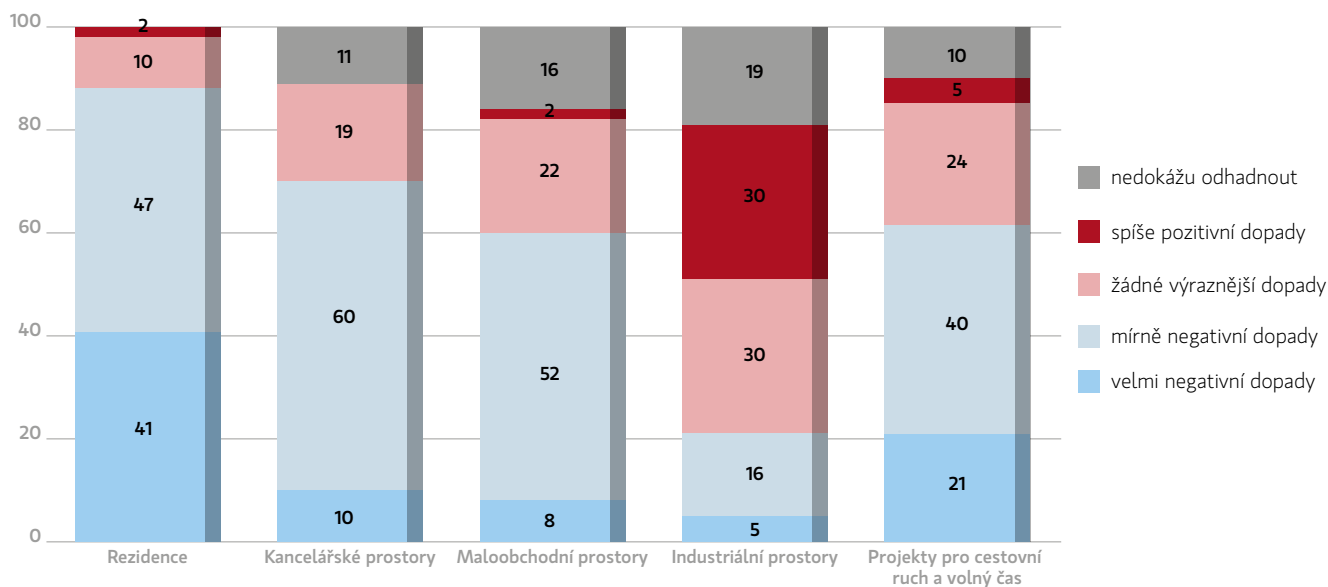
1. dozvuk koronavirových opatření
2. válka na Ukrajině
3. energetická krize
4. rekordní inflace

V celkovém hodnocení trhu pak mezi odborníky rezonuje shoda na několika tématech a tredech, které lze očekávat: v obecné rovině to bude zvyšování cen nemovitostí a nájmu, u rezidenčních nemovitostí dochází navíc ke snížení jejich dostupnosti díky rostoucím sazbám hypoték.

Dále pak účastníci našeho průzkumu predikují propad trhu, a to jak v oblasti developmentu, tak u stavební výroby. Rostoucí stavební náklady i úrokové sazby se promítnou do většiny odvětví nemovitostního trhu a například v oblasti kanceláří lze čekat zpomalení poptávky po kancelářských prostorech. Dojde také ke stagnaci nových rezidenčních projektů, objeví se více nájemních projektů i jejich provozovatelů a investorů a předpokládáme také, že developeři rezidenčních projektů část svého portfolia změní na nájemní.



GRAF Dopady krize a přijatých opatření na realitní trh



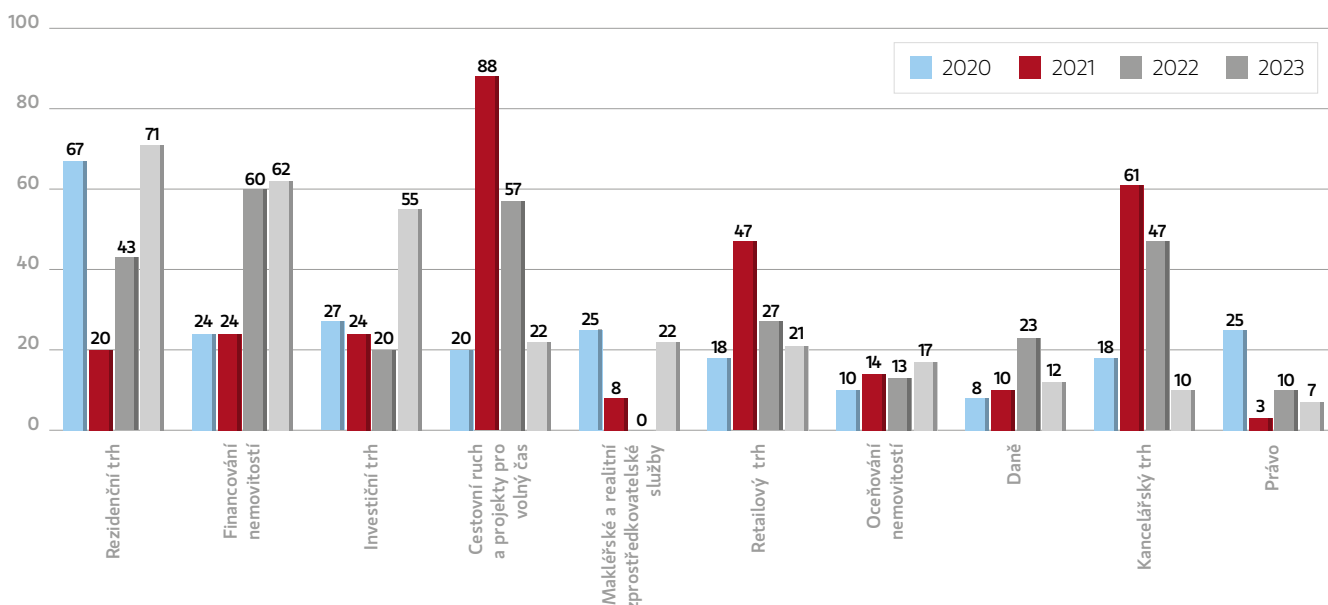
MAKROEKONOMICKÝ POHLED NA TRH

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2022 zvýšil o 3,4 %, zatímco v roce 2021 vzrostl o více než 6 %. Pro roky 2023 a 2024 MMF prognózuje mírně slabší hodnoty než pro loňský rok, přičemž vyspělé země, do nichž řadí MMF i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,2 a 1,4 %). HDP České republiky se za celý rok 2022 podle lednového odhadu ČSÚ zvýšil o 2,5 %, když v roce 2021 vzrostl o 3,5 %. Lednová prognóza ČNB počítá s tím, že v roce 2023 reálný HDP nepatrně klesne (-0,3 %), ale napřesrok se růst HDP obnoví, a to na 2,2 % i díky oživení spotřeby a investic.

Dynamika stavu bankovních úvěrů soukromého sektoru v ČR v průběhu loňského roku postupně zpomalovala, i když úvěrování sektoru nefinančních podniků dočasně zesílilo zejména v důsledku poskytování úvěrů firmám z oblasti energetiky. Citelný

pokles dynamiky zaznamenal celkový objem úvěrů na bydlení, jehož meziroční růst ke konci roku jen mírně překročil 6 %. Lze předpokládat, že s ohledem na setrvávání úrokových sazeb na zvýšených úrovních a nepříliš příznivému hospodářskému výhledu zůstane úvěrová dynamika poměrně nízká i v roce 2023.

GRAF Očekávané oblasti největších změn v letech 2023–2024



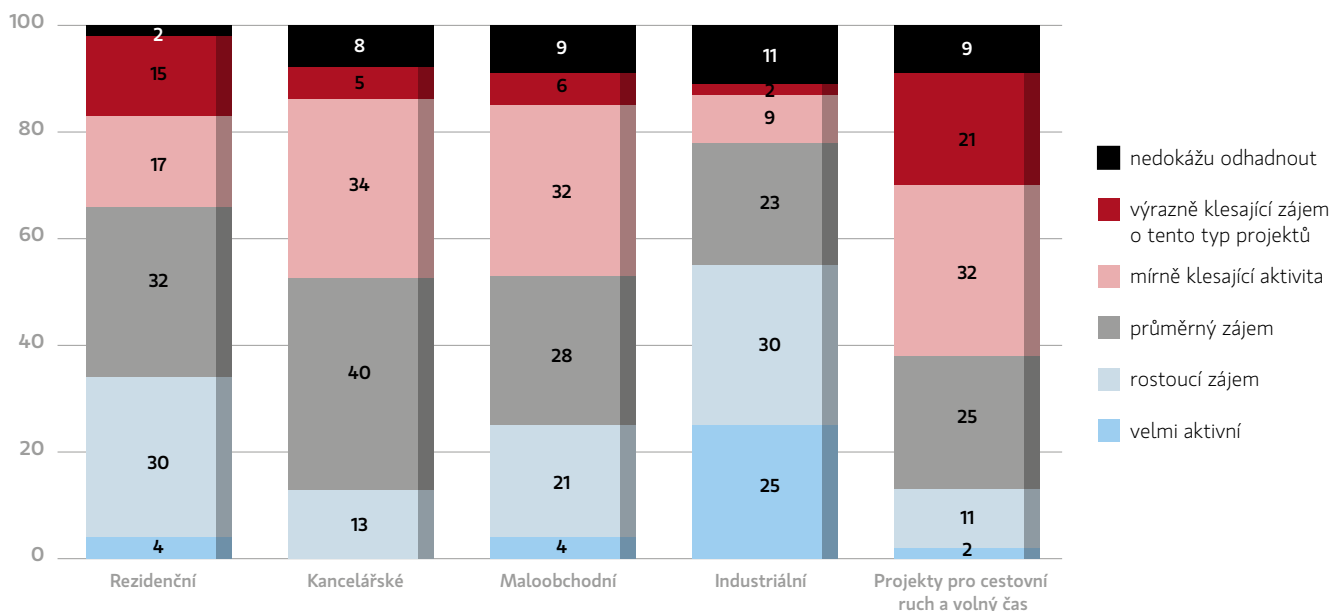
TRH INVESTIC

„Rok 2022 měl být pro investiční trh prvním pocovidovým rokem s velkými očekáváními, ale geopolitický vývoj a zejména pak blízkost války na Ukrajině vzbudila u mnohých potenciálních investorů obavy. Ty sice byly s postupující dobou trvání konfliktu mírně otupeny, ale i tak poptávku po koupi nemovitostí, zejména ze strany zahraničních investorů, ovlivnily. Opět se projevila síla domácího kapitálu, a to jak institucionálního, tak privátního. Domácí investoři trhu věří, orientují se na něm a aktivně vyhledávají příležitosti,“ komentuje Zdenka Klapalová.

Za celý rok 2022 evidujeme prodeje komerčních nemovitostí v hodnotě 2,03 miliardy eur, tedy téměř 50 miliard korun. Stejně jako v roce předešlém je tu však jedno „ale“: stále častějším trendem je převod nemovitostí v rámci portfolií firem, které jsou na vrcholné úrovni zastřešeny stejnou vlastnickou strukturou.

„Český trh je také aktuálně ovlivněn nedostatkem kvalitních investičních produktů. To je dáno jednak nedostatečnou výstavbou a jednak skutečností, že majitelé zatím nemají důvod akceptovat korekci yieldů, ke které v některých segmentech dochází. Ceny trofejních a prvotřídních investičních nemovitostí cenu drží,“ doplňuje Zdenka Klapalová.

GRAF Atraktivita nemovitostí pro investory



FINANCOVÁNÍ PRÁVNICKÝCH OSOB A NEMOVITOSTÍ

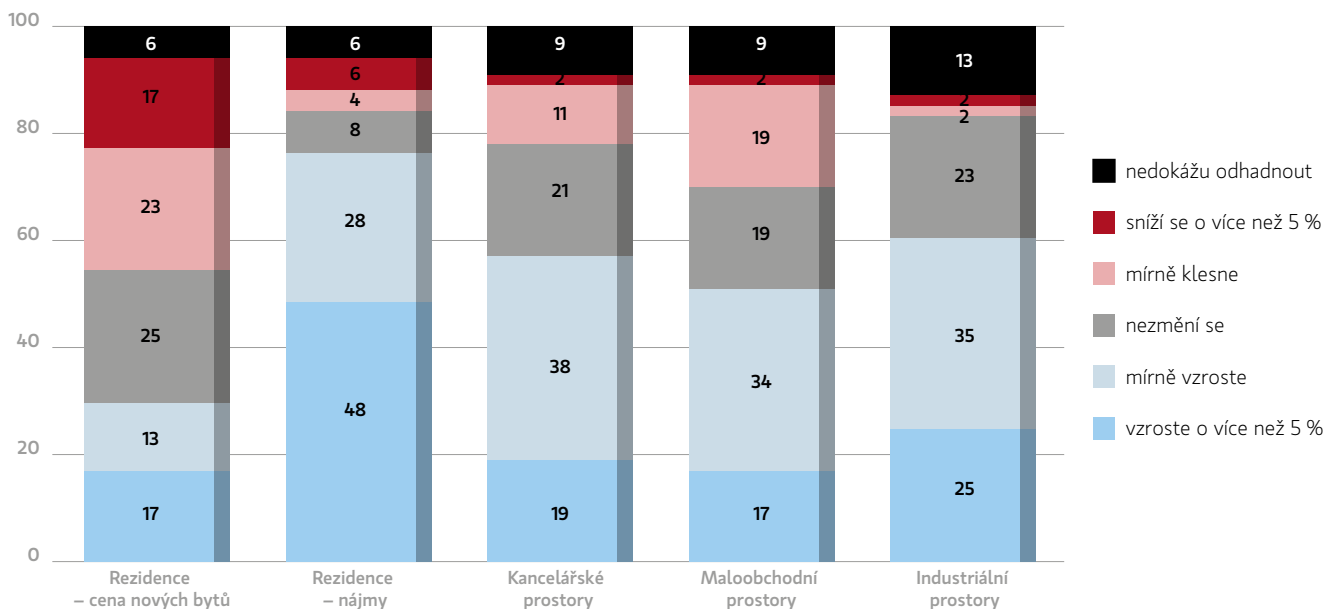
Společnost jako celek čelila doznívajícím dopadům pandemie a války na Ukrajině, s tím rostla až na dvojciferná čísla inflace a s ní spojené úrokové sazby pro korunu i euro. Obecně lze říci, že výnosy byly v roce 2022 na vzestupu. Parametry a struktura financování se stává ještě více konzervativní, banky kladou – i ve vztahu k legislativním změnám – větší důraz na ESG témata a udržitelnost projektů. Tyto preference se mimo jiné promítají do rostoucího zájmu o korporátní (ideálně zelené) dluhopisy. Zkušenosti developerů a kvalitní (tedy udržitelné) projekty nemají se získáním úvěrů problém.

TURBULENCE NA TRHU BYDLENÍ

Vývoj rezidenčního trhu v roce 2022 silně kontrastoval s předchozím rokem 2021, který byl v mnoha ohledech rekordní. Během covidového období se lidé právem obávali budoucí inflace a znehodnocení svých úspor a zároveň panovaly příznivé podmínky na hypotečním trhu. To vedlo v roce 2021 k enormní poptávce po bytech a dramatickému růstu jejich cen, což následně vedlo ke snížení jejich nabídky a vysokému objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji rezidenčního trhu a jisté stabilizaci po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku byla i přes mírné zpomalení trhu stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá polovina roku zaznamenala zabrzdění až následnou stagnaci růstu cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celém vývoji rezidenčního trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísná pravidla pro poskytnutí hypoték, tedy jevy, které společně způsobily nedostupnost hypotéky pro podstatnou část střední třídy.



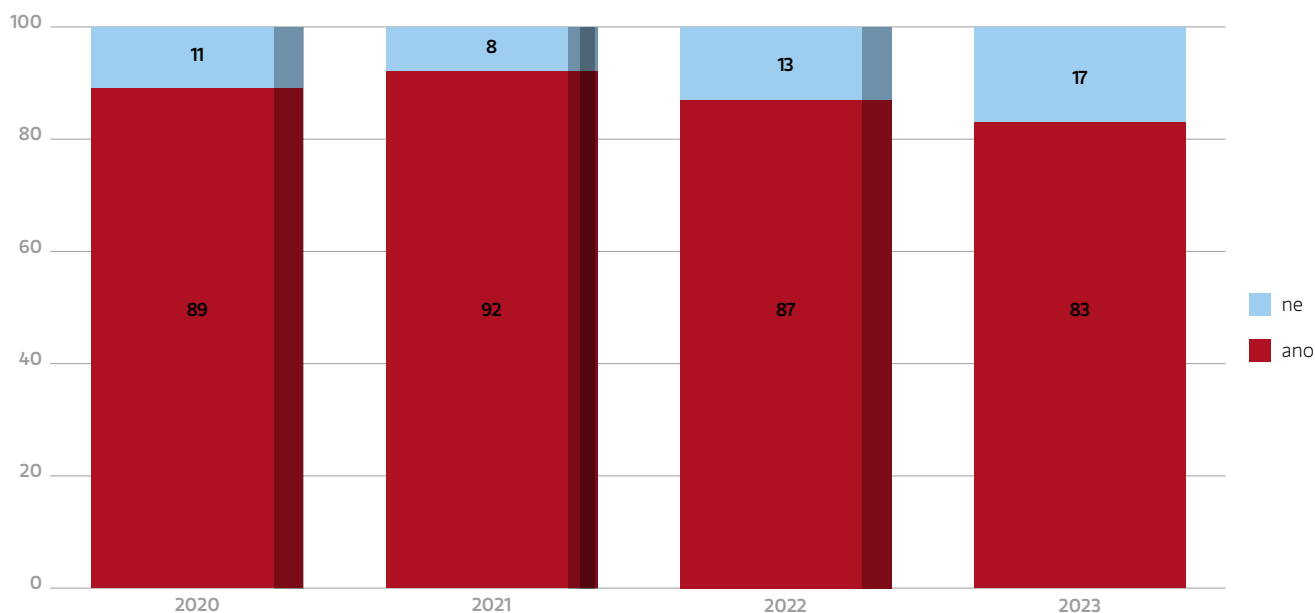
GRAF Předpokládaný vývoj nájemného



Další veličinou, která trh s bydlením v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině. Právě výše zmíněné události stojí za tím, že loňské prodeje dosáhly nejnižší hodnoty od roku 2011. „Nejvýraznějším problémem českého trhu je špatná legislativa a vysoká míra korupce na obcích, která omezuje počet projektů, jež se dostávají do prodeje. Tento problém bude přetrvávat, pokud se nepodaří prosadit funkční znění nového stavebního zákona. Tomu ale bohužel nyní nic nenasvědčuje. Ceny nových bytů v Praze jsou dvojnásobné proti srovnatelným trhům, jako je třeba polská Varšava. Ekonomická krize je sice dočasně srazí, ale z dlouhodobého hlediska je k jejich stabilizaci na úrovni přijatelné pro střední a vyšší příjmovou skupinu potřebná právě změna fungování státu, čemuž má přispět nový stavební zákon,“ říká Marcela Fialková z UDI Group.

„Byť by si to mnozí přáli, dlouhodobě nelze očekávat pokles cen nové výstavby v rezidenčním segmentu. Náklady developmentu rostou, zdražují se všechny vstupy, což je dané mimo jiné požadavky na technologickou úroveň a udržitelnost projektů. Developeri tedy nemají prostor pro snižování prodejních cen. Oživení prodejů nastane s postupným poklesem úrokových sazeb. Vekou změnu rovněž zaznamená rozvoj projektů určených pro kvalitní nájemní bydlení,“ dodává Zdenka Klapalová. „Zájem institucionálních investorů se zaměřuje čím dál více právě na projekty nájemního bydlení. Například ve Velké Británii představuje tento segment třetí nejvyhledávanější sektor a tvoří tak podstatný podíl investic do komerčních nemovitostí,“ doplňuje Zdenka Klapalová.

GRAF Atraktivnost nákupu nemovitostí jako investice



HYPOTÉKY A STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Jak vyplývá z předchozích řádek, tento segment trhu charakterizoval razantní pokles trhu hypoték oproti roku 2021 (který byl ale naopak rekordní). Banky a stavební spořitelny poskytly za celý rok úvěry v objemu 217 mld. Kč a objem poskytnutých hypoték při započítání refinancování klesl o 64 % oproti roku 2021. Objem skutečně nových hypoték dosáhl výše 162 mld. Kč, což je výsledek v meziročním srovnání o 57 % nižší. Propad trhu kopíruje celkovou ekonomickou situaci ve spojení s regulačními opatřeními České národní banky. Rostla inflace a ceny energií, a to vedlo ke snížení dostupnosti hypotečních úvěrů. Mírné ochlazení bylo možné registrovat i v segmentu stavebního spoření. To se projevilo poklesem objemu úvěrů o 50 % oproti 2021, zejména v druhé polovině roku. I přesto se díky silné tradici a příznivým úrokovým sazbám stalo zajímavou spořicí i úvěrovou příležitostí. Důkazem je meziroční nárůst počtu uzavřených smluv o 10 %, což je nejvíce od roku 2014. „Věřím, že aktuální turbulentní situace se bude postupně normalizovat. Mám na mysli jak ekonomické ukazatele, jako je inflace a s ní svázané úrokové sazby, tak i geopolitickou situaci, která se válkou na Ukrajině významně vyhrotila. Současné nestabilní a nepřehledné období postupně přejde do fáze, kdy vývoj nejen trhu nemovitostí bude možné relativně přesně predikovat,“ komentuje Peter Višňovský z Lexxusu.

RETAIL

Z dostupných statistik je patrné, že reálné tržby v maloobchodu v roce 2022 poklesly, především proto, že na nákupní chování domácností dolehla ekonomická situace a nejistota spojená s vysokou inflací a růstem cen energií. Intenzivnější sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu je jednou z reakcí na pokles celého e-commerce trhu. Na druhé misce vah jsme naopak zaznamenali nárůst on-line prodeje klasických „kamenných“ retailerů. „Vyšší náklady energií ukrojí část disponibilních zdrojů domácností, snížení nákupního košíku z hlediska objemu i struktury zboží,“ komentuje Andrea Sukopová z Komerční banky. Nové plochy retail parků přibývají jen mírným tempem a těžiště investic směřuje do modernizace a zvyšování kvality obchodních prostor. Číslo návštěvnosti nákupních center vyrostla zpět na „předcovidovou“ dobu. Velkým tématem pro obchodní centra i jejich nájemce bude v nejbližším období vývoj cen na trhu energií.

KANCELÁŘSKÝ TRH

V oblasti kancelářských nemovitostí se i přes mírný nárůst objem dokončených prostor drží pod dlouhodobým průměrem, neobsazenost prostor se stabilizovala na 7,7 %. Oproti předchozímu roku je patrná velká opatrnost ze strany developerů. V roce 2022 byla zahájena výstavba jen 57 000 m² nových kancelářských prostor, ve výstavbě se tak nacházelo pouhých 184 000 m² s plánovaným dokončením v následujících dvou letech, z velké většiny však v roce letošním. Na konci roku narostl objem moderních kancelářských ploch v Praze na 3,8 milionů m². Relativně malý objem dokončených prostor ale přispěl ke stabilizaci neobsazenosti v průběhu roku. Stejně jako v ostatních segmentech trhu se i zde projevují rostoucí náklady na energie. „Mimořádně silný tlak na úsporu energií/poplatků u starších nemovitostí formou dodatečných provozních a technických opatření si vyžádá neplánované investiční náklady,“ dodává Pavel Čermák z Grinity. Velkým tématem tohoto segmentu jsou a budou energetické audity budov a téma ESG. Udržitelné certifikace budov vnímají odborníci jako naprosto nutný standard.

Rostou požadavky na přestavbu a úpravu starších nemovitostí, které již nebudou odpovídat požadavkům ESG. Splnění těchto norem bude klíčové jak pro financující instituce, tak pro nájemníky a investory. „Tento trend bude pro novou výstavbu a postupnou revitalizaci a adaptaci starších kancelářských objektů zcela zásadní,“ dodává Zdenka Klapalová.

PRŮMYSLVÝ A LOGISTICKÝ TRH

Vysoká investiční poptávka po skladových a průmyslových nemovitostech přetrvává a bude tomu tak i v roce 2023. Dostupnost tohoto produktu na investičním trhu je ovšem velmi omezená, protože velká většina developerů staví za účelem jejich dlouhodobého držení bez záměru prodeje. „Poptávka po nájemních prostorech bude nadále převyšovat nabídku, což bude nadále tlačit nájemné vzhůru, i když ne tak výrazně jako v posledním roce,“ komentuje Karel Škrdl z Knight Frank.

CESTOVNÍ RUCH A HOTELNICTVÍ

Po dvou letech covidových opatření oblast cestovního ruchu opět akcelerovala. Česká republika je stále vnímaná jako bezpečné místo pro rekreaci, ale na druhou stranu v některých segmentech trhu se promítají vysoké ceny energií a v lyžařských střediscích také teplé počasí během zimních měsíců. Nedostatek sněhu oslabuje zimní turistiku, což se sekundárně promítá do oblasti nemovitostí. „Na trh se dostane velké množství rekreačních nemovitostí, které byly pořízeny v letech 2020–2021,“ domnívá se Alice Slámová z UBM Development Czechia. V oblasti cestovního ruchu se podle expertů promítne slábnoucí kupní síla obyvatel. Energetická krize a finanční krize některých domácností je donutí zbavit se objektů pro volný čas.

PRÁVNÍ ZMĚNY A LEGISLATIVA

Minulý rok přinesl v oblasti realitního práva řadu menších i větších změn, z nichž některé jsou odrazem vývoje domácí ekonomiky a samotného realitního sektoru, zatímco jiné do značné míry vyvolaly vnější faktory a jejich dopad na fungování do našich domácích poměrů. K těm prvně zmíněným patří například pravidla pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru při výstavbě v Praze, k těm druhým třeba normy, které reagují na válečný konflikt na Ukrajině. „Místní samosprávy mají velký vliv na realitní rozvoj, ale často jen malou motivaci k podpoře realitního rozvoje, právě mimo jiné i s ohledem na rozpočtové určení daní. Současné rozpočtové určení daní stále nedostatečně reflektuje rozvoj v dané oblasti soukromými investory a daňovým přínosem pro místní samosprávu,“ komentuje Markéta Topinková z advokátní kanceláře Squire Patton Boggs.

O LETOŠNÍM PRŮZKUMU

Výzkum pro ARTN zpracovala společnost INCOMIND na panelu realitních expertů v lednu 2023. Dotazník byl sestaven ARTN ve spolupráci s INCOMIND a obsahoval vedle hlavní celkové části i specializované sekce pro vybrané oblasti. Celkem se výzkumu zúčastnilo 63 respondentů (pro porovnání: v loňském roce jsme využili odpovědi 52 respondentů, v roce 2021 to bylo 72 respondentů). Výsledky průzkumu pomáhaly autorům jednotlivých kapitol studie Trend Report 2023 při práci na obsahu. Velmi cennou součástí výzkumu také představují komentáře jednotlivých respondentů k aktuálním trendům trhu, které uvádíme u jednotlivých kapitol.

MARIE MOCKOVÁ
ARTN



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 2022 zvýšil o 3,4 %, zatímco v roce 2021 vzrostl o více než 6 %. Pro roky 2023 a 2024 MMF prognózuje mírně slabší hodnoty než pro loňský rok, přičemž vyspělé země, do nichž řadí MMF i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,2 a 1,4 %).

HDP České republiky se za celý rok 2022 podle lednového odhadu ČSÚ zvýšil o 2,5 %, když v roce 2021 vzrostl o 3,5 %. Lednová prognóza ČNB počítá s tím, že v roce 2023 reálný HDP nepatrně klesne (–0,3 %), ale napřesrok se růst HDP i díky oživení spotřeby a investic obnoví a dosáhne 2,2 %.

Dynamika stavu bankovních úvěrů soukromému sektoru v ČR v průběhu loňského roku postupně zpomalovala, i když úvěrování sektoru nefinančních podniků dočasně zesílilo zejména v důsledku poskytování úvěrů firmám z oblasti energetiky. Citelný pokles dynamiky zaznamenal celkový objem úvěrů na bydlení, jehož meziroční růst ke konci roku 2022 poklesl pod hranici 5 %. Lze předpokládat, že s ohledem na setrvávání úrokových sazeb na zvýšených úrovních a nepříliš příznivému hospodářskému výhledu zůstane úvěrová dynamika poměrně nízká i v roce 2023.

Růst realizovaných cen bytů v průběhu roku 2022 začal v souladu s prognózami ČNB zpomalovat, za čímž kromě zhoršených ekonomických vyhlídek stojí zejména zvýšení úrokových sazeb a očekávání, že v dalších letech se jejich úroveň příliš nesníží. Podle ČNB se nadhodnocení cen bytů odvozované od vývoje příjmů domácností a dalších fundamentálních faktorů v první polovině loňského roku dále zvýšilo. Ke konci roku se začala prosazovat jeho žádoucí korekce, která by měla pokračovat i v dalších letech. S prognózou ČNB uveřejněnou v dokumentu „Zpráva o měnové politice – zima 2023“ je konzistentní propad meziročního tempa růstu rezidenčních nemovitostí do záporných hodnot v průběhu letošního roku. V roce 2024 by se měl cenový vývoj začít vracet do mírně kladných hodnot.

EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Světová ekonomika začala v průběhu roku 2022 opět zpomalovat v důsledku značného geopolitického napětí, doznívání důsledků pandemie a výrazného nárůstu inflace, vedoucího ke zpřísňování měnových politik. Na počátku letošního roku sice obavy ze silné recese začaly polevovat, nicméně vyhlídky pro letošní a příští rok zůstávají spíše nepříznivé.

Tabulka 1 zachycuje průměry z lednového reprezentativního přehledu odhadů vývoje HDP od světových analytiků pro loňský rok a jejich prognózy pro roky 2023 a 2024.¹

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

	CZ	EA	SK	DE	UK	PL	EE	RU	US	LA	AP	CN
2022	2,5	3,3	1,6	1,8	4,2	4,9	0,3	-3,1	2,0	3,5	3,3	2,9
2023	0,0	0,0	0,7	-0,5	-1,0	0,8	0,1	-2,6	0,3	1,1	3,7	4,6
2024	2,8	1,2	2,7	1,4	0,6	3,0	2,6	1,2	1,1	2,0	4,1	5,3

Pozn.: CZ – Česká republika, EA – eurozóna, SK – Slovensko, DE – Německo, PL – Polsko, EE – 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 FORECAST, LEDEN 2023

¹ tzv. Consensus Forecast – pravidelná měsíční publikace společnosti Consensus Economics shrnující předpovědi stovek prominentních ekonomů a analytických týmů ohledně budoucího vývoje.

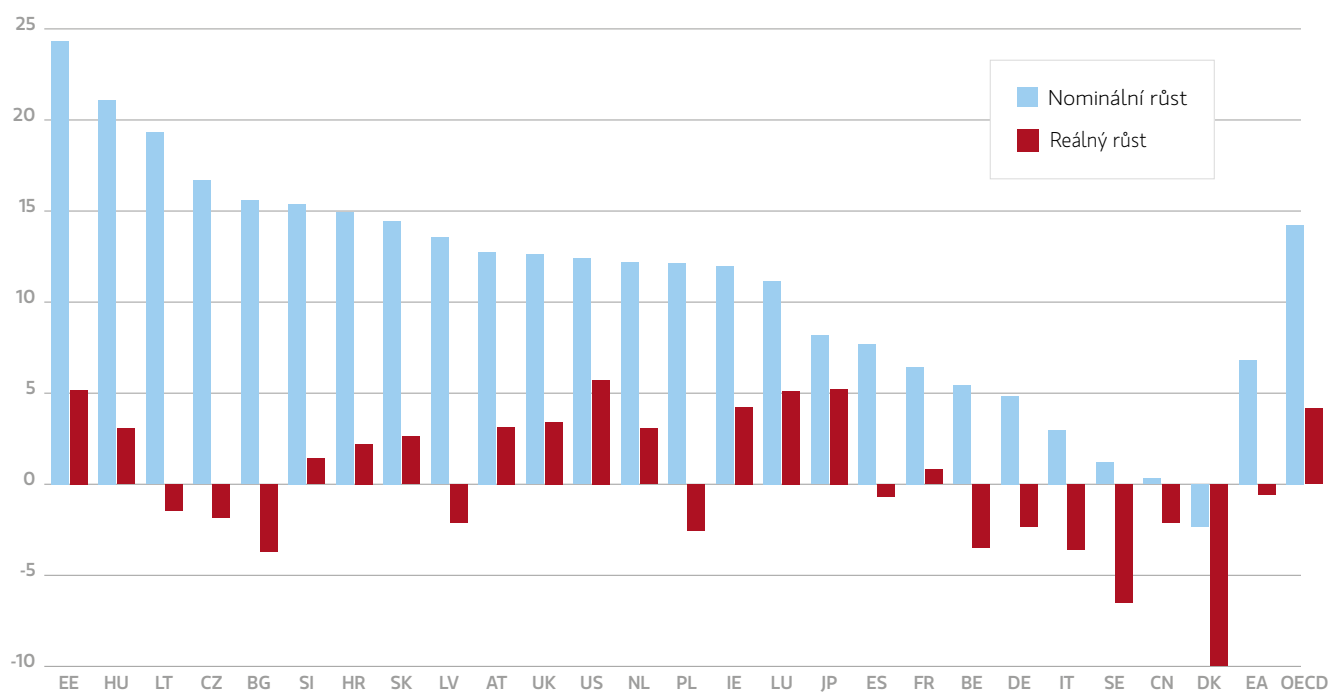
Klíčové centrální banky v reakci na neočekávaný inflační šok začaly postupně zvyšovat měnověpolitické úrokové sazby a některé z nich začaly přistupovat ke kvantitativnímu zpřísňování ve formě odprodeje dříve nakoupených aktiv (americký Fed i ECB). To se spolu se zhoršenými ekonomickými vyhlídkami promítlo i do citelného nárůstu výnosů dlouhodobějších státních dluhopisů. Rostoucí úroveň úrokových sazeb se v kombinaci s hospodářským útlumem negativně propisovala do cen aktiv. V posledním čtvrtletí loňského roku se však dlouhodobé úrokové sazby částečně snížily, a naopak k určité korekci směrem vzhůru došlo u řady rizikovějších finančních aktiv.

Výhledy cenového vývoje komodit předpokládají relativní stabilitu na mírně zvýšených úrovních. Cena ropy Brent by se podle lednových odhadů měla pohybovat v letošním a příštím roce na úrovni kolem 85 dolarů za barel. Takový vývoj by spolu s očekávanou stabilitou kurzu eura k dolaru měl přispět k utlumení inflačních tlaků.

VÝVOJ NA REALITNÍCH TRZÍCH V ZAHRANIČÍ

Průměrný meziroční růst nominálních cen rezidenčních nemovitostí v zemích OECD ve třetím čtvrtletí roku 2022 přesáhl 14 %, což zhruba odpovídá loňské dynamice (viz graf 1). Reálný růst se v důsledku výrazných globálních inflačních tlaků nacházel přibližně o 10 procentních bodů níže. Rozdíly napříč zeměmi se z pohledu cenového vývoje v posledním roce významně zvýšily. Ve vybraných zemích ceny již dosáhly svého cyklického vrcholu a jejich meziroční dynamika na pozadí zpřísňování globálních měnových podmínek slábla (např. USA, Kanada, Německo či skandinávské státy). Naproti tomu v mnoha zemích setrvala meziroční dynamika na dosti vysokých úrovních a v posledních čtvrtletích dále akcelerovala (kromě Turecka se to týká zejména Velké Británie, pobaltských zemí a států bývalé Jugoslávie). Obecně nejvyšší nominální růst vykázaly v rámci zemí OECD země střední a východní Evropy. Vysoká, byť zvolňující, dynamika však byla pozorována i v některých státech západní Evropy (Nizozemsko, Irsko, Rakousko, Lucembursko). Dlouhodobou stagnací cen rezidenčních nemovitostí prochází Itálie, přičemž jejich současné úrovně se pohybují zhruba na úrovních roku 2014, a jsou tak stále významně nižší, než byly před globální finanční krizí.

GRAF 1 Meziroční nárůst cen bydlení ve vybraných zemích dle OECD (údaje k 30. 9. 2022)



ZDROJ: OECD

DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

Pro růst domácí ekonomiky je zásadní vývoj ve vnějším prostředí. Výhledy, ze kterých vycházela lednová prognóza ČNB, předpokládaly, že tempo růstu efektivního ukazatele HDP v eurozóně letos poroste pouze o 0,5 % a v roce 2024 pak o 1,5 %.² Lednová prognóza ČNB předpokládá, že první polovina letošního roku bude ve znamení meziročního poklesu české ekonomiky (Tabulka 2). Ten bude odrážet především propad spotřeby domácností spolu s útlumem investiční aktivity. Míra inflace počátkem letošního roku opětovně vzroste zejména v důsledku zdražení elektrické energie. Cenový růst nicméně bude následně rychle zpomalovat pod vlivem slábnoucích zahraničních i domácích nákladových tlaků a ve druhé polovině letošního roku se sníží na jednociferné hodnoty. Ekonomická aktivita se pak začne společným působením domácích i zahraničních podmínek postupně oživovat.

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
2022	2,5	15,1	6,3	24,6	6,5	2,4	-1,9
2023	-0,3	10,8	7,0	24,5	8,5	2,7	1,3
2024	2,2	2,1	4,8	24,6	6,9	3,3	2,6

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 (mzr. růst v %, průměr); nezaměstnanost – obecná míra nezaměstnanosti (v %, průměr); běžný účet – podíl salda běžného účtu platební bilance na HDP (v %).

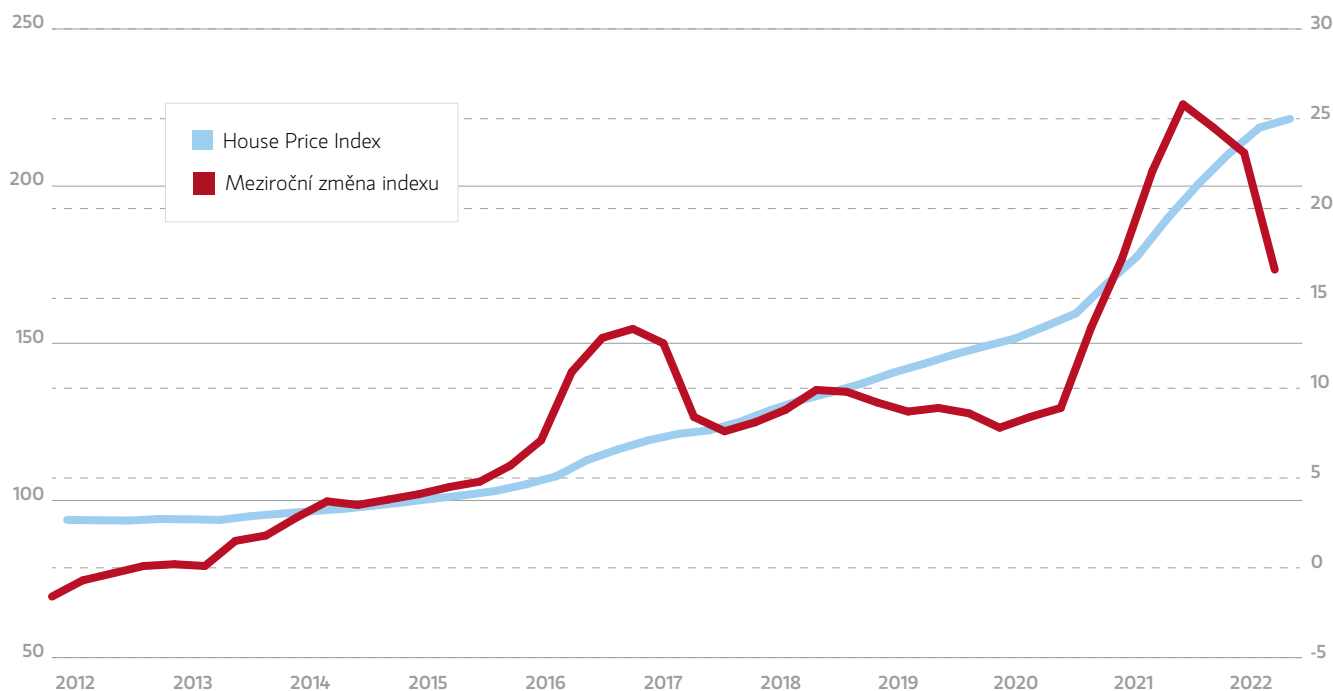
ZDROJ: ZPRÁVA O MĚNOVÉ POLITICE – ZIMA 2023, ČNB

Bankovní rada ČNB na únorovém měnovém jednání ponechala dvoutýdenní repo sazbu na 7 %. Většina jejích členů se shodla na tom, že úrokové sazby ČNB se nachází na úrovni, která dostatečně tlumí domácí poptávkové tlaky. Reálné úrokové sazby při zohlednění výhledu inflace v ročním horizontu po řadě let vzrostly do kladných úrovní a měnové podmínky se dále zpřísnily i vlivem zhodnocení koruny vůči euru. Bankovní rada nicméně informovala, že je stále připravena zvýšit měnověpolitické sazby, zejména pokud vzroste riziko poptávkové inflace.

VÝVOJ ÚVĚŘŮ NA BYDLENÍ V ČR

Výrazný nárůst úrokových sazeb se odrazil v poklesu poptávky po úvěrech. Po rekordním roce 2021 aktivita na trhu s úvěry na bydlení citelně zeslábla. Objem skutečně nových³ hypotečních úvěrů v roce 2022 meziročně poklesl o téměř 220 mld. Kč, tj. o 60 %. V případě úvěrů na bydlení celkem se objem nových úvěrů snížil o 234 mld. Kč, tj. o 58 %. Za tímto vývojem vedle nárůstu úrokových sazeb do jisté míry stojí rovněž stanovení závazných horních limitů pro úvěrové ukazatele pro poskytování hypoték s účinností od dubna 2022.⁴ Svou roli částečně sehrál i efekt předzásobení – domácnosti si v očekávání budoucího nárůstu úrokových sazeb a přísnějších úvěrových limitů sjednali hypoteční úvěr již dříve. Vyšší úrokové sazby měly v roce 2022 dopad také na pokles zájmu o refinancování, přičemž objem refinancovaných hypotečních úvěrů meziročně klesl o téměř 70 mld. Kč, resp. o necelých 74 %. Celková aktivita na trhu hypotečních úvěrů tak byla ve srovnání s posledními lety silně podprůměrná. Obdobné objemy nových i refinancovaných úvěrů byly naposled sjednány v roce 2015, avšak při značně nižší průměrné výši hypotečního úvěru a jejich výrazně vyšším počtu. ČNB očekává, že hypoteční trh se bude v průběhu roku 2023 oživovat jen velmi pozvolna a celkový objem nových úvěrů se meziročně zvýší pouze nepatrně. Trend růstu by pak měl pokračovat i v dalších letech, nicméně celkové objemy hypotečních úvěrů by měly zůstat hluboko pod rekordními úrovněmi z roku 2021.

GRAF 2 Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v ČR (2015 = 100; pravá osa: v %)



ZDROJ: ČSÚ

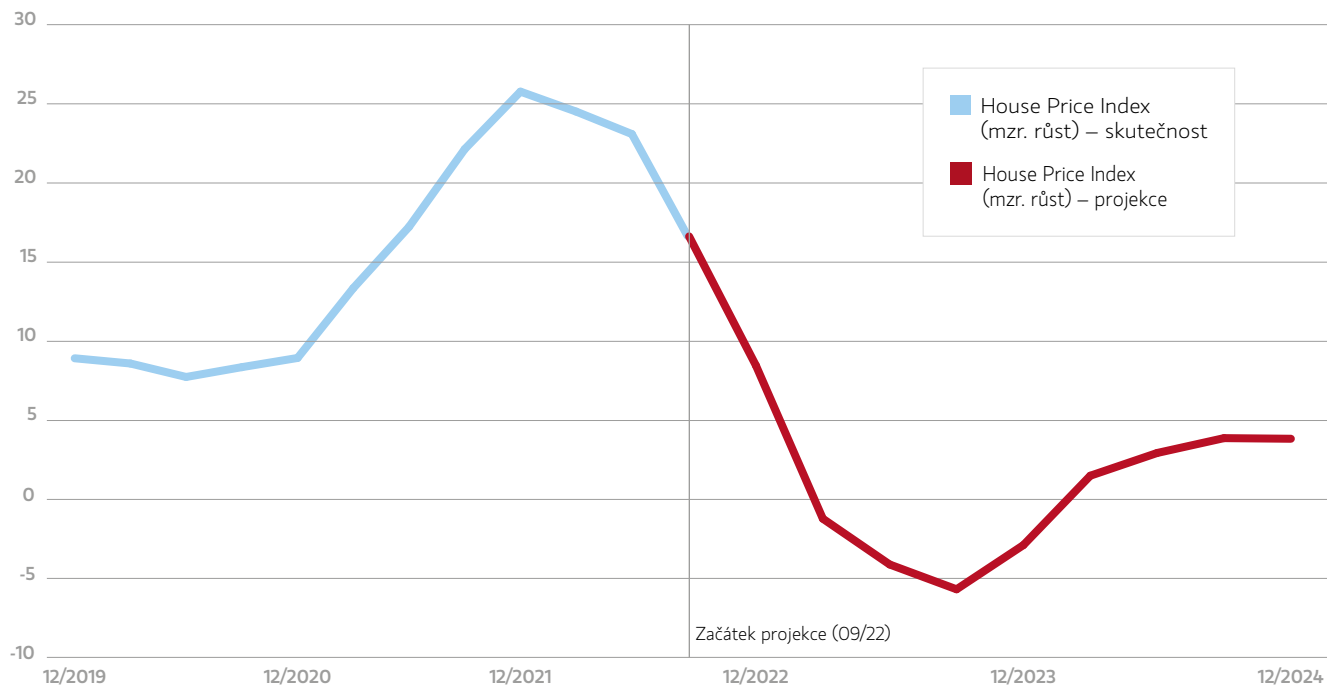
3 Skutečně nové úvěry zahrnují nové úvěry, které v daném období vstoupily do ekonomiky poprvé a navýšení jistiny u již existujících úvěrů.

4 V prosinci 2021 se bankovní rada rozhodla využít svých 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 makroobezřetnostní 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. Poskytovatelé rovněž mohou u nově poskytnutých úvěrů využít 5% objemové výjimky k zohlednění specifických úvěrových případů.

TRH NEMOVITOSTÍ V ČR

Meziroční vzestup cen rezidenčních nemovitostí v ČR dosáhl svého vrcholu na konci roku 2021. V průběhu roku 2022 pak docházelo vlivem poklesu dluhově financované poptávky po nemovitostech (viz výše) k jeho citelnému zpomalování (Graf 2). Navzdory tomu patřila ČR v rámci vyspělých zemí i nadále k těm s nejvyšším meziročním nárůstem nominálních cen bydlení (Graf 1). Reálný růst těchto cen se však vzhledem k vysoké míře inflace překmil ve třetím čtvrtletí 2022 do záporných hodnot.

GRAF 3 Scénář vývoje cen rezidenčních nemovitostí v ČR (meziročně v %)



ZDROJ: ČNB

ČNB ve své jarní a podzimní zprávě o finanční stabilitě publikuje odhad tzv. míry nadhodnocení cen bytů. Tato míra napomáhá identifikovat existenci nerovnováhy na rezidenčním trhu a s tím spojený vznik potenciálních systémových rizik. ČNB používá k odhadu nadhodnocení dvou přístupů: první z nich se zaměřuje na domácnosti pořizující si vlastní bydlení („makroobezřetnostní“ přístup), druhý pak na domácnosti, které kupují nemovitost k dalšímu pronájmu („investiční“ přístup). Podle podzimní zprávy přesáhla míra nadhodnocení ve druhém čtvrtletí 2022 výše 60 %, resp. 40 %. To značí, že situace na trhu rezidenčních nemovitostí zůstávala v roce 2022 při pozorované cenové dynamice silně napjatá. Pořízení vlastního bydlení pro domácnost s mediánovými příjmy bylo vzhledem k očekávanému makrofinančnímu vývoji značně rizikové a okruh domácností tvořících potenciální poptávku tedy byl výrazně omezený. Pohledem investičního přístupu pak byl požadovaný výnos z pronájmu silně stlačený pod obvyklé úrovně, případně vybraní investoři z řad domácností byli nadměrně optimističtí ohledně dalšího vývoje cen nemovitostí. Všechny tyto příznaky mohou zvyšovat míru systémových rizik a znamenat riziko obratu na trhu rezidenčních nemovitostí.

VÝHLED CEN NEMOVITOSTÍ V ČR

V přechodném odstavci zmíněná míra nadhodnocení bývá někdy mylně interpretována jako odhad ČNB, o kolik v budoucnu ceny nemovitostí poklesnou. Ve skutečnosti je však velikost míry nadhodnocení jen jedním z faktorů ovlivňujících publikované projekce budoucího cenového vývoje. S prognózou ČNB uveřejněnou v dokumentu „Zpráva o měnové politice – zima 2023“ je konzistentní propad meziročního tempa růstu rezidenčních nemovitostí do záporných hodnot v průběhu letošního roku. Průměrná velikost meziročního poklesu cen napříč všemi typy rezidenčních nemovitostí by se měla pohybovat kolem 5 % (Graf 3). V roce 2024 by vývoj cen měl začít při částečném poklesu úrokových sazeb a svižném růstu nominálních disponibilních příjmů domácností opět oživovat a navrátit se do mírně kladných hodnot. S vývojem cen je nicméně spojena vysoká míra nejistoty, zejména není vyloučen jejich citelnější pokles. ČNB ve své podzimní zprávě odhadla, že pravděpodobnost snížení cen o více než 10 % během následujících dvou let ve druhém čtvrtletí 2022 výrazně vzrostla a je zhruba třetinová. Nový výhled bude ČNB prezentovat po svém jarním jednání o otázkách finanční stability, které proběhne ke konci května 2023.

JAN FRAIT A MIROSLAV PLAŠIL
Česká národní banka



bpd development



REZIDENČNÍ TRH

REZIDENČNÍ TRH

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina loňského roku byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu.

Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték, tedy jevy, které společně způsobily jejich nedostupnost pro podstatnou část střední třídy. Další událostí, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině. Právě výše zmíněné události stojí za skutečností, že se loni prodalo nejméně nových bytů od roku 2011.

PANDEMIE, VÁLKA, INFLACE

V důsledku dopadu koronavirové pandemie docházelo už během roku 2021 k růstu cen prakticky veškerých vstupů výstavby. Rostla cena pohonných hmot, a tím i dopravy, v důsledku uzavírání výrobních kapacit a následném nedostatku stavebního materiálu docházelo k porušení dodavatelsko-spotřebitelských vztahů. Přitom válka na Ukrajině způsobila další skokové zdražení stavebních materiálů a prací, kdy některé stavebniny zaznamenaly růst ceny až o desítky procent během jediného měsíce. To vše se s časovým zpožděním několika měsíců propsalo do růstu cen nových bytů v první polovině roku 2022.

Další významnou příčinou poklesu bytového trhu pak byla samozřejmě i inflace, která byla nejvyšší od roku 1998. S ní byl spojen prudký růst životních nákladů, stejně jako pokles reálné kupní síly obyvatelstva a výrazný odliv zahraničních klientů v prvních měsících roku. Vzhledem k všeobecnému zvýšení cenové hladiny do hry vstoupila ČNB prostřednictvím regulace úrokových sazeb. V důsledku jejich zvyšování došlo ke zdražení externího financování pro soukromé investory a developery ze 2 až na 7 % základní úrokové sazby. Současně růst sazeb způsobil ztížení přístupu k hypotékám, které banky postupně zdražily ze 3 % na začátku minulého roku až na 6,3 % na jeho konci. Zároveň došlo k už zmíněnému zpřísnění pravidel pro získání hypotéky. Postupně tak během roku 2022 docházelo k odlivu klientů kupujících byt na hypotéku, a tedy i k ochlazení poptávky a zpomalování prodejů i růstu cen. Oba jevy ještě více zesílily v posledních měsících roku. V poklesu prodejů výraznou roli sehrála i nejistota spojená s vývojem ruské agrese proti Ukrajině, eskalující obavy ze zvyšujících se cen energií a režijních nákladů i všeobecná krizová očekávání, hojně predikovaná v médiích.

„JEN“ ODLOŽENÁ POPTÁVKA

Nelze však říci, že zájem o nové bydlení v loňském roce opadl. Poměrně vysoké úspory domácností totiž „požírala“ inflace a už loni bylo jasné, že tento negativní trend ani v roce 2023 neskončí. Zároveň je faktem, že tradiční investiční instrumenty jsou silně volatilní a na nekvalifikované investory působí příliš rizikově a nepřehledně. Investice do nemovitosti, která kromě dlouhodobého zhodnocení dokáže generovat i provozní výnosy, tak stále působí na většinu potenciálních investorů bezpečně a jednoduše. Navíc je na rozdíl od většiny jiných investičních nástrojů zhmotnělá v reálný statek. Nicméně všeobecně nepříznivá situace i médií předvídaný krach realitního trhu vedla potenciální zájemce k rozhodnutí koupit bytu odložit. Nelze tedy mluvit o skutečném poklesu zájmu o byty, ale pouze o stavu tzv. odložené poptávky, tedy odkladu nákupního rozhodnutí na příznivější dobu.

Zatímco prodeje loni zaznamenaly meziroční propad, pro pokles cen prostor nebyl. Investoři a developři se totiž potýkali s rostoucími náklady, do kterých se promítlo zdražení některých stavebních materiálů, prací a energií. Trojnásobně navíc vzrostly i úrokové sazby a nahoru šly ceny pozemků a stejně tak finanční a režijní náklady spojené s přílišnou byrokracií a pomalými povolovacími procesy. Do konečných cen nových bytů se navíc již začaly propisovat stále přísnější požadavky na ekologická a ESG řešení.

Vývoj rezidenčního trhu v roce 2022 silně kontrastoval s předchozím rokem 2021, který byl v mnoha ohledech rekordní. Během covidového období se lidé právem obávali budoucí inflace a znehodnocení svých úspor a zároveň panovaly příznivé podmínky na hypotečním trhu. To vedlo v roce 2021 k enormní poptávce po bytech a dramatickému růstu jejich cen, což následně vedlo ke snížení jejich nabídky a vysokému objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

Denisa Višňovská, Lexxus Norton

I přes všechno výše zmíněné lze říci, že domácí bytový trh v nejbližší budoucnosti nečeká žádný tvrdý pád, ale naopak má po abnormálních covidových letech příležitost se pročistit a stabilizovat.

PRIMÁRNÍ TRH

Praha

Počet nových bytů, které se loni v metropoli prodaly, dosáhl celkově 3 100 jednotek – jak ukázala analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group. To je o 59 % méně, než tomu bylo v roce předchozím.

Developeři i nadále reflektují poptávku po menších bytech, která plyne z rostoucích cen. Plochy poptávaných bytů tak dnes odpovídají výměrám dříve dehonestovaných bytů v panelových domech. Výjimkou nejsou ani mikrobyty o velikosti kolem 20 m², které si kupují klienti především jako investici. Stále platí nepřímá úměra – čím menší byt, tím vyšší cena za metr čtvereční.

Denisa Višňovská, Lexus Norton

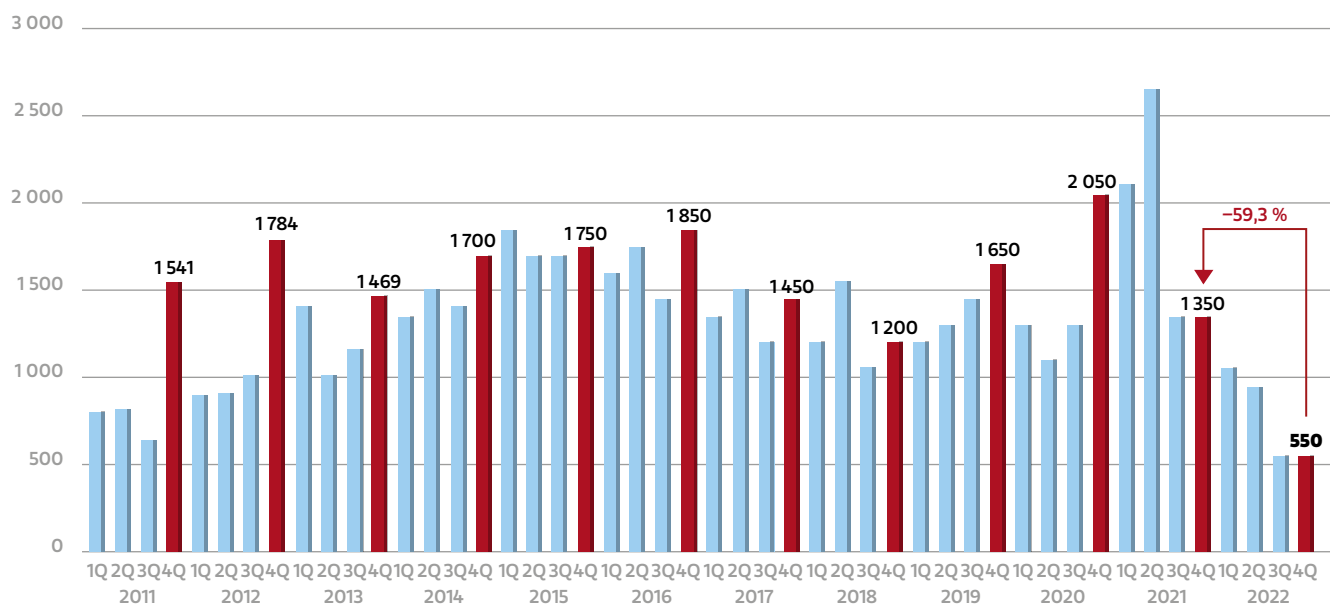
Tato data je ovšem třeba interpretovat v kontextu skutečnosti, že rok 2021, kdy se prodalo 7 450 bytů, byl nejsilnějším prodejním rokem v novodobé historii. Rekordní poptávka roku byla tehdy stimulována nejistým vývojem pandemie a obavami ze sílící inflace. Pokud bychom srovnali loňský rok s rokem 2020, jde o „jen“ 47% propad prodeje.

Pokles prodeje téměř stoprocentně kopíruje křivku poklesu objemu i počtu hypoték. Tuto okolnost jen zčásti kompenzoval rostoucí zájem institucionálních investorů zejména ve druhé polovině roku – ti byty „otáčeji“ do nájemního bydlení.

Nárůst průměrných cen naopak stále pokračoval a meziročně se nabídkové ceny nových bytů zvýšily o 10 %. Průměrná cena za prodaný nový byt dosáhla v metropoli v posledním čtvrtletí minulého roku na 151 643 Kč/m², když nabídková cena se ke konci roku 2022 vyšplhala k 154 881 Kč/m².

Celkově se v Praze loni prodaly nové byty za 28 mld. Kč.

GRAF Počet prodaných bytů v Praze (2011–2022)



ZDROJ: TRIGEMA (2011–2013); TRIGEMA, EKOSPOL, SKANSKA REALITY (2014–2015); TRIGEMA, SKANSKA REALITY, CENTRAL GROUP (2016–2022)

Průměrná úroková sazba hypoték byla podle ukazatele Fincentrum Hypoindex v prvním čtvrtletí 4,62 %, v polovině roku pak dosahovala k 5,71 %, aby ve čtvrtém čtvrtletí oscilovala na hodnotě okolo 6,3 %.

S ohledem na zvýšení úrokových sazeb se zejména v 2. polovině roku 2022 projevuje odložená "koupě" rezidenčních nemovitostí v souvislosti s financováním na hypotéku a čekání na pokles sazeb nebo cen nemovitostí.

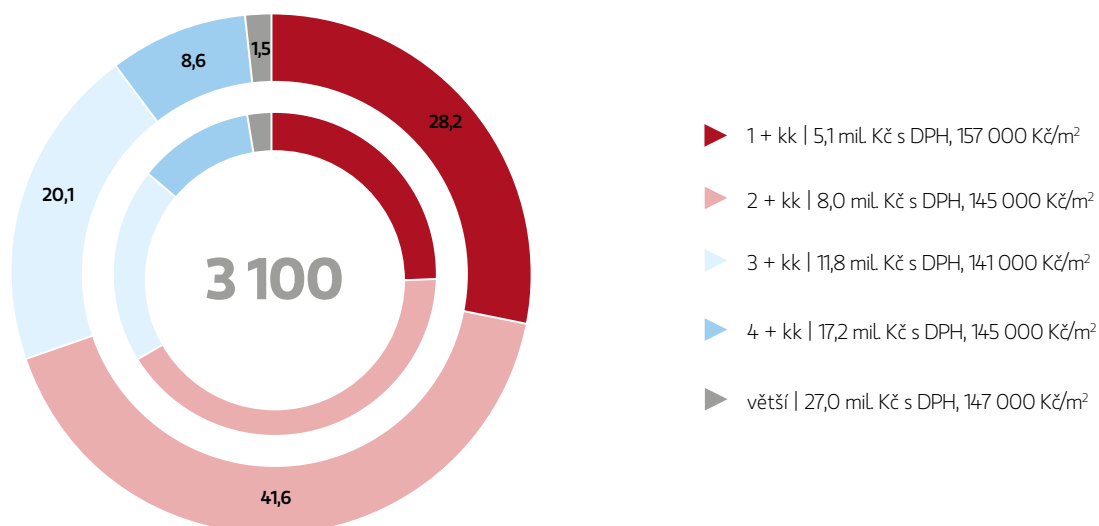
Jan Kruntorád, Gepard Finance

Nejvíce se nových bytů prodalo v Praze 5 a 9, kde zároveň v loňském roce byla i největší nabídka. Nejméně prodaných bytů, stejně jako nejnižší nabídka, pak byla v Praze 1 a 2. Právě omezená nabídka a atraktivita těchto lokalit stojí v pozadí toho, že v těchto městských částech bylo zároveň nové bydlení nejdražší – v Praze 1 se v závěru roku nové byty v průměru nabízely za 213 000 Kč za metr čtvereční.

Nejvyšší zájem byl v loňském roce o byty s dispozicí 2 + kk, které ukrojily ze všech prodaných bytů zhruba 41,6 %. Pokračoval i zájem o byty 3 + kk, které představovaly přes pětinu všech prodaných bytů v metropoli. Dispozice 4 + kk se na prodeji podílely 8,6 %, garsoniery 28,2 %.



GRAF Struktura prodaných bytů v Praze podle dispozic (4Q 2022)



Pozn.: Vnější kruh zobrazuje rozdělení prodaných bytů v celém roce 2022
Vnitřní kruh zobrazuje rozdělení bytů ve 4Q 2022

ZDROJ: TRIGEMA, SKANSKA REALITY, CENTRAL GROUP, FLAT YONE

Růst cen nových bytů se v Praze na konci roku 2022 prakticky zastavil – za poslední tři měsíce roku se zvýšily pouze o 700 Kč, tedy o půl procenta. Další cenový růst naráží zejména na zamrzlý hypoteční trh. Zároveň však kvůli vysokým nákladům výstavby nelze v roce 2023 čekat plošné snížení cen. U nově zahajovaných projektů byly naopak ceny ještě vyšší. Průměrná nabídková cena se u nich v posledním čtvrtletí 2022 pohybovala okolo 170 511 Kč/m², což je meziročně vzestup o 13,8 %. Do cen nových projektů se promítly zejména rostoucí vstupní náklady.

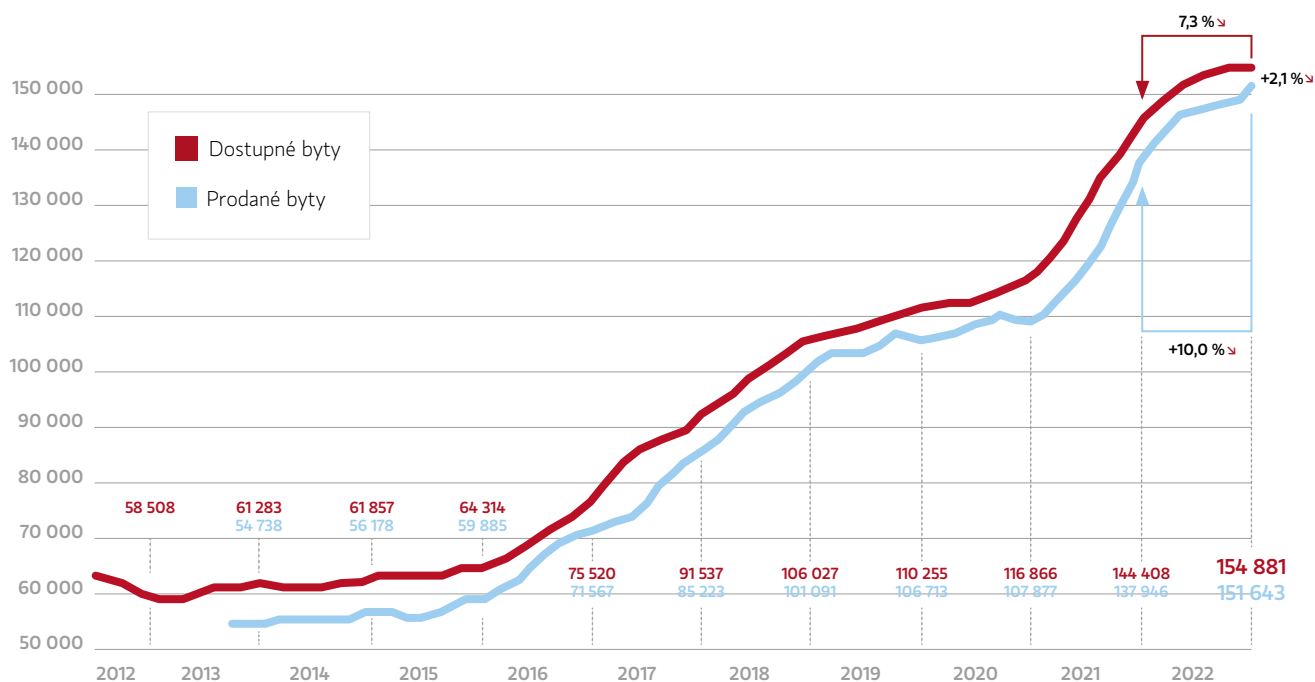
Na konci roku 2022 činila nabídka v metropoli zhruba 5 100 jednotek, což je téměř stejné číslo jako na konci roku 2020, ale oproti roku 2021 jde o nárůst o 79 %. Tato nabídka pro potřeby metropole zůstává však stále nedostatečná, k výstavbě se povoluje málo bytů. Loni to bylo zhruba 5 000 jednotek, oproti 10 000 v roce 2021. I to se konečkonců podepsalo na zvýšeném zájmu o nájemní bydlení.

Ceny nových bytů v Praze vzrostly meziročně o 10 %, přičemž růst cen se odehrával převážně začátkem roku 2022, od druhého čtvrtletí už bylo zdražování výrazně pomalejší. V posledním čtvrtletí roku 2022 ceny nových bytů v Praze již de facto stagnovaly. Médii často zmiňovaný pokles cen jsme zaznamenali u nemovitostí v odlehlých lokalitách, dále pak u starších, méně kvalitních a energeticky náročných nemovitostí. Cenový rozdíl mezi novostavbami a staršími byty se proto začal zvětšovat – počítáme s tím, že cenové nůžky mezi primárním a sekundárním trhem se budou i nadále rozevírat. V době největšího růstu trhu se ceny v těchto segmentech lišily jen minimálně. To je ale abnormální stav a naprosto neodráží kvalitu bydlení a výši provozních nákladů, které se s rostoucími cenami energií stávají pro klienty stále důležitějším parametrem při nákupu. Rozdíl mezi cenou bytů v novostavbách a starších bytů by měl činit zhruba 20–30 %.

Denisa Višňovská, Lexus Norton

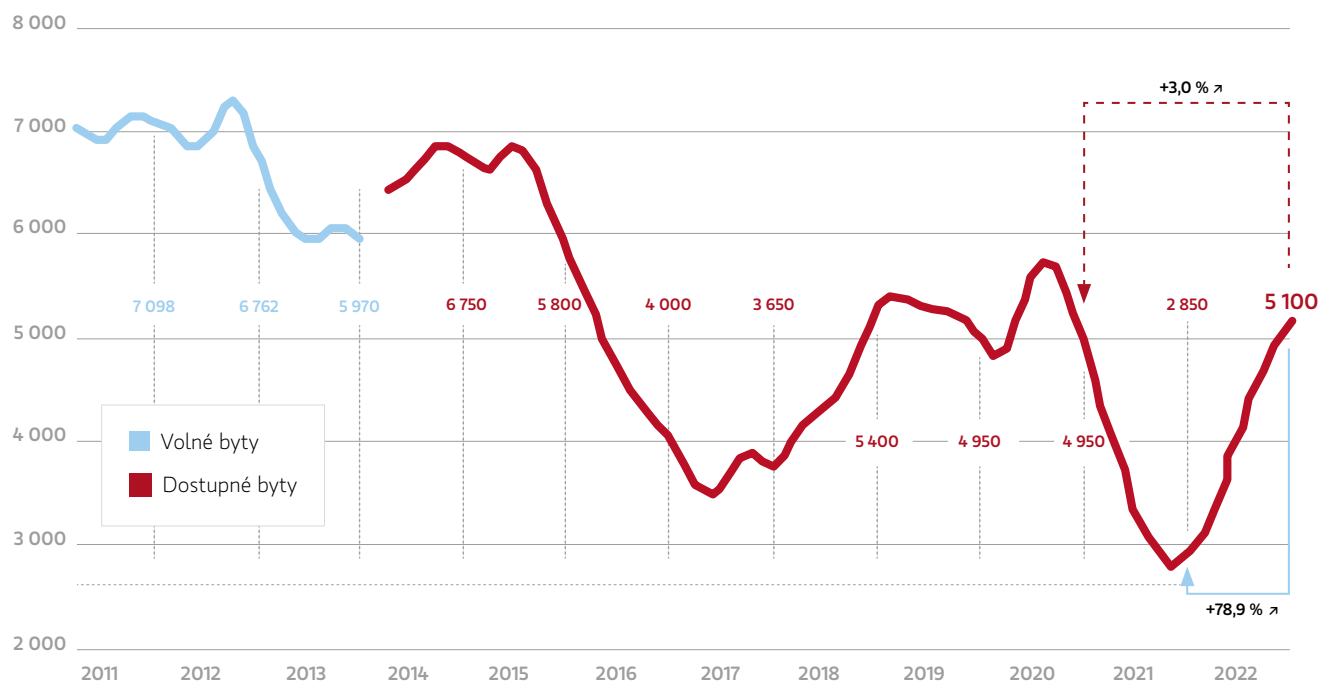


GRAF Vývoj průměrné ceny nových bytů v Praze (2012–2022)



ZDROJ: TRIGEMA (2012–2016); TRIGEMA, SKANSKA REALITY, CENTRAL GROUP (216–2022)

GRAF Nabídka nových bytů v Praze (2011–2022)



Pozn.: 1Q 2014 došlo ke změně metodiky. Nabídka se namísto volnými byty začala definovat byty dostupnými (volné + rezervované)

ZDROJ: TRIGEMA (2012–2016); TRIGEMA, SKANSKA REALITY, CENTRAL GROUP (2017–2022)

Reakce ČNB na vysokou míru inflace zdvihla výrazným způsobem hypoteční sazby. Jejich růst vedl k dramatickému poklesu poptávky po koupi nemovitostí, a to i ze strany kupujících používajících hotovost. Jednoduše řečeno, atmosféra se změnila, nálady podobné býčímu trhu, kdy kupující ve víře v další růst vlastně sami poháněli ceny vzhůru, již odezněly. S touto situací se potýkají i rezidenční developéři. V reakci na snížení poptávky někteří z nich přišli s dotovanými hypotékami, bonusy na vybavení bytu zdarma anebo omezili nabídku a odložili zahájení prodeje nových projektů či nových etap.

Pavel Velebil, Tide Reality

Nabídku ke konci roku ohrožovala možnost, že někteří developéři kvůli nejistotě budoucího vývoje pozastaví některé své projekty. Takové odklady omezí počet realizovaných projektů a logicky nabídku nového bydlení ještě ztenčí.

U nabízených bytů na konci roku 2022 stále převažovaly menší dispozice – nejvíce jich mělo dispozice 2 + kk (42 %), následovaly byty 1 + kk (24 %). Odhadovaná celková hodnota nových bytů ke konci roku 2022 činila 49,5 mld. Kč. Průměrná cena nabízeného bytu se pohybovala okolo 9,7 mil. Kč a průměrná výměra byla 63 m².

Nejvíce nabízených bytů bylo v Praze 9, kde je velký počet brownfieldů a rozvojových ploch. Nejméně bytů se naopak nabízelo v centru – v Praze 1 a 2. Tady je dostupnost stavebních pozemků velmi nízká a nabízely se tu tedy zejména projekty, které spočívají v rekonstrukci stávajících budov.

Vzhledem k mezikvartální cenové stagnaci dostupných bytů nedocházelo k výraznému přesouvání bytů do vyšších cenových segmentů. Nejčtenější je opět cenová skupina 140–160 000 Kč/m², kde se nacházela celá třetina nabídky. Cenová hladina pod 100 000 Kč/m² z nabídky vymizela, naopak kategorie 200 000 Kč/m² a více – její podíl se za rok bezmála zdvojnásobil.

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 154 881 Kč/m². Oproti předchozímu období, kdy jsme naměřili cenu 154 181 Kč/m², jde o 0,5% navýšení. Meziročně jde o zhruba 7% růst.

Do budoucna nelze předpokládat snížení cen, a to zejména kvůli prudkému růstu nákladů v roce 2022. Ceny se tak v následujícím období budou stabilizovat, pouze u nově zahajovaných projektů může stále docházet k jejich k mírnému zvýšení.

Ceny novostaveb neznamenají velký propad, pouze v jednotkách procent, které odpovídají pobídkám typu parkovací stání nebo sklep zdarma. S ohledem na vstupní realizační náklady, aktuální situaci v oblasti energetiky a inflace nelze čekat pokles cen. U starších nemovitostí ceny budou klesat výhradně v důsledku některých nedostatků jako například byty před rekonstrukcí nebo v energeticky nevhodných budovách atp.

Alice Slámová, UBM Development Czechia

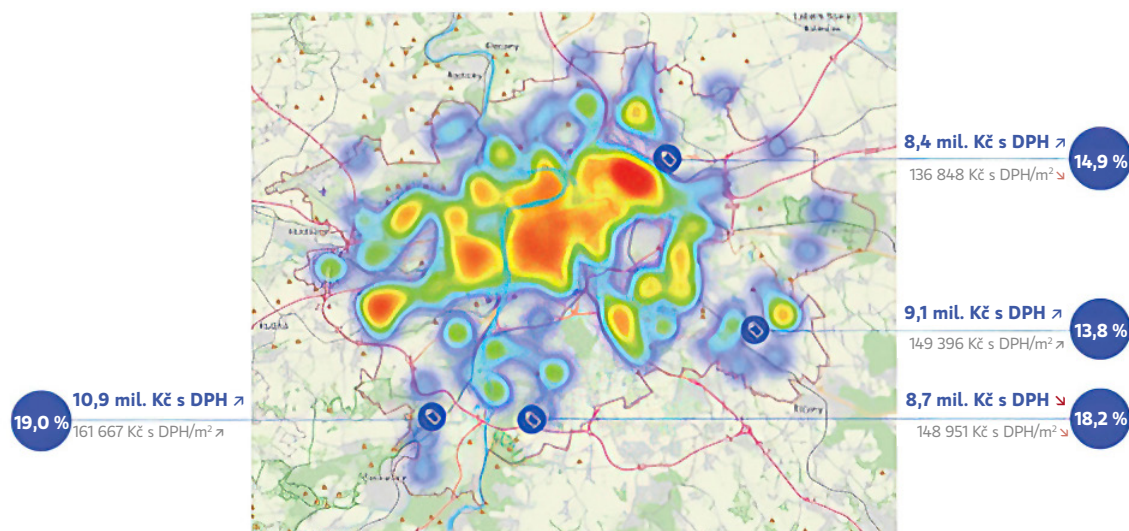
Část pražského bytového fondu se právě kvůli klesající poptávce po vlastnickém bydlení přesunula na trh nájemního bydlení, a to jak do pronájmů nabízených fyzickými osobami, tak i do institucionálních projektů.

Nabídka bytů určených k dlouhodobým nájům se loni v metropoli snížila o 4,3 % na 5 630 jednotek. Meziročně byl počet nabízených nájemních bytů dokonce o pětinu nižší. I v důsledku toho docházelo v posledním čtvrtletí k růstu ceny běžného i institucionálního nájmu. Jednotková cena institucionální nabídky nájemních bytů vzrostla mezičtvrtletně o 12 % na 537 Kč/měsíc/m².

V roce 2022 bylo na pražském trhu zhruba 90 institucionálních nájemních projektů v různé fázi dokončenosti. Počet bytů v těchto projektech je ale nízký (103 jednotek).



GRAF Nabídka nových bytů v Praze (4Q – 2022)



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

ZDROJ: TRIGEMA, CENTRAL GROUP, SKANSKA REALITY

Regiony

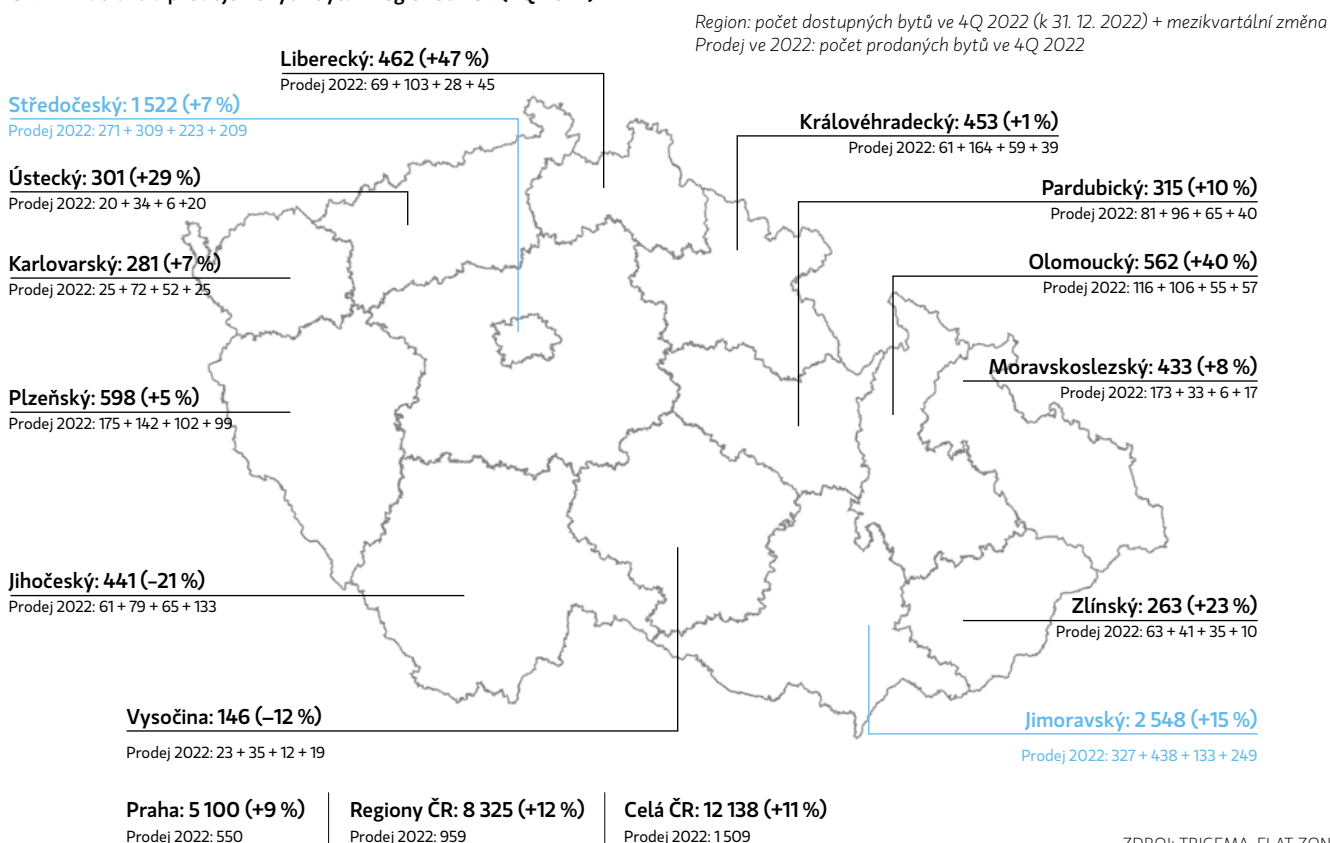
V regionech se za celý loňský rok prodalo 4 917 nových bytů, tedy o téměř o 49 % méně než v roce 2021. Dominantními trhy s nabídkou nad 1 000 bytů byly Středočeský a Jihomoravský kraj, ostatní kraje se se svou nabídkou pohybovaly v rozmezí 200–500 bytů. Totéž v jiném měřítku platilo i pro poptávku, které vévodil Jihomoravský a Středočeský kraj, následovaný s velkým odstupem krajem Plzeňským.

Ve roce 2022 nabídkové ceny nových bytů v regionech stouply meziročně o zhruba 4,2 % na 100 255 Kč/m². Prodejní ceny meziročně vzrostly o zhruba 7,7 % a v posledním čtvrtletí roku zůstaly na hodnotě 100 692 Kč/m².

Prodeje nových bytů v regionech stejně jako na pražském trhu zaznamenaly propad, meziročně téměř poloviční. Důvody jsou i na regionálním trhu zřejmé a totožné s pražskými poměry – hledejme za nimi vysoké sazby, nedostupnost hypoték a obavy



GRAF Nabídka a prodeje nových bytů v regionech ČR (4Q 2022)

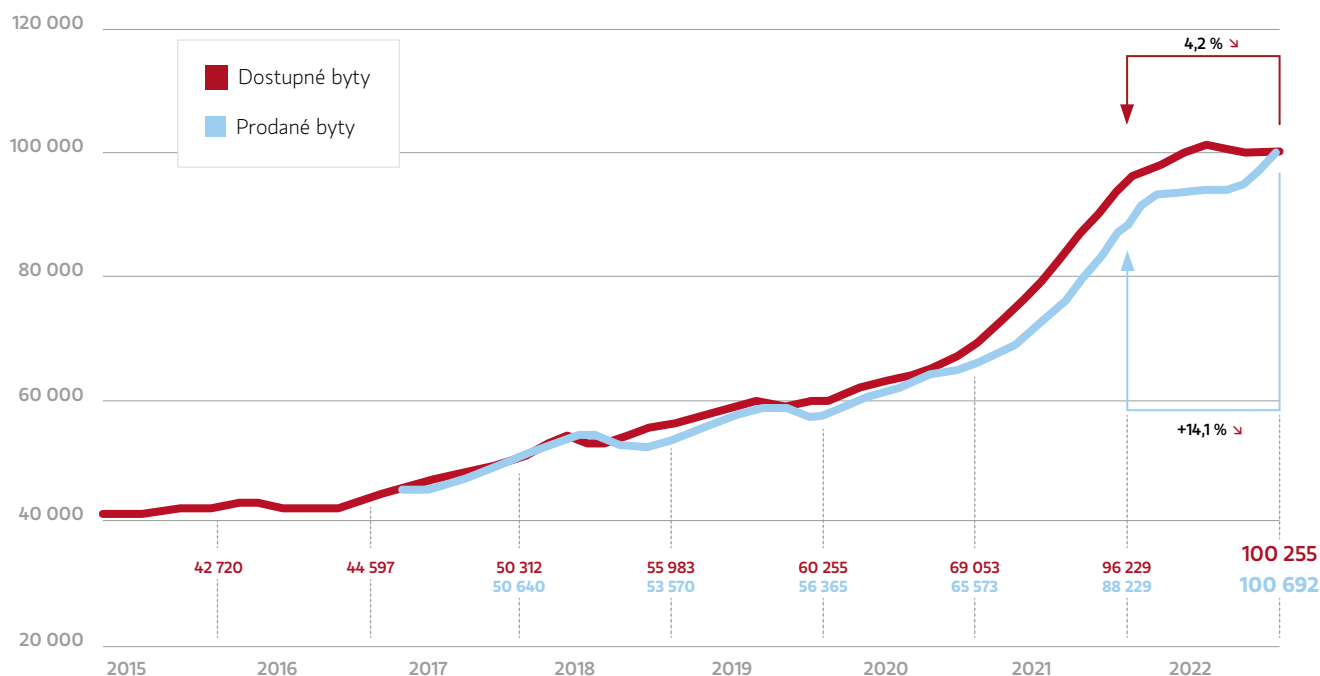


ZDROJ: TRIGEMA, FLAT ZONE

z ekonomického vývoje. Stejně jako na pražském trhu i na tom regionálním ceny bytů stále ještě mírně rostly, prodejní meziročně o zhruba 7,7 %, nabídkové o 4,2 %.

Nejvíce bytů se v loňském roce tradičně prodalo v Jihomoravském kraji a Středočeském kraji. Průměrná cena prodaného bytu v regionech se ke konci loňského roku pohybovala okolo 100 692 Kč/m², tedy okolo 6 mil. Kč. Nejdraž bylo z pohledu regionů v Jihomoravském a Středočeském kraji, následoval kraj Jihočeský a Liberecký.

GRAF Vývoj průměrné jednotkové ceny v regionech ČR (2015–2022)



ZDROJ: TRIGEMA, FLAT ZONE

K závěru roku 2022 bylo v regionální nabídce 8 325 nových bytů, což představuje meziroční nárůst o 74,6 %. Opět je ale třeba si uvědomit, že jde o srovnání s extrémně silným postcovidovým rokem 2021. Nejvyšší nabídka nových bytů byla v průběhu roku 2022, stejně jako v loňském roce, ve Středočeském a Jihomoravském kraji, včetně Brna. V Jihomoravském kraji přesáhla nabídka 2 540 bytů, ve Středočeském to bylo 1 522 nových bytů. S velkým odstupem následoval kraj Plzeňský se 598 byty v nabídce a Olomoucký se 562 byty v nabídce.

SEKUNDÁRNÍ TRH

Praha

Meziroční srovnání ukázalo, že počet nabízených secondhandových bytů byl v loňském roce meziročně vyšší o 68,8 %. Důvody můžeme hledat, stejně jako u trhu primárního, v nedostupnosti hypoték, inflaci, zvýšení životních nákladů i ekonomické nejistotě.

U některých bytů na sekundárním trhu byl zaznamenán mírný meziroční cenový propad v řádu jednotek procent. Redukce cen se týkala převážně starších, energeticky nekvalitních bytů v málo atraktivních lokalitách. Nebo také šlo o prodeje motivované potřebou získat kapitál, který byl vázaný v těchto nemovitostech.

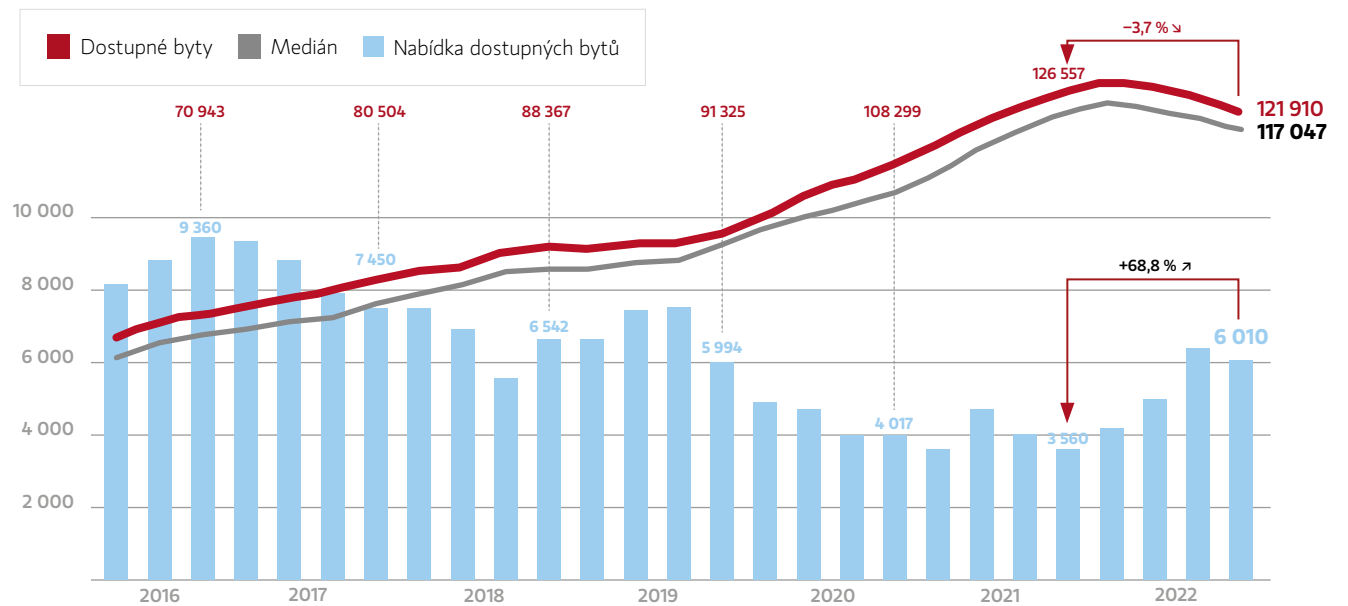
Nabídková cena bytů na sekundárním trhu ve čtvrtém čtvrtletí v průměru činila 121 910 Kč/m², což představuje meziroční pokles o 3,7 %. V absolutních číslech klesly ceny nabízeného secondhandového bytu o 150 000 Kč. Průměrná cena staršího bytu v Praze činila 8,5 mil. Kč.

Největší nabídka bytů na sekundárním trhu byla nijak překvapivě v Praze 4, 5 a 9 – jde o nejrozlehlejší a nejlidnatější městské obvody. Nejnížší ceny za metr čtvereční vykazovaly Praha 4, 9 a 10, kde často převažuje panelová zástavba; celkové ceny se tady pohybovaly v rozpětí 6,6–7,3 mil. Kč. Naopak nejvyšší byly v obvodech Praha 1, 2 a 7, kde přesahovaly 10 mil. Kč.

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



GRAF Nabídka a průměrné ceny secondhandových bytů v Praze (2016–2022)

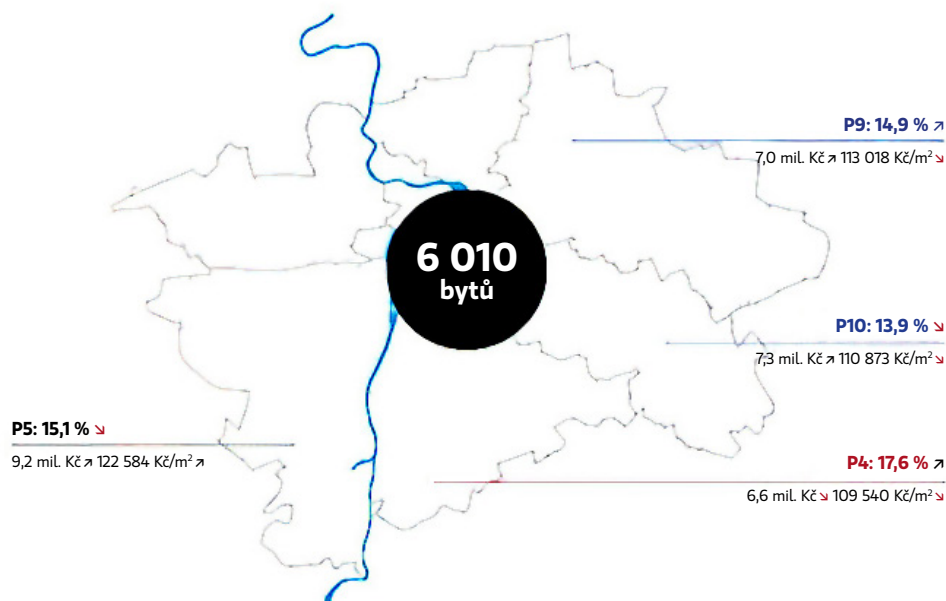


Pozn.: Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech. Data aktuální k 31. 12. 2022

ZDROJ: TRIGEMA, FLAT ZONE



GRAF Nabídka bytu k sekundárnímu prodeji v Praze (4Q 2022)



Pozn.: Zobrazené jsou lokality s podílem alespoň 10 % dostupných bytů, nebo s nejvyšší a nejnižší cenou.

ZDROJ: TRIGEMA, FLAT ZONE

Regiony

Secondhandový trh v regionech vykazuje z celorepublikového pohledu podobné rysy jako trh pražský. Celková nabídka vzrostla o více než 120 % a zastavila těsně pod hranici 18 000 bytů. Průměrná cena klesla meziročně o 4,3 % na 54 414 Kč/m². V regionech bylo ke konci loňského roku v nabídce celkem 17 940 secondhandových bytů. Největšími trhy byly kraje Středočeský a Ústecký, Moravskoslezský a Jihomoravský. Nejméně starších bytů bylo v nabídce na Vysočině.

Nejlevněji bylo v Ústeckém kraji, kde se dal pořídit secondhandový byt za 1,8 mil. Kč, následoval kraj Moravskoslezský, kde to bylo 2,3 mil. Kč.

Nejdražším byl i nadále kraj Jihomoravský, kde starší byt vyšel na 80 435 Kč/m², následovaný krajem Středočeským, kde se dal secondhandový byt pořídit za 70 153 Kč/m².

Velká města, která nás zajímají, na tom budou podobně jako Praha. Tedy ceny mírně klesnou v důsledku dočasně snížené poptávky kvůli drahým hypotékám. Jejich nedostupnost se ale v menších městech projeví určitě dramatictější, než v Praze nebo Brně, kde se vyplatí byty kupovat částečně klienty ze zahraničí nebo investorům.

Marcela Fialková, UDI Group

CHALUPY UŽ NELÁKAJÍ

Na ústupu je trend silně akcentovaný v době covidové, a to nákup rekreačních nemovitostí. Silný zájem o chaty, chalupy nebo apartmány na horách či u vody plynul z větší potřeby být blíže k přírodě a zároveň investovat volné finanční prostředky. Stoupající ceny elektřiny, plynu i pohonných hmot i horší ekonomická situace však přinutily některé majitele tyto nemovitosti prodat. Předpokládáme, že takový vývoj nepostihne jen vysoce atraktivní lokality typu Špindlerův Mlýn, Pec pod Sněžkou apod.

LUXUSNÍ SEGMENT: SLABŠÍ POPTÁVKA

Zájem o nákup luxusních rezidenčních nemovitostí byl v roce 2022 minimální, a to zejména z důvodu obav klientů z investice do nemovitosti v geopoliticky velmi nejisté době. Koncem čtvrtého čtvrtletí jsme nicméně zaznamenali mírné oživení poptávky.

Klienti přitom realizovali své obchody téměř výhradně z vlastních prostředků, zatímco dříve značná část kupujících využívala výhodné hypotéky. Přestože se změnil způsob financování, typologie klientů zůstala stejná. Jedná se o klienty s potřebou dobře zhodnotit úspory, kteří koupí nemovitosti v době nedostatku jiných investičních příležitostí považují za velmi bezpečnou cestu.

Nabídkové ceny luxusních rezidencí ve většině případů stagnují, kupující však často vyjednávají o ceně stejně jako v minulosti. Pokles cen jsme zaznamenali jen u bytů, jejichž cena byla již od počátku nadhodnocená. Díky mimořádné situaci se v nabídce objevují jedinečné nemovitosti, ať už lokalitou, kvalitou nebo historickou hodnotou, což představuje pro kupující zajímavou příležitost.

NÁJEMNÍ BYDLENÍ: REALITA, PROBLÉMY, PŘÍLEŽITOSTI

Počátkem roku 2023 se nachází bytový trh ČR v období, kdy prodeje bytových nemovitostí po poměrně nízkých počtech transakcí ještě více poklesly a trh se dá popsat jako zamrzlý. Nabídka nemovitostí k prodeji je velice nízká – vlastníci se snaží své nemovitosti držet a s prodejem vyčkávají. Ovšem na straně poptávky je situace také složitá, protože loni došlo ke ztížení přístupu k hypotečním úvěrům a dramatickému zvýšení úrokových sazeb.

SOUČASNÁ SITUACE NA TRHU

V posledních šesti měsících významně vzrostly náklady na bydlení. Z největší části kvůli dramatickému růstu cen energií. Rostou však i náklady na splátky hypoték, opravy a rekonstrukce. Menší část tohoto růstu pak tvoří nárůsty nájemného.

Trh se mění. Zájem o vlastnické bydlení stále přetrvává, ale zároveň se zvyšuje i poptávka po bydlení v nájmu. Ta je ovšem limitována slabou nabídkou.

Silnější poptávka po nájemním bydlení zvolna zvyšuje nájemné u nově pronajímaných bytů nebo při obnovování už existujících smluvních vztahů. Výraznějšímu růstu nájmů brání prudké zvýšení cen energií.

Objeví se větší variabilita projektů. Do výstavby nebo držení bytových portfolií se zapojuje více typů investorů (obce, církve, fondy). Poprvé se objeví nájemní projekt cílený na rodiny a dlouhodobý pronájem.

Pavel Velebil, TIDE Reality

Vzhledem k vysokým nákladům na správu, opravy a rekonstrukce jsou výnosy z bytových nemovitostí hluboce pod zhodnocením volných finančních prostředků na spořicí účtech. Zájem o investice do bytových jednotek proto zeslábl.

Velmi nízké počty obchodních transakcí jsou způsobeny minimální nabídkou na trhu s novými i staršími rezidenčními nemovitostmi a zhoršenou dostupností úvěrů, což je spojeno s razantním růstem úrokových sazeb. V roce 2022 nedošlo v žádném segmentu trhu s byty k znatelnějšímu poklesu cen.

Stav na bytovém trhu nelze nazývat krizí. Vzhledem k tomu, že ochlazení není způsobeno demografickými důvody ani hlubokou ekonomickou krizí, lze předpokládat, že jeho aktuální stav bude spíše krátkodobou záležitostí.

Domácí média velmi často chybují při porovnávání výdajů na bydlení v bytě, zakoupeném na hypotéku, a v bytě pronajímaném. V podstatě jde o ignorování podstatných nákladů, které souvisí s vlastnickým bydlením. Při pořízení, respektive koupi bytu se část kupní ceny hradí z vlastních zdrojů, které by při úložce v bance či prostřednictvím jiné investice „vydělávaly“. Majitelé bytů jsou také ze zákona spoluvlastníky společných částí domu a pozemku a musí se podílet na jejich správě, údržbě a rekonstrukcích. Výše takových nákladů se mezi jednotlivými SVJ liší, z našich zkušeností vyplývá, že by měly být zhruba ve výši 30 % obvyklého nájemného v daném domě.

Přetrvávají „mediální“ problémy s relevantními daty jak u prodejů bytů, tak uzavřených nájemních smluv. Často prostřednictvím médií veřejnost oslovují různé subjekty s vysloveně účelovým výběrem informací. Prospěšný by proto byl vznik nezávislé agentury pro sběr a vyhodnocování vývoje na trhu. (Zdrojem pro tuto analýzu jsou hlavně informace získané od pronajímatelů a správců bytů.)

Stát ani obce dosud nepřinášejí žádnou smysluplnou koncepci dostupného bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatelstva. Krátkodobě by bylo možné využít zbývající možnosti kapacit soukromých subjektů ve formě garantovaného bydlení. Z dlouhodobého hlediska je třeba zvýšit bytovou výstavbu, hlavně v režii komerčních subjektů. Obce by se měly snažit rekonstruovat případný volný bytový fond a poskytovat jej k bydlení potřebným, nikoliv prodávat za nejvyšší ceny, jak se nyní běžně děje.

Navýšení poptávky po nájemním bydlení a růst cen nájmu návratnost investice do nemovitostí zrychlí.

Alice Slámová, UBM Development Czechia

Je potřeba přijmout změny v občanském zákoníku, které umožní větší smluvní volnost při uzavírání nájemních smluv, zvláště pak v oblasti ukončení nájmu a uvolnění nemovitosti. To by otevřelo cestu k uzavírání nájemních smluv na dobu neurčitou.

Obecně lze říci, že český bytový trh je dlouhodobě mělký, přičemž počty transakcí nejsou vysoké ani v hlavním městě. Při porovnání počtu prodaných bytů s celkovým počtem bytů zapsaných v katastru nemovitostí v Praze, což podle dat ČÚZK získaných společností Central Europe Holding k lednu tohoto roku je 2 023 442 jednotek, můžeme konstatovat, že se loni obchodovalo s méně než 3 % bytů. V dalších částech republiky je trh ještě mělký. Celkový počet prodaných bytů v ČR v roce 2022 činil podle našeho odhadu zhruba 45 000 jednotek.

Problémem, dopadajícím na bytový trh, je sociální bydlení. To doposud nebylo ze strany státu koncepčně řešeno, obce se mu věnovat nechťejí a řešení se tak částečně přesouvá na soukromý sektor. Tak jako je důležité, aby bydlení fungovalo na tržních principech, musí být správně nastaveno i bydlení osob, které byt nesporně potřebují, ale nemají reálnou možnost se na trhu uplatnit.

NÁJEMNÍ DOMY: INVESTICE S PROBLÉMY

Obchody s bytovými domy jsou i nadále důležitou součástí trhu. Přinášejí na trh nájemní bydlení, které díky masivní privatizaci bytového fondu u nás dnes zajišťují dominantně soukromé subjekty, a to převážně fyzické osoby.

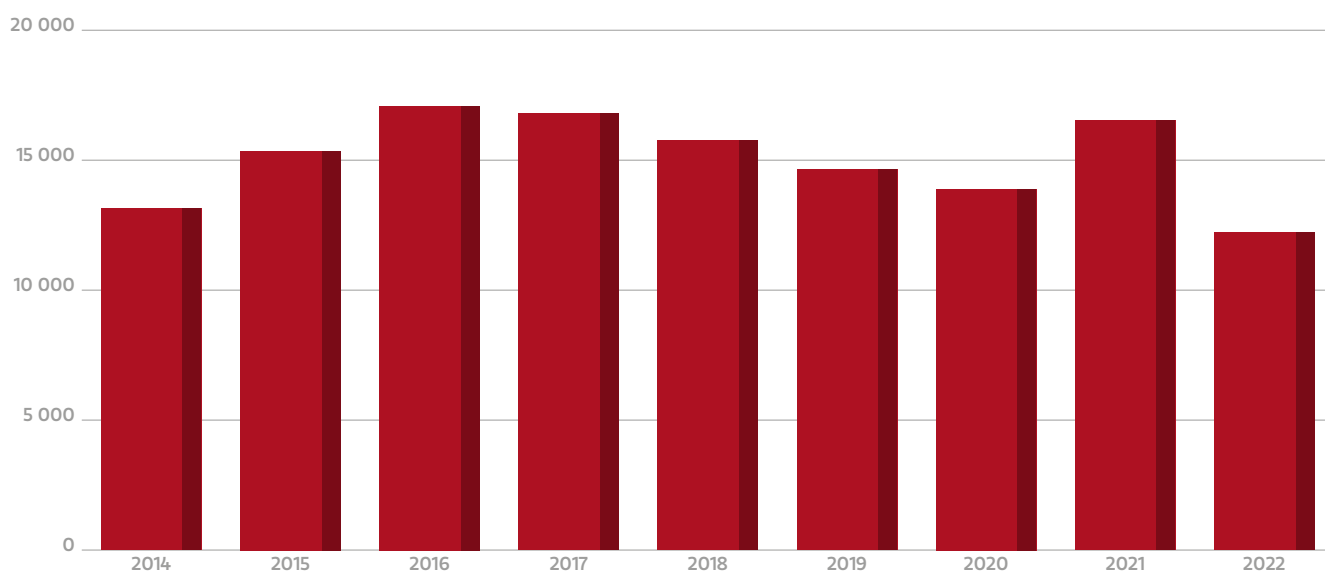
Pro větší investory byly bytové domy zajímavou příležitostí. Výnosnost takové investice však v minulých letech klesala, a to i přes mírný růst nájemného. Vlastníci musejí nést růst řady nákladů, bohužel i takových, které nepřinášejí žádný pozitivní efekt, např. revize komínů u nevyužívaných těles či průkazy energetické náročnosti budov. Výnosy dále snižují i případy zdlouhavého uvolňování bytových jednotek při ukončení nájmu, zvláště u nájemníků porušujících sjednané podmínky, nebo u bytů, kde došlo k úmrtí nájemce.

TABULKA Transakce s bytovými domy v centrální části Prahy (2017–2022)

KÚ v Praze	počet 2017	Ø cena Kč/m²	počet 2018	Ø cena Kč/m²	počet 2019	Ø cena Kč/m²	počet 2020	Ø cena Kč/m²	počet 2021	Ø cena Kč/m²	počet 2022	Ø cena Kč/m²
N. Město	16	98 400	12	80 300	8	115 370	12	121 000	12	97 100	6	98 000
Žižkov	7	43 000	11	76 100	11	64 490	5	112 000	11	91 900	3	79 000
Vinohrady	10	57 700	11	94 400	10	84 130	6	116 000	9	147 100	0	121 000
Smíchov	4	67 000	7	71 300	6	86 570	6	75 000	10	86 400	0	0
Nusle	8	39 700	10	55 800	7	96 780	3	86 000	7	75 000	7	86 000
Libeň	9	39 000	6	43 000	6	71 000	1	100 000	5	83 000	4	94 000
Holešovice	5	50 300	6	75 800	5	44 372	0	0	9	70 500	0	0
St. Město	6	150 100	3	198 300	4	190 550	0	0	6	150 100	3	171 000
M. Strana	6	123 500	3	163 100	1	308 880	7	205 000	5	191 000	4	147 000
Vršovice	8	57 700	4	79 600	3	100 550	4	105 000	5	68 000	1	82 000
Karlín	9	54 800	4	85 500	2	76 200	4	75 000	4	75 500	0	0
Košíře	1	53 659	4	75 200	1	21 050	3	70 000	6	80 600	0	0
Bubeneč	4	67 700	1	110 000	4	79 511	2	128 000	0	0	0	0
Strašnice	1	64 900	1	22 200	2	50 280	2	92 000	4	91 200	0	0
Vyšehrad	2	126 700	1	100 800	1	63 610	0	0	0	0	1	78 000
Josefov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dejvice	1	37 100	4	34 000	0	0	1	51 000	1	0	0	0
Celkem	96		89		71		56		94		29	

ZDROJ: ČÚZK

GRAF Prodané byty Praha (v KN zapsáno 442 448 jednotek)



ZDROJ: ČÚZK, ZPRACOVÁNO SPOLEČNOSTÍ CENTRAL EUROPE HOLDING

V Praze se v současné době ke koupi nabízí odhadem průběžně zhruba 25 bytových domů a celkový počet transakcí se pohybuje mezi 50–60 ročně.

Rozvoj nájemního bydlení předpokládá vyřešení řady problémů. Občanský zákoník z roku 2012 (OZ) byl krokem správným směrem, ale i v něm je třeba řadu věcí dopracovat a změnit. Zejména je nezbytné více vyvážit postavení pronajímatele a nájemce a v jejich vztazích umožnit větší smluvní volnost. S tím souvisí i problém často kritizovaných nájemních smluv na dobu určitou. Ty ovšem pronajímatele chrání před rizikem porušování podmínek smlouvy nájemcem. Řešení takových situací obvykle bývá

časově náročné a mnohdy finančně ztrátové. Schválení takových změn OZ, které by posílily ochranu práv pronajímatele, by umožnilo uzavírání nájemních smluv na dobu neurčitou, což by bylo jistě pozitivní i pro nájemce.

Plány developerů na výstavbu nájemních rezidenčních projektů a studentského bydlení rezonují trhem již několik let. V předchozích letech se však žádný významnější počet těchto projektů nerealizoval, protože se kvůli extrémnímu nárůstu pořizovacích cen a poklesu nájemného snižovala výnosnost nájemních bytů. V současné době je však situace opačná a tyto typy projektů se opět stávají rentabilními. Dokončené nájemní projekty, kterých je v Praze zatím jen poskrovnu, hlásí i přes dražší nájemné velmi vysoký zájem.

Denisa Višňovská, Lexus Norton

V současné době můžeme pozorovat zájem větších institucionálních investorů, ale vzhledem k podmínkám jejich uplatnění na nájemním trhu bude nejspíš velmi pozvolné. Stejně tak nelze na tomto poli předpokládat ani významnější aktivity developerských společností, byť to poměrně často deklarují. Mj. tomu brání nízké výnosy a slabá ochrana práv pronajímatelů.

TABULKA Průměrné nájemné ve vybraných městech a částech Prahy (v Kč/m²/měsíc)

Brno	310	Pardubice	240
Střed. Kraj	280	Poděbrady	210
Olomouc	260	Plzeň	230
Kladno	260	České Budějovice	210
Hradec Králové	250	Liberec	220
Mladá Boleslav	220	Ústí n. L.	185
Zlín	210	Ostrava	190
Praha 1	440	Praha 8	370
Praha 2	420	Praha 9	350
Praha 3	380	Praha 10	390
Praha 4	370	Praha-Zličín	340
Praha 5	390	Praha 15	320
Praha 6	410	Praha 14	310
Praha 7	380	Praha 18	310

ZDROJ: ŠETŘENÍ SPOLEČNOSTI CENTRAL EUROPE HOLDING

Nájemné v Praze je dlouhodobě nejvyšší v celé ČR. Obvyklá cena nájmu se pohybuje mezi 300–400 Kč/m²/měsíc u starších bytů, v případě novostaveb je to 400–500 Kč/m²/měsíc. Objevují se však i projekty vysoce kvalitního bydlení s nájemným přes 600 Kč. Podle našich odhadů je ročně v Praze uzavřeno zhruba 45 000 nájemních smluv, z toho 15 % v nových developerských projektech. Development je tak jediným zdrojem posilování nabídky – veřejný sektor, zejména obce, i přes řadu proklamací nájemní byty stále nestaví.

Nejvyšší nájemné v Praze lze nalézt v centru města, na Vinohradech, Žižkově, Holešovicích, na Smíchově a v Dejvicích, přitom „sledují“ hlavně linie metra a příměstské MHD. Mimo metropoli nejvyšší nájem v rámci celé ČR jsou dlouhodobě v Brně a Středočeském kraji.

Růst nájemného se postupně uklidní, standardizace přírůstků či dokonce dočasná nivelizace by mohla nastat již poměrně brzo, ve druhém čtvrtletí 2023. Ceny prodejní naopak budou dále klesat, poměrně úzce to bude provázáno na základní sazbu ČNB, která se však pod 5 % nemusí dostat ani během celého roku 2023. Návrat trhu na prodejní ceny z přelomu 2021/22 se uskuteční nejdříve ve druhém pololetí 2024. Dojde k postupné velké diferenciaci v cenách podle energetické náročnosti a skutečné praktické potřeby bytů

Marcela Fialková, UDI Group

MARCEL SOURAL
Trigema

JIŘÍ PÁCAL
Central Europe Holding

K NASTĚHOVÁNÍ

JARO 2024



N O V Á
WALTROVKA

NOVÉ BYTY
U METRA B – PRAHA 5

1+kk od
4,9 mil Kč

2+kk od
6,9 mil Kč



PENTA
REAL ESTATE



novawaltrovka.cz

DEVELOPMENT
S VÝJIMEČNOU
ARCHITEKTUROU
A DŮRAZEM
NA DESIGN





KANCELÁŘSKÝ TRH

KANCELÁŘSKÝ TRH

I přes mírný nárůst výstavby se objem dokončených prostor drží pod dlouhodobým průměrem.

Míra neobsazenosti se stabilizovala na 7,7 %.

Mírný růst nájemného se zastavil.

OBJEM PROSTOR A NOVÁ VÝSTAVBA

Na konci ložského roku narostl objem moderních kancelářských ploch v Praze na 3,8 mil. m². Oproti předchozímu roku je to nárůst jen o 75 400 m² dokončených během roku, což je sice v meziročním srovnání o 30 % více, ale ve srovnání s dlouhodobým průměrem jde stále o velmi nízké číslo. Na druhou stranu tento relativně malý objem dokončených prostor přispěl ke stabilizaci míry neobsazenosti v průběhu roku.

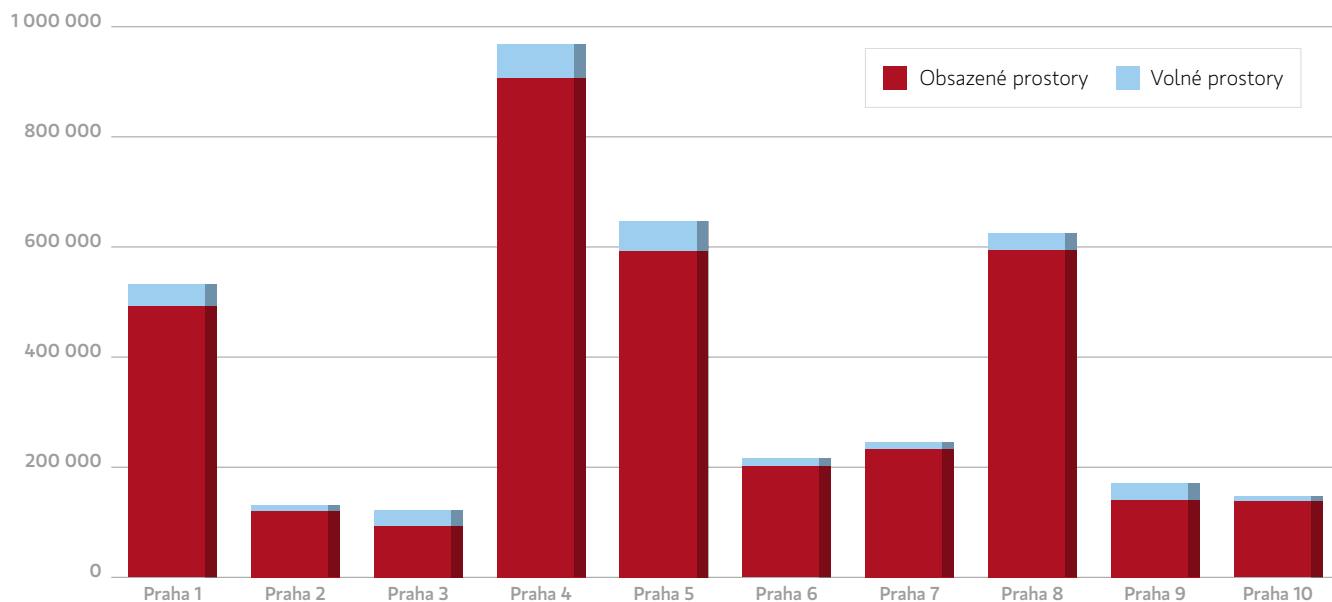
Téměř tři čtvrtiny všech moderních kanceláří se nacházejí v pouhých čtyřech městských částech – nejvíce se jich nachází v Praze 4, téměř 968 000 m², což je více než čtvrtina všech pražských kanceláří. Druhou největší kancelářskou lokalitou metropole je Praha 5 s 647 000 m², což je 17 % kanceláří ve městě. Páté městské části se rychle přibližuje Praha 8 s 624 000 m² (16,4 %). Praha 1, tedy historické centrum města, stále disponuje 14 % kanceláří (532 500 m²) a i přes všechna omezení, která se historického centra týkají, se nadále rozvíjí.

Dopad inflace na výstavbu nových prostor bude znatelný. Nárůst nákladů a yieldů povede pravděpodobně k dalšímu poklesu nabídky. To by ve střednědobém horizontu mohlo vést k nárůstu nájmu v tomto segmentu.

Pavel Streblov, Penta



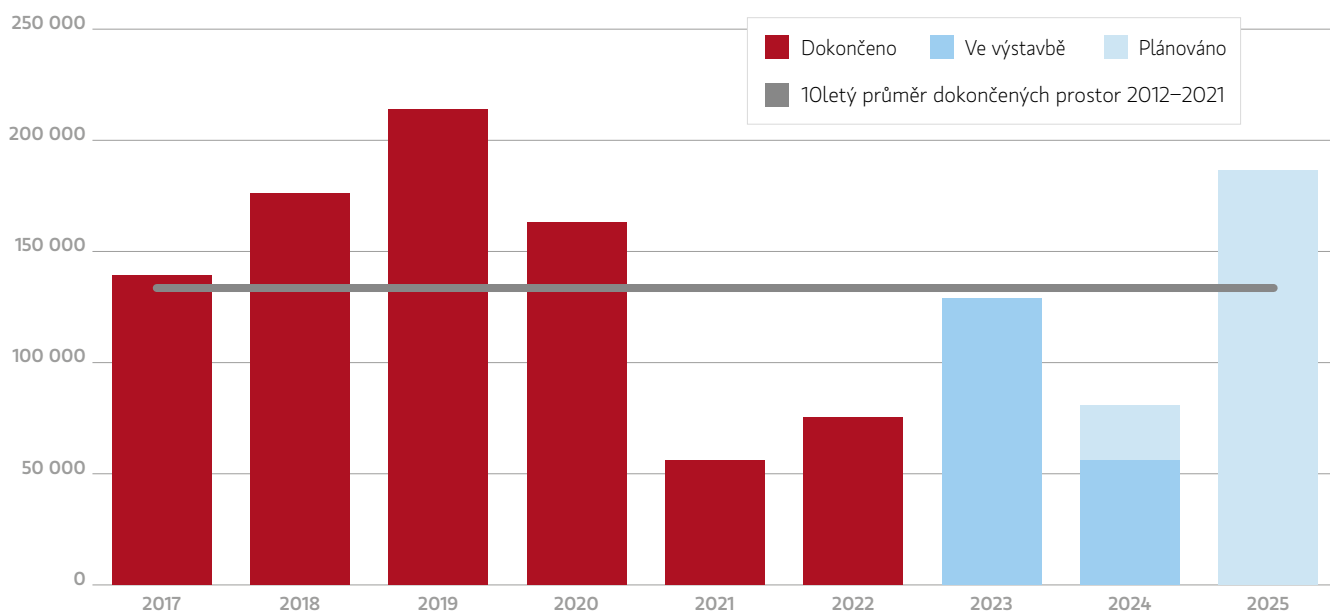
GRAF Kancelářské prostory v jednotlivých městských částech (m²)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

Oproti předchozímu roku je patrná velká opatrnost ze strany developerů. V roce 2022 byla zahájena výstavba jen 57 000 m² kancelářských prostor, a to již v prvním pololetí, ve druhém nedošlo k zahájení žádného nového projektu. Ve výstavbě se tak nacházelo pouhých 184 000 m² s plánovaným dokončením v následujících dvou letech, z velké většiny však v roce 2023. Ten tak dosáhne se 129 000 m² (pravděpodobně) dokončených prostor na dlouhodobý průměr, v roce 2024 ovšem čekáme velký výpadek.

Nová výstavba se v současné době nesoustředí jen do čtyř největších kancelářských čtvrtí, ve městě pomalu krystalizují i další slibné lokality. Praha 7 již na mapě potenciálních nájemců kanceláří vzhledem k blízkosti centra města byla, developři se nyní snaží, aby svou pozici na trhu posílila. Nové projekty však rostou i v Praze 9 a Praze 10, nestaví se prakticky jen v Praze

GRAF Dokončené prostory a nová výstavba (m²)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

2 a Praze 3, které mají omezenou dostupnost vhodných pozemků nebo vhodných projektů k modernizaci. V případě Prahy 9 je pak patrná menší absorpční schopnost, respektive pomalejší tempo obsazování novostaveb – zůstává tak otázkou, zda se nabídce nových kanceláří podaří tento trend zvrátit

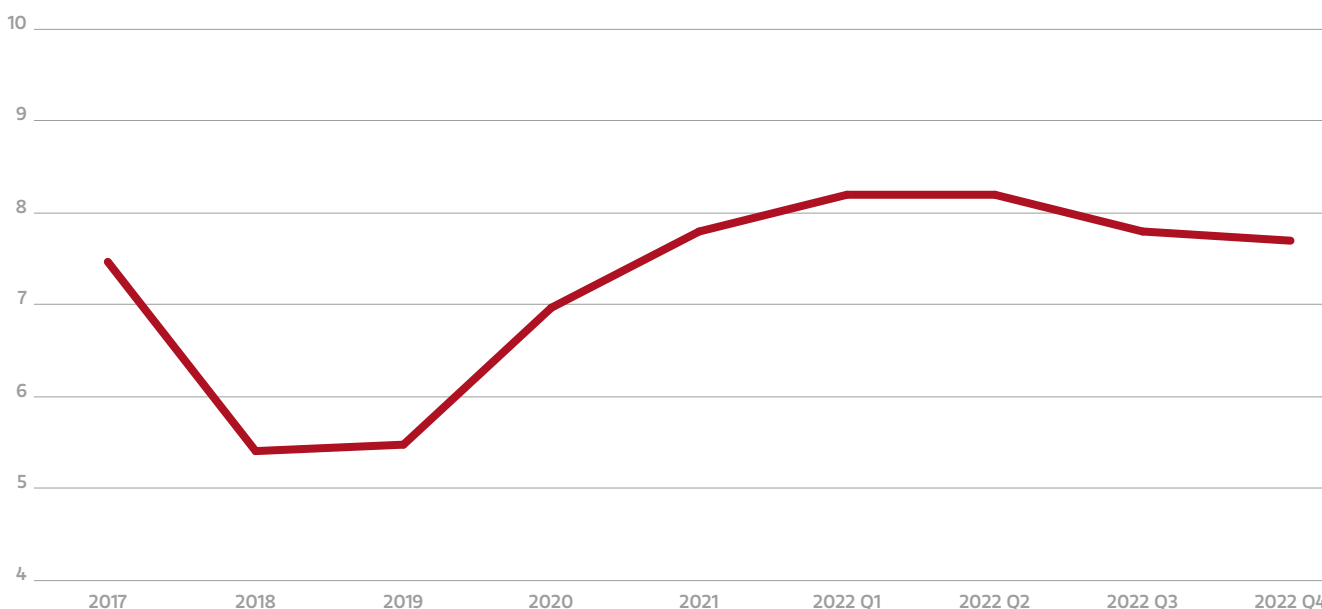
Omezený objem nově dokončených kanceláří přispěl k mírnému poklesu neobsazenosti. Zatímco v průběhu prvního pololetí s nově dokončenými prostory narůstala, ve druhém došlo k obrátu. Všechny tyto pohyby přitom byly minimální, v meziročním srovnání jde o pokles neobsazenosti jen o desetinu procentního bodu na 7,7 %. V průběhu roku však nepřesáhla 8,2 %. Trh je tak schopen postupně absorbovat všechny nové plochy, a to i přes opatrnost ze strany potenciálních nájemců. Ta se projevila na trhu hlavně malou ochotou se stěhovat, nebo také velkým podílem předjednaných smluv na celkovém objemu pronájmů. Ten se drží v posledních třech letech nad 40% hranicí, ale v některých čtvrtletích přesáhl i 50 %.

Kancelářský trh reaguje na recesi útlumem aktivity ze strany nájemců, což snižuje poptávku a krátkodobě způsobí převis nabídky nad poptávkou. Na trh přibudou nové projekty, jejichž výstavba začala v roce 2021 až 2022.

Iveta Pauková, Real Care invest

Míra neobsazenosti, která byla na konci roku na úrovni 7,7 %, představuje volné kanceláře v celkovém objemu 293 600 m². Ačkoliv je to na první pohled zdánlivě vysoké číslo, je nutno brát v úvahu, že potenciálně větší nájemci (s více než 450 zaměstnanci a s poptávkou přesahující plochu 5 000 m²) měli i tak poměrně omezený výběr. Takovým objemem volných ploch disponovalo na konci roku 2022 jen 13 objektů v celé Praze, s nabídkou 10 000 m² a více to

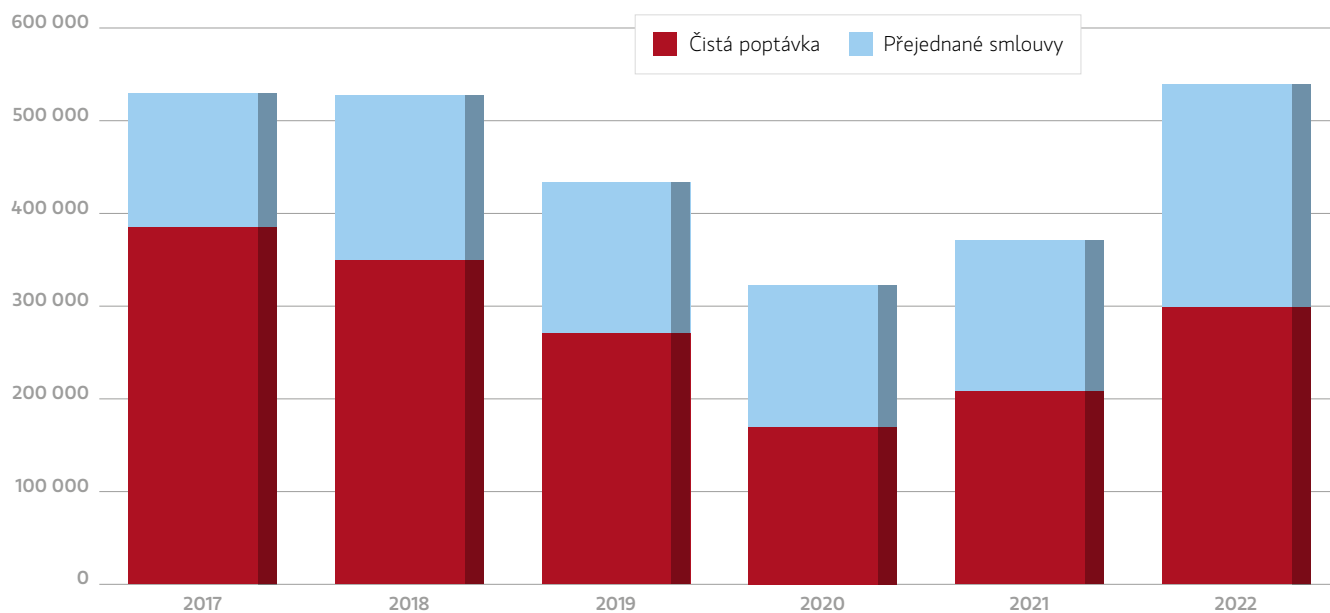
GRAF Vývoj míry neobsazenosti (v %)



ZDROJ: PRAGUE RESEARCH FORUM



GRAF Objem pronájmů v Praze (m²)



ZDROJ: PRAGUE RESEARCH FORUM

byly dokonce jen objekty dva. Tak velcí nájemci pak nemají příliš velký výběr a jsou nuceni hledat spíše mezi projekty, které jsou v současnosti (v ideálním případě) ve výstavbě, případně se teprve připravují. Zvýšená míra nejistoty na trhu však takovým rozhodnutím není nakloněna, což dále přispívá k již zmíněnému vysokému podílu renegociací.

Co nájemce zajímá, je samozřejmě také kvalita kanceláří. Podle hodnocení sdružení Prague Research Forum dosahuje na nejlepší hodnocení, tedy AAA, jen 17 % pražských kanceláří. Avšak mezi volnými plochami činí podíl těch kvalitních necelých 11 %. Pro nájemce by to tak znamenalo slevit ze svých požadavků, ovšem trend, zejména mezi těmi největšími nájemci, je spíše opačný – převládá hledání „futureproof“ kanceláří, tedy takových prostor, které splňují nejpřísnější kritéria udržitelnosti, což se týká hlavně samotného provozu.

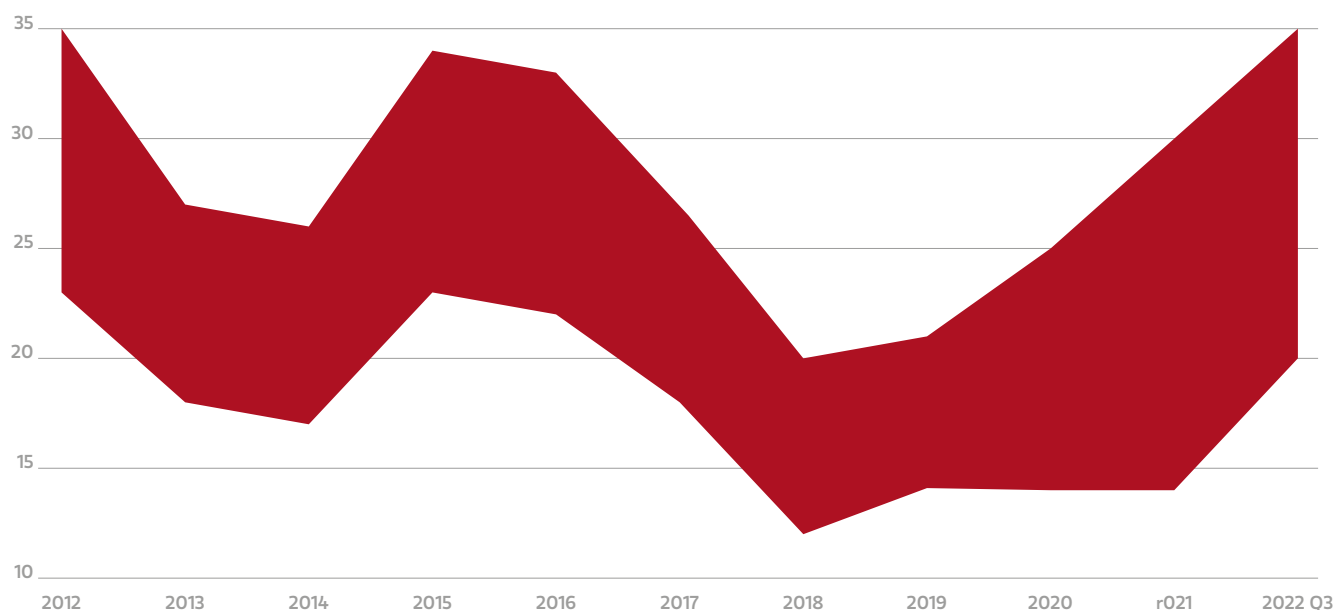
Očekávám pokračující a zesilující trend opatrnosti bank v souvislosti se zelenou agendou. Banky budou u posuzovaných budov dbát na udržitelnost financovaných projektů.

Karel Škrdle, Knight Frank

V předchozích dvou letech se mohlo zdát, že nastává soumrak kanceláří, a to zejména díky pandemií urychlenému zavádění nových systémů a organizace práce, jako je např. hybridní model, tedy práce doma a v kancelářích. Ačkoliv se z „home office“ stal vítaný zaměstnanecký benefit, ne všude se setkal s plnou podporou managementu. Některé firmy nicméně své požadavky na kanceláře upravily a část jich daly na trh podnájmu. S podnájmem kanceláří je však spojena řada rizik a omezení, které se objevují až časem, a tak množství těchto prostor na trhu přestalo růst. Ke konci minulého roku bylo k podnájmu nabízeno asi 71 300 m² prostor, v meziročním srovnání zhruba o 7 000 m² méně.



GRAF Objem nájemních pobídek (% podíl z celkového nájemného)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

NÁJEMNÉ A POBÍDKY

V průběhu roku 2022 jsme byli svědky růstu cen nájmu, a to napříč celým městem. To nejvyšší dosahované (tzv. headline rent) dosáhlo úrovně 26,50 eur/m²/měsíc u budov v centru města. Podobně ale rostly i nájem v dalších částech města: ve vnitřním městě (de facto oblast Anděl / Smíchov, Pankrác a Karlín) narostly nájem za nejlepší kanceláře až na 17,50–18 eur/m²/měsíc, v okrajových částech města pak na 15–16 eur. V posledním čtvrtletí roku se však již růst nájemného zastavil.

Se zvyšováním cen energií je spojený i růst cen samotných provozních nákladů za kanceláře. Ty mohou tvořit i poměrně výraznou složku celkové částky, kterou nájemce za kanceláře platí. Při někdejší průměrné výši nájmu mezi 13–14 eur/m²/měsíc a výši servisních poplatků mezi 3–4 eury tvořily servisní poplatky 19–22 % z celkových nákladů, nyní je to při nájemném 15–16 eur a poplatcích 5–6 eur/m²/měsíc už 25–27 %. To vede nájemce k šetření nebo k hledání nových, provozně úspornějších kanceláří. Těch však na trhu, jak již bylo uvedeno, je jen omezené množství a ani výhledově jich nebude přibývat rychlým tempem.

V předchozích letech byl růst nájemného doprovázen zvýšenou nabídkou nájemních pobídek. Ty se ale dostaly pod tlak rostoucích nákladů na vybavení kancelářských prostor. Zatímco dříve se pohybovaly kolem 400 eur/m² a pronajímatelé byli ochotni pokrýt až 50 % této částky, v současnosti se vyšplhaly na 700–800 eur a pronajímatelé budou nuceni upravit výši pobídek tak, aby byli schopni podpořit nájemce v záměru relokace kanceláří. Rychlý průzkum na středoevropských trzích ukázal, že vůle poskytovat vyšší pobídky je výrazně větší jak v Polsku, tak i Maďarsku, což těmto trhům zajišťuje větší zájem potenciálních nájemců. Celková úroveň nájemních pobídek (tedy kombinace nájemních prázdnin a příspěvků na vybavení prostor) v České republice narostla až na úroveň 20–35 % z celkového nájemného splatného po dobu trvání nájemního vztahu.

POPTÁVKA

Stagnace poptávky po kancelářských projektech již trvá příliš dlouho - poptávka klesla v důsledku koronaviru, kdy se firmy nejprve obávaly budoucnosti a pak očekávaly změny v užívání kanceláří směrem k většímu podílu home office. Ten však reálně v tak velkém měřítku nenastal a firmy samy chtějí, aby se jejich zaměstnanci vraceli do kanceláří, protože sledují pokles produktivity na home office. V roce 2023 až 2024 se tak opět poptávka po kancelářích zvedne, nicméně v kurzu budou především špičkové budovy nabízející nejvyšší standardy nejen environmentální, ale i kvality vnitřního prostředí. Na něco totiž firmy ty zaměstnance zpět do kanceláří lákat musejí. Proto kromě standardu BREEAM sázíme v kancelářích také na vysoký standard WELL, který kvalitu vnitřního prostředí hodnotí.

Marcela Fialková, UDI Group

Hrubý objem pronájmů ve 4. čtvrtletí dosáhl 151 800 m², mezičtvrtletně o 11 % více, když meziročně to byl nárůst o 45 %. Kumulativní objem pronájmů za rok 2022 dosáhl 550 100 m², meziročně o 44 % více. Podíl předjednaných smluv ukazuje, že vůle stěhovat se je u nájemníků omezená; ve 4. čtvrtletí dosáhl tento podíl 58 %. Za celý rok 2022 pak podíl renegociací činil 44 %, což je o procentní bod více než v předchozím roce a nejvíce za posledních osm let.

Za významnější považujeme vývoj čisté absorpce, tedy celkové změny obsazených ploch na trhu. Na rozdíl od objemu pronájmů, který je vždy pozitivní, může čistá absorpce být i záporná, a to v případě, že více firem své prostory opustí, než si pronajme nové. V průběhu roku 2022 zůstala čistá absorpce pozitivní, a to na úrovni 73 200 m².

VÝHLED

Očekáváme, že rok 2023 bude pro pražský kancelářský trh náročný, zejména v prvním pololetí. Nedávno oznámené propouštění v globálních technologických firmách, které představují i na místním trhu významné nájemce, zvýší tlak na zmenšování pronajíma-

ných prostor, čehož jsme svědky již nyní kvůli malé obsazenosti způsobené hybridním způsobem práce. Tento prostor bude při vypršení smlouvy vrácen pronajímatelům, případně nabízen k podnájmu. Na druhou stranu se i tyto firmy začaly snažit eliminovat využívání „home office“ na minimální možnou míru, aby tak využití a obsazenost pronajatých kanceláří zvýšily. Případné navrácení části prostor pronajímatelům ale bude částečně eliminovat malé množství nově dokončovaných prostor. Výzvou pro pronajímatele tak zůstává uvedení prostor nebo i celých budov do stavu, kdy budou vyhovovat aktuálním požadavkům na udržitelnost, hospodárnost a přívětivost k zaměstnancům.

ONDŘEJ VLK
Knight Frank



Developer of Different



living.trigema.cz

Buy
Rent
Live

trigema



TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORAMI

TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORAMI

Reálné tržby v maloobchodě v roce 2022 klesly. Nákupní chování domácností poznamenaly nepříznivá ekonomická situace a nejistota.

Pokračuje stále intenzivnější sblížování a propojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu. Segment e-commerce zaznamenal zřetelný pokles, naopak on-line prodeje klasických obchodů posilovaly.

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

Návštěvnost obchodních center se nevrátila na předcovidovou úroveň, nicméně jejich obraty se vyvíjely pozitivně a dosahovaly lepších výsledků než trh jako celek.

Velkým tématem pro obchodní centra i jejich nájemce bude v nejbližším období vývoj cen energií.

NEKLIDNÉ ČASY

Poté, co ve druhé dekádě století procházel český maloobchod poměrně klidným obdobím růstu, zaznamenává v posledních třech letech značně turbulentní vývoj. Zatímco v letech 2020–2021 se do situace na českém maloobchodním trhu výrazně promítla pandemie a s ní spojená často poměrně problematická restriktivní opatření, rok 2022 přinesl pro změnu ruskou agresi vůči Ukrajině, energetickou krizi a bezprecedentní inflaci, kterou Česká republika zažila naposled na počátku devadesátých let. To vše vedlo ke zhoršení ekonomické situace většiny českých domácností.

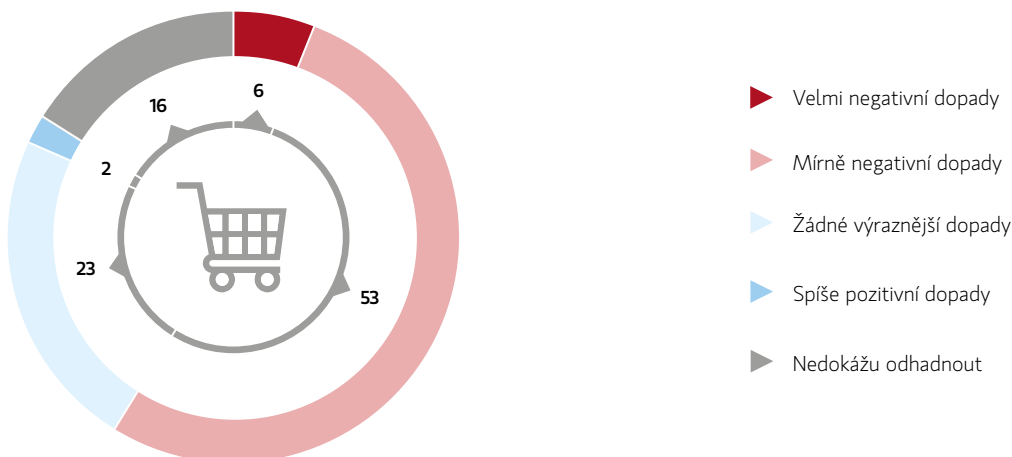
V důsledku nepříznivých zpráv a obav z neisté budoucnosti index ekonomické důvěry obyvatel koncem roku 2022 poklesl na historické minimum. A v souladu s tím jsou podle výzkumu společnosti Incomind tři čtvrtiny Čechů ve svých výdajích opatrnější než dříve. Úspory domácností jsou přitom nejvyšší od vzniku ČR, jejich míra vzrostla ve třetím čtvrtletí 2022 na přibližně 16,8 % (jde o podíl hrubých úspor vzhledem k hrubému disponibilnímu důchodu).

To vše se samozřejmě odrazilo i ve fungování maloobchodu, kdy část domácností své nákupy omezila, část je racionalizovala (vyšší podíl nákupů ve slevě, méně impulzivních nákupů, pokles nákupů „zbytných“ položek, snížení frekvence nákupů aj.). Přestože v nominálních cenách maloobchodní obrát v Česku v roce 2022 mírně vzrostl, vzhledem k extrémně vysoké míře inflace reálné tržby v maloobchodě loni klesly o necelých 9 %.

Více než polovina účastníků expertního výzkumu ARTN pro tento Trend Report soudí, že nepříznivý vývoj vnějšího prostředí měl na trh maloobchodních prostor mírně negativní vliv (6 % je vnímá dopady jako velmi negativní, naopak čtvrtina vnější negativní vlivy nepozoruje).



GRAF Jak se podle vás český maloobchodní trh v roce 2022 vyrovnal s nepříznivým vývojem okolního prostředí (dopady koronavirových opatření, válka na Ukrajině a její dopady, energetická krize, rekordní inflace)?



E-commerce se dnes díky dvouciferným nárůstům obrátu v období 2015–2021 podílí na maloobchodních tržbách přibližně jednou šestinou, v některých kategoriích je jeho podíl dokonce nadpoloviční. Rok 2022 nicméně přinesl v tomto vývoji zásadní zlom. Tento segment, tolik profitující z pandemických restrikcí v letech 2020 a 2021 (meziroční nárůsty tehdy činily 26 % a 14 %), loni zaznamenal poprvé v historii pokles obrátu, a to poměrně zásadní o –12 %, na 197 mld. Kč. Počet e-shopů v Česku klesl v roce 2022 o 2 % na 50 000, přičemž ovšem 1 % z nich ovládá více než 90 % trhu. Odborníci predikují, že konsolidace e-commerce trhu bude pokračovat.

Tématem bude pokles reálných mezd a tím pádem pokles maloobchodních tržeb, který už je pozorovatelný, a energetická náročnost stávajících nemovitostí.

Alexandra Tomášková,
JRD Development

Internet se nicméně stal přirozenou součástí celého procesu nákupního rozhodování a trend tzv. omnichannelu je na vzestupu napříč různými kategoriemi zboží. Většina velkých „tradičních“ obchodníků si toho je vědoma, intenzivně do rozvoje on-line aktivit a platforem investuje, a především díky tomu dokázala (na rozdíl od e-commerce hráčů) v loňském roce posílit. Nejde ale o nijak ostrý konkurenční boj – sblížování a propojování tradičního obchodu a on-line „retailu“ je patrné již několik let. Oba světy se navzájem inspirují a hranice mezi nimi se stále více stírá.

Desítka největších obchodních řetězců v Česku kontroluje již kolem 440 mld. Kč obrátu trhu. Na nejvyšších dvou příčkách jsou řetězce vlastněné německou skupinou Schwarz, tedy Lidl a Kaufland, v těsném závěsu je expandující Albert, přičemž obrátově příliš nezaostávají ani Penny Market a Tesco. Pozoruhodný je pokračující růst internetového prodejce Alza.cz, který se obrátem zařadil již mezi šestici největších obchodních řetězců.

TABULKA Největší obchodní řetězce v České republice

Společnost	Počet vlastních prodejen*	Tržby celkem v mld. Kč (bez DPH)
Lidl Česká republika	307	71
Kaufland Česká republika	140	62
Albert Česká republika	330	61
Alza.cz	–	45
Penny Market	410	42
Tesco Stores ČR	188	42
Geco	325	39

* Počet prodejen 2022, odhady tržeb za rok 2021

ZDROJ: INCOMIND, ZBOŽÍ & PRODEJ, ÚČETNÍ UZÁVĚRKY

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

Z rozvoje on-line prodeje těží i rychle rostoucí logistické společnosti. Fenoménem doby je intenzivní snaha e-retailu i logistických firem o masivní navyšování počtu odběrných míst – jdou přitom cestou otevírání vlastních výdejních míst a showroomů, spolupráce s velkými řetězci i s menšími provozovateli obchodu a služeb a také budováním dalších výdejních boxů (těch v roce 2022 přibýlo tisíce ve stovkách měst a obcí). Objevují se formáty kombinující nákup v kamenné prodejně s digitální zkušeností (tzv. „phygital retail“). A souběžně, jak již bylo zmíněno, většina tradičních obchodníků intenzivně rozvíjí své prodejní i komunikační on-line platformy.

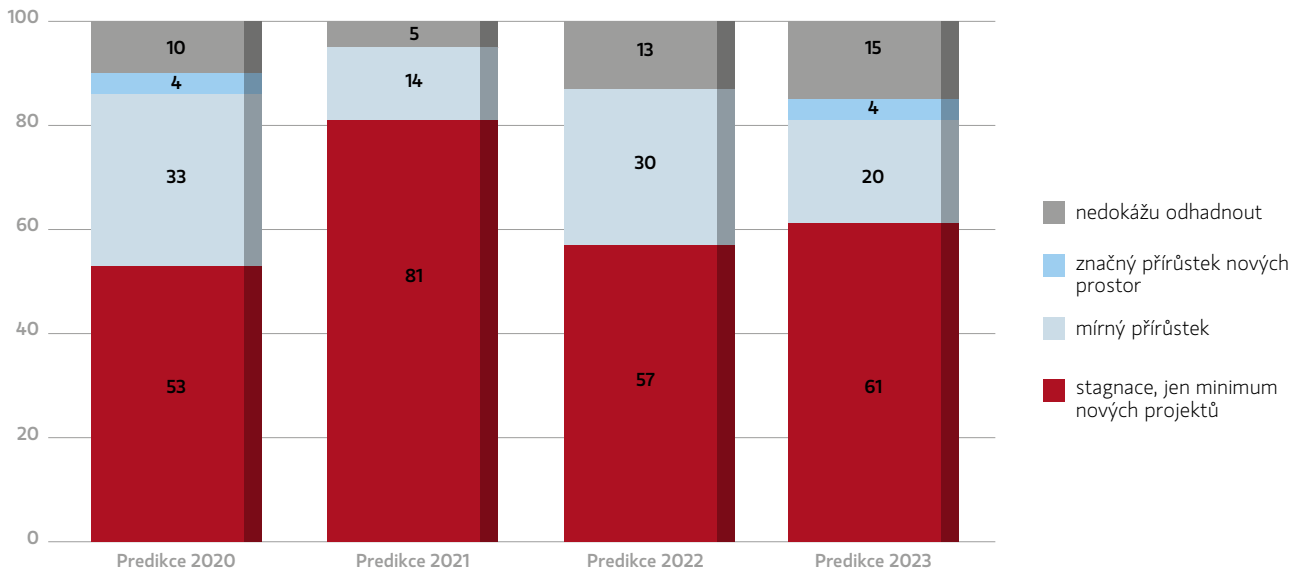
Česká republika má už hlavní vlnu expanze tradičního obchodu za sebou. Pouze čtvrtina expertního panelu ARTN očekává, že prodejních ploch bude přibývat, tři pětiny jeho respondentů v tomto ohledu očekávají spíše stagnaci. Nové prodejny se sice stále objevují, ovšem již pomalejším tempem, hlavně velcí obchodníci také více než dříve sledují ekonomiku jednotlivých prodejen a v některých případech dochází k optimalizaci, tj. zeštíhlování sítě. Investice do rozvoje prodejní sítě přesto neklesají, směřují ovšem ve stále větší míře do modernizace stávajících kapacit. 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 obchodní centra, naopak pozitivněji vidí odborníci budoucnost retail parků – těm pomáhá i častá přítomnost diskontních nájemců, což je v období nejisté ekonomické situace pro řadu zákazníků vítaný prvek. Právě prodejny orientované na nižší cenovou hladinu (např. Pepco, Action, NKD, Kik, Tedi aj.) navyšovaly v roce 2022 počet svých prodejen nejvýrazněji.

OBCHODNÍ CENTRA

Nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží v Česku jsou obchodní centra (OC). 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 dnes přesahuje 4,8 mil. m².



GRAF Jaký očekáváte nárůst nových retailových projektů v následujících dvou letech?



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

Více než stovku domácích OC lze podle kategorizace ICSC zařadit mezi velké či středně velké, když jejich celková plocha činí 2,55 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 OC.

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.

Největším majitelem a provozovatelem OC v zemi je CPI Group, kvarteto nejsilnějších spolu s ní představují InterCora (zaměřující se na segment retail parků), Saller Group a Unibail-Rodamco-Westfield.

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	299	102 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Galerie Šantovka	Olomouc	182	48 000	SMC Development
Forum Nová Karolina	Ostrava	184	58 000	REICO
Olympia Brno	Brno-Modřice	208	102 000	Deutsche Euroshop
OC Letňany	Praha	197	120 000	Union Institutional Investment
Palladium	Praha	175	40 000	Union Institutional Investment
Galerie Harfa	Praha	142	45 000	WOOD & Company
Nový Smíchov	Praha	185	58 000	Klepierre
Centrum Černý Most	Praha	206	77 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Avion Shopping Park Ostrava	Ostrava	180	85 100	Inter IKEA Centre

ZDROJ: GFK, INCOMIND, VEŘEJNÉ ZDROJE

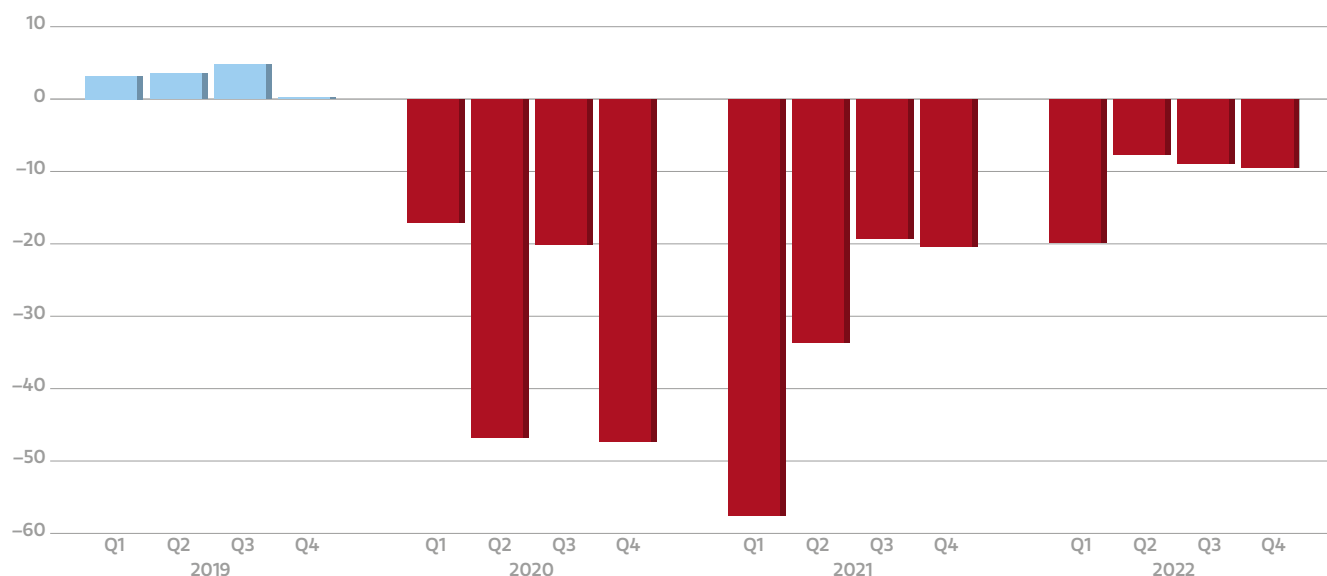
Rozhodující část investic nyní směřuje spíše do redevelopmentu OC, tedy do modernizace či extenze stávajících budov, než do nové výstavby. I proto nebyl rok 2022 z hlediska nových projektů příliš úrodný. Žádný z nich nebyl tak rozsáhlý, aby se zařadil mezi dvacítku největších domácích center. K nejvýznamnějším projektům patří přestavba pražského OC Řepy (14 000 m²). Významnou rekonstrukci a modernizaci prošly královéhradecké OC Futurum či pražská NovoPlaza, dále také brněnský Avion Shopping Park či olomoucká Galerie Šantovka, ve výstavbě jsou i další projekty v regionech (např. Ameside Plzeň, Fabrika Zlín či Obchodní galerie Šumavská Tower v Brně). Ve středním a delším časovém horizontu lze počítat s poměrně podstatnými přírůstky obchodních kapacit i v různých lokalitách Prahy (např. Masaryčka, Pasáž Savarin, Smíchov City, Bubenské nádraží, rozšíření OC Letňany). V těchto souvislostech je na místě uvést, že i nadále nejfrekventovanějším formátem expanze budou oproti obchodním centrům plochy i sortimentem menší retail parky.

VÝVOJ NÁVŠTĚVNOSTI OBCHODNÍCH CENTER V (POST)PANDEMICKÉM OBDOBÍ

Pandemie a nucené uzavření center znamenalo významný propad jejich návštěvnosti. Lidé se ovšem do nich začali rychle vracet. Podle indexů Asociace nákupních center ČR (ANC ČR) byla souhrnná návštěvnost českých center za celý rok 2022 sice o 30,8 % vyšší než v roce předchozím, ovšem ještě stále o 11,5 % nižší než v „předcovidovém“ roce 2019. Tento výsledek

je ovlivněn dozníváním pandemických restrikcí v prvním čtvrtletí, nicméně ani po jejich ukončení se návštěvnost nevrátila na původní čísla a oscilovala na úrovni o 9 % nižší ve srovnání s koncem předchozí dekády.

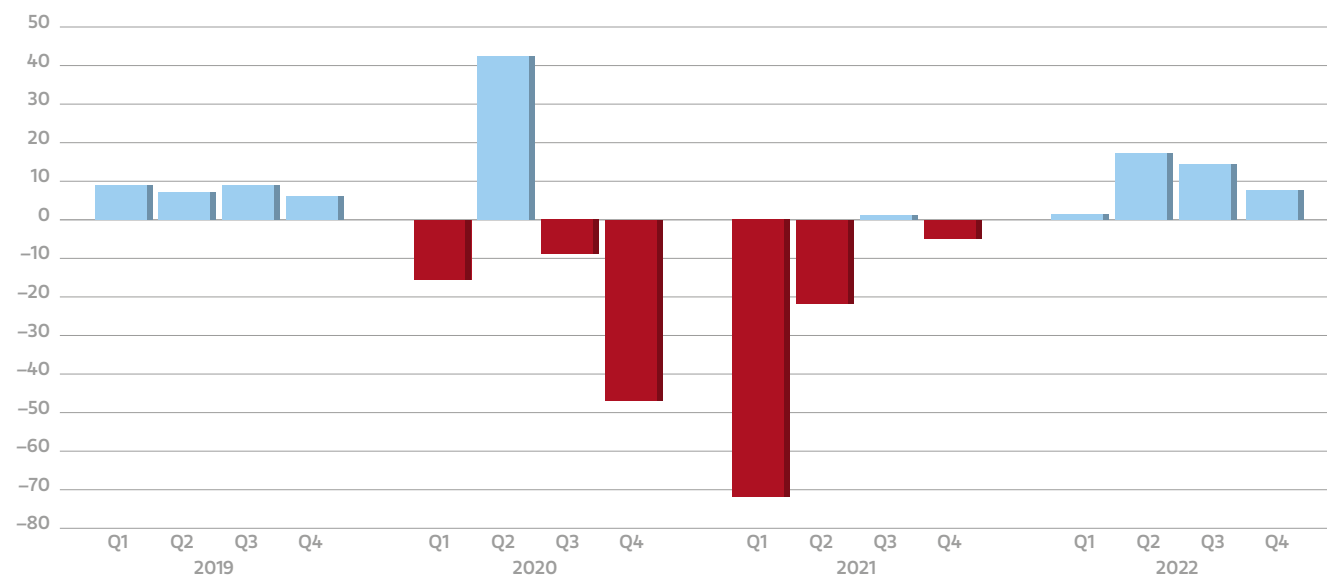
GRAF Vývoj návštěvnosti nákupních center (porovnání s rokem 2019, rok 2019 vs. 2018)



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

Vývoj obrátu obchodních center naštěstí vypadá pozitivněji. Lidé, kteří do nich přicházejí, utratí více než dříve – průměrný nákupní košík je větší. Zejména ve druhém čtvrtletí loňského roku bylo vidět, jak zákazníci dohánějí odloženou spotřebu. Rekordní byly především květnové tržby (+23 % ve srovnání s květnem 2019). Ve čtvrtém čtvrtletí již tempo růstu obrátu bylo nižší, nicméně oproti roku 2019 vzrostly v roce 2022 tržby nominálně o 10,2 %. Reálně to při započítání míry inflace představuje pokles, celkově ale jde o lepší výsledek než jaký vykazuje sektor maloobchodu jako celek.

GRAF Vývoj obrátu nákupních center (porovnání s rokem 2019, rok 2019 vs. 2018, porovnání nominálních hodnot)



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

VÝZVY PRO NÁJEMCE A PRONAJÍMATELE

V důsledku covidových restrikcí a posunů v nákupních zvyklostech se v uplynulých letech řada prodejců se dostala do situace, kdy zvažují a počítají, zda je pro ně ekonomicky udržitelné držet všechny stávající obchody. Projevilo se to mimo jiné i v odchodu některých známých značek z českého trhu. Ten je ale nadále atraktivní – v kvalitních centrech a lokalitách prostor vyklizený některými nájemci rychle zaplňují jiní. Podle údajů společnosti Cushman & Wakefield vstoupilo v roce 2022 na český trh 38 nových značek (devět z Francie, sedm z Itálie). Většina z nich mířila do Prahy, ovšem pozadu nezůstávala ani další města. Přitom tito nováčci obvykle směřovali do obchodních center, nicméně takřka stejně populární destinací pro ně byly i hlavní nákupní třídy. Za zmínku v těchto souvislostech jistě stojí první prodejna Lego v Česku, kterou získalo pražské OC Westfield Chodov. Vedle toho například rakouský outlet se sportovní módou iFlow zaměřil do Hatí u Znojma, HP otevřel v Praze svůj vůbec první střeoevropský showroom, nabídku na pražské Pařížské ulici obohatily butiky Chanel a Balenciaga. Vedle tradičně

silného segmentu módy byl letos mezi příchodními silně (jedenácti značkami) zastoupen i segment nábytku, vybavení pro domácnost a elektroniky a noví hráči se objevili i v oblasti food & beverage. Právě v tomto sledovaném segmentu stravování jsou napjatá očekávání spojena s otevřením první pobočky amerického fast food řetězce Popeyes.

Údaje ANC ČR ukazují pozitivní vývoj podílu neobsazených jednotek na celkové prodejní ploše (poté, co v období pandemie byla řada nájemníků přinucena z obchodních center odejít). Průměrná „vacancy rate“ poklesla v závěru roku 2022 na 3,6 % (o rok dříve to bylo 4 %), Praha byla na konci roku dokonce na úrovni 2,2 %. Potvrzuje se tak schopnost center přilákat nové nájemníky a vytvářet jim takové podmínky, které je v nich dlouhodobě udrží.

Zatímco před dvěma lety, uprostřed covidového období, výzkum ARTN ukázal poměrně pesimistický obrázek vývoje nájemného, aktuální průzkum z ledna 2023 již přináší jasné pozitivní signály o návratu ke stabilizaci – třetina respondentů předpokládá mírný růst nájemného, šestina dokonce vyšší než 5 %.

Hovořit o průměrném nájemném je ovšem zjednodušující – „prime high street rent“ sice podle výpočtů společnosti CBRE znamenala v závěru roku 2022 mírný pokles na 135 eur/m²/měsíc a „prime shopping centre rent“ na 195 eur/m²/měsíc, rozdíly v úrovni nájmu jsou ovšem značné. Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách dokáží prodat menší plochy i na úrovni 150 eur/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce nájemné často klesá až k hladině kolem 10 eur/m²/měsíc. U retail parků v regionech se spodní limit pohybuje na úrovni 5–6 eur/m²/měsíc, ovšem v tomto segmentu nejvyšší dosahované nájemné již překročilo úroveň 10 eur/m²/měsíc, když v Praze dosáhla i 12 euro/m²/měsíc a ve výjimečných případech již vystoupala i na 17 euro. Patrná je též rostoucí diverzifikace úrovně nájemného podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, tím náročnější vyjednávání pro pronajímatele nebo vlastníka samotného obchodu.

Situaci obchodníkům i pronajímatelům nicméně komplikuje nejen nebývale vysoká inflace, ale zejména skokové zdražení energií. Podle ANC ČR bude mít na obsazenost prodejních ploch v následujících měsících vliv hlavně vývoj energetické krize. Maloobchod proto intenzivně hledá cesty k energetickým úsporám a ANC ČR a HK ČR jednájí o tomto problému i s vládou, aby nedošlo k destabilizaci trhu.

Dalším významným faktorem ovlivňující segment maloobchodu je také silné posílení kurzu koruny vůči euru. To platí zejména tam, kde je nájemné nominováno v eurech; a samozřejmě se silnější koruna také promítá do cen importovaného zboží.

Zvyšování nájmu u indexovaných nájemních smluv bude znamenat výrazné navýšení nákladů na OPEX. Jelikož ne všechny segmenty dokážou navýšení absorbovat, bude docházet a už nyní dochází k diferencovanému přístupu pronajímatelů k uplatnění indexace.

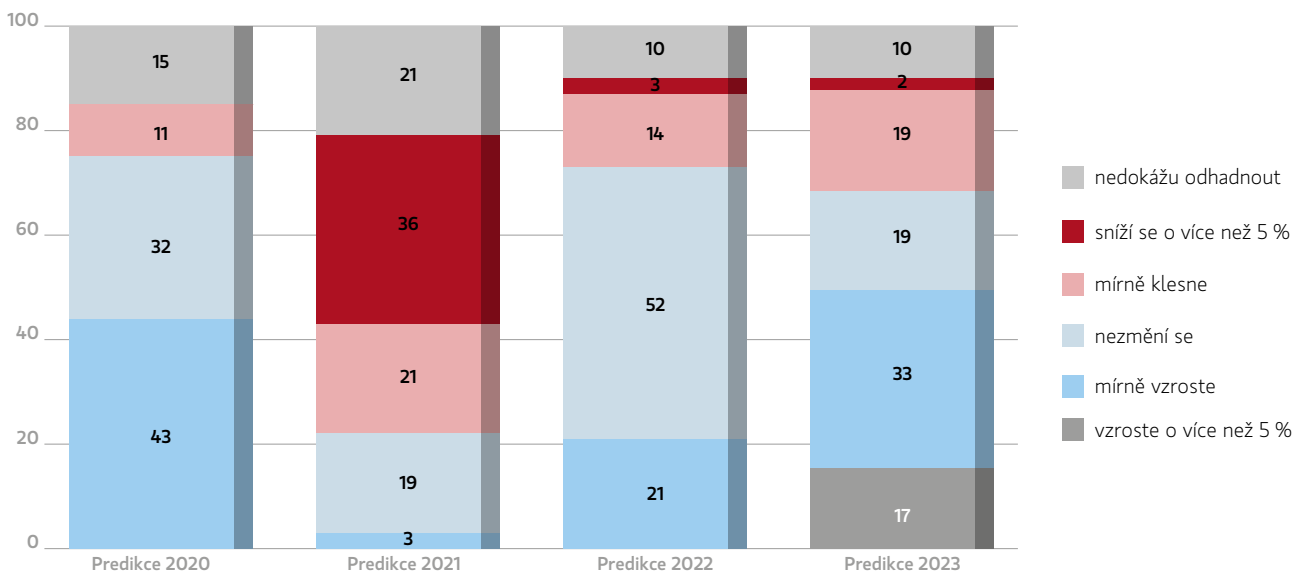
Pavel Mráz, Česká spořitelna

Případné špatné rozhodnutí managementu nákupních center ohledně indexace nájemného či nákupu energií může mít velké dopady na profitabilitu nájemců i udržení jejich portfolia.

Zdeněk Březina, AmRest



GRAF Jak se bude v následujícím roce vyvíjet výše nájemného?

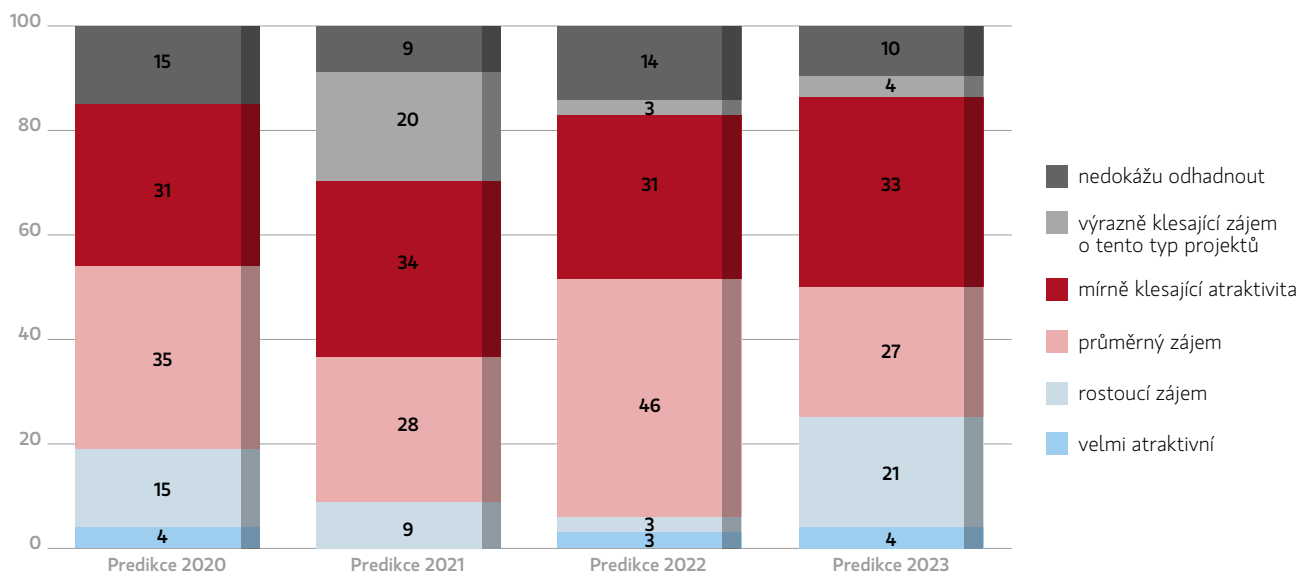


ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

INVESTOŘI A TRANSAKCE

Skutečnost, že zájem o investice do maloobchodních prostor začíná po několika letech „covidového“ propadu opět mírně růst, potvrzuje i aktuální výzkum ARTN.

GRAF Očekávaný zájem o maloobchodní nemovitosti mezi realitními investory v následujících dvou letech



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

Po určitém útlumu aktivity v letech 2020 a 2021 byl loni zaznamenán rostoucí zájem investorů o český maloobchod. Největší akvizicí roku (atakující hladinu 200 mil. eur) byl prodej tří obchodních center CPI Property Group (Géčko a IGY v Českých Budějovicích a Citypark Jihlava) do vlastnictví investiční společnosti 365.invest, součásti finanční skupiny J&T Bank. Části svého nemovitostního portfolia se zbavily také obchodní skupiny Ahold, IKEA a Tesco.

TABULKA Vybrané transakce v retailu v roce 2022

Objekt	Město	Prodejce	Kupující
3 CPI shopping centres	Č. Budějovice, Jihlava	CPI Property Group	365.invest
Tesco SC portfolio	4 locations	Tesco	Adventum
Avion Shopping Park Brno	Brno	INGKA Centres	MerkuryMarket
DRFG RP portfolio	Multiple	DRFG	Generali Group
Albert HM portfolio	Multiple	Ahold	ZDR Investments
KPD RP portfolio	Multiple	KPD Group/Exafin	ZDR Investments

ZDROJ: CUSHMAN & WAKEFIELD, PUBLIC SOURCES

Bude nutná korekce cen pronájmů, bez které se jinak zastaví development nových retail parků.

Tomáš Oesterreicher, Arcona Capital

Míra výnosnosti obchodních ploch, respektive maloobchodních nemovitostí, v průběhu předchozí dekády mírně klesala a pomalu se přibližila k úrovni výnosů v sousedním Německu. Průměrný výnos u obchodních center se v ČR pohyboval kolem 4,5–5 %, u nejlukrativnějších ploch na prestižních obchodních třídách dokonce klesl i pod 4 %. Vývoj posledních let nicméně vedl ke změně tohoto trendu, podle společnosti Cushman & Wakefield se v závěru roku

2022 výnosy u nejekvalitnějších maloobchodních nemovitostí opět zvedly k úrovni 5,50 % v Praze a 6,25 % v Brně. Specifický vývoj vidíme u retail parků, kde se výnosy postupně posunuly z 8 % v polovině minulé dekády až na současnou hladinu 5–6 %.

NEJBLIŽŠÍ PERSPEKTIVY MALOOBCHODNÍHO SEKTORU

Nastávající období bude v českém maloobchodě ovlivněno aktuální nepříliš příznivou makroekonomickou situací v Česku, nižší koupěschopností části populace a vývojem cen na trhu energií. Podíváme-li se na dlouhodobější trendy v samotném maloobchodu, pak mezi nimi je nejpatrnější masivní digitalizace. Ta prostupuje celý tento segment, a pochopitelně se odráží v chování všech aktérů trhu. Intenzivní sblížování a propojování tradičního a on-line obchodu bude nepochybně pokračovat. U klasických, respektive tradičních obchodů lze čekat rostoucí synergie s e-commerce i „showroomizací“ některých z nich. 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 nejbližší budoucnosti sektoru je také personalizace nabídky. 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 ochetě zákazníků cestovat za nákupem. Proměna nákupních zvyklostí i příchod nových hráčů vytváří prostor pro určitou proměnu nájemního mixu.

Dalším tématem dne je také problematika smluvních vztahů a nájemného. Rekalibrace nájemních podmínek může zároveň vytvořit příležitosti pro repositioning či změnu využití některých obchodních prostor. Snaha o hledání příjmů pronajímatelů mimo standardní nájemné bude dále pokračovat, zejména u nejlepších OC (z hlediska lokality a standardu).

V dnešních složitých časech se zvětší rozdíly mezi úspěšnými a neúspěšnými obchody, a to jak v jejich strategiích a obchodních modelech, tak v návštěvnosti, obratech i v nájmech. Kvalitní management, kontinuální modernizace a posilování atraktivity obchodních center, stejně tak jako jejich co nejefektivnější provoz, budou podmínkou úspěchu. Důvod je zřejmý: zákazníci i obchodníci budou vyhledávat primárně ta centra, která nabízejí více než v minulosti.

Celkově tedy český sektor maloobchodu čeká v nadcházejícím období řada výzev – úspěch budou mít hráči anticipující změny, schopní identifikovat příležitosti, rozvíjet se a adekvátně reagovat na měnící se podmínky.

TOMÁŠ DRTINA
Incomind



**TRH
LOGISTIKY**

TRH LOGISTIKY

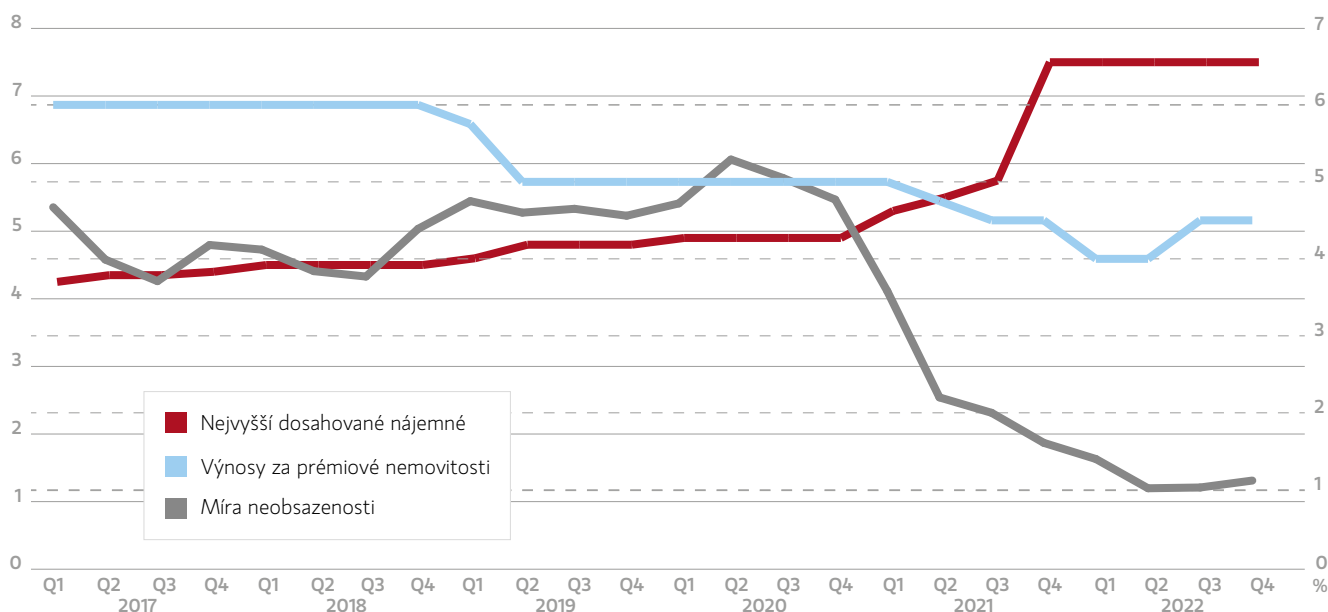
Vysoká investiční poptávka po skladových a průmyslových nemovitostech přetrvává a bude tomu tak i v roce 2023. Dostupnost tohoto produktu na investičním trhu je ovšem velmi omezená, protože velká část developerů staví za účelem jejich dlouhodobého držení bez záměru prodeje. I proto přibývá transakcí typu sale & leaseback, tedy koupě nemovitosti od původního vlastníka se zpětným pronájmem. Ten je výhodný jak pro nájemníka, který se již o nemovitost nemusí starat, tak pro developera, který ještě mnohdy navíc získá území pro další rozvoj.

RŮST VÝNOSŮ

Vzhledem ke zdražení financování víceméně ve všech měnách začaly ve druhé polovině roku 2022 růst výnosy prakticky u všech realitních segmentů, včetně výroby a logistiky, kde vzrostla výnosová míra o půl procentního bodu, na současných 4,50 %. I přesto, že je zejména v prémiovém segmentu trhu nedostatek příležitostí, a tedy i transakcí, očekáváme v roce 2023 další postupný nárůst výnosů napříč všemi sektory trhu.



GRAF Vývoj trhu logistických a výrobních nemovitostí (nájemné euro/m²/měsíc)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

REKORDNÍ VÝSTAVBA

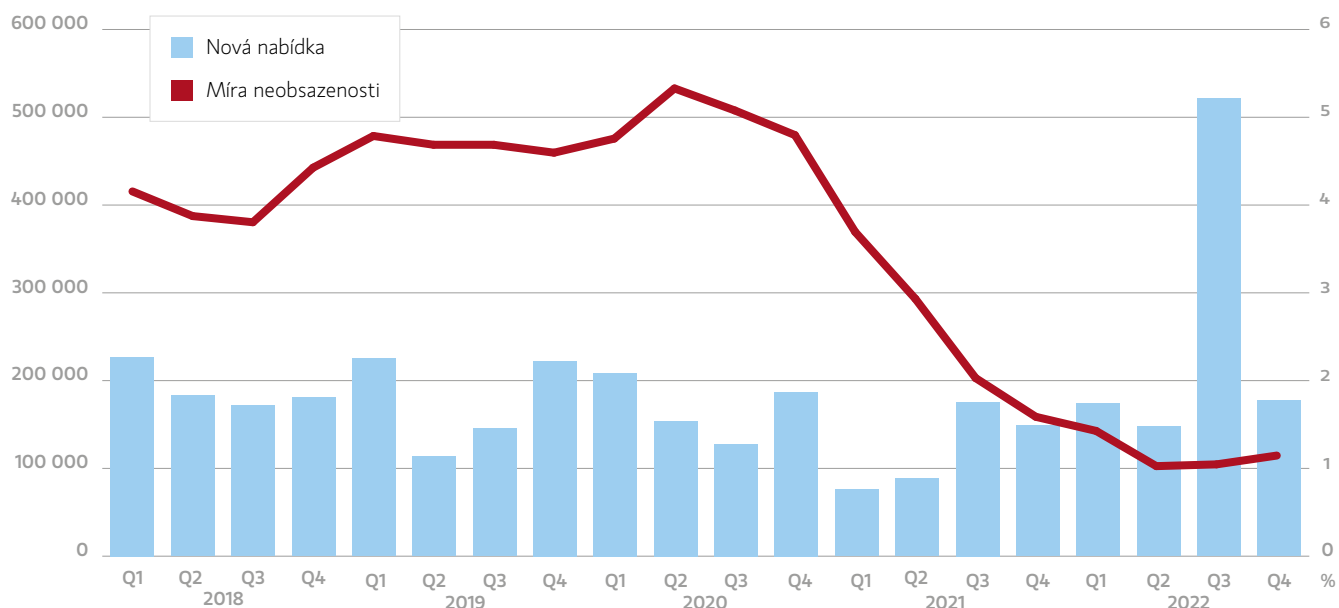
Období pandemie a následný růst e-commerce měl za následek rapidní zvýšení poptávky po logistických nemovitostech, na což developeři zareagovali zvýšenou výstavbou. Od začátku roku 2022 bylo dokončeno rekordních 1,1 milionů m² nových areálů a celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor v ČR tak vzrostla na necelých 11 milionů m². Největším logistickým trhem je Praha a okolí, kde se nachází téměř třetina celkové nabídky. Ve výstavbě se na konci roku 2022 nacházelo dalších více než 1,2 milionů m², většina s plánovaným dokončením v roce 2023, je tedy již jisté, že rekordní nová nabídka bude v roce 2023 ještě překonána. Většina těchto prostor je ovšem již předpronajata.

REKORDNÍ NEOBSAZENOST

Po celý rok 2022 se neobsazenost držela na velmi nízké úrovni, její průměrná roční míra dosáhla rekordně nízkých 1,1 %. Přitom neobsazenost v Praze a okolí byla celý rok v podstatě nulová, a jelikož zde poptávka stále převyšuje nabídku, která je

v současné chvíli velmi omezená, tato situace se nezmění ani v roce 2023. V ostatních regionech může dojít k mírnému nárůstu neobsazenosti, v přípravě je zde větší množství projektů a soudě podle dat z druhé poloviny roku 2022, poptávka mimo metropolitní oblast polevuje.

GRAF Nová nabídka a míra neobsazenosti (m²)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

RŮST NÁJEMNÉHO

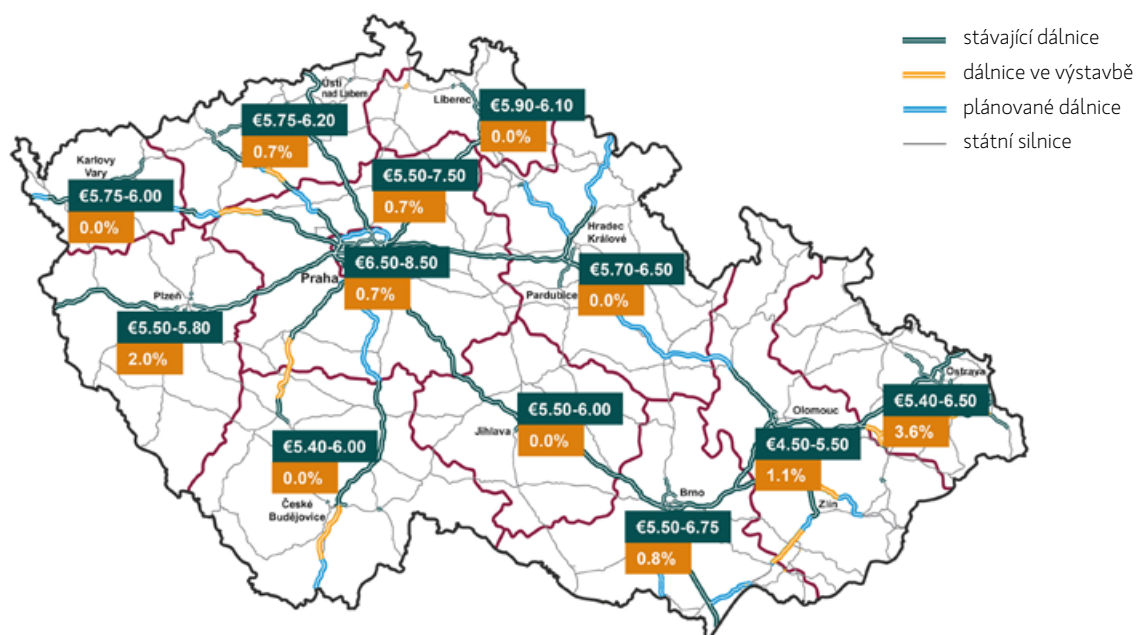
Poptávka po nájemních prostorech bude nadále převyšovat nabídku, což bude nadále tlačit nájemné vzhůru, i když ne tak výrazně jako v posledním roce.

Karel Škrdl, Knight Frank

Kombinace silné poptávky, nízké neobsazenosti, neustále kolísajících stavebních nákladů a vysokého podílu předpronajatých prostor hnalo v posledních letech nájemné směrem vzhůru. V průběhu roku 2022 vzrostlo aktuální nájemné v České republice průměrně o téměř 19 %. Nejvíce v kraji Karlovarském (34 %), Moravskoslezském (32 %), Ústeckém (27 %) a Hradeckém / Pardubickém kraji (26 %). Nejméně pak vzrostlo ve Středočeském kraji (1 %). V Praze a okolí se nájemné zvýšilo o 11 %. Zákon nabídky a poptávky bude ten, který určí další vývoj cen za pronájem. S ohledem na současnou výši nájemného jsme již na konci

roku 2022 registrovali klesající zájem některých tuzemských i zahraničních společností o pronájem logistických kapacit v ČR. Ceny stavebních materiálů se ale již stabilizovaly a nabídka dalšího množství projektů by tak mohla vyvolat tlak na korekci cen tržního nájemného směrem dolů.

GRAF Míra neobsazenosti a aktuální nájemné Q4 2022*



*Výše nájemného nabízené v daném období na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000–5 000 m².

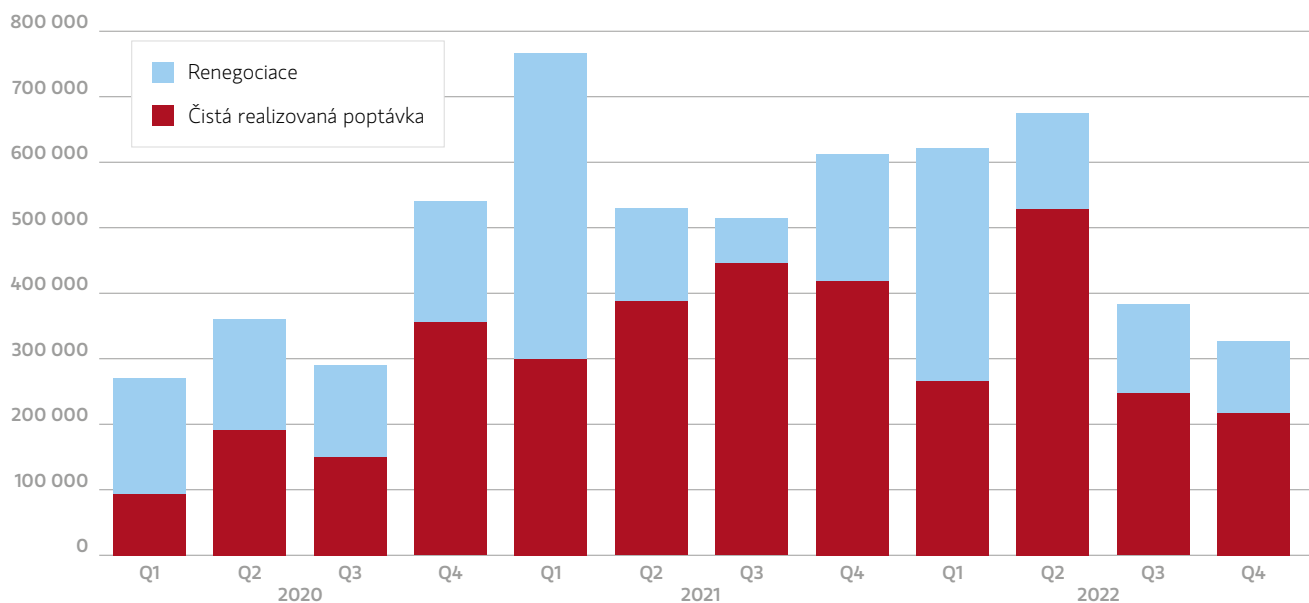
ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

STABILIZUJÍCÍ SE POPTÁVKA

Ve druhé polovině loňského roku začala poptávka slábnout a dostala se tak na úroveň roku 2020. E-commerce, která především hnala poptávku směrem vzhůru, zaznamenala v roce 2022 pokles obrátů vůbec poprvé v historii. Také počet e-shopů se na českém trhu poprvé snížil a stejný trend se očekává i v roce 2023, především z důvodu vysokých provozních nákladů a rostoucí inflace. I tato skutečnost bude mít vliv na budoucí poptávku. Na druhé straně poptávka po kvalitních průmyslových objektech v atraktivních lokalitách a s dostupnou pracovní silou na českém trhu stále převyšuje jejich nabídku. Také nájemci starších objektů se relokují do provozně úsporných, tedy nových, respektive moderních prostor, které jsou nabízeny za stejnou cenu jako starší objekty. Častějším jevem je dnes také forma podnájmu, jež nájemci může pomoci překonat období, na které nemá zajištěného vlastního klienta.



GRAF Kvartální realizovaná poptávka (Q4 2022, m²)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE V LETOŠNÍM ROCE

Na trhu průmyslových nemovitostí očekáváme stabilizaci současných cen mezi 6,00–8,50 euro/m²/měsíc za pronájem stávajících i nově vybudovaných prostor s průměrnou velikostí 3 000–5 000 m².

V lokalitách s již vydaným stavebním povolením, kde developer eviduje nižší poptávku, můžeme v kombinaci se stabilizací cen stavebních nákladů očekávat i mírný pokles úrovně poptávaného nájmu ve srovnání s obdobím druhé poloviny loňského roku.

I nadále registrujeme zájem společností o prémiové nemovitosti s mezinárodně uznávanými certifikacemi, volbu alternativních zdrojů šetřících přírodní prostředí a obecně ekologickou uvědomělost.

MARKÉTA VRBASOVÁ
Knight Frank



INVESTICE

INVESTICE

Rok 2022 měl být pro investiční trh prvním pocovidovým rokem s velkými očekáváními, avšak geopolitický vývoj a zejména pak blízkost války na Ukrajině vzbudila u mnohých potenciálních investorů obavy. Ty sice byly s postupující dobou trvání konfliktu mírně otupeny, ale i tak poptávku po koupi komerčních nemovitostí, zejména ze strany zahraničních investorů, ovlivnily.

Za celý rok 2022 evidujeme prodeje komerčních nemovitostí v hodnotě 2,03 mld. eur, tedy téměř 50 mld. Kč. Stejně jako v roce předešlém je tu však jedno „ale“. Stále častějším trendem je převod nemovitostí v rámci portfolií firem, které jsou na vrcholné úrovni zastřešeny stejnou vlastnickou strukturou. V roce 2022 takto byly převedeny budovy v hodnotě bezmála čtvrt miliardy eur, a to i díky prodeji portfolia maloobchodních nemovitostí od firmy CPI Property Group do vlastnictví Immofinanz Group. Zatímco v meziročním srovnání hrubého objemu investic by čísla vykazovala 8% nárůst, po očištění právě o zmíněné transfery nemovitostí je to naopak 4% pokles. A pokud je ještě někde patrný pokles, tak je to celkový počet transakcí, který ubyl zhruba o třetinu. Na druhou stranu se zvýšila transakční aktivita na poli pozemků nebo nemovitostí, které v současné době nejsou komerčně využívány a jsou určeny k redevelopmentu nebo rekonstrukci, stejně jako v oblasti developmentu. To může souviset i s tím, jak během roku rostly náklady na financování výstavby a pro některé menší stavebníky se tak mohly jejich projekty stát „neufinancovatelnými“ a nabízejí je proto klíčovými hráči na trhu.

DOMINANCE DOMÁCÍCH INVESTORŮ

Zatímco v roce 2021 jsme na trhu nezaznamenali ani jednu větší transakci v objemu přesahujícím 100 milionů eur, pak loni byly takové transakce čtyři (včetně již zmiňovaného převodu portfolia CPI – Immofinanz). V minulosti na takovéto transakce mířili především zahraniční investoři, dnes je jsou schopné realizovat i místní investiční fondy, případně skupiny ze středoevropského regionu mimo německy mluvící země. I to napomohlo k tomu, že místní investoři trhu dominovali stejně jako v předchozích letech, a to opět s nadpolovičním podílem na objemu investic, konkrétně 51 %.

ZAJÍMAVÝ JE URČITĚ POHLED NA TO, KDO JSOU V SOUČASNÉ DOBĚ KUPUJÍCÍ STRANY

Lokální investoři se snaží o koupi nejen v ČR, ale i v zahraničí. Jde jak o individuální kupující prostřednictvím tzv. SPV (jednoúčelové společnosti vytvořené s cílem vlastnit nemovitost), tak i majetnější klientelu formou fondů kvalifikovaných investorů i drobné stádatelatele prostřednictvím realitních fondů. Ostatně např. fondy kvalifikovaných investorů Accolade jsou ukázkovým příkladem – dnes jsou mezi pěti největšími vlastníky skladových a průmyslových nemovitostí v ČR a stejně jako ostatní, kteří na domácí půdě nenacházejí vhodné příležitosti pro zhodnocení investic svých podílníků, hledají atraktivní příležitosti v zahraničí. Zatímco dříve bylo obvyklé, že se fondy poohlížely na nám blízkém slovenském trhu, který je však ještě menší, než ten náš a nabízí ještě méně příležitostí, tak dnes hledají investiční možnosti v Polsku, kde je trh daleko aktivnější než v ČR. Na rozdíl od českého trhu se u našich severních sousedů prozatím nevyprofilovala silná skupina lokálních kupujících, a tak tento trh nabízí vhodné příležitosti pro investiční skupiny z Česka, přičemž svou roli zde hraje nejen lepší nabídka, ale i vyšší výnosy.

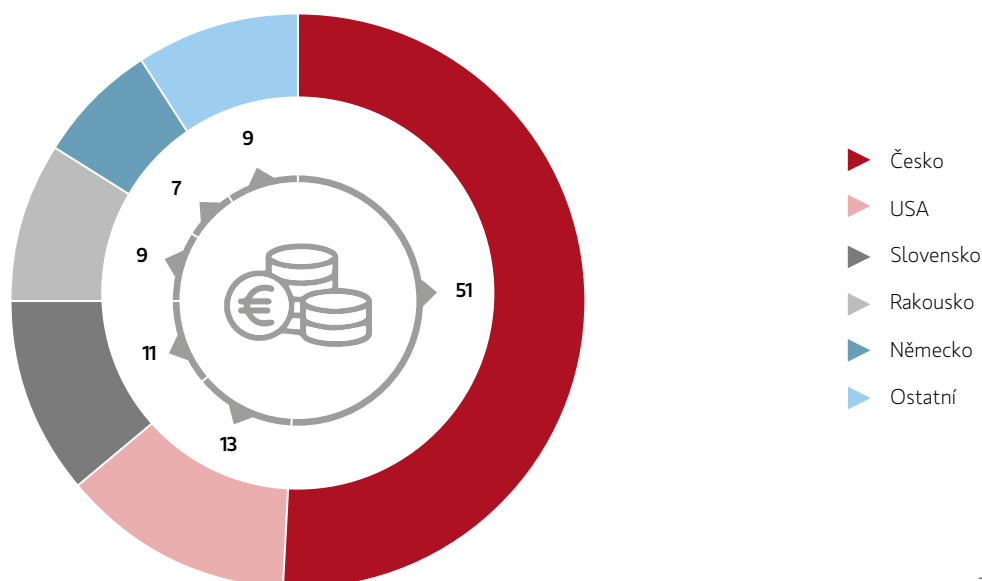
Jak již bylo zmíněno, v průběhu roku dosáhl podíl českých investorů na celkovém objemu investic do komerčních nemovitostí 51 %, což je podíl srovnatelný s loňským rokem. Ale pouze z hlediska celkového objemu. Pokud bychom jako hledisko tržního podílu brali celkový počet uzavřených transakcí, tak podíl domácího kapitálu přesáhne 70 %. To ukazuje na to, že lokální investoři často investují spíše menší objem peněz, zato častěji. Ale ani to již nemusí být pravda. Jak již bylo uvedeno výše, investičním fondům se daří úspěšně navyšovat objemy vkladů od klientů, kteří chtějí alespoň částečně ochránit své finanční prostředky před inflací. Množství vybraného kapitálu je takové, že už i české investiční fondy zvažují nákup nemovitostí s jednorázovou investicí přesahující osmdesát milionů eur, což bylo ještě před pár lety spíše výjimečné. Navíc se množství investorů, kteří jsou takových investic schopni, během let rozšířilo od skupin, jako je CPI Property Group nebo PPF, na další, jako je Českomoravská nemovitostní či Mint, ale i na fondy dostupné malým stádatelům, jako je Reico, nebo regionální investiční skupiny, jako je RT Torax.

Očekávám pokračující ochlazení investiční poptávky, která bude charakterizovat minimálně první pololetí roku 2023, než naleznou kupující a prodávající opět společnou řeč na kupních cenách, oproti předchozím rokům korigovaným.

Karel Škrdle, Knight Frank

Při analýze přílivu zahraničního kapitálu zjistíme, že druhým nejsilnějším investorem u nás byl americký kapitál s podílem 13 %, následoval kapitál slovenský s 11% podílem, rakouský s 9 % a německý se 7 %. Všechny ostatní země se na investicích podílely celkově 9 %, ale u žádné nepřesáhl podíl 4 %. U amerického kapitálu je zajímavé, že se jednalo o čtyři investiční transakce a všechny mířily do segmentu výroby a logistiky.

GRAF Podíl na investicích dle země původu kapitálu (v %)

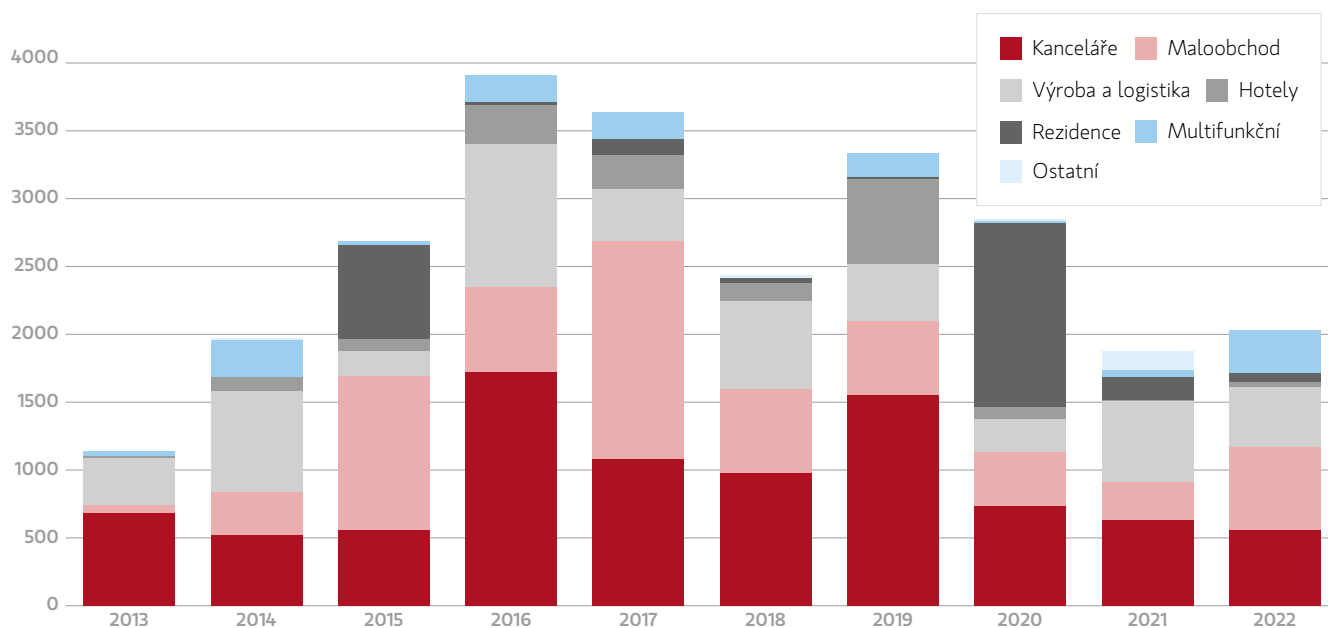


ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

Právě logistické nemovitosti patří mezi nejpoptávanější, respektive v případě, že se na trhu ocitá takový produkt, zájemců o něj je více než u jiného typu nemovitostí. Jedinou „vadou na kráse“ je tak to, že většina developerů, kteří na českém trhu působí, staví sklady se záměrem jejich dlouhodobého držení, nikoliv prodeje. Investoři, ale i samotní developeři tak stále častěji hledají příležitosti u transakcí typu koupě nemovitosti od původního vlastníka se zpětným pronájmem, tedy tzv. sale & leaseback. Pro prodávající stranu je to transakce výhodná, neboť se zbaví starostí o samotnou nemovitost, developer pak získává výnosovou nemovitost, často ještě s dalším rozvojovým potenciálem. Tento typ prodeje jsme ve větší míře, než dříve viděli i v roce 2021, avšak v roce 2022 se jak objem, tak i počet těchto transakcí téměř zdvojnásobil.

Poměrně překvapivé je to, že největší objem investic v roce 2022 zamířil do segmentu maloobchodu, který výrazně pocítil dopad pandemie v letech 2020–2021 a s roztočenou inflační spirálou v roce 2022 rovněž neměl na různých ustláno. S investicemi za více než 610 milionů eur přilákal tento segment 30 % všech investic. S výjimkou nákupních center Igy, City Park a Avion Shopping Park Brno však maloobchodní investice mířily převážně do nákupních parků, supermarketů a hypermarketů, tedy takových projektů, kde se prodává zboží denní potřeby. Druhý největší podíl na investicích si ukrojily už tradičně silné kanceláře s podílem 27 % a následovaly již zmíněné logistické haly s 22% podílem. Za zmínku stojí i poměrně silně zastoupené multifunkční objekty (16% podíl), jako byla Bořislavka nebo Charles Square Center. Oproti minulému roku jsme nezaznamenali žádné výrazné „alternativní“ nemovitostní investice, což je dáno, podobně jako u logistiky, hlavně malou nabídkou na trhu. Chuť investovat do jiných než „tradičních“ nemovitostí (např. pro vzdělávání, zdravotnictví, domovy důchodců aj.) na trhu stále je.

GRAF Objem investic v Česku (v mil. EUR)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

Nemalý dopad na investiční trh má financování, respektive rostoucí úroky, za které jsou banky ochotny poskytovat financování. V první řadě se to týkalo zejména nemovitostí financovaných v korunách (tedy takových, které mají i nájemné nastavené v korunách), v průběhu roku však začala úrokovou míru zvedat i Evropská centrální banka. To má dopad i na výnosy prémiových nemovitostí, které začaly v průběhu roku, po předchozím poklesu na historická minima, narůstat, i když v případě maloobchodních nemovitostí došlo ke zvratu již v souvislosti s klesajícími tržbami a návštěvností nákupních center a výpadkem turistů na hlavních obchodních ulicích v roce 2021. Historického minima tak dosáhly v polovině roku 2022 skladové a průmyslové areály, ale i u nich došlo k mírnému nárůstu, v meziročním srovnání však zůstaly na stejné úrovni.

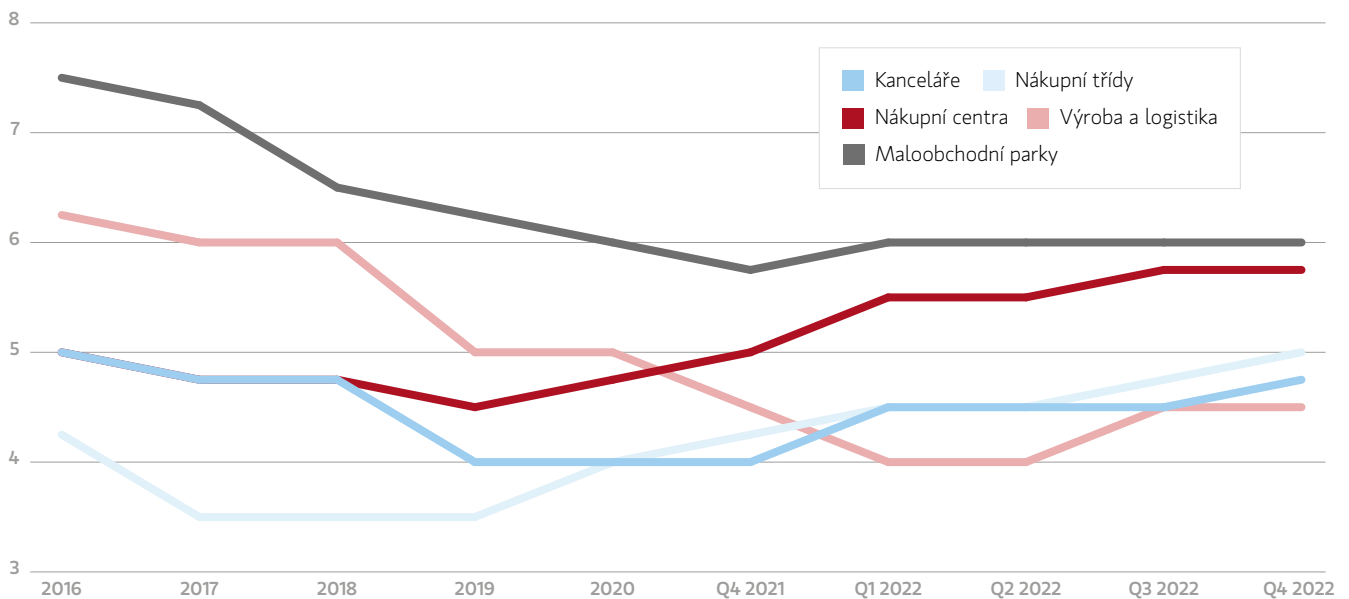
U všech ostatních segmentů trhu jsme zaznamenali nárůst výnosů. Zatímco u nákupních parků to bylo zvýšení marginální, což je dáno zejména popularitou tohoto typu nemovitostí mezi investory, u nákupních center to byl vzrůst o celý jeden procentní bod, v případě kanceláří pak došlo k meziročnímu nárůstu o 0,75 procentního bodu.

Inflační tlaky, vysoké úrokové sazby a vývoj konfliktu na Ukrajině působí velkou volatilitu, resp. nepředvídatelnost tržních podmínek, což snižuje celkový apetit. Změnu tohoto trendu lze podle mého názoru očekávat až v horizontu let 2025–2026.

Martina Jůzová, Česká spořitelna



GRAF Výnosy za prémiové nemovitosti (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK

ONDŘEJ VLK
Knight Frank



FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

FINANCOVÁNÍ PRÁVNICKÝCH OSOB A NEMOVITOSTÍ

Společnost čelí dopadům pandemie a války na Ukrajině.

Roste inflace a s ní spojené úrokové sazby pro koruny i euro.

Výnosy jsou na vzestupu – je očekáván pokles hodnoty nemovitostí.

Parametry a struktura financování se stává ještě více konzervativní.

Banky kladou důraz na ESG a udržitelnost projektů.

Roste zájem o korporátní (ideálně zelené) dluhopisy.

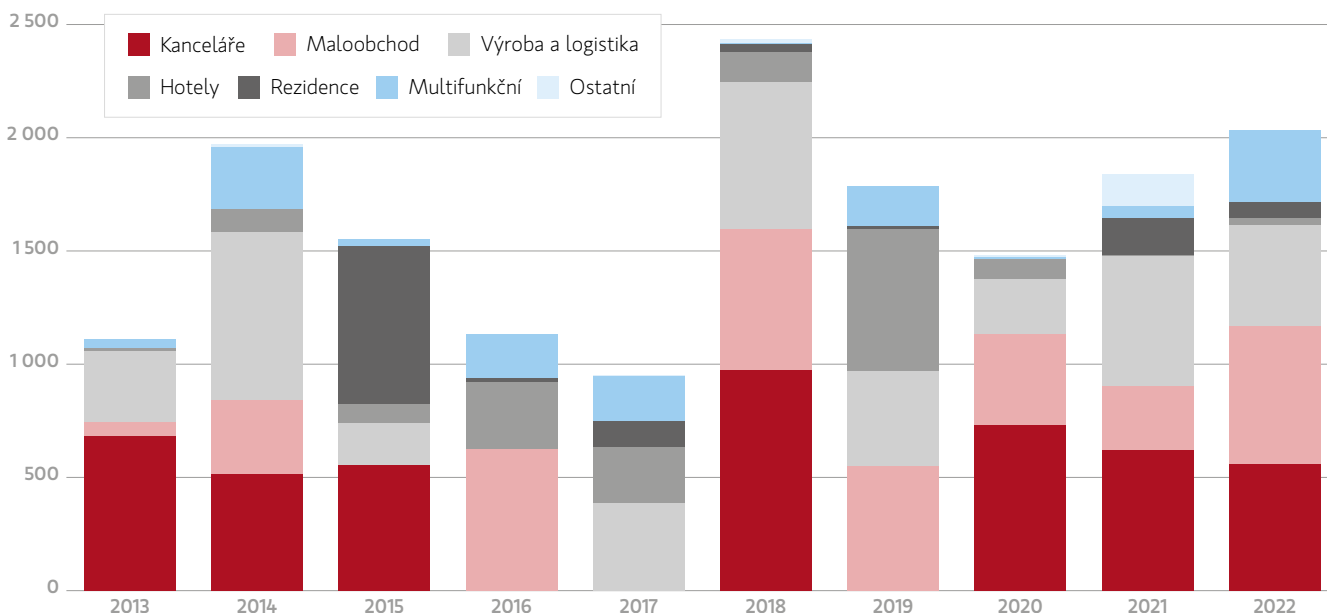
Zkušené developery a kvalitní (tedy udržitelné) projekty nemají se získáním úvěrů problém.

STRUČNĚ K TRHU NEMOVITOSTÍ

Při financování nemovitostí musí banka sledovat, co se na trhu aktuálně děje: kdo kupuje jaká aktiva za určitou cenu a proč, a pokusit se predikovat vývoj, aby zamezila případným ztrátám.



GRAF Objemy investic do komerčních nemovitostí v mil. EUR

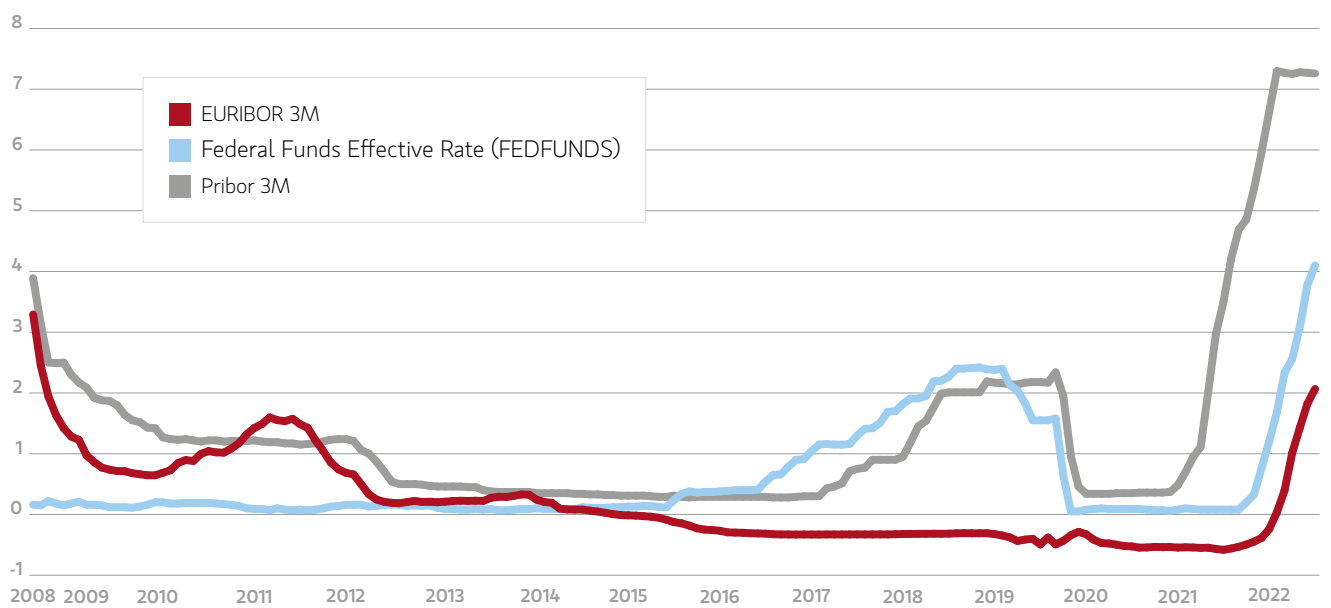


ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

Za rok 2022 dosáhly v ČR investiční transakce hodnoty pouze kolem 2 mld. eur, tedy objemu srovnatelného s rokem 2014. Jedna z příčin tohoto vývoje tkví v tom, že na trhu není dostatek vhodných projektů k prodeji, a současně existuje rozdíl v cenových očekáváních prodávajícího a kupujícího. Lze předpokládat, že bude nějaký čas trvat, než se investiční trh „rozběhne“, což souvisí s nastavením nové cenové úrovně, resp. poklesem ocenění určitých typů aktiv. Upokojující je vyvážené portfolio obchodovaných aktiv (kanceláře, maloobchod a logistika) a též skutečnost, že víc než polovina kupujících jsou čeští investoři, což podtrhuje stabilitu a důvěru v místní investiční trh. Současně je potřeba poukázat na skutečnost, že omezená dostupnost vhodných aktiv na místním trhu tlačí tuzemské investory k přeshraničním transakcím v regionu střední a východní Evropy i mimo něj.

U cen nemovitostí lze očekávat mírný pokles, v závislosti na typu, standardu a lokalitě. Důvodem je současná míra inflace, která v Čechách v lednu přesáhla 15 %. Též inflace v eurozóně dosáhla rekordních hodnot, na což reagují centrální banky zvyšováním sazeb.

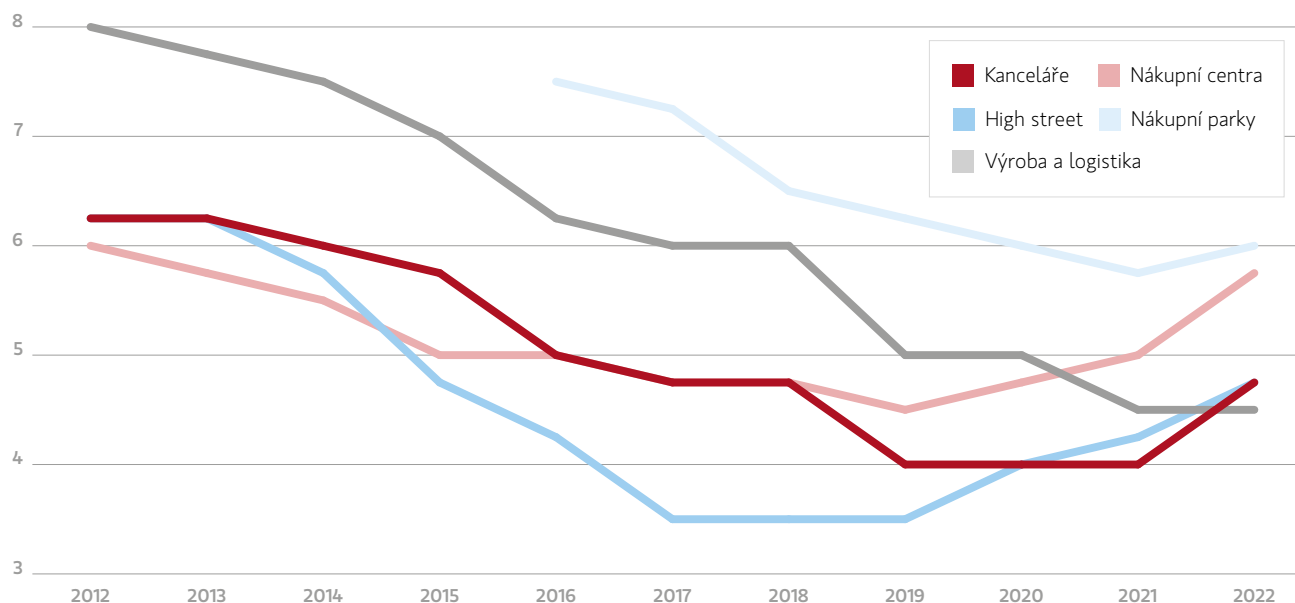
GRAF Vývoj úrokových sazeb 12/2008 – 1/2023



ZDROJ: ECB, ČNB, BOARD OF GOVERNORS OF THE FEDERAL RESERVE SYSTEM (US)

Zvyšování sazeb vede ke vzrůstu výnosů a následně k poklesu cen komerčních nemovitostí, jako jsou kanceláře, obchodní centra a hotely.

GRAF Výnosy za prémiové nemovitosti



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ

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

Lze konstatovat, že se úvěrové podmínky bank operujících na českém trhu s ohledem na situaci „utušují“ či se stávají více konzervativními (banky požadují vyšší podíl vlastního kapitálu a vyšší zajištění).

I nadále se velmi omezeně financují spekulativní transakce (projekty bez pronájmů či předprodejů). Rovněž pozemky pro výstavbu jsou developery většinou kupovány z vlastních zdrojů, bez využití úvěru. Jedním z hlavních důvodů je skutečnost, že jak spekulativní development, tak nákup pozemků na úvěr vedou k velké spotřebě regulatorního kapitálu, kterým jsou banky operující na reálném trhu z ohledu efektivity nuceny šetřit.

VÝVOJ PODMÍNEK ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ POŽADOVANÝCH BANKAMI

Struktura financování se aktuálně ustálila na konzervativních parametrech, která lepe 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)prodejů se liší podle jednotlivých segmentů: u logistiky je standardně požadováno 70–90 %, u obchodních prostor 50–70 % a u kanceláří minimálně 50–60 % předpronájmů.

Čím vyšší předpronájem, tím nižší procento, respektive podíl vlastního kapitálu je banka ochotna akceptovat. Nestává se však často, že by banky i při plně předpronajatém projektu poskytl více v objemu větším než 70 % LTC.

Při úvěrování developmentu banky současně vyžadují, aby investoři ručili za veškeré vícenáklady (tzv. Cost Overrun Guarantee) a za bezproblémové dokončení projektu (tzv. Completion Guarantee). Záruky platí až 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.

V segmentu financování nemovitostí čekám změnu. Oproti roku 2022 dojde k mírnému poklesu sazeb a banky budou nuceny vytvářet nové produkty, aby byl retailový zákazník schopen opět investovat. Současně očekávám rozvoj nájemního bydlení a celkový rozvoj tohoto segmentu v následujících letech.

Tomáš Drábek, CREDITAS Real Estate

U financování investičních transakcí se pohybuje požadované LTV (Loan to Value) nejčastěji mezi 50–65 %. Ochota bank přistoupit na vyšší LTV je aktuálně na trhu zcela výjimečná. Důvodem je jak obezřetnost bank vůči výkyvům v cash flow, tak samozřejmě spotřeba regulatorního kapitálu. Oproti předchozím letům bývá stále častěji vidět konzervativní LTV kolem 40–55 %.

Z pohledu struktury financování je zajímavý pohled na amortizační plány, tedy dobu, za kterou je úvěr splatitelný, a „tenor“ (délka bankovního financování). Amortizační plán je podstatný pro ekonomiku investora – čím je amortizační plán z hlediska času delší, tím více může používat volné cash flow například pro výplatu dividend investorům, kteří mu dočasně svěřili své zdroje za úplatu. To vše samozřejmě za předpokladu, že klient plní podmínky 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. Ve většině případů investičního financování je bankami klientům poskytováno financování s tenorem na pět let. Předpokládá se, že se na konci pětiletého období klient úvěr „refinancuje“, a to podle aktuálního apetitu trhu, situace projektu, délky nájemních smluv, ceny peněz atd.

Při refinancování může aktuálně docházet k nejrůznějším problémům. Důvodem je jednak možný pokles cen nemovitostí (a tedy nesplnění parametru LTV) a současně k navýšení ceny financování ať v korunách, tak v eurech.

Praktickým řešením z pohledu banky je snížení výše úvěru (doplnění objemu vlastního kapitálu klientem). Nikoli vždy je toto řešení pro klienta přijatelné, proto lze očekávat v ojedinělých případech vynucené prodeje – a to zejména u agresivních struktur (vysoké LTV), či starších / energeticky „zanedbaných“ typů nemovitostí.

CO OVLIVŇUJE CENU ÚVĚRU?

Klíčovým prvkem pro cenu úvěru je „cena peněz“. Pro období let 2022–2023 je charakteristický razantní nárůst inflace a intenzivní snaha ČNB o její regulaci zvyšováním korunní úrokové sazby – aktuálně dosahuje 7,00 %.

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 korunní úrokové sazby a zhodnocující se kurz koruny vůči euru je tento požadavek bank pochopitelný, neboť jde o zajištění stability budoucích výnosů a limitování 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 správa nemovitosti (asset a property management).

Struktuře financování odpovídají marže, které se nyní s ohledem na vzrůstající nejistotu mírně zvyšují ve srovnání s předchozím rokem.

U developmentu se aktuálně marže pohybují v rozmezí 2,50–3,50 % u financování v korunách a 2,70–3,70 % u úvěrů v eurech. Marže, zahrnující rovněž likviditní přírážky (náklady na obstarání zdrojů eur), se mezi bankami liší.

U investičního financování marže ve srovnání s loňským rokem též mírně narostly. Aktuálně se marže pohybují v rozmezí 1,90–2,50 % u korunových úvěrů, v případě financování v eurech jsou marže v ČR zhruba o 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 ukazatele LTC / LTV, parametrech nájemních smluv a zejména na stabilitě cash flow. Při tvorbě struktury financování hraje nadále podstatnou roli profesionalita a předchozí zkušenost developera / investora, kvalita zdroje splácení či-li stabilita cash flow, právní vymahatelnost zajištění a hodnota zástavy. I v tomto případě platí, že čím nižší LTV, tím nižší může být ve finále marže.

ESG A FINANCOVÁNÍ PROJEKTŮ

V souvislosti s riziky projektu je potřeba zmínit rostoucí akcent na udržitelnost, včetně energetické efektivity budov. To je dopad přijetí unijního plánu European Green Deal, v jehož rámci se účastnické státy zavazují do roku 2055 snížit uhlíkovou stopu na „0“. S rozvojem trendu udržitelnosti a ochrany životního prostředí se stále více využívají komplexní certifikační systémy budov (například LEED, BREEAM, WELL), které hodnotí kvalitu nemovitosti z mnoha uhlů pohledu počínaje energetickou náročností, přes hospodaření s pitnou a dešťovou vodou, až po využití recyklovatelných materiálů, kvalitu vnitřního prostředí, dopravní dostupnost a lokalitu.

Mimořádně silný tlak na úsporu energií/poplatků u starších nemovitostí formou dodatečných provozních a technických opatření si vyžádá neplánované investiční náklady.

Pavel Čermák, Grinity

Budovy, které budou splňovat taxonomii EU (pravidla pro měření minimalizace uhlíkové stopy), budou z pohledu banky méně rizikové, tedy méně náročné na spotřebu regulatorního kapitálu, a tedy ve výsledku „výhodnější“ pro klienta. Nejde aktuálně o nižší marži, ale o výhodnější parametry „zeleného financování“ – zejména agresivnější (tj. delší a pro klienta výhodnější) splátkový plán.

Banky hrají v přechodu k udržitelnosti (snížování uhlíkové stopy) velmi důležitou úlohu, neboť 90 % nových investic je financováno úvěrem. Počínaje rokem 2023 jsou všechny společnosti s více než 250 zaměstnanci povinny uvádět podíl svých investic do udržitelných aktivit (tzv. Green Asset Ratio). Z regulatorního pohledu jde o cílené řízení struktury portfolia – čím zelenější projekt, tím nižší riziko a tím méně regulatorního kapitálu bude projekt vázat. U starších (méně ekologicky způsobilých) projektů začaly banky vyžadovat plán kapitálových nákladů na jejich energetický „upgrade“.

Při refinancování nemovitosti, která nesplňuje energetická kritéria, může vzniknout pro klienta problém – pokud financování získá, bude podstatně dražší (nejen z titulu zvýšené úrokové sazby, ale z titulu rizikové přírážky za nedodržení energetického standardu). Je proto v zájmu klienta komunikovat s bankou minimálně rok před ukončením termínu financování tak, aby bral v potaz aktuální požadavky banky na financování srovnatelných projektů (konzervativní struktura financování a energetický statut projektu).

DLUHOPISOVÉ EMISE A JEJICH SMĚŘOVÁNÍ

Rok 2022 byl pro trh nemovitostí velmi náročný. Válka na Ukrajině, zvyšující se úrokové sazby spolu s rostoucí inflací vyvolaly silnou nejistotu, která vedla k celkovému ochlazení trhu primárních emisí dluhopisů. Realitní trh, který patřil v přechodných letech k jedním z hlavních emitentů na eurobondovém trhu, zažil největší propad ze všech sektorů. Vysoké sazby, a tím i náklady na financování začaly vést k přecenění portfolií – očekává se, že letos dojde k navýšení výnosů, které se držely na historicky minimálních úrovních až o 100 pb. To povede k dalšímu snížení hodnoty realitních portfolií o 16–24 %, a to i za předpokladu, že porostou nájem v průměru o 5 %.

Toto vše vytváří tlak na financování. Bylo zřetelně vidět, že společnosti, které si pro financování běžně volily dluhopisový trh, se najednou s narůstající nejistotou a rozšiřujícími se „spready“, vracely ke specializovanému bankovnímu financování. Eurobondový trh se propadl o 125 bilionů eur na 250 bilionů (týká se transakcí nad 50 mil. eur) a poprvé v historii byl též zaznamenán propad tzv. ESG bondů, které tvořily 31 % všech emisí.

Český kapitálový trh zaznamenal v roce 2022 také velmi omezenou aktivitu. Jediné významné transakce v sektoru nemovitostí byly emise společností HB Reavis (1,37 mld. Kč), Trigema (400 mil. Kč), Accolade (20 mil. eur) a Passerinvest (25 mil. eur). Z českých společností, které se vydaly na eurobondový trh jmenujme CTP, CPI a P3 – všechny to stihly ještě před začátkem války na Ukrajině a tedy ještě za „jiných“ podmínek.

Nicméně i přes všechny negativní impulsy vidíme světlo na konci tunelu a lednové objemy eurobondových emisí to jen dokazují (v lednu 2023 šlo o 292,71 bilionu, zatímco v lednu 2022 to bylo jen 228,85 bilionu eur). Začátek tohoto roku se na českém kapitálovém trhu taktéž nesl v pozitivním duchu. Na tuzemském kapitálovém trhu se projevil zájem investorů o riziková aktiva (akcie, středoevropské měny) a v kombinaci s očekáváním, týkajícími se pravděpodobného dosažení vrcholu inflace a tendencí centrálních bank zpomalovat tempo zvyšování úrokových sazeb, se křivka úrokových swapů v korunách mezi prvním a druhým týdnem propadla o 50 až 60 bps.

Co teď? Jsou bondy vůbec v této chvíli atraktivní a pro jaké typy transakcí? Pokud ano, na co se zaměřit? Odpověď je ano! Korporátní dluhopisy jsou stále jednou ze zajímavých alternativ financování, nicméně oproti státním dluhopisům, které jsou stále v popředí zájmu investorů, musí ty korporátní nabídnout zajímavější výnos, který bere ohled na rizikovost emitenta, aplikaci srážkové daně a nižší likviditu.

Jednou z možností, jak zatraktivnit emisi jsou „zelené nebo ESG bondy“. Zelené dluhopisy (dle ICMA Green Bond Principles) se od standardních liší především v účelu financování – účelem musí být zelené / udržitelné investice, což pro realitní sektor představuje budovu, která má certifikaci BREEAM s ratingem Excellent a výše nebo LEED s ratingem Gold a výše. U rezidenčních budov je to pak EPC štítek „A“.

Je třeba si uvědomit, že banky a institucionální investoři dnes určují, kterým firmám půjčit a do kterých investovat. „Zelená emise“ pak může být velkou výhodou emitenta oproti konkurenci, neboť investoři budou stále méně ochotní financovat firmy, jejichž byznys je „špinavý“, a to z mnoha důvodů. Jedním z nich je i povinnost bank vykazovat takzvané Green Asset Ratio, což je podíl financovaných aktiv, které jsou považované za zelené.

Obdobný prvek funguje i tam, kde jsou také povinni reportovat a klasifikovat podíl zelených investic, a to na základě směrnice SFDR. Zároveň již vnímáme i zesílenou poptávku po zelených dluhopisech ze strany „retailových“, tedy investorů, tlak potenciálních investorů na zelená aktiva se tedy zvyšuje. Zelené financování je jednoduše řečeno budoucností a zelené dluhopisy budeme na trhu vidat stále častěji. I na tom českém.

Jak na to? V první řadě je nutné se spojit s finanční institucí, která bude emisi aranžovat a umisťovat na trh, a prodiskutovat s ní uvažované parametry, načasování a cílový trh. Banka, popř. externí expert pak pomůže zformulovat tzv. Green Bond Framework – tedy popis všech zamýšlených projektů, které chce emitent financovat prostřednictvím emise zelených dluhopisů. Tento dokument musí obsahovat i přesný popis výběru jednotlivých projektů, následný monitoring peněžních toků a minimálně jednoroční reportování o stavu projektů investorům. V neposlední řadě by měl být Green Bond Framework ověřen nezávislým expertem ve formě tzv. Second Party Opinion.

Současně je třeba zvolit právního poradce, se kterým je třeba připravit nezbytnou dokumentaci jako např. emisní podmínky a prospekt (pokud budou dluhopisy veřejně nabízeny nebo přijaty k obchodování na regulovaném trhu).

SOUČASNOST A VÝHLEDY

Financování realitních projektů dnes probíhá u kvalitně připravených (tj. udržitelných) projektů bez problémů. Charakteristickým rysem současného financování je akcent na udržitelnost a konzervativní parametry LTC / LTV, které poskytují ochranu pro případné výkyvy v cash flow, ať již z jakéhokoliv důvodu.

Aktuálně je trh nemovitostí v České republice v módu očekávání: řada investorů čeká na svoji příležitost, ladí se cenové představy prodávajících a kupujících. Zájem bank je trh podpořit, byť oproti minulosti s více konzervativními parametry poskytovaného financování a samozřejmě s akcentem na udržitelnost.

LENKA KOSTROUNOVÁ, LENKA NOVÁKOVÁ
ČSOB



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 REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Rok 2022 se vyznačoval výrazným ochlazením trhu bydlení. Ekonomická situace se v konečném důsledku odrazila na zpomalení růstu cen rodinných domů a stagnaci cen bytů. Jedině ceny pozemků si zachovávají stabilní dynamiku růstu.

Ochlazení rezidenčního trhu je důsledkem celkové ekonomické situace ve spojení s regulačními opatřeními ČNB, které omezily dostupnost hypoték, inflaci a růstem cen energií.

U hypoték došlo k celkovému snížení jak uzavřených smluv, tak i objemu úvěrů. Objem poskytnutých hypoték při započítání refinancování klesl o 64 % oproti extrémnímu roku 2021. Objem skutečně nových hypoték dosáhl výše 162 mld. Kč, což je výsledek v meziročním srovnání o 57 % nižší.

Nepříznivě se vyvíjela i situace v segmentu stavebního spoření. To se projevilo poklesem objemu úvěrů o 50 % oproti 2021. I přesto je díky silné tradici a příznivým úrokovým sazbám stále zajímavou investiční i úvěrovou příležitostí. Důkazem je meziroční nárůst počtu uzavřených smluv o 10 %, což je nejvíce od roku 2014.

Předminulý rok 2021 byl v mnoha ohledech rokem mimořádným. Rekordně nízké úrokové sazby přilákaly velké množství žadatelů o hypotéky. Kontinuálně rostoucí ceny nemovitostí ve spojení s extrémní poptávkou vedly k dosažení jejich mimořádného objemu. Za nadprůměrným nárůstem stála nejen vysoká poptávka po vlastním bydlení a výhodné úročení hypoték, ale i snaha klientů hypotečních bank ochránit úspory před dopady pandemie a následně také před rostoucí inflací. A právě silící inflace vedla ČNB k postupnému zvyšování úroku – až na dvoutýdenní repo sazbu 3,75 % v prosinci 2021. Na to reagovaly komerční banky zdražováním bankovních produktů včetně hypoték – jejich průměrná úroková sazba se zvedla na 2,99 %.

Ani opakované intervence v roce 2021 však nevedly k žádoucímu zpomalení inflačního růstu a tak ČNB přistoupila v únoru 2022 k dalším razantním opatřením.

Centrální banka v průběhu roku 2022 nakonec zvyšovala základní úrokové sazby hned čtyřikrát, takže v červnu se dvoutýdenní reposazba zvýšila na 7 %, tedy na úroveň naposledy zaznamenanou počátkem roku 1999.

ČNB současně v dubnu minulého roku zpřísnila pravidla pro poskytování hypoték, což ovlivnilo především dostupnost úvěrů pro žadatele starší 36 let a pořizovatele investičních nemovitostí.

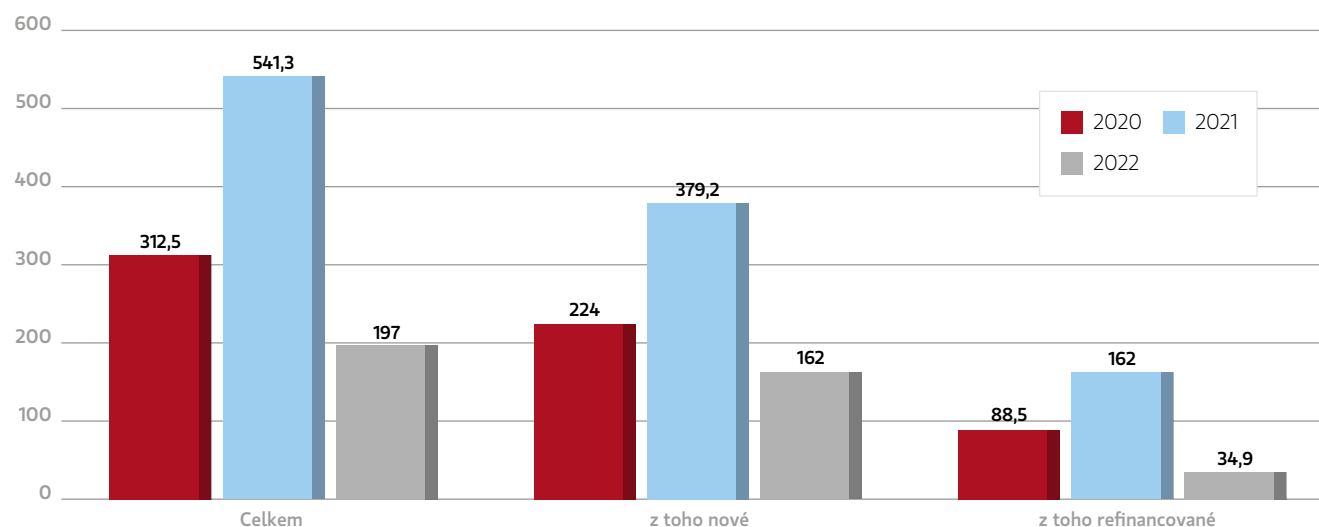
To celkem pochopitelně vedlo k postupnému zdražování hypotečních úvěrů, omezování jejich dostupnosti a všeobecnému poklesu poptávky. Počet poskytnutých hypoték klesl na 65 985, tedy na úroveň 37 % jejich počtu v roce 2021. Objem hypoték poklesl z 541,3 mld. Kč na 197 mld. Kč.

Razantní snížení poptávky po hypotékách se postupně projevilo i na trhu rezidenčních nemovitostí. Zatímco v počátečních měsících roku se dopady regulačních opatření ještě neprojeví a ceny rostly podobným tempem jako v roce 2021, v druhé polovině roku už bylo možné registrovat znatelné projevy ochlazení. Došlo k postupnému odlivu poptávky po nemovitostech (s výjimkou pozemků) a následně k citelnému zpomalení růstu cen rodinných domů a stagnaci cen bytů.

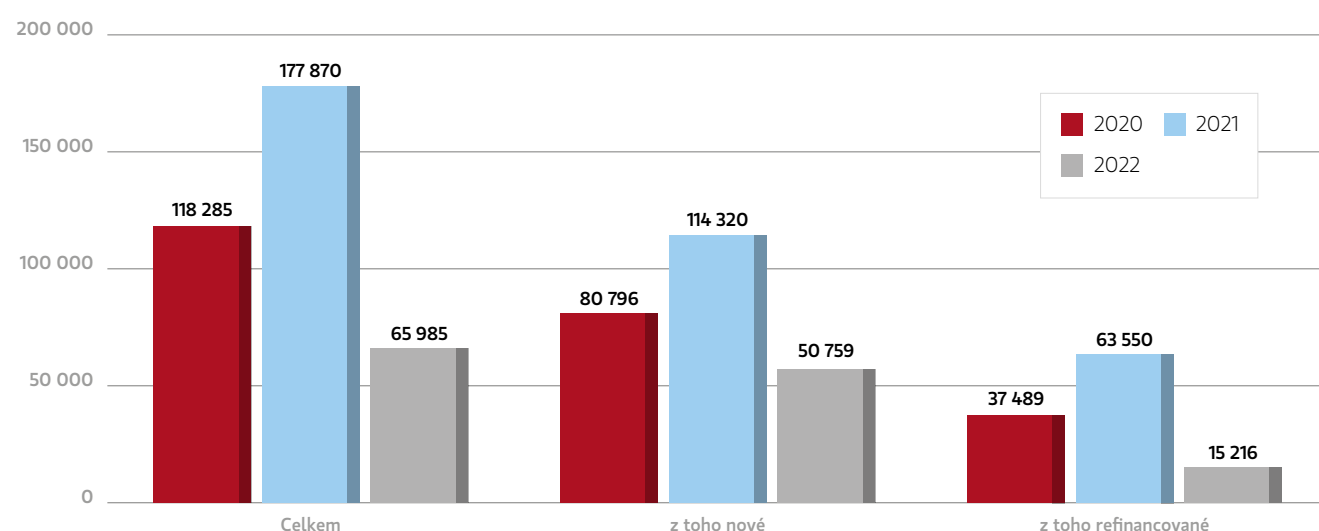
GRAF Vývoj objemu a počtu poskytnutých hypoték v letech 2020–2022



Objem poskytnutých hypoték (mld. Kč)



Počet poskytnutých hypoték



ZDROJ: ČBA HYPOMONITOR

HLAVNÍ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ REZIDENČNÍ TRH

Rezidenční trh a jeho financování pocítily dopady mnoha faktorů a mezi nimi především všeobecný nárůst cen. Rok 2022 se nesl v duchu pádivé inflace. Podle Českého statistického úřadu dosáhla průměrná míra inflace hodnoty 15,1 %. To je druhý nejvyšší nárůst spotřebitelských cen v historii samostatné České republiky. Ceny zboží se zvýšily v průměru o 16,8 %, když u služeb byl nárůst nižší, a činil 12,3 %. Svého vrcholu dosáhl růst cen v září minulého roku, kdy míra inflace v meziročním srovnání atakovala 18 %.

Pro ČNB je snížení míry inflace v roce 2023 prioritou. V prvním čtvrtletí roku ještě očekává meziroční růst cen na úrovni 15 %, nicméně v průběhu třetího a čtvrtého čtvrtletí by měla klesnout pod 10 %.

Rezidenční a hypoteční trh loni silně ovlivnily restriktivní opatření centrální banky. Ve snaze předejít ohrožení stability bankovního trhu a eliminovat případný nárůst rizikových úvěrů přistoupila ČNB k zprůsnění podmínek pro poskytování hypoték. Současně vzala v úvahu výrazné nadhodnocení cen nemovitostí způsobené dlouhodobým a rychlým cenovým růstem a jejich nedostatečnou nabídkou. ČNB uvedla, že ceny nemovitostí jsou o 60 % vyšší, než by odpovídalo úrovni příjmů „mediánové“ domácnosti, když u investičních nemovitostí byly o 40 % vyšší, než by odpovídalo předpokládanému příjmu z pronájmu.

Nová opatření zasáhla zejména žadatele starší 36 let a ty, kteří nepožijí nemovitosti pro vlastní bydlení. V podstatě se jednalo o obnovení pravidel zavedených v roce 2019 a zrušených v červnu 2020 v průběhu pandemické krize.

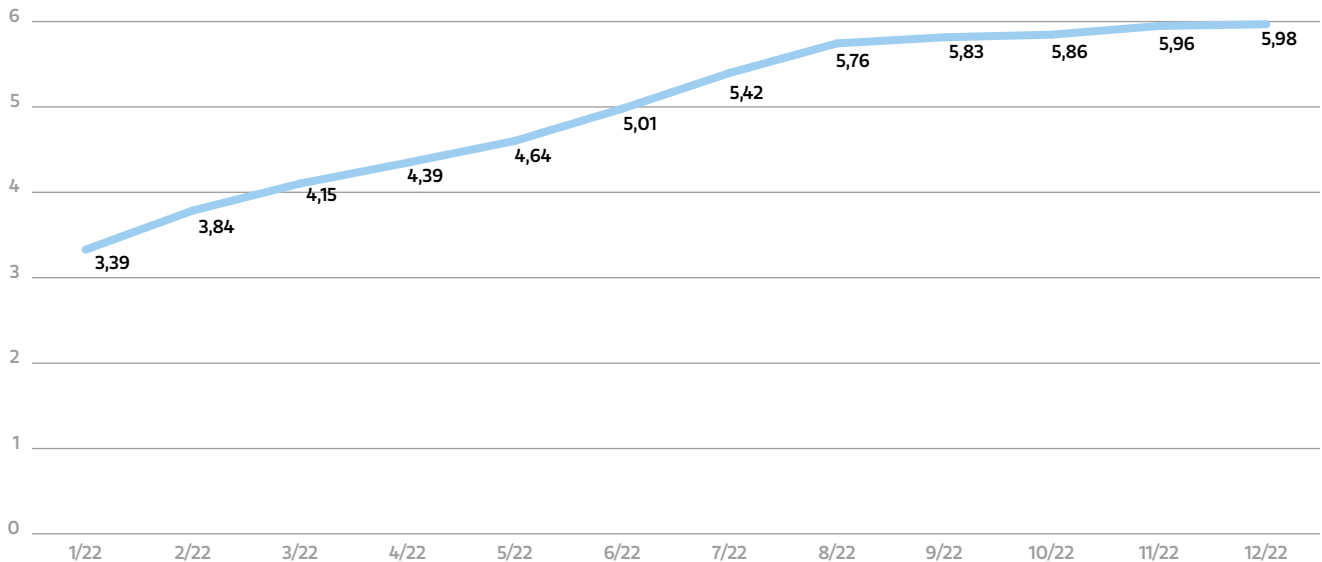
ČNB snížila poměr výše hypotečního úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti (LTV) z 90 % na 80 %. Současně stanovila limit ukazatele DTI, tedy výši celkového dluhu žadatele vyjádřeného v násobcích jeho čistého ročního příjmu, na úroveň 8,5. Limit ukazatele DSTI, poměru mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem, ustanovila na 4,5 %.

Centrální banka současně zmírnila tyto limity pro žadatele do 36 let. Hodnotu ukazatele LTV u této kategorie ponechala na úrovni 90 %, limit DTI stanovila na 9,5 a limit ukazatele DSTI na 50 %.

Zatímco rok 2021 se nesl v duchu extrémně nízkých úrokových sazeb, loni tomu bylo naopak. Obavy z inflace i přehřátí nemovitostního trhu vedly ČNB ke kontinuálnímu zvyšování úroku, když obavy ryze ekonomického rázu ještě zesílily dopady ruské invaze na Ukrajinu. Už loni v červnu dosáhl základní úrok výše 7 %. S tím také korespondoval vývoj hypotečních sazeb. V lednu 2022 činila průměrná úroková sazba 3,39 %, v polovině roku už vystoupala na 5 % a v prosinci dosáhla dokonce 5,98 %. Druhá polovina roku se ovšem nesla ve znamení pomalé stabilizace. Ačkoliv v prosinci sazby dosáhly svého maxima, v období mezi červencem a prosincem se jejich výše změny pohybovala jen v řádech setin až desetín procent. Tudíž se zdá, že úrokové sazby v roce 2022 dosáhly svého stropu a v následujícím období očekáváme jejich stagnaci, případně mírný pokles ke konci roku 2023.



GRAF Vývoj průměrné realizované úrokové sazby nových hypotečních úvěrů (2022)



ZDROJ: ČBA HYPOMONITOR

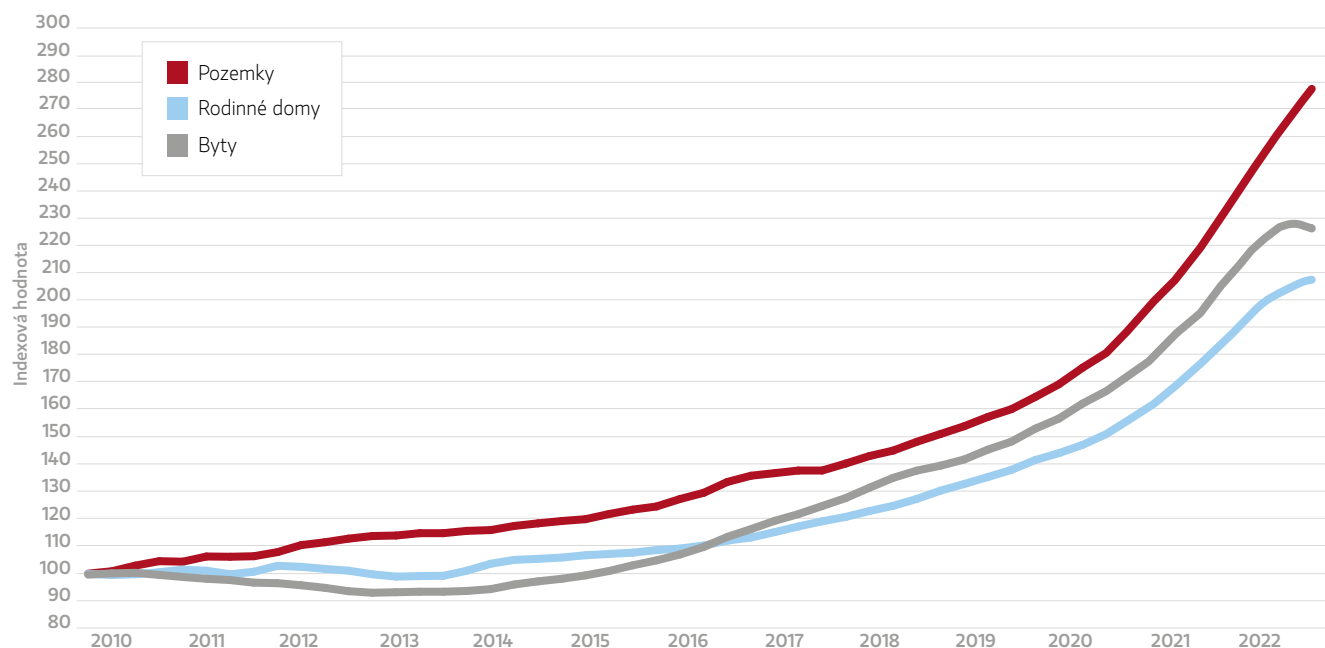
Také, co se týká cen, má trh rezidenčních nemovitostí za sebou velmi turbulentní rok. Jak ukazuje HB index, v první části roku 2022 se ještě neprojevil dopad regulačních opatření – vývoj na tomto poli navazoval na předchozí období a ceny rostly stejným tempem. Jako klíčové faktory se projevovaly: nedostatečná nabídka nemovitostí zejména ve větších městech, zvyšování cen stavebních prací, ale i obava veřejnosti z rostoucí míry inflace a případného budoucího zdražení hypotečních úvěrů. Mezičtvrtletní změna cen všech typů nemovitostí se pohybovala kolem 5 %, když ceny pozemků dosáhly meziročního nárůstu 23,7 %.

Ale už ve druhém čtvrtletí se situace pozvolna měnila. Růst cen, zejména bytů a domů, mírně zpomalil, protože se začala projevovat opatření ČNB. Přitom byly hybatelem cenových pohybů především kraje, přičemž naopak ceny v Praze vykazovaly jen mírné změny. Tempo růstu cen rodinných domů zpomalilo zejména kvůli snižující se poptávce, když zájem byl zejména o menší domy v dobrém technickém stavu. Oproti tomu byl patrný propad poptávky po starších a energeticky náročných domech nebo nemovitosti vzdálenější od větších měst. Pouze kategorie pozemků si udržela silnou dynamiku růstu cen. Ty atakovaly nový rekord meziročním nárůstem 23,9 %.

Ve třetím čtvrtletí postupné ochlazování trhu pokračovalo, a to už bylo patrné u všech typů rezidenčních realit. Přitom se poptávka po rodinných domech výrazně propadla, když u rekreačních objektů prakticky zamrzla. Současně růst cen energií dramaticky omezil zájem o velké rodinné domy bez provedené rekonstrukce. Ceny bytů stagnovaly a byl již patrný pokles jejich prodeje. Cenový růst se zpomalil také u pozemků. Na rozdíl od bytů a domů zde však poptávka neklesla. S rostoucí cenou rostl zájem o pozemky v lokalitách vzdálenějších od okrajů velkých měst.

V závěru roku všechny trendy, patrné už ve třetím čtvrtletí, zesílily. Prodej bytů se meziročně propadl o 30 %, a to ve všech krajích, nejvíce v Moravskoslezském, Karlovarském a Středočeském. Poptávka po bydlení se proto přelévá do oblasti nájmu. Podobně jako u bytů dochází ke snížení poptávky v kategorii rodinných domů. Zájem je přitom o menší a levnější domy s topením na tuhá paliva. Minimální je zájem o velké starší domy nebo rekreační nemovitosti. Naopak stabilní zůstává poptávka po pozemcích. Jedná se o jedinou kategorii, kde za celý rok nedošlo ke zpomalení tempa růstu cen. Pozornost kupujících se stále soustřeďuje na pozemky vzdálenější od větších měst. Nabídku ovšem brzdí zastaralé územní plány a nedostatečná infrastruktura.

GRAF Index vývoje cen nemovitostí (HB INDEX)



ZDROJ: HB INDEX HYPOTEČNÍ BANKY

PARAMETRY „PRŮMĚRNÉ“ HYPOTÉKY

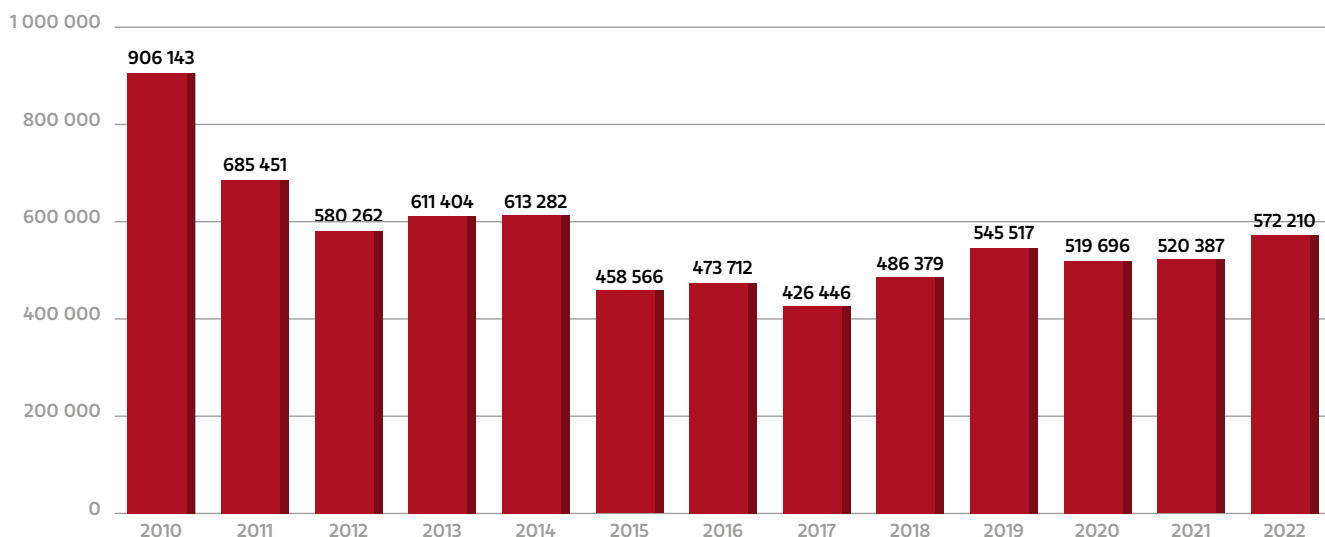
Průměrná výše hypotečního úvěru vzrostla v roce 2021 z 2,9 mil. Kč začátkem roku na 3,2 mil. Kč na jeho konci. I zde se však loni projevil dopad ekonomické situace a regulačních opatření ČNB. Rostoucí úrokové sazby zvyšující pravidelné splátky i nutnost zajištění vyšší finanční částky z vlastních zdrojů vedly řadu domácností k úpravě výše hypotečních úvěrů. Proto loni průměrná hypotéka klesla pod úroveň 2,9 mil. Kč, kde se naposledy nacházela koncem roku 2020.

Z hlediska regionálního pohledu byly nejvyšší hodnoty průměrné hypotéky dosaženy v Praze, Středočeském a Jihomoravském kraji. Na opačné straně spektra pak nalezneme Karlovarský kraj.

NÁRŮST ZÁJMU O STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Celkové ochlazení rezidenčního trhu se odrazilo i v segmentu stavebního spoření. Objem poskytnutých úvěrů podle údajů Asociace stavebních spořitelen oproti rekordnímu roku 2021 klesl o 50 % na 56,7 mld. Kč. I přesto se však ukázalo, že stavební spoření zůstává atraktivním nástrojem pro spoření, respektive investic u většiny českých domácností. Úrokové sazby z vkladů se během roku zvýšily z 1 % na 3 %, což v kombinaci se státním příspěvkem přitažlivost stavebního spoření značně posílilo, přestože banky na termínovaných účtech nabízely zhodnocení až 6 %. V roce 2022 bylo nově uzavřeno 572 210 smluv, což je o 10 % více než v roce předchozím. Toto číslo zahrnuje jak nové smlouvy, tak i navýšení cílových částek. Jedná se o nejvyšší počet od roku 2014.

GRAF Počet nových smluv o stavebním spoření 2010–2022



ZDROJ: AČSS

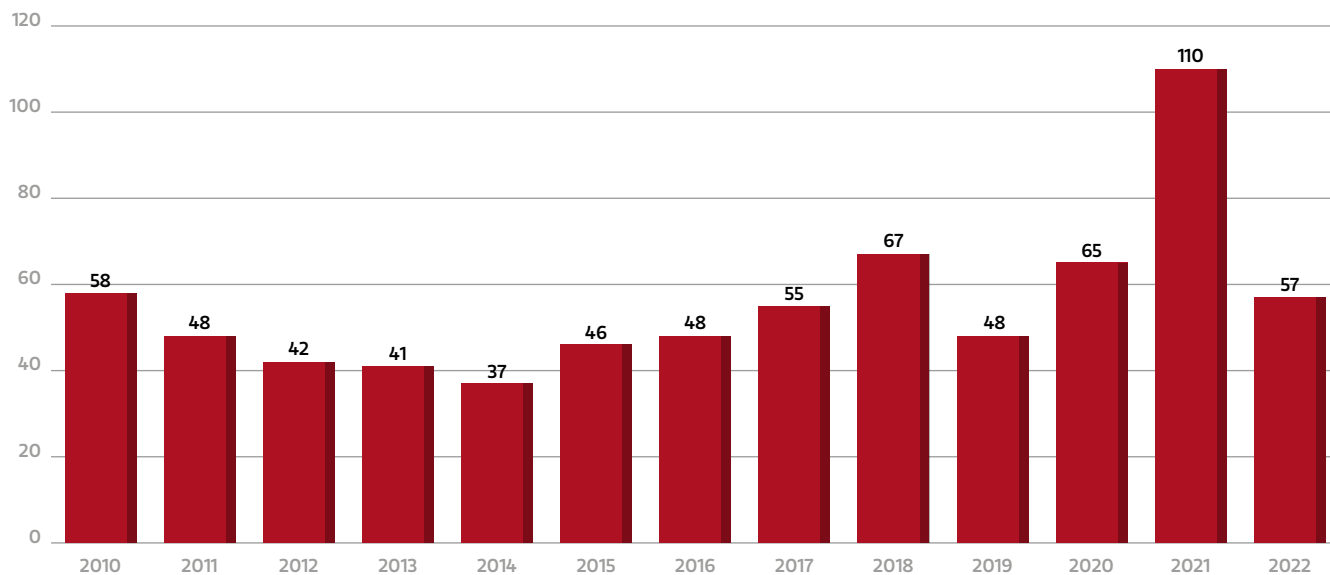
Objem poskytnutých úvěrů za rok 2022 byl sice ve srovnání s extrémním rokem 2021 poloviční, nicméně pořád se jedná o jeden z nejlepších výsledků za uplynulá léta. Ještě v prvním a částečně druhém čtvrtletí poptávka kopírovala trend roku 2021. V prosinci se ale už objem úvěrů snížil o 75 % ve srovnání se stejným měsícem 2021. Nicméně zdá se, že tím došlo k zastavení propadu a situace se stabilizovala.

Výsledky roku 2022 ukazují, jak silnou pozici má stavební spoření u české veřejnosti, a to i ve složité ekonomické situaci. Stavební spořitelny evidují 3,2 mil. smluv ve fázi spoření a spravují vklady v hodnotě 336 mld. Kč, což je zhruba 7 % veškerých úspor domácností.

Pro stavební spoření bude hlavním tématem roku 2023 diskuse o státní podpoře, jejíž výsledek výrazně ovlivní budoucnost celého segmentu. Z hlediska zájmu veřejnosti se dá očekávat stabilizovaná situace, kdy poptávka bude stále reagovat na výhodné úrokové sazby.



GRAF Objem úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny (v mld. Kč)



ZDROJ: AČSS

Energetická krize a s ní spojená rostoucí zátěž pro domácí rozpočty do oblasti bydlení razantně zasáhly – podle ČSOB Indexu inovací 90 % českých domácností dnes řeší energetické úspory. To se odrazilo v nárůstu zájmu o udržitelné nemovitosti, investice do rekonstrukcí s cílem zajistit pro domy i byty nižší energetickou náročnost, ale i o výhodné finanční produkty podporující právě udržitelné bydlení.

Už v roce 2021 došlo ke skokovému nárůstu zájmu o tento typ financování. Důkazem je i stále rostoucí poptávka po zajištění zdrojů z programu Nová zelená úsporám. Ta mezi roky 2020 a 2021 vzrostla ze zhruba 14 700 žádostí na 22 300, přičemž objem požadovaných dotací se zvýšil z 3,26 na 4,51 mld. Kč. Ke skutečné eskalaci však došlo v roce 2022. Počet podaných žádostí vzrostl až na 81 600 a jejich objem dosáhl téměř 17,3 mld. Kč.

JAKÝ BUDE REZIDENČNÍ TRH V ROCE 2023?

Abychom byli schopni patřičně posoudit letošní vývoj na trhu s rezidenčními nemovitostmi a potažmo také na hypotečním trhu, musíme se nejprve ohlédnout za klíčovými milníky roku 2022. S dlouhodobě rostoucím zájmem o vlastní bydlení rostly v uplynulých letech i ceny nemovitostí. Výrazné ochlazení celého trhu přišlo právě s rokem 2022, kdy se ČNB rozhodla v boji proti inflaci zvyšovat úrokové sazby a opětovně zavést takzvaná makroobezretnostní (nebo také makroprudenční) opatření i pro oblast hypoték. Právě tyto kroky české populaci značně omezily dostupnost vlastního bydlení a přispělo ke snížení poptávky po koupi bytů či domů. Podle všeho nelze předpokládat, že by ČNB připravovala změny ve zmiňovaných opatřeních nebo výrazněji snižovala úrokové sazby. Je tedy na místě očekávat, že po většinu roku 2023 bude výše úroku stagnovat a alespoň mírného zlevnění hypoték se dočkáme nejdříve v druhém pololetí tohoto roku. Sazba 3–4 %, která by mohla přispět k oživení trhu s rezidencemi, je ovšem bohužel prozatím stále v nedohlednu.

Mírné snižování pak lze naopak očekávat u cen bytů, a to především u těch v odlehlejších lokalitách s horší infrastrukturou nebo občanskou vybaveností a u také u energeticky náročnějších jednotek. S ohledem na poslední vývoj můžeme předpokládat, že nabídka bytů bude stále více převyšovat celkovou poptávku. Někteří prodávající, především majitelé starších nemovitostí, tak budou muset pravděpodobně přehodnotit svá cenová očekávání.

Výraznější pokles poptávky se loni týkal rodinných domů a bude i nadále pokračovat, zejména u těch s větší obytnou plochou. Do zájmu o tento typ nemovitostí se promítají zejména obavy z růstu cen energií a celkových nákladů na jejich údržbu. Lidé začínají více preferovat spíše menší a levnější domy a potažmo i úspornější domy s kvalitním zateplením, nebo třeba tepelným čerpadlem.

Vůbec nejtvrďší dopad pak zaznamenaly v uplynulém roce rekreační objekty. K celkovému nezájmu o ně, kromě už zmíněných faktorů, přispívají i obavy z rostoucích nákladů na údržbu – lidé se zkrátka chtějí nejprve postarat o své vlastní bydlení. Nelze očekávat, že by se tato situace nějak výrazně změnila ani v nadcházejících měsících. Diametrálně odlišnou situaci můžeme sledovat v případě pozemků. I přes pokračující růst cen zde zatím poptávka nezačala klesat, kupující přitom vyhledávají i pozemky za dostupnější ceny ve vzdálenějších lokalitách, ale také nestavební pozemky. Ani trhu s pozemky se však nevyhnou jistá omezení – nabídku budou v roce 2023 brzdit například zastaralé územní plány, rostoucí náklady na zasíťování, ale i zvyšující se poplatky spojené s odvody do obecních rozpočtů.

Jakkoliv se může zdát situace na trhu vlastnického bydlení pochmurná, nabízí i řadu příležitostí pro kupující. Nižší poptávka pravděpodobně povede k tlaku na prodejce a zejména ti v hůře dostupných lokalitách budou pravděpodobně muset zvážít, jak stanovit prodejní cenu.

Relativně vysoké náklady na provoz domácností pak nabízejí prostor pro trend udržitelného bydlení. Zájem o úvěr na provozně úsporný domov, stejně jako o půjčku na udržitelné inovace, jako je třeba fotovoltaika, tepelné čerpadlo, nebo celkové zateplení nemovitosti, loni výrazně vzrostl. Očekáváme, že tato poptávka bude v tomto roce nabírat na síle.

MARTIN VAŠEK

Hypoteční banka a ČSOB Stavební spořitelna



Investice do nemovitostí vyžadují zkušenosti

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

kpmg.cz





LEGISLATIVA

LEGISLATIVA

PŘEHLED LEGISLATIVNÍCH NOVINEK ROKU 2022

Minulý rok přinesl pro oblast realitního práva řadu změn ovlivněných především vysokou inflací, obavami z ekonomického vývoje a konfliktem na Ukrajině. Tento vývoj se promítl i do smluvní dokumentace, ve které se klade větší důraz na inflační doložky, platby za energie a možnost předčasného ukončení nájemního vztahu. Z pohledu legislativních změn lze pozitivně hodnotit transparentnější pravidla týkající se spolupráce veřejného a soukromého sektoru při výstavbě v Praze či pokračující snahy o regulaci problematiky krátkodobého ubytování. Aktivní byl i Nejvyšší soud, který se v loňském roce několikrát zabýval problematikou konfliktu zájmů, s významným dopadem především na realitní financování.

METODIKA SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI ÚZEMÍ PRAHY – JEDNOTNÝ POSTUP PRO VŠECHNY PRAŽSKÉ DEVELOPERY?

Snad každý developer, který v posledním desetiletí plánoval výstavbu v rámci území hlavního města vyžadující změnu územního plánu, si vybavuje nejistotu, se kterou vstupoval do jednání s vedením Prahy a jednotlivými městskými částmi ohledně rozvoje území, která je s novým, zejména rezidenčním developmentem neoddělitelně spjata. Odstranění této nejistoty má za cíl Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která byla schválena usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy dne 27. ledna 2022. Ta totiž nastavuje předvídatelné, rovné, transparentní, nediskriminační, spravedlivé a všestranně výhodné podmínky spolupráce města, městských částí a investorů při rozvoji území Prahy.

Závaznost metodiky a účastníci

Metodika je sice aplikovatelná na celé území hlavního města, v souladu s usnesením pražského zastupitelstva je však závazná pouze pro orgány hlavního města Prahy. Městským částem, které nemají dosud schválená pravidla pro spolupráci s investory, toto usnesení pouze doporučuje metodiku projednat, převzít a implementovat do praxe. Obdobně pak městským částem, které před vznikem metodiky již taková pravidla pro své území přijala, doporučuje uvést je do souladu s ní. Kýženým výsledkem je tedy sjednocení dosud roztříštěné či chybějící praxe.

Zda bude o spolupráci jednat s investorem městská část, samotná Praha či obě strany současně závisí na rozsahu požadované změny územního plánu. Změny územního plánu, které předpokládají navýšení hrubé podlažní plochy maximálně do 3 000 m² (tzv. drobné a lokální změny) projednává s investorem pouze dotčená městská část, při navýšení hrubé podlažní plochy v rozmezí od 3 000 do 30 000 m² (tzv. lokální změny) pak projednává s investorem dotčená městská část za účasti hlavního města. Hlavní město povede jednání s investorem pouze v případě tzv. čtvrtkových a metropolitních změn, kdy má dojít k navýšení hrubé podlažní plochy nad 30 000 m², a to vždy za účasti dotčené městské části.

Při jednání o spolupráci je však třeba mít na paměti, že hlavní město i městské části zde vystupují výhradně v rozsahu své samostatné působnosti. Dojde-li tedy k uzavření smlouvy o spolupráci, neznamená to automaticky, že územní plán bude změněn podle představ developera. O samotné změně územního plánu totiž rozhodují obce v přenesené působnosti, tedy v rámci výkonu státní správy.

Smlouva o spolupráci

Výsledkem úspěšného jednání mezi developerem, městskou částí a případně hlavním městem je uzavření smlouvy o spolupráci, v níž se stanoví základní parametry spolupráce při developmentu, zejména maximální celkový rozsah hrubé podlažní plochy plánované výstavby a další regulativy jako například urbanistická struktura bloků a veřejných prostranství, zastavitelnost či výšková regulace. Tyto základní parametry je pak investor povinen dodržovat ve všech fázích výstavby. Smlouva o spolupráci také vymezuje vzájemné závazky smluvních stran. Vzhledem k tomu, že městské části a hlavní město uzavírají smlouvu o spolupráci jako subjekty soukromoprávních vztahů, nikoli jako vykonavatelé veřejné moci, mohou se v souvislosti se změnou územního plánu zavázat pouze k poskytnutí své součinnosti k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace developmentu, zejména poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy ve správních řízeních. Nemohou se však jakkoliv zavázat, že změna územního plánu bude schválena. Dalším příkladem možné součinnosti městské části, respektive hlavního města, je zajištění součinnosti jimi zřízených, založených či ovládaných právnických osob, zejména pak vlastníků, provozovatelů a správců sítí technické

a dopravní infrastruktury, či zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, vždy však pouze na pozemcích ve vlastnictví hlavního města, respektive pozemků svěřených do správy příslušné městské části.

Investor se na oplátku ve smlouvě o spolupráci zavazuje k dobrovolnému poskytnutí kontribuce do veřejné infrastruktury, veřejného prostranství či například občanské a rekreační vybavenosti, a to ve výši určené výpočtem stanoveným metodikou. Kontribuce investora může mít podobu finančního plnění spočívajícího v převodu peněžních prostředků do Fondu spoluúčasti investorů na rozvoj území hl. m. Prahy, respektive do fondu městské části nebo podobu nefinančního plnění. Tím je například převod pozemků, realizace výstavby škol, parků a jiných staveb veřejné infrastruktury či zpracování projektové dokumentace pro stavbu veřejné infrastruktury. Všechna investorem poskytovaná plnění se přitom výhradně vztahují k území, kde má příslušná změna územního plánu proběhnout.

Přijetí metodiky, která docílí nastavení transparentních a rovných podmínek pro všechny developery, dle našeho názoru vnese do pražského developmentu větší právní jistotu. Je však otázkou, zda díky ní dojde k výraznému zrychlení a posílení výstavby. Na výsledky si budeme muset nejspíš ještě pár let počkat.

METODIKA MMR – JAK TO BUDE S AIRBNB?

Poskytování krátkodobého ubytování prostřednictvím Airbnb a obdobných platforem tzv. sdíleného ubytování vzbuzuje v politice, a to zejména té komunální, jakož i u široké veřejnosti, silné reakce. Důvodem je nedostatečná právní regulace této podnikatelské činnosti, která je bohužel často zneužívána. Mezi hlavními podpůrci přijetí právní regulace poskytování krátkodobého ubytování je hlavní město Praha. To se již v minulých letech pokoušelo, bohužel neúspěšně, o zahrnutí regulace poskytování krátkodobého ubytování do právní úpravy obsažené v občanském zákoníku a živnostenském zákonu.

Ač ani v roce 2022 nedošlo k přijetí zákona, který by pro poskytování krátkodobého ubytování stanovil jasná pravidla, došlo v červenci 2022, a to mimo jiné z podnětu Komise Rady hl. m. Prahy pro poskytování krátkodobých ubytovacích služeb, k vydání Metodické pomůcky Ministerstva pro místní rozvoj ČR týkající se poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení. Tato metodická pomůcka sjednocuje postup stavebních úřadů při prověřování, zda je stavba užívána v souladu s kolektivním rozhodnutím a je-li zjištěn nepovolený způsob užívání stavby, sjednocuje postup zjednání nápravy, včetně správního postihu. Právě užívání stavby v rozporu s jejím účelovým určením je častým problémem provozovatelů krátkodobých ubytovacích služeb. Nejčastěji přitom nastává situace, kdy je pro jejich poskytování využívána stavba zkolaudovaná jako byt nebo rodinný dům. Tyto stavby však pro takové užívání nesplňují obecné ani technické požadavky stanovené sekundární legislativou. V souladu s českým právním řádem proto může být k poskytování ubytovacích služeb využívána pouze stavba ubytovacího zařízení (ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a ubytovací jednotka (ve smyslu vyhlášky č. 268/2009 Sb.).

Tato Metodická pomůcka podle našeho názoru napomůže k zamezení toho, že poskytovatelé krátkodobých ubytovacích služeb za tímto účelem využívají byty a bytové domy, sama o sobě ale nepředstavuje dostatečnou právní regulaci tohoto typu podnikání. Zákonná právní úprava poskytování krátkodobého ubytování formou tzv. sdíleného ubytování ale možná není daleko. Ministerstvo pro místní rozvoj totiž v současné době připravuje novelu zákona č. 159/1999 Sb. o některých podmínkách podnikání a některých činnostech v oblasti cestovního ruchu, která by právě takovou úpravu měla obsahovat.

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

V roce 2022 byla přijata rozsáhlá novela občanského zákoníku, která s účinností od 6. ledna 2023 přinesla zásadní změny v oblasti práv spotřebitele, včetně případů, kdy se se spotřebitelem uzavírá smlouva týkající se prodeje či výstavby nemovitostí. Změny se tak dotknou převážně developerů či stavebních společností cílících na fyzické osoby. Kromě toho došlo ke změnám úpravy licenčních smluv, které jsou relevantní pro užívání autorských děl, jako je projektová dokumentace či architektonické studie. Změny občanského zákoníku, které mohou být relevantní pro realitní trh, lze pro přehlednost roztřídit do několika oblastí.

Informační povinnost (§ 1811 občanského zákoníku)

Novela upravila a zpřesnila rozsah informací, které je podnikatel povinen sdělit spotřebiteli před uzavřením spotřebitelské smlouvy. Toto bude v případě prodeje nemovitostí zásadní zejména v předmluvní fázi, přičemž nově bude muset podnikatel (tj. v našem případě prodávající či stavební společnost) uvádět v relevantních případech následující údaje:

- vedle údajů o své totožnosti (tj. své jméno či název), též adresu sídla, telefonní číslo a adresu pro doručování elektronické pošty, pokud podnikatel takovou elektronickou adresu má;
- celkovou cenu nemovitostí či stavebních prací včetně všech daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, a pokud povaha nemovitosti či prací neumožňuje tuto cenu rozumně určit předem, způsob jejího výpočtu;
- způsob platby, způsob a čas předání nebo plnění a případně pravidla vyřizování stížností, pokud má taková zvláštní pravidla stanovena;
- údaj o existenci práv z vadného plnění, případně také o záruce za jakost a její podmínkách.

Zneužívající ujednání (§ 1814 občanského zákoníku)

V souladu s požadavky evropských směrnic novela dále upravila a zpřesnila demonstrativní výčet zakázaných ujednání ve spotřebitelských smlouvách, která jsou nově označována jako zneužívající ujednání.

Občanský zákoník nově uvádí konkrétní ujednání spotřebitelských smluv, která jsou zneužívající, přičemž:

- v prvním odstavci jsou uvedena ujednání, která jsou zneužívající (tedy zakázána) vždy, nově například ujednání týkající se ukládání nepřiměřených sankcí či postoupení ze strany podnikatele, které by mohlo vést ke zhoršení postavení spotřebitele;
- v druhém odstavci jsou uvedena ujednání, u nichž se zneužívající povaha předpokládá, avšak v konkrétním případě může být prokázáno, že s ohledem na další okolnosti ujednání zneužívající není, a to například ujednání, která zakládají podnikateli právo vypovědět závazek bez důvodu hodného zvláštního zřetele bez přiměřené výpovědní doby nebo ujednání, která odkládají určení ceny až na dobu plnění.

Vzhledem k tomu, že rozsah změn v této oblasti je zásadní, lze podnikatelům doporučit revizi stávající vzorové dokumentace cílené na spotřebitele a identifikaci ustanovení, která mohou být ve smyslu občanského zákoníku zneužívající, a tudíž se k nim nebude přihlížet (pokud se jich spotřebitel nedovolá).

Domněnka existence skrytých vad nemovitosti (§ 2129 a § 2629 občanského zákoníku)

I přes změny, které novela zavedla v oblasti záruky za jakost a skrytých vad, platí v případě koupě nemovitostí nadále objektivní lhůta pro vytýkání skrytých vad v délce 5 let. Pro kupní smlouvy se spotřebitelem však občanský zákoník nově zavádí domněnku, dle které měla nemovitost vadu při přechodu nebezpečí na věci (nejčastěji se jedná o okamžik převzetí), pokud se příslušná vada projeví v průběhu dvou let od tohoto okamžiku. Obdobné ustanovení se pak použije i na stavby zhotovené pro spotřebitele na základě smlouvy o dílo.

Využívání autorského díla (§ 2374 a § 2374a občanského zákoníku)

Novela občanského zákoníku významně zasáhla i do ustanovení týkajících se užívání autorského díla (např. projektové dokumentace či architektonické studie) na základě licence. Sjednaná odměna za licenci bude moct být ujednána jako pevná částka pouze v odůvodněných případech a s ohledem na zvláštnosti jednotlivých odvětví. Věříme, že toto ustanovení se ve vztahu k odvětví stavebnictví bude vykládat v tom smyslu, že odměnu za užití projektové dokumentace bude možné nadále sjednávat jako pevnou částku.

Novinkou pro nabyvatele licence bude povinnost autora pravidelně, alespoň jednou ročně, informovat o užití příslušného díla. Konkrétně bude mít autor právo na úplné, aktuální a relevantní informace o užití jeho díla. Pokud nabyvatel licence udělil k dílu podlicenci třetí osobě, musí autora informovat i o tom, jak dílo užil nabyvatel této podlicence.

ZÁSADNÍ JUDIKATURA S DOPADY NA REALITNÍ TRANSAKCE

Střet zájmů a realitní financování

V uplynulých měsících se Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi opakovaně věnoval otázkám střetu mezi zájmy členů volených orgánů obchodní korporace a samotné obchodní korporace upraveného zejména v § 54 a násl. zákona o obchodních korporacích.

Tato judikatura Nejvyššího soudu má významné dopady jak na proces přijímání, ale i obsah rozhodnutí orgánů obchodních korporací a může mít rovněž negativní dopad na samotnou finanční (či jinou smluvní) dokumentaci, kdy v důsledku nesprávného postupu stran rozhodnutí orgánů obchodních korporací nemusí být daná obchodní korporace právním jednáním vůbec vázána.

V rozhodnutí sp. zn. 31 Cdo 1640/2022 ze dne 5. října 2022 Nejvyšší soud objasnil, jaké následky má porušení povinnosti člena voleného orgánu dle § 54 a násl. zákona o obchodních korporacích. V případě, že člen voleného orgánu nesplní notifikační povinnost, případně uzavře smlouvu navzdory skutečnosti, že mu příslušný orgán výkon funkce pozastavil nebo mu zakázal danou smlouvu uzavřít, dopadá na jeho jednání obecná úprava střetu zájmů zástupce a zastoupeného dle § 437 občanského zákoníku. Odborná literatura se neshoduje na tom, jaké důsledky má porušení zákazu zastupovat ve střetu zájmů (resp. při uzavírání smluv dle § 55 a 56 zákona o obchodních korporacích) ve smyslu § 437 odst. 2 občanského zákoníku. Převažující názor se přiklání k relativní neplatnosti právního jednání učiněného v porušení zákazu zastupovat. Nejvyšší soud v citovaném rozhodnutí překvapivě uzavřel, že není-li třetí osoba, s níž bylo jednáno, v dobré víře v zástupčí oprávnění zástupce, není zastoupený (obchodní korporace) jednáním zástupce (člena statutárního orgánu) vůbec vázán. Zastoupený se nedostatkem zástupčího oprávnění zástupce dovolá vůči třetí osobě (jež není v dobré víře v zástupčí oprávnění zástupce) v případech, kdy příslušné právní jednání není dodatečně a bez zbytečného odkladu schváleno.

V rozhodnutí sp. zn. 27 Cdo 2699/2021 ze dne 7. prosince 2022 se pak Nejvyšší soud zabýval otázkou rozsahu plnění informační povinnosti dle § 54 a násl. zákona o obchodních korporacích. Podle Nejvyššího soudu člen voleného orgánu obchodní

korporace svou informační povinnost zásadně splní tím, že příslušnému orgánu předloží celé znění návrhu smlouvy nebo sdělí celý její obsah, což je ovšem v rozporu s tím, jak funguje zavedená tržní praxe v oblasti finanční dokumentace. Informační povinnost člen voleného orgánu splní rovněž tím, že předloží příslušnému orgánu obchodní korporace pouze část návrhu smlouvy nebo příslušný orgán informuje pouze o části obsahu zamýšlené transakce, je-li z předložené části návrhu smlouvy anebo z předložených informací patrné, zda uzavřením smlouvy mohou být zasaženy zájmy korporace. Příslušný orgán si může sám zvážit, zda mu neúplný návrh smlouvy postačuje, a případně může požadovat doplnění informací nebo uzavření smlouvy do doplnění informací zakázat anebo uzavření smlouvy podmínit. Současně však platí, že člen voleného orgánu informační povinnost podle § 54 a násl. zákona o obchodních korporacích nesplní, nesdělí-li příslušnému orgánu smluvní podmínky, které tento orgán nemohl na základě obdržných informací očekávat. Co takto stanovený rozsah informačních povinností způsobí v praxi lze v tuto chvíli jen předjímat, nicméně lze v každém případě doporučit, aby příslušný orgán vždy potvrdil, že má veškeré informace potřebné pro posouzení dané dokumentace a nepožaduje doplnění informací nebo poskytnutí úplných konečných znění smluv.

V posledním rozhodnutí sp. zn. 27 Cdo 1206/2022 ze dne 10. ledna 2023 Nejvyšší soud uvedl, že výjimečně může být účel § 55 zákona o obchodních korporacích naplněn též tím, že jednatel společnosti s ručeným omezením seznámí s obsahem zamýšlené smlouvy všechny společníky a ti s jeho záměrem uzavřít danou smlouvu vyjádří souhlas nebo tento záměr vezmou na vědomí s tím, že se vzdávají práva na projednání záměru valnou hromadou.

Dle prvního z výše uvedených rozhodnutí důsledkem jednání v (nedovoleném) střetu mezi zájmy členů volených orgánů obchodní korporace a samotné obchodní korporace může být skutečnost, že daná (úvěrová, zástavní, či jiná) smlouva nebude společnost vůbec zavazovat. Jsme proto názoru, že korporátní souhlasy vyhotovované v souvislosti s finanční (či jinou smluvní) dokumentací budou mít pro její smluvní strany ještě větší důležitosti a zpravidla bude vyžadován souhlas každého orgánu obchodní korporace, tj. nejvyššího orgánu, kontrolního orgánu (je-li zřízen) a statutárního orgánu.

Forma smlouvy o smlouvě budoucí týkající se převodu nemovitostí – stačí ústní?

Ustálený názor převážné většiny odborníků i soudů nižších stupňů je, že pokud se smlouva o smlouvě budoucí týká převodu nemovitosti, vyžaduje se, stejně jako u samotné realizační kupní smlouvy, písemná forma. V opačném případě je taková smlouva absolutně neplatná z důvodu nedodržení zákonem stanovené formy.

Základním argumentem pro povinnou písemnou formou je, že v i v případě budoucí smlouvy převládá ochranná funkce, jelikož smlouva o smlouvě budoucí v praxi vede ke stejným právním následkům jako samotná realizační smlouva. Závazek uzavřít realizační smlouvu je právně vymahatelný a vůli nespolupracující smluvní strany by v krajním případě mohl nahradit soud. Z tohoto důvodu by se měl dle nižších soudů analogicky aplikovat zákonný požadavek na písemnou formu i na smlouvu o smlouvě budoucí.

Nejvyšší soud však v loňském roce překvapil svým rozhodnutím (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 72/2021), ve kterém uzavřel, že v případě formy smlouvy o smlouvě budoucí týkající se převodu nemovitostí převládá smluvní volnost stran, a tudíž nic nebrání tomu, aby byla taková smlouva uzavřena v ústní formě.

Je potřeba zdůraznit, že i v rámci samotného Nejvyššího soudu byl rozsudek kritizován jako nedostatečně odůvodněný a je možné, že se jiný senát od tohoto závěru v budoucnu odchýlí. I přesto však doporučujeme v budoucích smlouvách týkajících se nemovitostí formu jednání (především ve vztahu k závaznosti předšmluvních ujednání a případným dodatkům) dostatečně upravit, aby se předešlo případným následkům zmíněného judikátu.

Právo na zřízení nezbytné cesty

V případě koupi nemovitosti se v rámci právní prověrky standardně ověřuje, zda má příslušná nemovitost zajištěný přístup z veřejně dostupné komunikace. Jedním z řešení pro případ nedostatečného spojení s veřejnou cestou je využití práva příslušného vlastníka požádat soud o povolení nezbytné cesty (§ 1032 občanského zákoníku).

Existuje však několik zákonných důvodů, proč soud zřízení nezbytné cesty nepovolí. Jedním z nich je situace, kdy si vlastník nedostatek přístupu ke své nemovitosti způsobil v důsledku hrubé nedbalosti.

Soudy se opakovaně zabývaly otázkou, zda lze za hrubou nedbalost považovat situaci, kdy vlastník nabyde nemovitost s vědomím, že není spojena s veřejnou cestou, a přesto neučiní žádné kroky k nápravě. V praxi by se mohlo jednat například o situaci, kdy se kupující v rámci právní prověrky dozví o nedostatečném přístupu k nabývané nemovitosti, avšak nepožádá prodávajícího, aby k nemovitosti přístupovou cestu zajistil, například zřízením služebnosti. Nejvyšší soud v minulosti došel k závěru (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1499/2015), že takovou situaci za hrubou nedbalost považovat lze, a soud v takovém případě nezbytnou cestu nepovolí.

S názorem Nejvyššího soudu se však neztotožnil Ústavní soud. Ten v loňském roce rozhodl (nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 1587/20), že právo žádat o zřízení nezbytné cesty nelze upřít ani tomu, kdo nabyl nemovitost bez dostatečného přístupu k veřejné cestě. Hrubá nedbalost při koupi, či v některých případech úmyslná koupě nemovitosti bez přístupové cesty (např. z důvodu výhodnější ceny) by však měla být dle Ústavního soudu reflektována ve výši úplaty za nezbytnou cestu.

I přes výše uvedené však doporučujeme v rámci právních prověrek přístup k nemovitostem nadále zkoumat a případně učinit aktivní kroky k tomu, aby byl přístup z veřejné cesty zabezpečen ještě předchozím vlastníkem, například prostřednictvím služebnosti.

DOPAD INFLACE A KONFLIKTU NA UKRAJINĚ NA SMLUVNÍ DOKUMENTACI

Rok 2022 přinesl mnoho změn ve společnosti, zejména pak vpád ruských vojsk na Ukrajinu, rapidní zvýšení cen energií či stoupající inflaci. Tyto události měly zásadní dopad na celý nemovitostní sektor, a to včetně obsahu smluvní dokumentace. V následujících řádcích bychom rádi zmínili několik typů smluvních ujednání, které byly dle našeho názoru tímto vývojem nejvíce zasaženy.

Sjednávání inflačních doložek

Inflační doložka je typ smluvního ustanovení, které se nejčastěji vyskytuje ve střednědobých a dlouhodobých smlouvách, kde je třeba reflektovat vývoj kupní síly peněz. Donedávna se jednalo o ustanovení, které při uzavírání smluv nebylo příliš vyjednáváno, často dokonce ve smlouvě úplně chybělo. V důsledku sílící inflace však význam toto ustanovení rapidně vzrostl. Smluvní strany v současné době ve vztahu k inflačním doložkám vyjednávají zejména následující body:

- jaký index spotřebitelských cen bude pro indexaci použit, zda národní index spotřebitelských cen zveřejňovaný Českým statistickým úřadem, který měří růst spotřebitelských cen v České republice, nebo harmonizovaný index spotřebitelských cen (HICP) zveřejňovaný Eurostatem, který měří růst spotřebitelských cen v celé eurozóně;
- o jaké procento míry inflace budou částky sjednané ve smlouvě zvýšeny, zda o celou míru inflace, či jen o její část;
- kdy budou částky sjednané ve smlouvě poprvé zvyšovány
- jak často budou částky sjednané ve smlouvě zvyšovány, tj. zda jednou ročně, či častěji.

Přezkum vyúčtování záloh za energie

V návaznosti na prudký růst cen energií pozorujeme při vyjednávání nájemních smluv zvýšenou pozornost smluvních stran na nastavení plateb za energie, zejména pak úpravu možnosti a způsobu přezkumu vyúčtování záloh za energie. Nájemci zpravidla požadují, aby nemuseli případný nedoplatek na energiích pronajímateli platit, dokud nebude ukončen přezkum vyúčtování a vyřešen případný nesouhlas s tímto vyúčtováním, což může být mnohdy zdoluhavý proces. Pronajímatel zpravidla požaduje pravý opak.

Omezení postupitelnosti a přísnější KYC v reakci na sankce proti Rusku

V reakci na invazi Ruska na Ukrajinu uvalila Evropská unie na Rusko mezinárodní sankce hospodářského a osobního charakteru, což mělo dopad jak na existující, tak i vyjednávanou smluvní dokumentaci v oblasti práva nemovitostí. Smluvní strany začaly provádět důkladnější prověrky svých klientů a protistran, tzv. KYC (know your client), pro vyloučení možnosti, že by plnění příslušné smlouvy mohlo být v rozporu s některým ze sankčních opatření. V praxi jsme se setkali i s případy, kdy se smluvní strany dohodly přímo na zákazu postupitelnosti smlouvy na osoby uvedené na mezinárodních sankčních seznamech.

Sjednávání tzv. break opce

V roce 2022 jsme při uzavírání dlouhodobých nájemních smluv zaznamenali zvýšený zájem nájemců o sjednání možnosti ukončit nájemní smlouvu bez udání důvodu před koncem doby nájmu, tzv. break opce. Spouštěčem tohoto trendu byla zejména předzvěst blížící se hospodářské krize. Nájemci si tak prostřednictvím break opce chtějí zajistit možnost flexibilně reagovat na možné zhoršení své ekonomické situace, kdy by existující nájemní vztah mohl pro ně být nevýhodný či nadbytečný. Je však třeba mít na paměti, že pronajímatelé toto právo odstoupit od smlouvy předčasně zpravidla umožní pouze tehdy, pokud je za ně sjednána určitá finanční kompenzace.

DOZVUKY PANDEMIE COVIDU-19 A NÁJEMNÍ VZTAHY

Na závěr bychom rádi v krátkosti zmínili poslední vývoj ujednání týkajících se délky nájemních vztahů, který nastal v reakci na pandemii onemocnění covidu-19, a to zejména v souvislosti s vládními opatřeními, kterými byla plošně uzavřena většina provozoven maloobchodu a služeb. „Retailový“ sektor proto v nájemních smlouvách začal upravovat mechanismy pro případ dalšího plošného uzavření provozoven. V loňském roce jsme se nejčastěji setkávali s ujednáními, která nájemci poskytovala právo neplatit po dobu trvání takového uzavření nájemné s tím, že právě o tuto dobu se automaticky prodlouží celková doba nájmu. Toto kompromisní řešení je podle našich zkušeností přijatelné pro nájemce i pronajímatele.

MARTIN BYTČANEK, LUCIE ČERNÁ, PETRA MYŠÁKOVÁ, BARBARA MIDOVÁ
Allen & Overy

ČLENOVÉ ARTN

V roce 2023 má ARTN 105 členů, z toho 29 členů korporátních a 76 fyzických osob.

PRÁVNICKÉ OSOBY

ACHOUR & PARTNERS a.k., s.r.o.
Allen & Overy LLP, org. složka
ASB Group
bnt attorneys-at-law s.r.o.
BPD Development
BTR Consulting s.r.o.
Colliers International
Crestyl
CTP
Česká spořitelna, a.s.
EOS KSI Česká republika s.r.o.
FINEP CZ a.s.
Grinity s.r.o.
Hypoteční banka a.s.
JRD Development s.r.o.

Gabriel Achour
Jana Vydrová
Petra Rychnovská
Tomáš Běhounek
Radek Pokorný
Zuzana Chudoba
Tewfik Sabongui
David Mazáček
Bert Hesselink
Martina Jůzová
Vladimír Vachel
Michal Kocián
Pavel Čermák
Martin Vašek
Pavel Krumpár

KKCG Real Estate Group a.s.
Knight Frank, spol. s r. o.
LORDSHIP a.s.
Metrostav Development, a.s.
P3 Logistic Park
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Penta Real Estate
SATPO Management, s. r. o.
Sekyra Group, a.s.
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.
Trei Real Estate
Trigema, a.s.
UBM Development Czechia s.r.o.
ZDR Investments SICAV a.s.

Otto Koval
Zdenka Klapalová
Rostislav Novák
Ondřej Buršík
Peter Janoši
Eduard Forejt
Petr Palička
Jiří Pokorný
Leoš Anderle
Tomáš Fabian
Naděžda Ptáčková
Marcel Soural
Josef Wiedermann
Roman Latuske

FYZICKÉ OSOBY

Adam Jakub
Bárta Jiří
Beneš Petr
Dembowski Milan
Drtina Tomáš
Dubovský Miroslav
Fajkus Jiří
Fára Pavel
Gavlas Ivo
Grabmüllerová Daniela
Hampl Ondřej
Hejduk Lukáš
Hejma Petr
Hermann Jiří
Hink Michal
Hofman Roland
Holásek Jan
Holub Emil
Hybš Jan
Janeček Radek
Kadlc Ondřej
Klečka Karel
Kliment Pavel
Klimt Leoš
Konečná Radka
Kořínková Dana
Kosman Kamil
Kostrounová Lenka
Kozáková Daniela
Kožušník Rudolf
Krones Tomáš
Krontorád Jan
Kulhánková Simona
Kühn Pavel
Langr Aleš
Lazar Evan Zohav
Lux Martin
Malý Martin

Taylor Wessing
bpv Braun Partners
Geosan Development
Komerční banka
Incomind s.r.o.
DLA Piper Prague LLP
RSIM Realitní a správcovská a.s.
Delta Legal
Gavlas, spol. s r. o.
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Bříza & Trubač
CMS Cameron McKenna, advokát
Multiprojekt Group a.s.
Dr.Hermann Asset Management s.r.o.
Heimstaden Investment CEE
URBANITY Development a.s.
HKDW HOLASEK s.r.o., a.k.
Clifford Chance Prague LLP, org. složka
V důchodu
Squire Patton Boggs s.r.o., a. k.
ING Bank N.V.
Panattoni Europe
KPMG Česká republika
EQUITA Consulting s.r.o.
Konečná & Zacha, s.r.o., a. k.
AK JUDr. Dana Kořínková
KAAP Media, s.r.o.
ČSOB a.s.
DK Legal
PRK Partners, s.r.o.
COLAS CZ
Gepard Finance a.s.
CREDITAS Real Estate
V důchodu
Crest Communications
Dentons Europe CS LLP
Sociologický ústav AV ČR
Archcom s.r.o.

Marek Petr
Miškovič Milorad Miško
Mládek Martin
Naskos Michal
Nehoda Radek
Novotný Martin
Opekar Šimon
Opletalová Daniela
Pácal Jiří
Pfeiferová Michaela
Prášil Jiří
Prchlík Dušan
Ráž Martin
Roček Milan
Řezáč Vít
Sadiš Jan
Salajka Tomáš
Schödelbauerová Pavla
Scheuch Martin
Skalický Martin
Skotnica Jiří
Sýkora Luděk
Škvára Pavel
Šourek Michal
Špalek Ondřej
Švanda Zdeněk
Thoss Václav
Tlačbaba Jan
Tuček Martin
Urbánek Petr
Válka Zdeněk
Vecán Pavel
Velebil Pavel
Veselý Alexej
Višňovská Denisa
Wagner Arnošt
Zeman Petr
Zemanová Eva

ČVUT FSv
KARLIN PORT REAL ESTATE
INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.
Cushman&Wakefield
Letiště Praha
NSG Morison advokátní kancelář, s.r.o.
TECHO
Bird & Bird s.r.o. advokátní kancelář
Central Europe Holding, a. s.
Real Estate Academy
Domus cura, s.r.o.
Ungelt Services, a.s.
HAVEL & PARTNERS s.r.o.
Cenová mapa
GES REAL, a.s.
JRD Group
CPI Services a.s.
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Sentient
Nezávislý poradce
RSM Tacoma, a.s.
UK, PFF, Fakulta geografie a regionálního rozvoje
AmRest
MS architekti s.r.o.
Panattoni Europe
TCG Technical Consulting Group s.r.o.
Centra a.s.
DBK Praha a.s.
Heimstaden
OSVČ
SWIETELSKY
TIDE Reality
Trikaya Czech Republic a.s.
LEXXUS a.s.
Development News
ARGON s.r.o.
Ernst & Young s.r.o.

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 profesio-nální 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.



Trend Report 2023 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 16. 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