

# Aktuální vývoj na realitním trhu v České republice

**Podobně jako ve většině zemí regionu střední a východní Evropy se i český trh nachází v růstové fázi hospodářského cyklu. Jak jsou na tom jednotlivé segmenty realitního trhu?**

Po překonání krize a hospodářského propadu během let 2009–2011 a mírném růstu trhu v letech opatrnosti v trochu nepředvídatelném období let 2012–2013 jsme byli svědky zásadní změny k pozitivní, optimistické náladě investorů v letech 2014–2015, která vedla k téměř zběsilému nakupování napříč realitním spektrem v roce 2016. Realitní trh (nejen) v ČR tak zažívá nebývalý boom srovnatelný snad jen s předkrizovými léty 2005 až 2008, kdy se růst zdál být bezbřehý.

Výsledkem tohoto trendu je pochopitelně na jedné straně prudké zvyšování prodejních cen, což ovšem logicky znamená generování nižšího výnosu z vynaložených investic na straně druhé.

Níže je uvedeno stručné shrnutí vývoje v jednotlivých segmentech realitního trhu:

## **Průmyslové nemovitosti**

Pro mě je tento sektor jasným vítězem současného realitního růstu. V uplynulých letech došlo ke konsolidaci trhu, na němž se nyní

nachází pouze omezené množství profesionálních developerů, kteří mezi sebou soutěží. Jelikož je trh industriálních nemovitostí přehřátý, mají developeři někdy problém s dostatkem vhodných pozemků. Dříve skoro nekonečné takzvané „pozemkové banky“, tj. pozemky vhodné na development, zajištěné od majitelů na základě budoucí kupní smlouvy, jsou téměř vyčerpány. Některé klasické regiony, např. západní Čechy, poblíž dálnice z Plzně do Německa, jsou nicméně přeplněny a trpí chronickým nedostatkem kvalifikovaných zaměstnanců, které je zapotřebí získat za vyšší náklady ze vzdálenějších míst.

Proto jak developeři, tak i klienti aktivně pátrají po nových možnostech v jiných regionech České republiky. Ovšem příprava vhodných pozemků se zdá být poněkud zdoluhavá a ne zcela schopná pokrýt stále se zvyšující poptávku. To samozřejmě znamená, že se koncoví klienti zamýšlejí i nad jinými lokalitami, a to např. v okolních zemích, kde, zejména v Polsku, může být celý proces mnohem snadnější.

Musíme jen doufat, že se nebudou opakovat situace, kdy došlo ke zmaření velkých projektů v důsledku netransparentních politických zájmů a neflexibilního jednání dotčených orgánů státní správy.

## Obchodní prostory aneb shopping mally na ústupu?

Ačkoliv trh se zdá být slušně nasycen, stále se objevují nová obchodní centra či dochází k rozšiřování těch úspěšných stávajících. Je ale značný rozdíl mezi dobrým a úspěšným centrem a průměrnými („béčkovými“), ne tolik přívětivými, poloprázdnými centry, u nichž se zdá, že fluktuace nájemců, kteří zkoušejí své štěstí, nebere konce. Také veřejnost/nakupující se stali sofistikovanějšími a požadují vyšší kvalitu – ne pouze nabízeného zboží, ale také souvisejících služeb, pohodlnější parkování, delší otevírací dobu, příjemný a profesionální přístup personálu, snadnou dopravní dostupnost apod.

Budoucnost obchodního segmentu vidíme v rozvoji budov více šetrných k životnímu prostředí, implementujících nové trendy nejen ve výstavbě, ale především v přístupu k zákazníkům. Jako zajímavý nápad jsme zaregistrovali např. maloobchodní akademii vzdělávající prodáváče v jejich chování a individuálním přístupu k zákazníkovi, v poskytování oprávněného pocitu, že zákazník je vždy vítán a je zdaleka tou nejdůležitější osobou.

## Rezidenční nemovitosti

Nízké hypoteční úroky a optimistická nálada vedou k dramatickému nárůstu poptávky po nových bytech. Vzhledem k poměrně dlouhému cyklu uvedení rezidenčního projektu na trh, kdy se tato doba v Praze standardně pohybuje mezi pěti a osmi lety, se developerům rychle ztenčují zásoby připravených bytů, což samozřejmě tlačí ceny nahoru. A tento nárůst ceny nového bydlení s sebou táhne i ceny existujících stávajících bytů, a to jak cihlových, tak – pro někoho možná trochu překvapivě – i bytů v panelových domech.

V minulých letech měla Praha přibližně necelé 3000 nových ne-

prodaných bytů, letos tato zásoba poklesla pod úroveň 2500. V minulosti se většina bytových developerů zaměřovala na střední velikost bytů, především na oblíbenou a cenově dostupnou dispozici 2+1, či 2+kk, která mnohdy činila až 60 procent bytů v daném projektu a dále se koncentrovala na průměrnou kvalitu s tím, že cena byla pro kupujícího jediným rozhodujícím prvkem. Zdá se ale, že dnes nastupuje trend jiný, jsme příjemně překvapeni počtem nadstandardních projektů nabízejících nadprůměrné, či přímo luxusní bydlení s důrazem na prvotřídní lokaci, obvykle s úžasnými výhledy a náročnými stavebními standardy. Jednoznačně pozorujeme výrazný růst poptávky po dražších a luxusních bytech, které evidentně představují alternativu k bydlení v rodinných domech za Prahou.

A nastolený trend naznačuje, že nůžky se stále rozevírají, nabídka bydlení přestává být unisono, vidíme, že střední segment bydlení je poměrně pokrytý a developeři hledají potenciál pro novou výstavbu na dolním a horním okraji cenového rozpětí. Vedle nadstandardních a luxusních projektů tak nejsou výjimkou projekty cenově výrazně levnější, i když často za cenu bydlení v činžovním domě umístěném v poli či na jeho okraji.

Tato diverzifikace tak dává každému zájemci možnost, aby si mohl vybrat dle preferencí a cenových možností ten správný projekt.

Navíc již zmíněné nízké úrokové sazby hypoték činí bankovní financování dostupné a přístupné širší veřejnosti. Rodiny se tedy stěhují do větších, kvalitnějších bytů nebo rodinných domků a řada lidí kupuje nemovitost na investici či spekulaci.

## Církevní restituce

Když po více než dvacetiletém čekání český parlament schválil zákon o církevních restitucích a ukončil zablokování církevních pozemků, vlilo to všem hráčům na realitním trhu optimismus do žil, že vznikne nový prostor pro další rozvoj po celém území České republiky. Jak už to bývá, ne všechna očekávání se naplnila, ale přesto vnímáme nastolené trendy velice optimisticky.

Většina tzv. církevních nemovitostí již byla převedena na konkrétní církev, nicméně značné množství sporů ohledně vydání, či nevydání a ohledně vlastnictví daných pozemků je, bohužel, i nadále projednáváno u českých soudů.

## Hotely

Celá Česká republika a zejména Praha si drží velmi silnou pozici jakožto přední turistická destinace v rámci regionu střední a východní Evropy, a to z řady důvodů: fantastická a velmi dobře zachovalá historická centra měst, nejlepší pivo na světě, bohatá nabídka kulturních akcí a umístění v samotném srdci Evropy (jak známo geografický střed Evropy leží v České republice) – toto vše přispívá k tomu, že množství návštěvníků se každým rokem neustále zvyšuje, a logicky tak zvyšuje obsazenost hotelů.

Proto po několika letech, kdy celkové počty akvizic hotelů byly nevalné, jsme nyní pozitivně překvapeni vysokým počtem transakcí, ať již se jedná o prodeje, rebranding vstup nových investorů či rozšiřování stávajících zavedených značek provozovatelů hotelového businessu, což potvrzuje důvěru investorů v turistickou budoucnost České republiky.

## Administrativní prostory

Kanceláře bývaly jednou z nejrychleji se rozvíjejících oblastí v rámci realit. I přesto, že některé kanceláře jsou již za horizontem svých nejlepších dní a některé procházejí novým *faceliftem*, dnes jsme svědky přesyceného trhu s nejvyšším procentem neobsazenosti, jaké jsme dosud zažili.

Zvyšující se konkurence v množství nabízených kancelářských prostor poskytuje velmi silnou pozici nájemcům při uzavírání nových nájmu či v případě prodlužování platnosti stávajících nájemních smluv. Prominutí nájemného při podpisu nové smlouvy po dobu 6–9 měsíců se stalo standardem, stejně tak jako podstatné přispívání pronajímatele na vybavení prostor užívaných nájemci. ♦

**Zvyšující se konkurence v množství nabízených kancelářských prostor poskytuje velmi silnou pozici nájemcům při uzavírání nových nájmu či v případě prodlužování platnosti stávajících nájemních smluv.**