

# TREND REPORT 2024



OBÁLKA PRO TREND REPORT 2024

Projekt Fragment Karlín



PARTNEŘI ARTN

bpd development



PARTNEŘI TREND REPORTU

CREAM Real Estate

Metrostav Development

Penta Real Estate

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

Obsah publikace Trend Report 2024 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](mailto: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  
Dolák Pavel, KPMG  
Drtina Tomáš, Incomind  
Frait Jan, ČNB  
Hanková Jaroslava, ASB Group  
Chudoba Zuzana, BTR Consulting  
Jagrová Martina, ASB Group  
Klapalová Zdenka, Knight Frank  
Kostrounová Lenka, ČSOB  
Marešová Silvie, Colliers  
Midová Barbara, Allen & Overy  
Nováková Lenka, ČSOB  
Pácal Jiří, Central Europe Holding  
Plašil Miroslav, ČNB  
Ryška Matouš, MP Corporate Finance  
Sivá Lucie, Allen & Overy  
Soural Marcel, Trigema  
Šindelářová Lenka, Knight Frank  
Vašek Martin, ČSOB Hypoteční banka a ČSOB Stavební spořitelna  
Zych Lukáš, Grinity

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

# OBSAH

Slovo prezidentky Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí	<b>3</b>
Průzkum ARTN	<b>5</b>
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě	<b>11</b>
Rezidenční trh	<b>17</b>
Kancelářský trh	<b>31</b>
Trh s maloobchodními prostorami	<b>37</b>
Trh logistiky	<b>45</b>
Investice	<b>51</b>
Financování nemovitostí	<b>57</b>
Financování rezidenčních nemovitostí	<b>67</b>
Realitní fondy	<b>73</b>
ESG – hlavní cíle a dopady na realitním trhu	<b>79</b>
Legislativa	<b>83</b>
Daně	<b>91</b>

# SLOVO PREZIDENTKY ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ

## VÁŽENÍ ČLENOVÉ ARTN, MILÍ PŘÁTELÉ A PŘÍZIVCI,

těší mě, že letošní Trend Report je postaven na rekordně rozsáhlém dotazníkovém šetření a vychází z názorů předních odborníků a expertů. Reagovala vás celá řada. To znamená, že náš materiál vás zajímá a přejete si do něj přispět. Vaše zkušenosti, potřeby a komentáře jsou v našem Trend Reportu již tradičně obsaženy. Čtenáři si díky tomu mohou udělat velmi přesný obraz o tom, jak vidí situaci na realitním trhu velká část odborné veřejnosti a jaké trendy lze očekávat. Tím je naše publikace cenná a unikátní.

Rok 2023 byl ovlivněn řadou závažných událostí. Kromě trvajícího konfliktu na Ukrajině také energetickou krizí a vysokou inflací. Realitní trh samozřejmě citlivě reagoval na vysoké úrokové sazby a s nimi související výrazně dražší a méně dostupné financování. Razantní zvýšení úrokových sazeb ovlivnilo trh nejen u nás, ale vyvolalo samozřejmě silné dopady i globálně.

Máme štěstí, že český trh je stabilní a odolný. To je dáno jednak nedostatečnou výstavbou, ale i silou českého kapitálu a důvěrou, kterou domácím trhu projevují. Může nás těšit a uklidnit, že pokles cen nemovitostí není ve srovnání s vyspělými trhy nijak zásadní. Skutečnost, že mezinárodní investoři nejsou nyní na českém trhu aktivní, vytváří pro domácí hráče jedinečné příležitosti. Za zmínku stojí, že tři největší transakce v loňském roce realizovali čeští investoři. Likvidita je k dispozici a investoři často postrádají dostatek nabídky prime produktů. Poptávka je silná jak ze strany realitních fondů, tak privátních subjektů.

Jsme svědky mnoha nových tendencí, o kterých se v našem materiálu dočtete. Snaha společností reagovat na nové trendy v oblasti hybridního způsobu práce vede k potřebě moderních kanceláří, které to umožní a nabídnou podnětné pracovní prostředí. To, včetně růstu nákladů na výstavbu, vytváří tlak na zvyšování nájemného zejména v atraktivních centrálních lokalitách. Stále pokračuje zájem o výstavbu a investice do retail parků, daří se logistice. Rezidenční projekty se ve stále větší míře stávají předmětem zájmu realitních fondů, které se zaměřují na nájemní bydlení.

Náš obdiv mají developeři, kteří jsou schopni realizovat své vize navzdory dlouhému a neflexibilnímu stavebnímu řízení.

Proto jsem osobně velice ráda, že se ARTN stala majitelem prestižní značky Best of Realty. První ročník, který naše asociace pořádala, byl velmi úspěšný. Oceňujeme projekty v mnoha kategoriích a můžeme být hrdí na jejich estetické kvality i komerční úspěch. Každým rokem vidíme na pódiu autory ikonických staveb, které obohacují naše města a poskytují komfort svým uživatelům. Naše poděkování a uznání patří určitě všem nominovaným, neboť víme, jaké úsilí se za každým projektem skrývá.

Těším se, že se s vámi potkám na našich dalších diskusních setkáních a na galavečeru Best of Realty, který pro vás již tradičně na listopad připravujeme.

Děkuji všem, kteří se na přípravě tohoto materiálu podíleli. Jedná se již o 17. vydání. Náš Trend Report vytváří plastický obraz vývoje našeho trhu již 22 let! A to díky vám, členům ARTN, a také díky našim sponzorům a partnerům!

Přeji vám hodně zdaru a radosti, a to nejen na poli realit.

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

*Zdenka Klapalová*





NOVÁ  
WALTROVKA

# NOVÉ KANCELÁŘE

PRO VAŠI SPOLEČNOST NA PRAZE 5



IHNED  
K DISPOZICI



5 MINUT  
METRO  
RADLICKÁ



KANCELÁŘE  
OD 250 m<sup>2</sup>

- FLEXIBILNÍ KANCELÁŘSKÉ ŘEŠENÍ
- KANCELÁŘE OD 250 M<sup>2</sup>
- INTELIGENTNÍ ŘÍZENÍ BUDOVY

- KOMUNITNÍ TERASY
- OBCHODY A SLUŽBY PŘÍMO V PROJEKTU
- DOSTATEK PARKOVACÍCH MÍST

NOVAWALTROVKA.CZ



**PRŮZKUM ARTN**

# PRŮZKUM ARTN

**Na základě výsledků rozsáhlého průzkumu a analýzy předpovědí a komentářů odborníků lze konstatovat, že český realitní trh čekají v letošním roce zajímavé výzvy a příležitosti.**

**Snížení úrokových sazeb ČNB má potenciál přinést oživení trhu, které však zřejmě povede k nárůstu cen.**

**Očekává se mírný nárůst aktivit jak v oblasti developerských projektů, tak v poptávce po nových bytech.**

**Trh s nemovitostmi v České republice však dlouhodobě čelí řadě výzev, které brání jeho rychlému a udržitelnému rozvoji.**

Od roku 2005 přípravu Trend Reportu doprovází komplexní průzkum, v němž experti ze všech segmentů trhu nemovitostí hodnotí a predikují, jak se trh a jeho segmenty budou vyvíjet. I tentokrát byl průzkum realizován formou online dotazníkového šetření, do kterého se zapojili renomovaní odborníci a profesionálové z oblasti realit a financí. Respondenti reprezentovali širokou škálu pozic, včetně vrcholných manažerských funkcí, analytiků, makléřů, projektových manažerů a bankovních expertů. Celkem bylo vyhodnoceno 80 odpovědí, což poskytlo dostatečný základ pro důkladnou analýzu klíčových trendů. Výhodou tohoto průzkumu je silná expertiza založená na názorech desítek odborníků, kteří svými kroky sami pomáhají realitní trh formovat.

Každá krize má své vítěze a poražené. Okřídlené rčení platí i v případě realitního trhu, který za poslední čtyři roky čelil hned dvěma velkým globálním krizím s obrovskými dopady na světovou bezpečnostní situaci, ekonomiku a životy lidí. Tou první byla pandemie covid-19, která zasáhla svět na začátku roku 2020. Druhou krizí, se kterou se svět doposud vyrovnává, je válka na Ukrajině. Největší konflikt v Evropě od druhé světové války začal agresí ze strany Ruska v únoru 2022 a nyní, o dva roky později v roce 2024, i nadále pokračuje.

Obě tyto krize výrazně ovlivnily také realitní trh, každá však jiným, specifickým způsobem. V období pandemie se na svém vrcholu ocitl rezidenční trh. Nízké úrokové sazby u hypoték a touha po vlastním (mnohdy kvůli nutnosti pracovat z domova také větším) bydlení způsobily, že rezidenční trh vyšel z této krize nejen nepoznamenán, ale spíše posílen. To samé platilo v případě logistických nemovitostí, které zažívaly velký zájem ze strany investorů díky boomu e-shopů a online nákupů. Naopak své nejslabší období tehdy prožíval segment cestovního ruchu a hotelnictví, následovaný maloobchodem. S válkou na Ukrajině se však situace změnila. Faktory jako výrazný nárůst cen stavebních materiálů, až trojnásobný růst sazeb u hypotečních úvěrů a nejistá ekonomická situace spojená s rekordní inflací značně ochladily poptávku českých domácností po nových nemovitostech, která tak propadla nehlouběji za posledních osm let.

„Přestože prudké výkyvy cen stavebních materiálů jsou již za námi, negativní vliv událostí roku 2022 na rezidenční výstavbu a bytový trh přetrvává: leknutí developerů z prudkého nárůstu cen oceli a polystyrenu v kombinaci se sníženou poptávkou vedlo k pozastavení některých projektů. A dokonce i ke zpomalení projekčních prací.“ **Pavel Velebil, TIDE Reality**

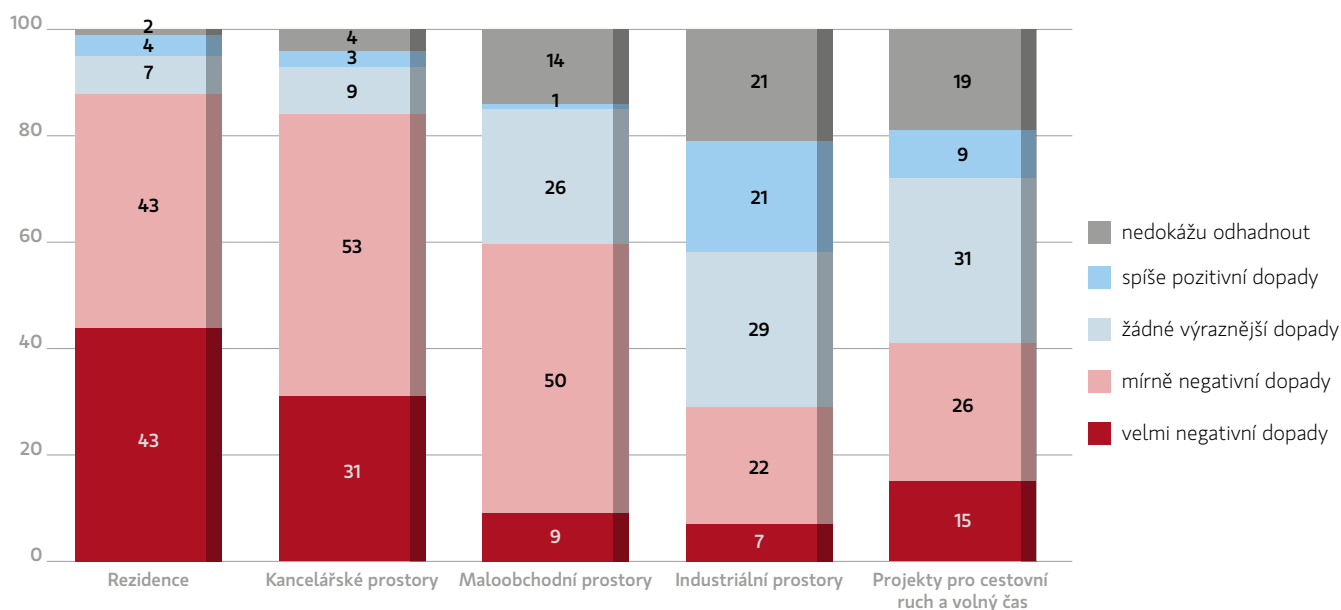
„Dopady na realitní trh v roce 2023 mělo především omezení financování v důsledku vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb u úvěrů. V oblasti rezidenčních nemovitostí jsme v loňském roce zažili vůbec nejslabší rok, co se týká poskytnutých hypoték, za posledních 10 let. V oblasti industriálních nemovitostí se trh rozvíjel především díky investorům, kteří svoje financování řešili úvěry v eurech s příznivějšími úrokovými sazbami.“ **Jan Krontorád, GEPARD FINANCE**

„Rezidenční trh se jen těžce vyrovnává s vyššími úrokovými sazbami a náročnějšími náklady na energie, tyto aspekty zpomalují prodeje bytů, což výrazně ubírá na aktivitě developerů. Relativně stabilnější podmínky na trhu stavebních prací nejsou dostatečnou kompenzací pro výraznější oživení na trhu.“ **Andrea Sukopová, Komerční banka**



„Rezidenční trh zamrzl z důvodu vysokých úrokových sazeb v kombinaci s aplikací limitů DTI a DSTI a se zvýšenými cenami vstupů (stavební materiály a práce). Řada zájemců proto odložila nákup nemovitosti na později. To vedlo jednak k různým slevovým akcím či pobídkám ze strany developerů, ale také ke zvýšené poptávce u nájemního bydlení.“ **Aleš Růžička, MPR Holding**

GRAF Dopady krize a přijatých opatření na realitní trh



Jak je vidět z předchozího grafu, odborníci očekávají, že nejlépe si v tomto roce povedou sektory industriálních a volnočasových nemovitostí, následované maloobchodem. Naopak segment rezidenčních a kancelářských nemovitostí se kvůli drahému financování bude i nadále potýkat s ochlazením poptávky. Ta by však mohla především v druhé polovině roku stoupnout jako důsledek postupného snižování základních úrokových sazeb ze strany ČNB. Kancelářský segment se i nadále potýká s důsledky pandemie, která způsobila významné změny ve způsobu práce.

„Hybridní způsob kancelářské práce se již dnes stal standardem, většina zaměstnanců požaduje minimálně jeden den práce na home office. Zaměstnavatelé tomuto trendu přizpůsobují své kancelářské prostory – většina jich redukuje své stávající kancelářské plochy. Zároveň se na kancelářském trhu zabydluje další trend – flexibilní kancelářské plochy, tzv. coworky a servisované kanceláře.“ **Kamila Breen, Cushman & Wakefield**

„U logistických nemovitostí se zvyšuje požadovaný environmentální standard. Dnes je samozřejmostí BREEAM Excellent. Firmy si také uvědomují, že je lépe pronajmout jeden metr čtvereční, který lze obsadit větším množstvím zboží, a tak je stále vyšší požadavek na vyšší světlou výšku skladovacích hal a vyšší únosnost podlah.“ **Marcela Fialková, UDI Group**

I přes všechny tyto nenadálé situace a krize však zůstává český realitní trh stabilní, stejně jako ceny nemovitostí.

### OPATRŇÝ OPTIMISMUS ODBORNÍKŮ

A jaký je výhled na letošní rok? Navzdory nejisté geopolitické situaci je až překvapivě pozitivní. Respondenti hromadně očekávají snížení úrokových sazeb, které povede k oživení poptávky po nemovitostech ze strany domácností. S tím jde však ruku v ruce očekávané zvyšování cen nemovitostí, které nebude nijak skokové, ale spíše postupné, o jednotky procent ročně.

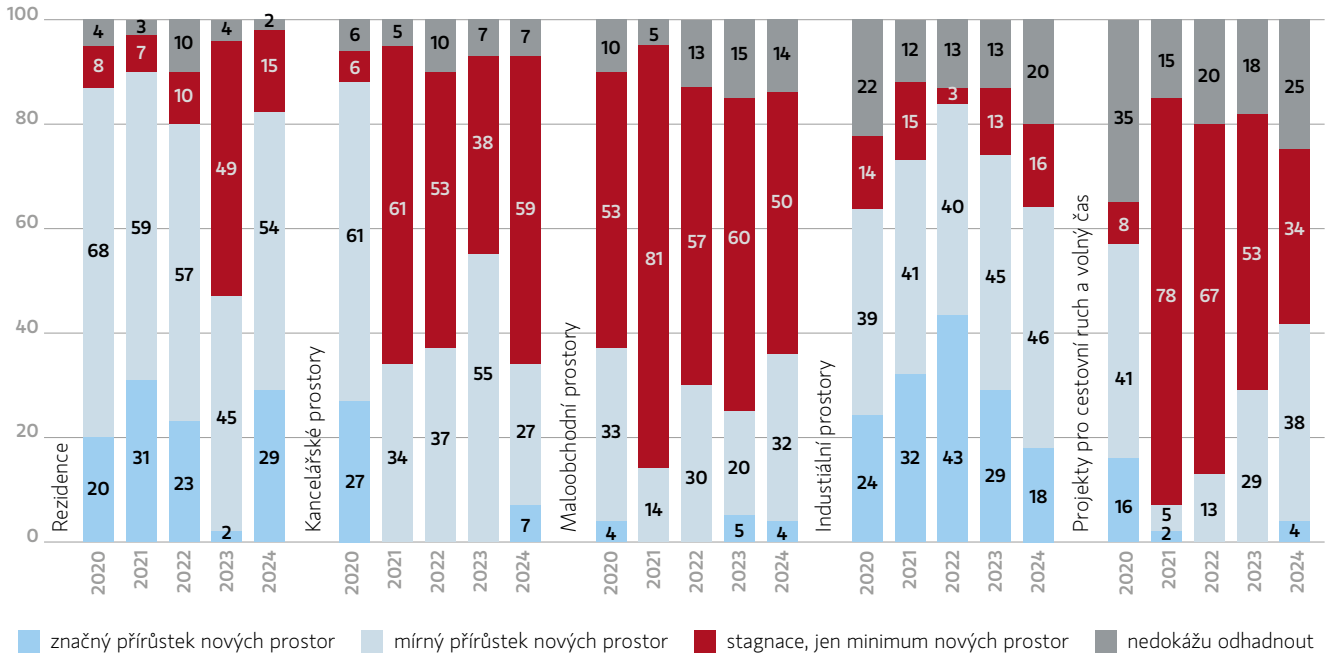
„Věřím, že se celková atmosféra nejistoty let 2022 a 2023 změní v opatrný optimismus. Pomohou tomu pokles úrokových sazeb, nízká inflace, a snad i pozitivní důsledky nového stavebního zákona. Na trhu pak lze očekávat větší aktivitu, a tudíž i vyšší počet transakcí napříč všemi segmenty.“ **Peter Višňovský, LEXXUS NORTON**

Na českém realitním trhu budou v letošním roce podle respondentů rezonovat tyto trendy:

- růst zájmu o segment nájemního bydlení,
- zmenšování bytů,
- oživení poptávky,
- omezená výstavba,
- masivní příklon k ESG,
- nástup umělé inteligence.



**GRAF Jaký očekáváte nárůst nových projektů v letech 2020–21 / 2021–22 / 2022–23 / 2023–24 / 2024–25 v jednotlivých sektorech nemovitostního trhu?**



Vysoké kupní ceny rezidenčních nemovitostí především v Praze a Brně budou povedou k růstu zájmu o nájemní bydlení. Spolu s tím poroste zájem institucionálních investorů o tento sektor. Výměra bytů se bude zmenšovat.

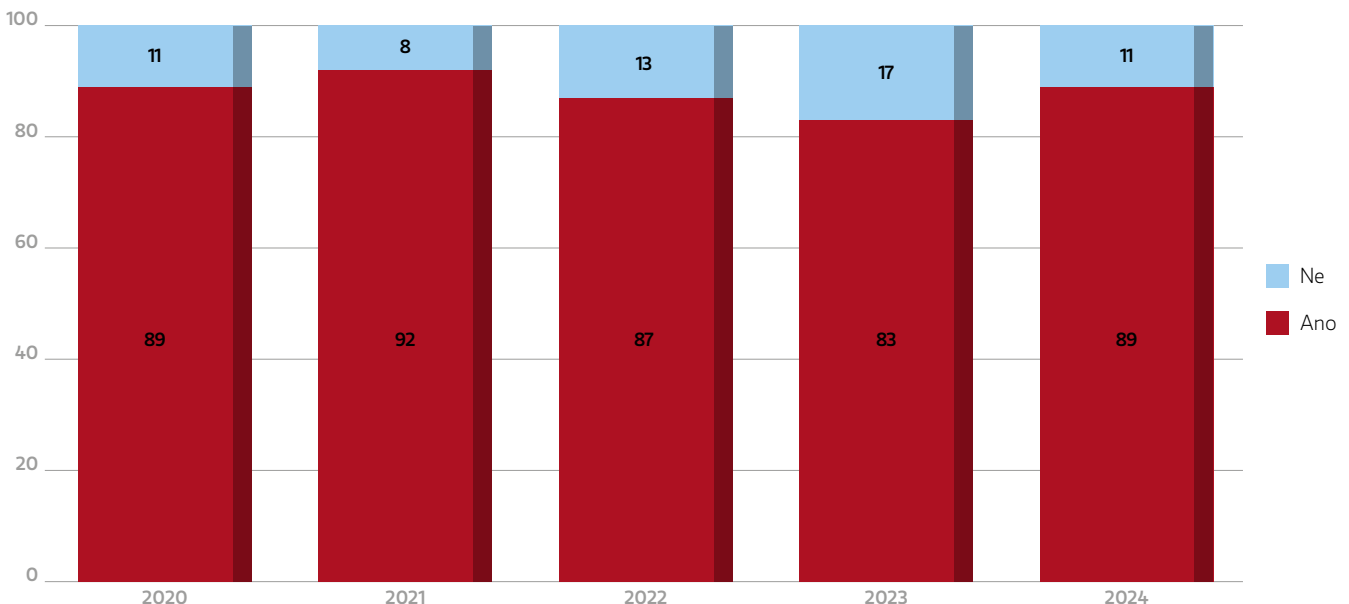
„Očekávaný pokles úrokových sazeb může způsobit oživení poptávky po hypotékách, a tím i nastartování trhu s rezidenčními nemovitostmi. Nástup ale bude pomalý. Stavět se bude později, což paradoxně způsobí nárůst cen.“ **Emil Holub, Clifford Chance**

### ATRAKTIVNOST NÁKUPU NEMOVITOSTI JAKO INVESTICE

Z dlouhodobého hlediska je nákup nemovitosti pořád velmi dobrá investice. I přes dílčí propady trhu ceny nemovitostí z dlouhodobého hlediska rostou. Investoři vnímají nemovitosti jako bezpečného uchovatele hodnoty se stabilním výnosem. Považují je za reálné aktivum s užitnou hodnotou.



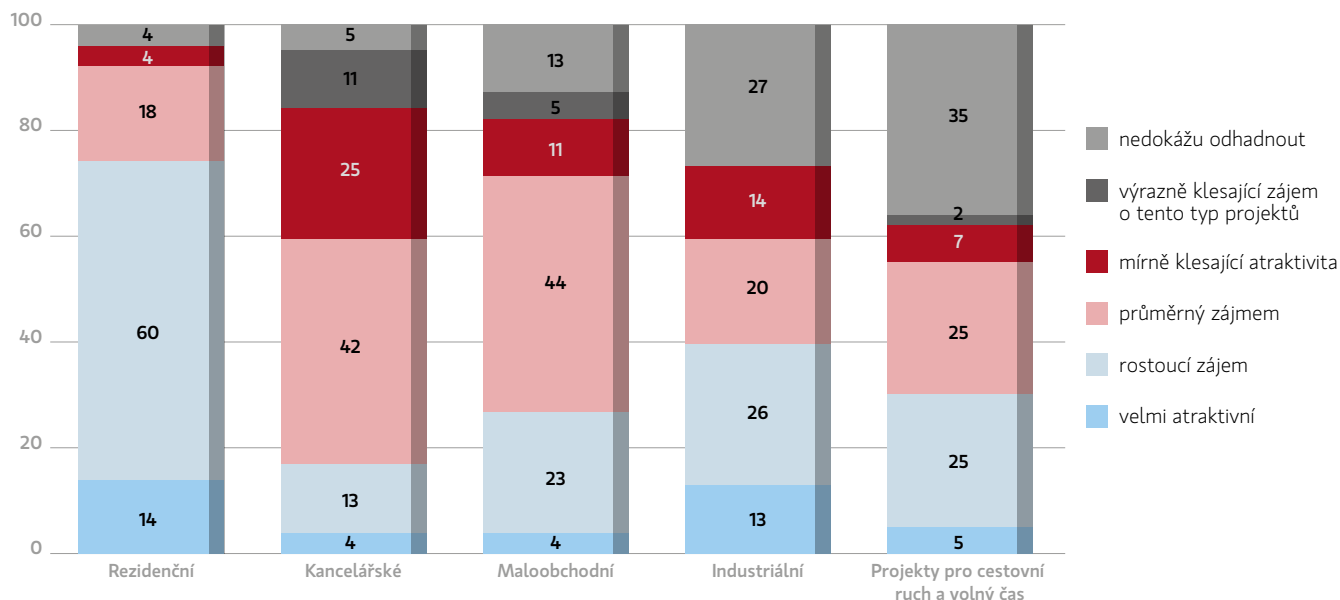
**GRAF Považujete nákup nemovitosti pro investiční účely za stále atraktivní?**



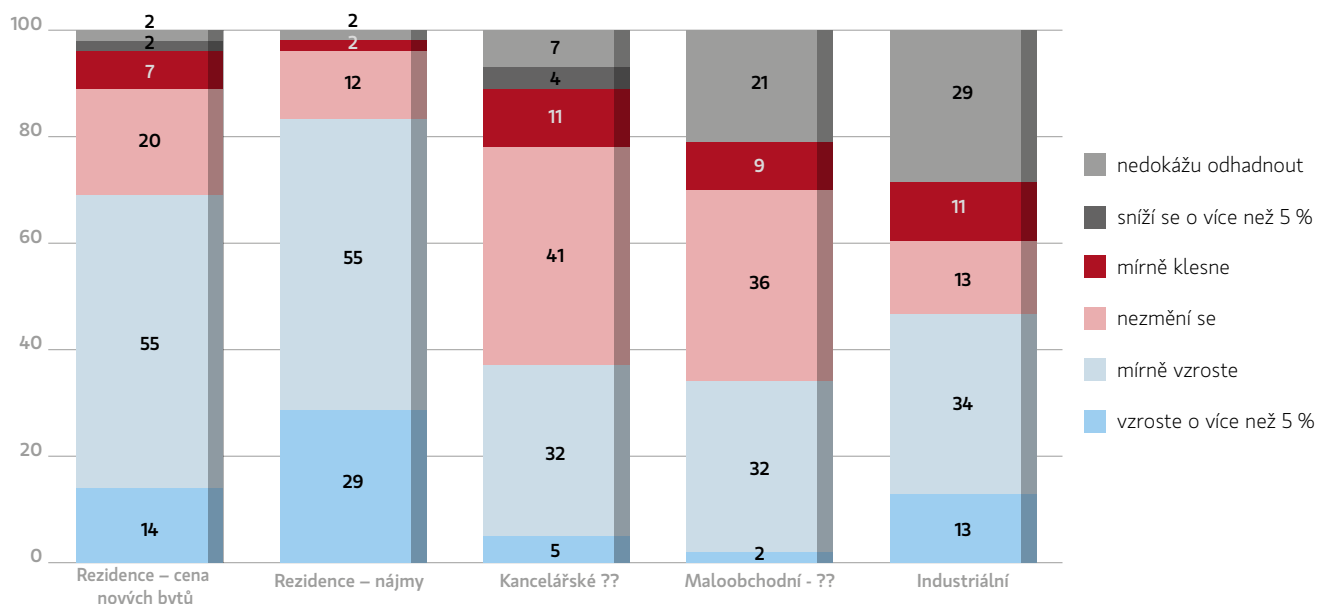
„Domnívám se, že zejména v českém konzervativním prostředí představují nemovitosti velkou jistotu. Pokud se jedná o dobře zvolenou nemovitost, tak i přes případné výkyvy trhu jsou z dlouhodobého pohledu prostředky do ní vložené vhodnou investicí.“ **Zuzana Chudoba, BTR Consulting**

„Hlavní důvody jsou historicky stejné, stále velmi dobré a srozumitelné. Hodnota kvalitní nemovitosti v dlouhodobém horizontu významně roste. Zároveň jejím pronájem získáváte i pravidelný a stabilní příjem.“ **Peter Višňovský, LEXXUS NORTON**

**GRAF** Jaké typy nemovitostí budou podle vás atraktivní pro investory v letech 2024–2025?



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



Jak je vidět z předchozích dvou grafů, investiční poptávka se dlouhodobě soustřeďuje na segment rezidenčních nemovitostí, které budou pro investory nejvíce zajímavé i v letošním roce.

Růst cen nemovitostí, včetně cen nájmu, je podle odborníků na pořadu dne. Po období korekce stagnace cen nových nemovitostí můžeme v letošním roce očekávat opětovný růst ve všech segmentech, nejvíce pak v segmentu rezidenčních nemovitostí.

„S ohledem na to, jak málo se staví, a bereme-li v úvahu ESG požadavky na novou výstavbu, očekávám u novostaveb růst nájemného.“ **Zdenka Klapalová, Knight Frank**

„Klíčovou událostí bude účinnost nového stavebního zákona. Z počátku je možné, že bude mít mírně negativní dopad z důvodu nutnosti přizpůsobení se změnám a přechodnému období, kdy se budou dokončovat řízení i podle staré úpravy. V případech infrastrukturních projektů, které podléhají DESÚ, je možné, že se projeví určité pozitivní efekty při povolování těchto staveb mnohem dříve než u ostatních projektů. Celkově doufám, že období nejistoty a přechodu bude co nejkratší. Postupně by mohla přispět zefektivnění řízení i postupující digitalizace.“ **Markéta Topinková, Squire Patton Boggs**

## LIMITY REALITNÍHO TRHU

Tak jako respondenti v průzkumu identifikovali klíčové faktory pro rozvoj realitního trhu, definovali zároveň jeho největší limity a omezení. Jednoznačným „vítězem“ je nevyhovující legislativa a z ní vyplývající extrémně dlouhé povoloovací procesy, které brzdí rozvoj výstavby. Ten jako problém zmínila drtivá většina dotazovaných.

Tématem neustálých diskuzí je mezi odborníky nový stavební zákon. Ten začne platit v polovině letošního roku. Důležité prováděcí vyhlášky k novému stavebnímu zákonu jsou dosud v různých stádiích příprav. Do jejich přijetí – nejdéle však do 1. července 2027 – se uplatní dosavadní předpisy. Počátek uplatňování stavebního zákona tak není, a bohužel ani nebude, zcela bez nejasností a problémů.

„Trhu chybí rychlejší a flexibilnější územní plánování a schvalovací proces, úprava některých norem jako např. požární omezení pro elektromobily v podzemních garážích, možnost využít dřevostavby u vícepodlažních budov, menší náročnost na počty parkovacích stání u nájemních domů, kde to není tolik potřeba, atd.“ **Zuzana Chudoba, BTR Consulting**

„Trh potřebuje konsolidaci stavebního řízení do ‚super‘ stavebních úřadů (a DOSS) pro významné a velké projekty všeho druhu. Specializace, a tím i vyšší odbornost a efektivita, je jedinou cestou vpřed.“ **František Jíša, J&T REAL ESTATE CZ**

„Notorický známý problém v povolování projektů. Rok 2024 bude do jisté míry narušen i novým stavebním zákonem, který již teď budí obavy a poukazuje na nepřipravenost státní správy.“ **Pavel Linha, DRFG Real Estate**

## O PRŮZKUMU

Výzkum pro ARTN zpracovala společnost INCOMIND na panelu realitních expertů v lednu 2024. Dotazník byl sestaven ARTN ve spolupráci s INCOMIND a obsahoval vedle hlavní celkové části i specializované sekce pro vybrané oblasti. Celkem se výzkumu zúčastnilo 80 respondentů. Výsledky průzkumu pomáhaly autorům jednotlivých kapitol studie TREND REPORT 2024 při práci na obsahu. Velmi cennou součástí výzkumu také představují komentáře jednotlivých respondentů k aktuálním trendům trhu, které uvádíme u jednotlivých kapitol.

# MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ



**prof. Dr. Ing. Jan Frait | Víceguvernér ČNB**

Vystudoval Ekonomickou fakultu Vysoké školy báňské v Ostravě. Zde absolvoval v roce 1995 také doktorské studium a v roce 2002 byl jmenován profesorem této univerzity v oboru ekonomie. V roce 2000 byl poprvé jmenován členem bankovní rady ČNB. Po ukončení tohoto mandátu budoval od roku 2007 v ČNB útvar zodpovídající za analýzy finanční stability a vytváření makroobezřetnostní politiky. Od července 2022 zastává druhé funkční období člena bankovní rady ČNB, od února 2023 v pozici jejího viceguvernéra. V současnosti zodpovídá za obezřetnostní dohled nad finančním trhem a Českou republiku reprezentuje v konzultační skupině Basilejského výboru pro bankovní dohled.



**Ing. Miroslav Plašil, Ph.D. | Ředitel odboru makroobezřetnostních analýz ČNB**

Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze – obor ekonometrie a operační výzkum a obor statistika. Do České národní banky nastoupil v roce 2005 na pozici experta statistiky, kde pracoval mimo jiné na zavádění a rozvoji statistiky čtvrtletních finančních účtů v ČNB. Od roku 2011 působí v centrální bance jako analytik. V letech 2015–2017 byl poradcem člena bankovní rady. V roce 2018 byl pověřen řízením referátu reálné ekonomiky a od roku 2023 působí ve funkci ředitele odboru makroobezřetnostních analýz.

# MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2023 zvýšil o 3,1 %, zatímco v roce 2022 vzrostl o 3,5 % a v roce 2021 o 6 %. Pro roky 2024 a 2025 Fond odhaduje téměř stejný růst jako pro loňský rok, přičemž vyspělé země, do nichž řadí Fond i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,5 a 1,8 %).

HDP v ČR se za celý rok 2023 podle lednového odhadu Českého statistického úřadu snížil o 0,4 %, když v roce 2022 vzrostl o 2,4 % a v roce 2021 o 3,6 %. Lednová prognóza České národní banky (ČNB) počítá s tím, že v roce 2024 reálný HDP mírně vzroste (o 0,6 %) a napřesrok růst HDP dále zrychlí na 2,4 % i díky oživení spotřeby a investic.

Dynamika stavu bankovních úvěrů soukromému sektoru v ČR zůstala v průběhu loňského roku utlumená. Objem skutečně nových hypotečních úvěrů se za celý rok snížil o 25 %. Naopak v průběhu roku 2024 by měl trh podle očekávání ČNB postupně oživovat a celkový objem skutečně nových poskytnutých úvěrů by mohl meziročně vzrůst zhruba o 50–60 %.

Ceny rezidenčních nemovitostí dosáhly svého maxima ve 3. čtvrtletí 2022 a poté tři čtvrtletí v řadě klesaly. V průběhu 3. čtvrtletí 2023 ceny již pravděpodobně dosáhly svého dna. Na základě odhadů tzv. míry nadhodnocení bytů považuje ČNB situaci na trhu rezidenčních nemovitostí přes dílčí pokles cen za nadále silně napjatou, a to zejména z pohledu dostupnosti vlastního bydlení pro běžné domácnosti. S prognózou ČNB uveřejněnou ve „Zprávě o měnové politice – zima 2024“ je konzistentní návrat meziročního tempa růstu rezidenčních nemovitostí do mírně kladných hodnot od 1. čtvrtletí letošního roku.

## EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Dynamika světové ekonomiky v průběhu roku 2023 dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpříšňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok. Globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici v letošním roce počítají s postupným uvolňováním měnových politik. Vyhledky ožívování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné. Tabulka 1 zachycuje průměry z lednového reprezentativního přehledu odhadů světových analytiků (tzv. Consensus Forecast) pro loňský rok a jejich prognózy pro roky 2024 a 2025.<sup>1</sup>

**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
2023	-0,4	0,5	1,2	-0,3	0,4	0,5	2,3	2,7	2,4	2,2	4,2	5,2
2024	1,4	0,5	1,9	0,3	0,2	2,9	2,4	1,7	1,4	1,6	3,7	4,6
2025	2,8	1,3	2,6	1,2	1,0	3,5	2,6	1,3	1,7	2,4	3,7	4,3

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 2024

Zvýšená úroveň úrokových sazeb se v kombinaci s hospodářským útlumem negativně propisovala především do cen komerčních a rezidenčních nemovitostí, zatímco ceny akcií se v řadě zemí vyvíjely relativně příznivě (zejména v USA). V posledním čtvrtletí loňského roku se delší úrokové sazby znatelně částečně snížily, ale vlivem vysoké míry nejistoty mohou nadále vykazovat značnou volatilitu. To platí i pro ceny rizikovějších finančních aktiv. V některých segmentech finančního trhu stále existují signály zvýšeného rizika likvidity.

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

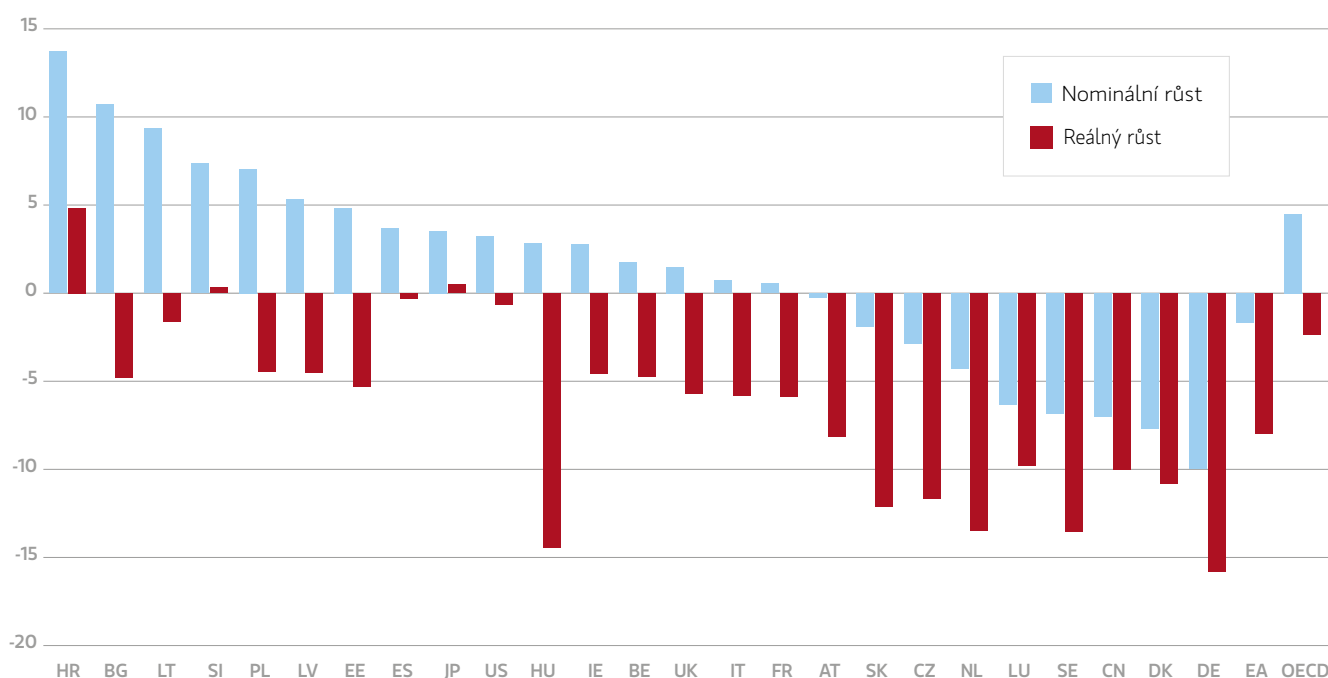
Výhledy cenového vývoje komodit předpokládají relativní stabilitu na spíše nižších úrovních, v čemž se odrážejí i obavy ohledně ekonomické aktivity v Evropě a Číně. Cena ropy typu Brent by se podle lednových odhadů měla pohybovat v letošním a příštím roce na úrovni kolem 75 dolarů za barel. Takový vývoj by spolu s očekávanou stabilitou kurzu eura k dolaru na úrovních kolem 1,1 měl přispět k dalšímu utlumování inflačních tlaků.

### VÝVOJ NA TRZÍCH NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ

V důsledku utažení globálních měnových podmínek meziroční růst cen bydlení v zemích OECD během roku 2023 citelně zvolnil. Ve druhém čtvrtletí roku 2023 dosáhl v průměru výše necelých 5 %, což představuje ve srovnání s rokem 2022 zpomalení o téměř 10 procentních bodů. Vlivem zvýšené inflace pak ceny nemovitostí v zemích OECD zaznamenaly záporný růst v reálném vyjádření.

Zvolnění dynamiky cen nemovitostí bylo pozorováno plošně prakticky napříč všemi zeměmi, což potvrzuje obrat v globálním finančním cyklu směrem do sestupné fáze. Přesto mezi zeměmi přetrvávaly značné rozdíly z pohledu nominálního i reálného růstu. Stagnace či pokles reálných cen byly pozorovány ve většině zemí EU (s výjimkou Chorvatska). Nominální růst však v některých z „novějších“ zemí EU zůstával pořád dosti silný. Naopak v severských zemích, kde obrat ve vývoji cen nastal již v roce 2022, dynamika v nominálním vyjádření dále oslabovala a meziroční růst dosáhl silně záporných hodnot. K tomuto vývoji se nově připojily i země západní Evropy (Německo, Nizozemí, Lucembursko). Specifickým vývojem prochází v posledních 15 letech Itálie, kde ceny nemovitostí dlouhodobě stagnují či jen velmi mírně rostou, a to bez ohledu na finanční podmínky a makroekonomickou situaci. Tento trend pokračoval i v prostředí současného zprůšnění globálních měnových podmínek. V rámci zemí mimo Evropu došlo rovněž k útlumu dynamiky cen (USA, Japonsko), v Číně pak ceny v důsledku obtíží tamního nemovitostního trhu dokonce citelně poklesly.

GRAF Meziroční nárůst cen bydlení ve vybraných zemích dle OECD (údaje k 30. 6. 2023)



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 2025 pak o 1,4 %.<sup>2</sup> Lednová prognóza ČNB předpokládá, že v první polovině letošního roku se pokles české ekonomiky zastaví, a následně dojde k pozvolnému oživení. Hlavním tahounem bude nárůst spotřeby domácností díky obnovení kladné dynamiky reálných mezd. K tomu přispěje výrazný pokles meziroční inflace, která se podle prognózy na počátku letošního roku skokově sníží pod hranici 3 % (v lednu 2004 dosáhla meziroční inflace 2,3 %). Naopak celková investiční aktivita zůstane slabá kvůli odeznívání tvorby zásob a pomalému ožívování zahraniční poptávky.

<sup>2</sup> 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 Lednová prognóza ČNB (v %)

	HDP	Inflace	3M PRIBOR	Kurz	Mzdy	Nezaměstnanost	Běžný účet (saldo)
2023	-0,5	10,7	7,1	24,0	7,4	2,6	0,9
2024	0,6	2,6	4,0	24,6	5,8	3,0	0,6
2025	2,4	2,0	2,6	24,3	5,8	3,1	1,0

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

ZDROJ: ZPRÁVA O MĚNOVÉ POLITICE – ZIMA 2024, ČNB

Bankovní rada ČNB na únorovém měnovém jednání snížila 2T repo sazbu o 0,5 p. b. na 6,25 %. S lednovou prognózou je konzistentní rychlý pokles tržních úrokových sazeb v průběhu letošního roku. Přesto po většinu roku 2024 by měla měnová politika působit nadále spíše restriktivně, a to prostřednictvím úrokové složky. Většina členů bankovní rady se shodovala na tom, že úrokové sazby budou oproti trajektorii obsažené v prognóze nejspíše klesat pomaleji.

### VÝVOJ ÚVĚRŮ NA BYDLNÍ V ČR

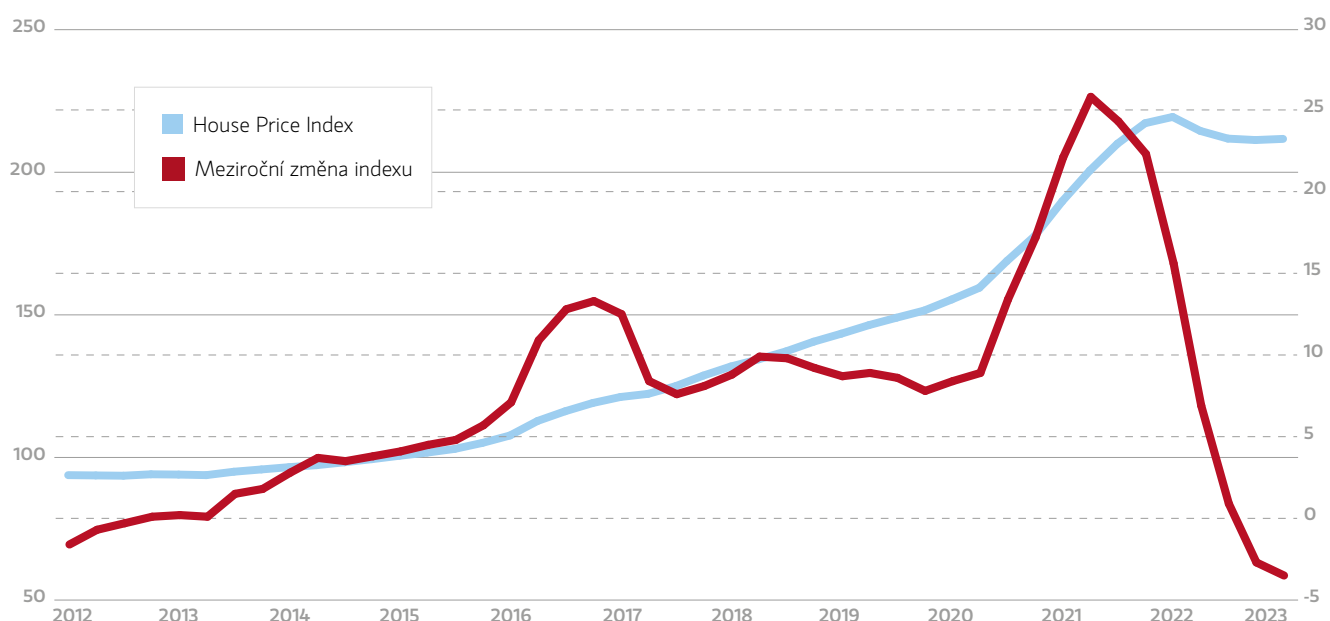
Poptávku po úvěrech v roce 2023 tlumilo přísné nastavení domácích měnových podmínek a trh druhý rok v řadě vykazoval známky citelného zchlazení. Přestože ve druhé polovině roku 2023 začala úvěrová aktivita mírně ožívat, objem skutečně nových hypotečních úvěrů<sup>3</sup> se za celý rok snížil o 25 % na necelých 112 mld. Kč. Vývoj u úvěrů na bydlení byl zhruba obdobný a skutečně nové úvěry poklesly o více než 23 %. V dlouhodobém srovnání odpovídal objem poskytnutých úvěrů zhruba aktivitě z roku 2015, avšak při vyšší průměrné výši hypotečních úvěrů a jejich významně nižším poskytnutém počtu. Vzhledem k vysoké úrovni úrokových sazeb přetrvával velmi nízký zájem také o refinancování. Refinancované hypoteční úvěry meziročně klesly o dalších 16 % a dosáhly výše 21 mld. Kč.

Jisté oživení pro trh s úvěry na bydlení znamenala deaktivace horní hranice pro úvěrový ukazatel DSTI (výše dluhové služby k příjmům žadatele) v polovině roku 2023. Tento krok však v podmínkách vyšších úrokových sazeb a zvýšené obezřetnosti bank umožnil přístup k dluhovému financování spíše specifickým klientům a neznamenal zásadní rozvolnění úvěrových standardů bank. ČNB odhaduje, že deaktivace limitu přispěla k navýšení objemu nových úvěrů v roce 2023 maximálně v rozsahu 5 až 10 mld. Kč. V průběhu roku 2024 by se měl trh podle očekávání ČNB postupně dále ožívat a celkový objem skutečně nových poskytnutých úvěrů by mohl meziročně vzrůst zhruba o 50–60 %. Rostoucí trend by pak měl pokračovat i v roce 2025, kdy by se měl počet poskytnutých úvěrů dostat zhruba k dlouhodobým průměrům. Celkové objemy tak v následujících dvou letech zůstanou podle projekcí ČNB hluboko pod rekordními úrovněmi z roku 2021.

### TRH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR A JEHO CENOVÝ VÝHLED

Růst cen rezidenčních nemovitostí v ČR v návaznosti na útlum dluhové financované poptávky během roku 2022 citelně zpomalil a ceny dosáhly ve 3. čtvrtletí 2022 svého maxima. Poté ceny rezidenčních nemovitostí tři čtvrtletí v řadě klesaly, k čemuž

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



ZDROJ: ČSÚ

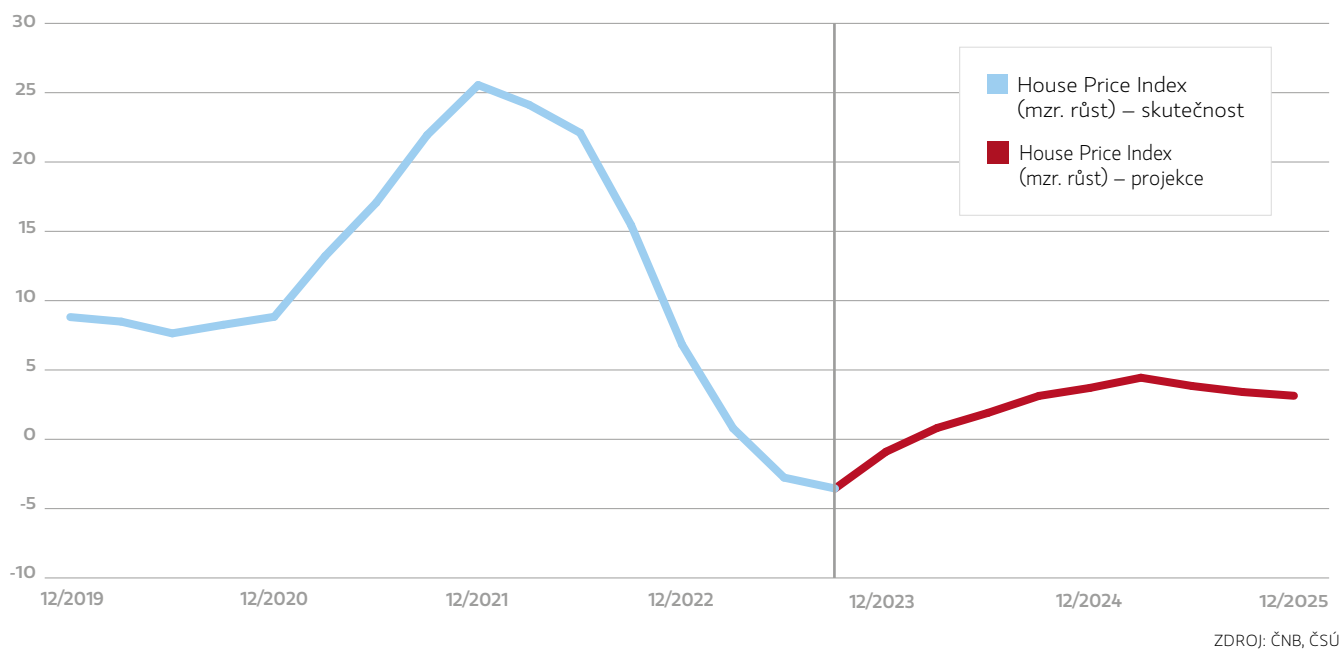
3 Skutečně nové úvěry zahrnují nové úvěry, které v daném období vstoupily do ekonomiky poprvé a navýšení jistiny u již existujících úvěrů.



při bližším pohledu na jednotlivé segmenty přispěl zejména pokles cen bytů, při stagnaci cen rodinných domů a pokračujícím růstu cen pozemků. Ke stabilizaci cen došlo během 3. čtvrtletí 2023, a přestože v meziročním vyjádření zůstala dynamika nadále záporná, ceny již pravděpodobně dosáhly svého dna. Celková velikost cenové korekce tak činila necelá 4 %. V mezinárodním srovnání patřila ČR k vyspělým zemím spíše s vyšším meziročním poklesem cen, a to zejména v případě reálných cen očištěných o vliv inflace.

Vedle samotného cenového vývoje ČNB publikuje ve zprávách o finanční stabilitě také odhad tzv. míry nadhodnocení bytů. Tato míra napomáhá identifikovat existenci nerovnováh na trhu rezidenčních nemovitostí a s tím spojený vznik potenciálních systémových rizik, nikoli indikovat rozsah budoucího poklesu cen těchto nemovitostí. ČNB používá k odhadu nadhodnocení dva přístupy: první z nich se zaměřuje na domácnosti pořizující si vlastní bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru („makroobezřetnostní“ přístup), druhý pak na domácnosti pořizující si nemovitost na další pronájem („investiční“ přístup). Podle poslední podzimní zprávy se míra nadhodnocení ve druhém čtvrtletí 2023 nadále pohybovala nad úrovní 60 %, resp. 20 %. To značí, že situace na trhu rezidenčních nemovitostí zůstávala i přes pozorovaný pokles cen v první polovině roku 2023 nadále silně napjatá, a to zejména z pohledu dostupnosti vlastního bydlení pro běžné domácnosti. Pořízení vlastního bydlení pro domácnost s mediánovými příjmy financované úvěrem bylo vzhledem k očekávanému makrofinančnímu vývoji značně rizikové, a okruh domácností tvořících potenciální poptávku se tak omezil především na domácnosti v nejvyšším příjmovém decilu. Pohledem investičního přístupu pak byl požadovaný výnos z pronájmu silně stlačený pod obvyklé úrovně, což může přispívat k dalšímu růstu požadovaných nájmu, případně bude naopak omezovat tlak na rychlý růst cen nemovitostí v budoucnu.

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



ČNB zveřejňuje ve Zprávě o finanční stabilitě v souvislosti s výhledy budoucího vývoje cen nemovitostí dvojí sadu informací. V první řadě pravidelně publikuje očekávaný vývoj cen v základním scénáři, který je konzistentní s oficiální makroekonomickou prognózou ČNB. Vedle nejpravděpodobnějšího vývoje však poskytuje rovněž informaci o míře rizika výrazného cenového poklesu spojeného s vysocí nepříznivým ekonomickým vývojem.

S prognózou ČNB uveřejněnou ve Zprávě o měnové politice – zima 2024 je konzistentní návrat meziročního tempa růstu rezidenčních nemovitostí do kladných hodnot během 1. čtvrtletí letošního roku a jeho postupné zesilování až k úrovni necelých 5 % na jeho konci. K tomu přispěje poměrně silný růst nominálních příjmů domácností i postupný pokles úrokových sazeb u úvěrů na bydlení. V roce 2025 bude u cen nemovitostí pokračovat růstový trend, avšak meziroční dynamika zůstane ve srovnání s lety 2020–2021 relativně nízká. S růstem cen v roce 2025 je nicméně spojena poměrně vysoká míra nejistoty, a to zejména ve směru jeho potenciálně výraznějšího zrychlení. S tím na druhé straně souvisí citelný ústup rizik budoucího výrazného propadu cen nemovitostí. Zatímco v polovině roku 2022 odhadovala ČNB pravděpodobnost cenové korekce o více než 10 % během dvou let jako přibližně třetinovou, k polovině roku 2023 odhadovaná pravděpodobnost klesla pod 5 % a ve druhé polovině roku se dále snížila. Nový výhled bude ČNB prezentovat po svém jarním jednání o otázkách finanční stability, které proběhne ke konci května 2024.

DEVELOPMENT  
S VÝJIMEČNOU  
ARCHITEKTUROU  
A DŮRAZEM  
NA DESIGN





# REZIDENČNÍ TRH



## **Mgr. Jiří Pácal | Central Europe Holding a.s. | Člen správní rady ARTN**

Jiří Pácal vystudoval Přírodovědeckou fakultu UK Praha. Od roku 1991 se začal věnovat oblasti nemovitostních obchodů, investic, správy a pronájmů, fungování bytového trhu, konzultační a výukové činnosti. Zabývá se převážně bytovou problematikou, dlouhodobým monitorováním realitního trhu, konzultační a poradenskou činností, správou a provozem nemovitostí. Od roku 1996 působí jako ředitel a člen představenstva Central Europe Holding a. s. se zaměřením na vlastní investice a jejich rozvoj, od roku 2004 je statutárním členem Centra Paraple o. p. s.



## **Ing. Marcel Soral | Předseda představenstva a generální ředitel, Trigema | Člen správní rady ARTN**

Vystudoval Stavební fakultu ČVUT v Praze. Je zakladatelem a v současné době jediným akcionářem a ředitelem společnosti Trigema a. s. Ta byla založena v roce 1994 a je developerskou skupinou s vlastní stavební společností a s vlastní firmou na správu budov a facility management. Je rovněž členem dozorčí rady Centra Paraple o. p. s. a členem České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.



## **Ing., MBA Zuzana Chudoba, MBA | zakladatelka a majitelka BTR Consulting**

Zuzana se v realitní branži pohybuje od roku 2003. Věnuje se komplexnímu poradenství a službám v oblasti nájemního bydlení – zpracovává studie trhu, provádí akvizice, připravuje nájemní developerské projekty, realizuje pronájmy, správu nájemních bytových domů i komplexní zařizování bytů.

Zuzana je členkou prezidia Asociace nájemního bydlení a aktivně působí ve skupině Female Leaders i Real Estate CZ.

# REZIDENČNÍ TRH

**Ceny rezidenčních nemovitostí klesly jen mírně, nadále však klesá výstavba.**

**Poptávka po nových bytech v Praze se v minulém roce každý kvartál zvyšovala, prodeje se tak vracejí na úroveň před pandemií.**

**Roste zájem o nájemní bydlení. Zbytečné zásahy ze strany státu do fungování nájemních vztahů však demotivují pronajímatele.**

**Na rostoucí poptávku po nájmech reagují investoři, vznikají projekty institucionálního nájemního bydlení.**

Bytový trh v České republice prodělává v posledních letech řadu změn a oproti předešlým obdobím je zde více faktorů, které ho ovlivňují. Je třeba ho chápat jako celek, ve všech jeho segmentech a formách, které jsou vzájemně propojeny. Často však bývá posuzován jen v jednom segmentu, bez návaznosti. V předchozím Trend Reportu 2023 jsme správně predikovali jen mírný pokles cen bytových nemovitostí, a bohužel i další pokles nové výstavby. Nadále pokračuje odkládání poptávky po bytech, a to jak k vlastnímu užívání, tak i k pronájmu. Důvody lze hledat hlavně u vysoké ceny peněz a nízkých výnosů v porovnání s většinou vkladových bankovních produktů.

Bydlení je důležitým předpokladem fungování celé ekonomiky, společnosti a rodiny, a je také významnou investiční příležitostí. Zásahy státu a obcí v této oblasti jsou žádoucí hlavně v místech, kde není možné spravedlivě a objektivně očekávat fungování trhu, např. u bydlení skupin obyvatelstva kompetentních a odpovědných k bydlení, ale vzhledem k objektivně nižším příjmům či zdravotním hendikepům neschopných se uplatnit v tržním prostředí. Necitlivé zásahy státu v oblasti legislativní, např. podpůrné programy tam, kde si lépe poradí trh, způsobují nerovnováhy, nespravedlnosti a nedostatky.

Dominantní formou bydlení u nás je vlastnické, hlavně v rodinných domech. Poskytovateli nájemního bydlení jsou pak převážně fyzické osoby. Vlastnictví nemovitosti je bráno jako dlouhodobé a majitele mění bytové nemovitosti v průměru po více než 50 letech. Odhadem 40 % vlastníků získalo nemovitost darem od členů rodiny, dědictvím a zhruba čtvrtina si koupí bydlení s výraznou finanční výpomocí rodičů či prarodičů. V poslední době se rozdíl ve vlastnictví nemovitostí zvyšují. Vytváří se skupina vlastníků, kteří svůj bytový fond oproti jiným významně navyšují. Začínají se tak objevovat významné nerovnosti mezi vlastníky, a zároveň je zde i skupina obyvatelstva, která se k vlastnictví nemovitosti již nemůže dostat.

## Charakterizovat bytový trh v ČR lze následovně:

Výrazné ochlazení zájmu o koupi nemovitosti a dramatický pokles počtu transakcí. Největším trhem je pražský, i tady změnil majitele, a to prodejem, cca 2,3 % bytových jednotek ročně.

V katastru nemovitostí pro Prahu bylo zapsáno k 31. prosinci 2023 celkem 531 956 bytových jednotek. Počty transakcí v Praze se zapsanou kupní cenou jsou následující:

Dopady na realitní trh v roce 2023 mělo především omezení financování v důsledku vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb u úvěrů. V oblasti rezidenčních nemovitostí jsme v loňském roce zažili vůbec nejslabší rok co se týká poskytnutých hypoték za posledních 10 let.

**Jan Kruntorád, Gepard Finance**



Rok	počet prodaných jednotek
2016	19 660
2017	17 355
2018	16 138
2019	14 925
2020	14 275
2021	17 031
2022	12 782
2023	12 291
<b>celkem bytů zapsaných v KN</b>	<b>531 956</b>

**Zájem o nájemní bydlení vzrostl, a to z důvodů** zhoršení dostupnosti financování pořízení nemovitosti, a částečně i díky změně preferencí mladých lidí. Vzhledem k nepříliš zdařilé privatizaci bytového fondu, absenci výstavby nájemního bydlení i pomocí státu a obcí u zajištění sociálního bydlení je přechod do bydlení v nájmu pouze v úrovni jednotek procent na celkovém trhu.

V Praze začíná být zřetelný trend postupného přesunu k nájemnímu bydlení.

**Pavel Linha, DRFG Real Estate**

V České republice máme vysoké náklady na bydlení, které představují nejnvýznamnější položku rozpočtů domácností. V EU jde zhruba o jednu čtvrtinu měsíčních výdajů, u nás se blížíme k jedné třetině. Až 56 % domácností uvádí, že bydlení představuje v jejich rozpočtu značnou zátěž, což je za posledních pár let nárůst o téměř 80 %.

Dle SČMBD má aktuálně 13 % domácností žijících ve vlastních a družstevních bytech problémy s příspěvkem na správu a údržbu společných částí domů. Téměř polovina z dlužných částek je obtížně vymahatelná.

V poslední době přicházejí mnohem častěji ke slovu **alternativní formy bydlení**, zvláště u mladé generace. Populární se stává cohousing, hlavně u vysokoškoláků. U bydlení mladých se také mnohem více než v jiných vyspělých zemích projevuje finanční spoluúčast celé rodiny. Bytové vlastnictví se více koncentruje a děti nemajetných rodičů mají velmi malou šanci na pořízení vlastní nemovitosti.

Právě nedostatečná výstavba žene ceny nemovitostí nahoru. Za posledních deset let ceny nových bytů vzrostly více než dva a půl násobně.

**Tomáš Drábek, CREDITAS Real Estate**

**Bytová výstavba dlouhodobě zaostává** za potřebami trhu, a to jak u rodinných domků, tak hlavně u bytových domů. Výstavba zdaleka nepostačuje ani k prosté obnově bytového fondu, natož k pokrytí nárůstu počtu obyvatel migrací a růstu počtu domácností.

**V posledním období došlo k mírné korekci cen bytových nemovitostí** ve větších městech, u menších a středně velkých byl propad vyšší. Nejednalo se ale o tak velké propady, jak se očekávalo, a korekce byly v rozmezí 10–25 %. Důvody lze hledat v nízkém počtu

nové bytové výstavby, která nepřináší dostatečnou nabídku v žádném městě či regionu. Výstavba nepostačuje ani k prosté obnově bytového fondu, natož aby pokryla zvýšenou potřebu vyvolanou růstem počtu domácností, mimo jiné i kvůli migraci. Nízká nabídka bytů na trhu je spolu se zoufale nízkou výstavbou způsobena i potlačením nabídky starších bytů, vyvolaným obavami vlastníků, potenciálních prodávajících, z budoucího ekonomického vývoje, obavami o stabilitu finančního trhu, a tedy i naší měny.

**Zásadní vliv mělo dramatické zvýšení úrokových sazeb úvěrů na pořízení bydlení**, a tedy i zhoršení dostupnosti financování, a následného splácení hypotečních úvěrů i stavebního spoření.

**Od roku 2024 vzrůstá daň z nemovitého majetku**, kterou vybírají jednotlivé obce samy a samy si také místními koeficienty určují její výši v zákonem daném rozmezí. Daň z nemovitosti začíná být významnější nákladovou položkou.

**Připravované změny legislativy ze strany státu** by měly přinést větší dostupnost bydlení přijetím zákona o podpoře bydlení a jeho následným naplněním. Je však otázkou, zda k tomu skutečně dojde. Představy ze strany státu o potřebě neustále vstupovat do ujednání nájemních smluv nejdou vždy správným směrem. V návrzích se například objevuje zákaz řetězení doby nájmu u jedno a dvouletých kontraktů. Za velmi nebezpečné lze považovat i úvahy o znovuzavedení regulace výše nájmu. Myšlenka tzv. garantovaných nájmu, kdy pronajímatel nabídne obci svoje byty, ta je obsadí a ručí za závazky nájemce, byla zajímavá před zhruba 10 lety, kdy ji také ARTN doporučovala. Nyní již větší přínos mít nemůže.

**Pozitivní návrhy pro fungování bytového trhu** by dle ARTN měly vycházet ze smluvní volnosti mezi nájemcem a pronajímatelem z hlediska doby nájmu a jeho ukončení. Vítanou by byla možnost nájmu na dobu neurčitou bez udání důvodu výpovědi nebo dle důvodů vzájemně sjednaných. Zásadní je také zvýšení bytové výstavby, která by měla být ze strany státu a obcí maximálně podporována. Z důvodů naléhavosti v oblasti času i kvality jde hlavně o podporu komerční výstavby.

**Další negativní dopady na bytový trh** budou brzy přicházet. Všechny budovy čeká nové nařízení, které má přinést bezemisní fungování všech budov. Podle nové směrnice by už v následujících 10 letech měly všechny nové budovy nejen brát energii z obnovitelných zdrojů, ale i jejich výstavba má být bezemisní. Do roku 2050 mají tyto normy splňovat všechny budovy, včetně rodinných domů. Je dobré připomenout, že bytové domy v ČR jsou v průměru starší než 50 let.

Problémem jsou relevantní data. Bytový trh u nás bývá často v nepodložených reportech řady subjektů se snahou o zviditelnění v médiích. Informace tak bývají zavádějící a odrážejí spíše pohledy a pocity reportujících společností než výsledky relevantních šetření s odpovídajícími daty. Jejich závěry však média, a někdy i státní instituce, nekriticky přebírají a mohou vést k nesprávným závěrům. Je tedy důležité zvážit, které subjekty informace podávají a jak k nim dospěly. Sběr informací přes internet je náročný a vyžaduje velkou potřebu očištění získaných hodnot. Cenová data lze získávat z realizovaných transakcí u ČÚZK, výše uzavíraných nájmu nejsou nikde systematicky evidována. Určitou představu mohou udělat např. společnosti vykonávající správu bytového fondu a větší vlastníci nájemního bydlení.

Trvá důvěra v investice do bytových nemovitostí, zvláště pak z hlediska dlouhodobého. Shodují se na tom jak odborníci, tak i laická veřejnost. Vlastnictví bytové nemovitosti představuje ochranu před znehodnocením inflací či možnou defraudací, a zároveň má oproti řadě jiných investičních instrumentů výhodu dané užitné hodnoty. Ve zlatě či cenných papírech se bydlet nedá.

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

**Výnosy z nájemného** se v předchozím roce mírně zvýšily, ale po předchozích propadech původní výše cca 5 % p. a. stále nedosahují.

Při obvyklé ceně staršího bytu 130 000 Kč/m<sup>2</sup> a nájmu 4 800 Kč/m<sup>2</sup>/rok, započtení jen běžných nákladů a neobsazenosti ve výši 600 Kč/m<sup>2</sup>/rok dostaneme výnos 3,2 % p. a. Dále je však nezbytné redukovat výnos o cenu peněz a vytvářet rezervy na budoucí opravy a modernizace. Reálně se tak výnos ještě významně sníží. Návratnost investic je obecně nejnižší ve velkých městech a nejvyšší v pohraničí, vnitřních perifériích.

Zejména během r. 2025 bude dokončeno několik projektů nájemního bydlení, a to včetně programu Dostupného bydlení České spořitelny. Pokud lidé budou spokojeni v nájemním bydlení, zmenší se poptávka po bytech ke koupi.

**Pavel Velebil, TIDE Reality**

## TRH S NOVÝMI BYTY PRAHA

### Prodeje

Poptávka po nových bytech v Praze se v minulém roce každý kvartál zvyšovala a v posledním čtvrtletí dosáhla svého dlouhodobého průměru 1 300 prodaných jednotek. Celkem se loni prodalo 4 000 nových bytů, v meziročním srovnání se jedná o 29% nárůst.

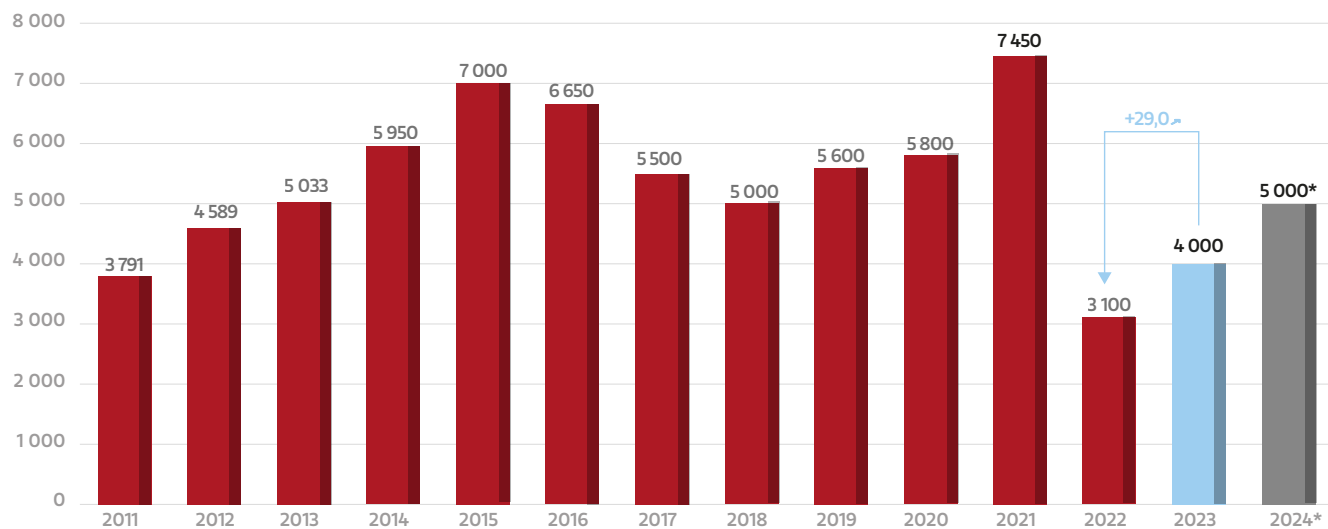
Prodeje se tak vracejí na úroveň před pandemií. S přihlédnutím k ekonomickým prognózám slibujícím konec boje se silnou inflací se ponese rok 2024 v duchu uvolňování finanční politiky ČNB, což znovu otevře trh střední třídy. Je možné odhadovat až 25% nárůst. To by znamenalo roční prodeje 5 000 nových bytů v Praze, což by stále bylo pod desetiletým průměrem (5 600 prodaných bytů).

Lidé čekali na snížení DPH, předpokládali promítnutí do koncové ceny bytů od roku 2024.

**Michal Holan, Horizon Holding**



GRAF Roční vývoj prodeje nových bytů v Praze 2011–2023



\* odhad

ZDROJ: TRIGEMA (2011–2013); TRIGEMA, EKOSPOL, SKANSKA RESIDENTIAL (2014–2015); TRIGEMA, SKANSKA RESIDENTIAL, CENTRAL GROUP (2016–2023)

Zvýšená poptávka je především důsledkem stabilizace ekonomické situace a důvěry v její další pozitivní vývoj. Inflace se stabilně snižuje a probouzí se také hypoteční trh. Podle informací ČBA Hypomonitor úroková sazba nových hypoték v prosinci poklesla na 5,65 %, pozitivní signál vyslala s koncem roku také Česká národní banka, která snížila základní úrokovou sazbu na 6,75 %, z kraje února 2024 pak ještě na 6,25 %. Na růst poptávky měly vliv i dočasné prodejní pobídky, marketingové bonusy, zaváděcí ceny v nově spuštěných projektech a snížení sazby DPH z 15 na 12 % u bytů do 120 m<sup>2</sup>, které někteří prodejci promítli do cen ještě před koncem roku. Vzhledem k dalšímu očekávanému uvolňování podmínek pro získání hypoték a postupnému snižování úrokových sazeb se dá i v letošním roce očekávat vyšší zájem o nové bydlení v Praze.

U prodeje kralují dvoupokojové byty, které jsou poptávány ve 40 % případů. Následují byty jednopokojové (30 %) a třípokojové (21 %). Cenová dynamika je identická té nabídkové – nejdražší jsou velké byty, kterých se ale prodává minimum (jen 92 jednotek 4+kk a větší).

Po loňském útlumu očekávám v návaznosti na snížení sazeb u hypotečních úvěrů růst prodeje a vyšší zájem o rezidenční segment.

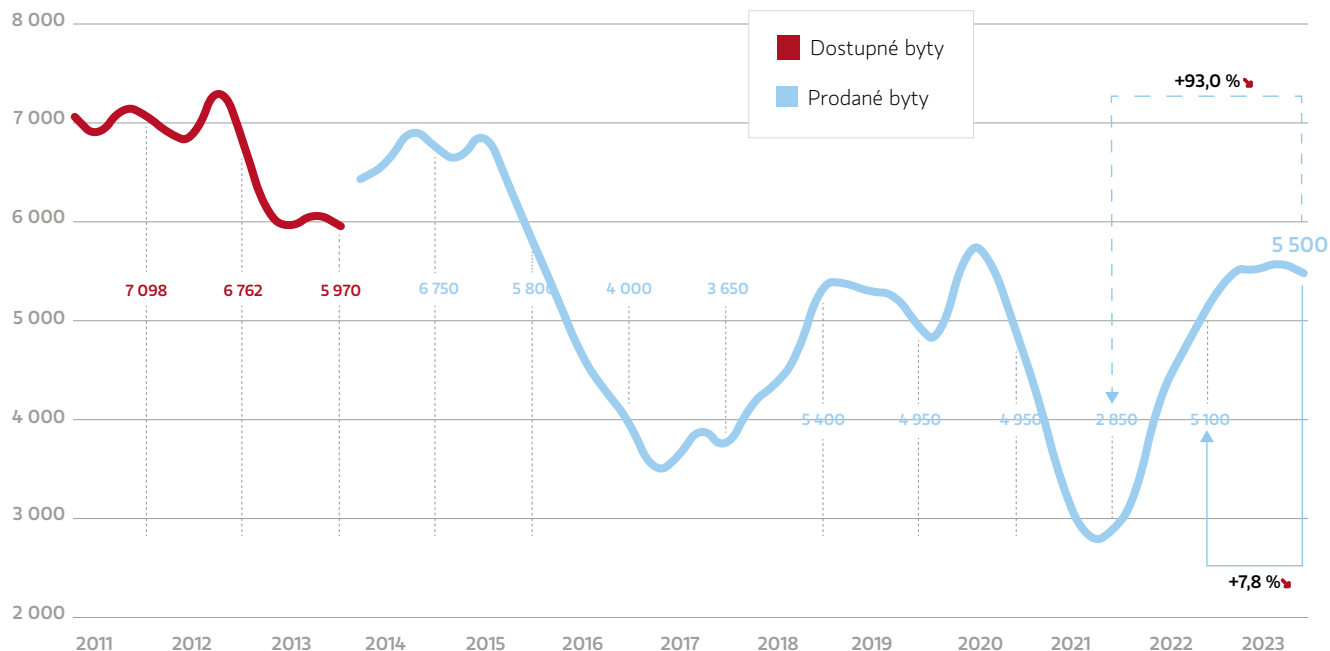
**Zdenka Klapalová, Knight Frank**

Co se týče lokality, v prodeji opět vítězí Praha 9, kde se realizovala třetina celkové kvartální poptávky (432 prodaných jednotek). Tomu odpovídá i průměrná prodejní cena 130 000 Kč/m<sup>2</sup>. Naopak v centru města (Praha 1 a 2) se prodalo za celé čtvrtletí jen 10 jednotek.

### Nabídka

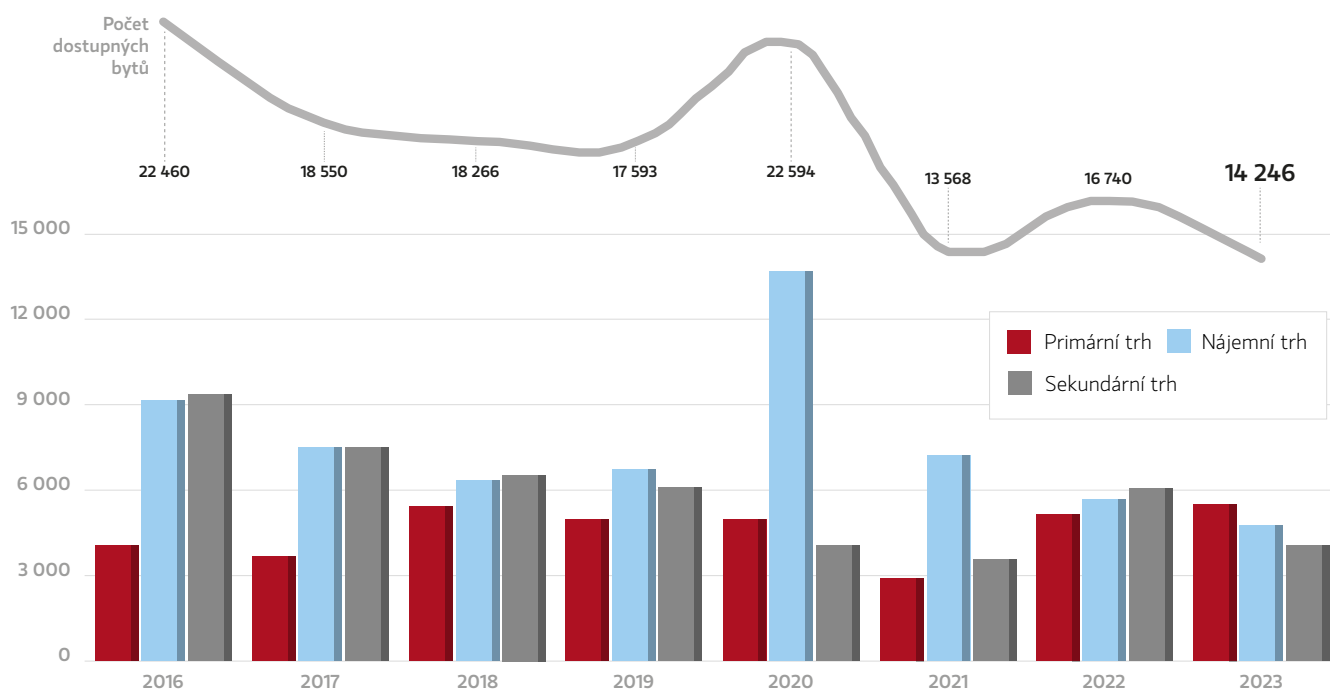
V posledním roce se nabídka novostaveb v hlavním městě ustálila okolo hodnoty 5 500 bytů na prodej, tj. meziročně o 8 % více. Celková nabídka dostupného bydlení, která v sobě zahrnuje byty nové, secondhandové i nájemní, je již velmi blízko svého minima z roku 2021. K největšímu poklesu dochází od pandemie na trhu s nájmy, nabídka novostaveb se naopak začíná pomalu zotavovat. Toto číslo patrně nebude nadále růst, ba naopak – vzhledem k odložené výstavbě a také očekávané zvýšené poptávce kupujících bude nabídka patrně v roce 2024 spíše klesat.

**GRAF Nabídka nových bytů v Praze (2011–2023)**



Pozn.: 1Q 2014 došlo ke změně metodiky. Nabídka se namísto volnými byty začala definovat byty dostupnými (volné + rezervované) ZDROJ: TRIGEMA (2012–2016); TRIGEMA, SKANSKA RESIDENTIAL, CENTRAL GROUP (2017–2023)

**GRAF Nabídka dostupných bytů k nájmu v Praze (2016–2023)**



ZDROJ: TRIGEMA, Skanska Reality, Central Group, Flat Zone

V posledních letech poklesla bytová výstavba a na trhu je patrný nedostatek bytů.  
**Jiří Pácal, Central Europe Holding**

Aby se pražský trh dostatečně saturoval, musela by se nabídka alespoň zdvojnásobit a pravidelně doplňovat novými rezidenčními projekty. Loni se však na trh dostalo ve srovnání s dlouhodobým průměrem přibližně o třetinu projektů méně.

Nabídku v loňském roce omezily odklady některých developerských projektů způsobené pomalým prodejním tempem prvního pololetí a vysoké stavební náklady, především ceny stavebních materiálů. Svůj vliv měla také transformace části projektů na

nájemní bydlení a přetrvávající pomalé povolování nové výstavby. Podle posledních dat ČSÚ se vloni v hlavním městě povolilo jen 4 242 bytů v bytových domech, tedy meziročně o 19,5 % méně.

Malý příliv nových bytových jednotek proto není dobrou zprávou pro další vývoj na trhu s novými byty. Pokud v příštím roce nedojde k naplnění potřeb nového stavebního zákona, nemůžeme očekávat výraznější pozitivní vývoj v podobě rychlejších stavebních řízení, následného doplnění nabídky a dlouhodobě udržitelného a předvídatelného vývoje koncových cen.

Při pohledu na demografický vývoj Prahy je ukazatel celkové nabídky bydlení ještě méně optimistický. V Praze meziročně přibude cca 10 000 obyvatel. Do roku 2050 by měla mít o 400 tisíc obyvatel více. Poptávka po bydlení v Praze jako všeobecné potřebě roste a nadále růst bude.

Důležitým atributem pro budoucnost dostupné zásoby nabízených nových bytů bude také rozvoj institucionálního bydlení v Praze. Jelikož je očekávaná nová výstavba v poddimenzovaném stavu a do popředí se dře trh nájemního bydlení, který odčerpá část vlastnické nabídky, lze očekávat také její pokles.

Aktuální odhadovaná hodnota trhu je necelých 52 mld. Kč s DPH. Při pohledu zpět do roku 2020, kdy byl trh zhruba stejně početný, jeho hodnota činila pouze 39 mld. Kč s DPH. Během tří let tak díky rostoucí cenové hladině vyskočila hodnota trhu o třetinu. Z krátkodobého meziročního hlediska ale došlo k mírné 2% korekci.

### Ceny nových bytů v Praze

Po krátkém období poklesu začínají nabídkové ceny opět růst, stále jsou však po svém minimem z konce roku 2023.

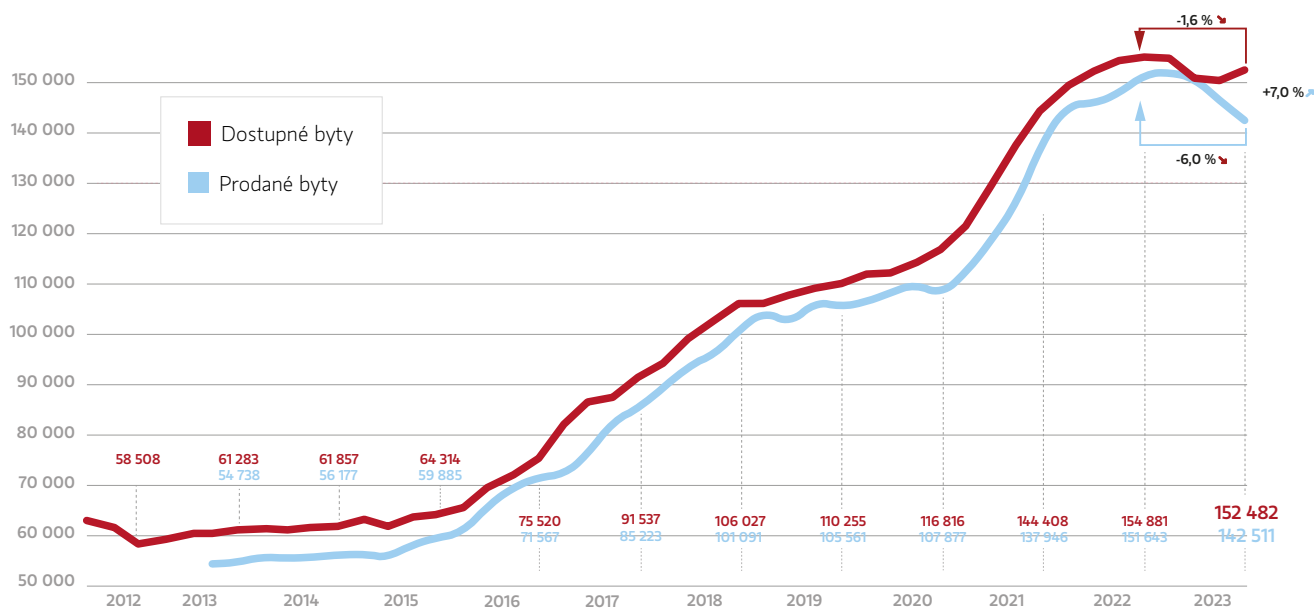
Průměrné prodejní ceny stále klesají – tento efekt je dán zejména tím, že třetina všech transakcí byla uskutečněna v Praze 9, kde se prodávalo v průměru okolo 130 tisíc korun za metr čtvereční.

Ani přes pokles poptávky nešla cena novostaveb dramaticky dolů.

Marcela Fialková, UDI Group



GRAF Vývoj průměrné ceny za m<sup>2</sup> nových bytů v Praze 2012–2023



Pozn.: Špičky znamenají změnu trendu

ZDROJ: TRIGEMA (2012–2016); TRIGEMA, SKANSKA RESIDENTIAL, CENTRAL GROUP (2016–2023)

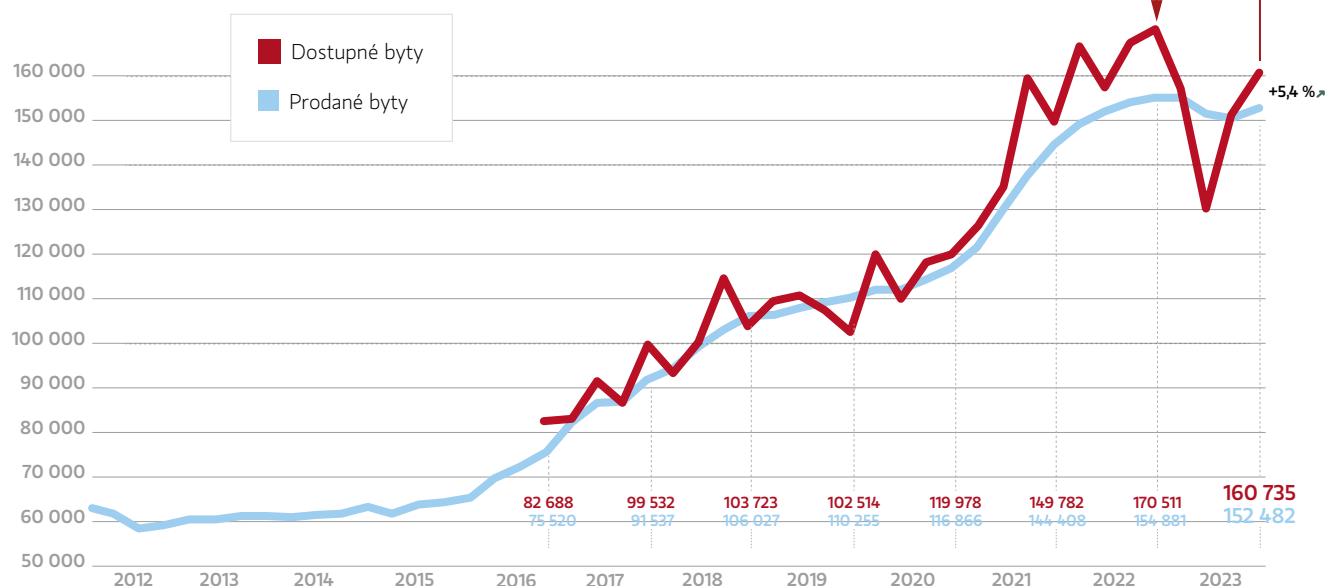
Cenová dynamika způsobuje značný rozdíl mezi oběma cenovými ukazateli, který v současnosti činí 7 %. Takto výrazný rozdíl mezi oběma ukazateli nastal naposledy před dvěma lety, na konci roku 2021. Na trhu jsou historicky evidovány i dvouciferné rozdíly. Taktéž mediány obou ukazatelů jsou v mezích normálu.

Na trh nově uvedené projekty překonaly v průměru cenovku 160 tisíc korun za metr, a jsou tedy jedním ze zdrojů opět rostoucích nabídkových cen.

Na trhu se objevilo necelých 600 nových bytů v nově zahajovaných projektech. Jejich cena znovu vystoupala nad křivku průměru. Aktuální cenová hladina je v meziročním srovnání umírněnější (-5,7 %), avšak oproti běžnému tržnímu průměru o 5,4 % vyšší. Lze očekávat, že v podobných intencích se bude celková nabídková tržní cena pohybovat v následujících obdobích.



**GRAF Vývoj průměrné ceny za m<sup>2</sup> nově zahajovaných prodejů v Praze 2017–2023**



Pozn.: Šipky znamenají změnu trendu

ZDROJ: TRIGEMA (2012–2016); TRIGEMA, SKANSKA RESIDENTIAL, CENTRAL GROUP (2017–2023)

Z dlouhodobého vývoje je však patrné, že jsou již prodejci nových projektů opatrnější. Každopádně objem nově zahajovaných prodejů není natolik zásadní, aby sám o sobě dokázal hýbat s celkovou cenovou hladinou trhu, jako tomu bylo zvykem před několika lety.

**Vývoj povolování a výstavby nových bytů v Praze**

Jestliže demografický stav a prognózy poukazují na neustávající růst počtu obyvatel v Praze, a nepřímo tím zvýrazňují očekávanou poptávku po bydlení, pak jde vývoj povolování a nové výstavby úplně opačným směrem.

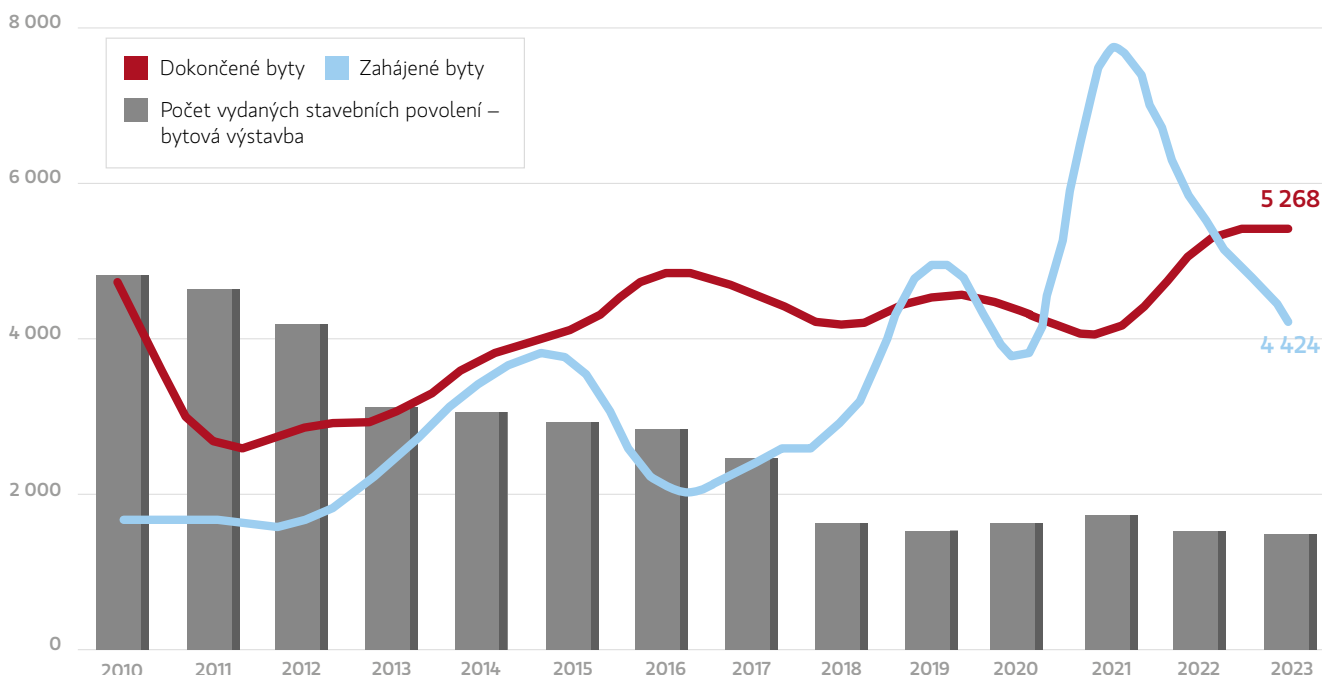
Nedostatek nových bytů je dlouhodobě zapříčiněn dlouhými povolovacími procesy, odvoláními různého typu a také odkladem zahájení již povolených staveb.

**Zuzana Chudoba, BTR Consulting**

Kromě dvou pandemických let 2020 a 2021 totiž počet nových stavebních povolení na nové bytové domy již 14 let pozvolna klesá. Z úrovně necelých 5 000 podaných a schválených stavebních povolení v roce 2010 je stav posledních dvou let okolo 1 500 povolení.

I přes to se zdálo, že množství bytů v těchto povolených stavbách od roku 2016 vrostlo na „senzačních“ 8 000 (povolují se tedy výrazně větší stavby). V posledních dvou letech však došlo k nepřijemnému vystřízlivění a 50% propadu.

**GRAF Vývoj výstavby a povolení v Praze (2010–2022)**



Pozn.: Stavebním povolením se rozumí celkový počet stavebních povolení (včetně společných) viz [www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi\\_metodika](http://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi_metodika)

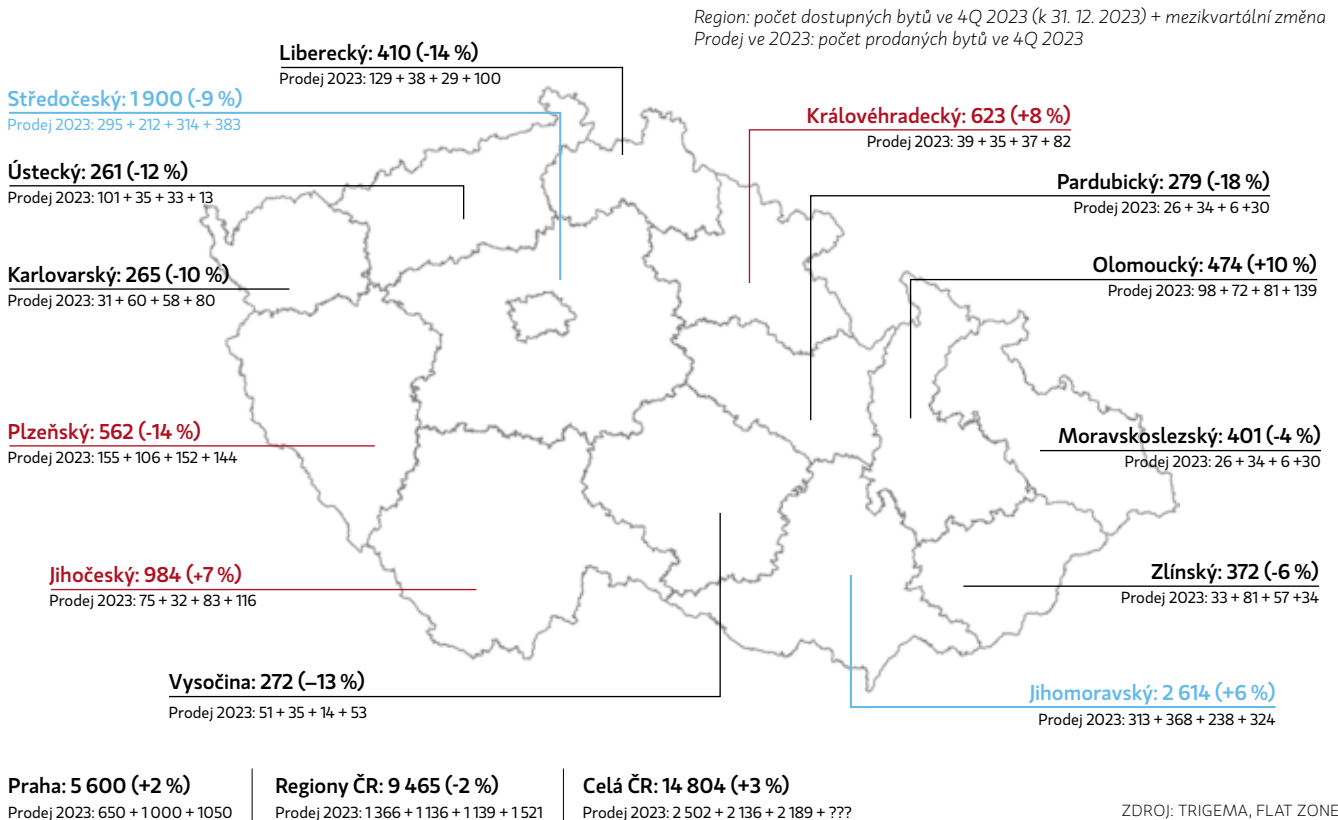
ZDROJ: ČSU

Z toho pramení dlouhodobý průběh křivky dokončených bytů v Praze (modrá linie), kterých je za sledovaných 14 let průměrně 4 000. Aktuálně se tedy nacházíme v nadprůměrném stavebním období, avšak v souvislosti s výše uvedenými demografickými fakty silně nedostatečným.

## TRH S NOVÝMI BYTY – REGIONY

Meziročně se trh nejvíce proměnil ve Středočeském kraji, nabídka zde vzrostla o 400 nabízených bytů (28 %), tento nárůst nastal v první polovině loňského roku. Absolutně i relativně nejvyšší nárůst jsme zaznamenali v kraji Jihočeském – nárůst přes 500 bytů znamená dvojnásobnou velikost trhu, který se proměňoval pozvolna v průběhu celého roku. Pohyby směrem dolů se v regionech odehrávaly také, nicméně se jednalo o hodnoty v nižších desítkách kusů a v kontextu celé republiky šlo o zanedbatelné změny. Plošně se meziročně v nabídce objevilo o 1 140 dostupných bytů více.

### SCHEMA Nabídka dostupných nových bytů v regionech ČR (4Q 2023)



Z hlediska poptávky lze hovořit o obdobném rozdělení trhu dle nabídky nových bytů. Nad hladinu 1 200 prodaných bytů se dostaly projekty v Jihomoravském a Středočeském kraji, 2 447 prodaných bytů znamená 47 % celorepublikové poptávky (kromě Prahy). Zároveň jde o cca 50% podíl prodaných bytů v lokální nabídce. Z dalších regionů je z hlediska prodejů nadprůměrně atraktivní Plzeňský kraj s 559 prodanými byty (meziroční nárůst 76 %) a s počtem nad hranicí 300 prodaných bytů za rok ještě Olomoucký a Jihočeský kraj. Pokles prodejů evidujeme v Pardubickém kraji a Moravskoslezském regionu, kde jsou propady téměř poloviční. Hodnota 5 162 prodaných bytů ve všech regionech znamená meziroční nárůst o 65 %, tedy o 2 000 bytů více než v roce 2022. Tento nárůst nastal zejména z důvodu výrazného propadu prodejů ve 3. a 4. kvartále roku 2022.

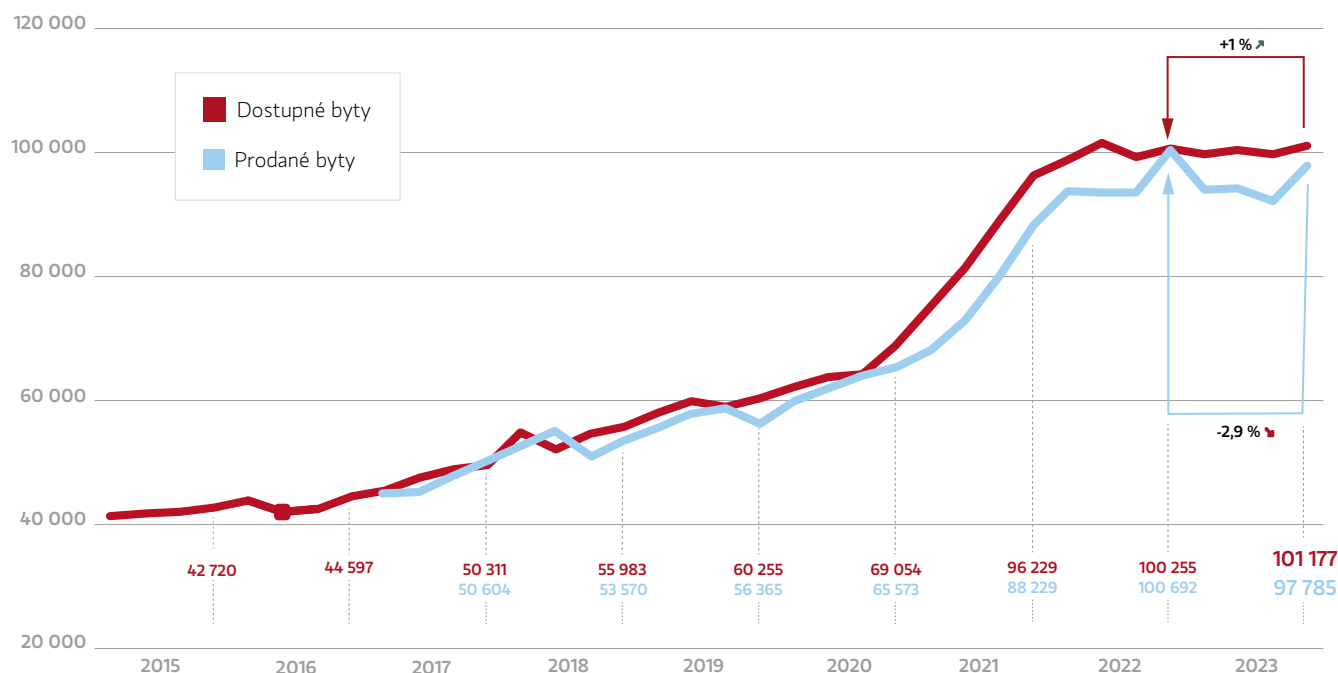
Posílí regiony s dobrou dopravní dostupností do krajských měst.

**Luboš Králíček, Fetters management**

## VÝVOJ PRŮMĚRNÉ NABÍDKY A POPTÁVKY NOVÝCH BYTŮ V ČR

Nabídkové ceny již rok víceméně stagnují. U cen prodejních se naopak zastavil propad a začaly opětovně růst. Meziročně jsou však stále o 3 % nižší.

GRAF Vývoj průměrné ceny za m<sup>2</sup> nových bytů v ČR 2015–2023

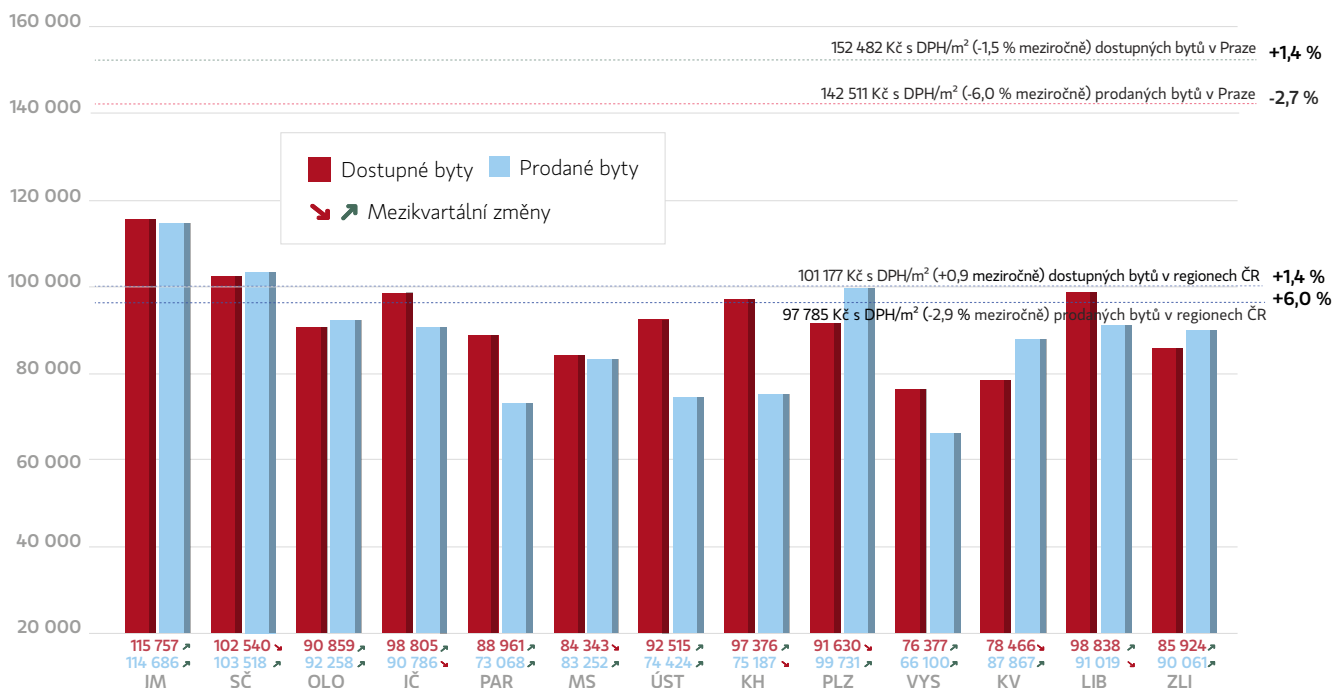


Pozn.: Špičky znamenají změnu trendu

ZDROJ: TRIGEMA, FLAT ZONE

Agregovanou cenovou úroveň do značné míry ovlivňují dva dominantní regiony (Jihomoravský a Středočeský), které na straně nabídky i poptávky pokrývají téměř 50% podíl. S ohledem na jejich regionální napojení na dvě české metropole, v nichž cenová hladina již dávno překonala hranici 100 000 Kč s DPH / m<sup>2</sup>, je pohyb obou křivek důsledkem pohybu (resp. stability) cen na těchto trzích. Ve zbytku republiky je průměrná cenová hladina zhruba o 10 000 Kč s DPH / m<sup>2</sup> nižší.

GRAF Průměrné ceny za m<sup>2</sup> dostupných a prodaných bytů v regionech ČR (4Q 2023)



9 465 dostupných bytů / 1 521 prodaných bytů

ZDROJ: TRIGEMA, FLAT ZONE

Stabilita nabídkové křivky je provázána do značné míry stále ještě nejistotou, se kterou přistupují prodávající k uvádění nových projektů na trhu. Opětovný růst prodejní ceny pak reflektuje očekávaný optimismus na straně poptávky.

Nejvíce stouply nabídkové ceny v Českbudějovickém kraji, a to o 6 %. Naopak pokles cen o 4 % evidujeme na Karlovarsku.

## BYTOVÉ DOMY JAKO INVESTICE

Dlouhodobě zajímavou formou investování ve vztahu k nájemnímu bydlení jsou investice do bytových domů. Pořízení celého domu však vyžaduje znalosti a zkušenosti, výhodou oproti jednotlivým bytům je však sjednocené vlastnictví, jednoduché rozhodovací procesy při nakládání s nemovitostí, větší diverzifikace rizik spojených s výpadky nájemného i vyšší stabilita ceny než u bytů. Náročné je zde však financování. Zvláště ve vztahu k bankám, které nejsou často ochotny za vhodných podmínek investice financovat. Dle výsledků průzkumu trhu firmou Central Europe Holding a.s. bylo v roce 2023 na pražském trhu v jeho centrální části nabízeno zhruba 105 objektů, z toho 50 % obchodů se realizovalo (pouze asset deals).

Jde o aktivum, které kromě ročního výnosu z pronájmu v dlouhodobém horizontu zhodnocuje svoji hodnotu.

**Marcel Soral, Trigema**

Transakce v centrální části Prahy v posledních letech přináší následující tabulka:

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

KÚ v Praze	počet 2018	Ø cena Kč/m <sup>2</sup>	počet 2019	Ø cena Kč/m <sup>2</sup>	počet 2020	Ø cena Kč/m <sup>2</sup>	počet 2021	Ø cena Kč/m <sup>2</sup>	počet 2022	Ø cena Kč/m <sup>2</sup>	počet 2023	Ø cena Kč/m <sup>2</sup>
N. Město	12	80 300	8	115 370	12	121 000	12	97 100	6	98 000	5	99 800
Žižkov	11	76 100	11	64 490	5	112 000	11	91 900	3	79 000	11	88 300
Vinohrady	11	94 400	10	84 130	6	116 000	9	147 100	0	121 000	8	113 200
Smíchov	7	71 300	6	86 570	6	75 000	10	86 400	0	0	2	103 000
Nusle	10	55 800	7	96 780	3	86 000	7	75 000	7	86 000	6	82 500
Libeň	6	43 000	6	71 000	1	100 000	5	83 000	4	94 000	6	83 400
Holešovice	6	75 800	5	44 372	0	0	9	70 500	0	0	3	114 300
St. Město	3	198 300	4	190 550	0	0	6	150 100	3	171 000	0	0
M. Strana	3	163 100	1	308 880	7	205 000	5	191 000	4	147 000	1	76 000
Vršovice	4	79 600	3	100 550	4	105 000	5	68 000	1	82 000	2	102 500
Karlín	4	85 500	2	76 200	4	75 000	4	75 500	0	0	1	107 000
Košíře	4	75 200	1	21 050	3	70 000	6	80 600	0	0	5	87 600
Bubeneč	1	110 000	4	79 511	2	128 000	0	0	0	0	1	86 000
Strašnice	1	22 200	2	50 280	2	92 000	4	91 200	0	0	1	130 000
Vyšehrad	1	100 800	1	63 610	0	0	0	0	1	78 000	0	0
Josefov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dejvice	4	34 000	0	0	1	51 000	1	0	0	0	2	270 000
Celkem	89		71		56		94		29		54	

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

Nájmy starších bytů v Praze jsou dlouhodobě nejvyšší v rámci ČR. Obvyklá cena nájmu v Praze se podle průzkumu Central Europe Holding a.s. mezi vlastníky a správci činžovních domů pohybuje mezi 300–440 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Odhaduje se, že je ročně v Praze uzavřeno cca 45 tisíc nájemních smluv, z toho cca 15 % v nových developerských projektech. Ty jsou tak významným dodavatelem nového nájemního bydlení ve vyšší kvalitě nemovitostí i služeb. Návrhy některých politiků či úředníků na vyšší zdaňování tzv. investičních bytů by mohly mít negativní dopad na naše bytové prostředí. Odhad počtu uzavřených nájemních smluv ročně v ČR je 240 tisíc.

Po Praze jsou nejvyšší nájemní výdělky sledovány ve Středočeském kraji, následují velká města Brno, Plzeň, České Budějovice, Zlín, Hradec Králové a Pardubice. Nájemní u nově uzavíraných smluv jsou více než 280 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Nejnížší nájemní nalezneme stále v Moravskoslezském kraji, Ústeckém a Karlovarském.

**TABULKA Výše průměrného nově uzavřeného nájemného ve vybraných částech Prahy v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc dle šetření mezi majiteli a správci bytových domů**

Praha 1	490	Praha 8	380
Praha 2	450	Praha 9	355
Praha 3	390	Praha 10	395
Praha 4	380	Praha-Zličín	355
Praha 5	395	Praha 15	325
Praha 6	415	Praha 14	315
Praha 7	390	Praha 18	315

ZDROJ: ŠETŘENÍ SPOLEČNOSTI CENTRAL EUROPE HOLDING

## INSTITUCIONÁLNÍ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Nájemní trh v České republice tvoří hlavně investiční byty v držení fyzických osob. Dle studie Dataligence a Platformy individuálních pronajímatelů z května 2023 se jedná celkem o 223 000 bytů, které vlastní zhruba 71 000 soukromých osob. Od roku 2018 však sledujeme v oblasti nájemního bydlení významný vývoj. Kromě jednotlivých nájemních bytů a nájemních činžovních domů se začíná zvedat zájem o tzv. build-to-rent sektor neboli institucionální nájemní bydlení. A to zejména v Praze.

### Praha

V roce 2018 byly v Praze celkem dva institucionální nájemní projekty (CTR Albertov s 269 bytovými jednotkami a Luka Living s 215 bytovými jednotkami). Na konci roku 2023 už bylo v Praze v užívání celkem 16 nájemních projektů s 2 404 byty v projektech, které mají více než 50 bytů na projekt.

**Build to Rent** jsou bytové domy navržené, postavené a provozované výhradně jako nájemní domy. Podle míry vybavení bytů je můžeme dále dělit na tzv. německý směr, kde jsou v bytech pouze kuchyňské linky, anebo tzv. anglický směr, kdy jsou byty plně vybaveny veškerým nábytkem a spotřebiči. Ten nyní převažuje i v Česku, čemuž odpovídají i ceny za nájem.

### SCHEMA



- plánované BTR projekty
- ve výstavbě
- v užívání nájemců

ZDROJ: BTR CONSULTING

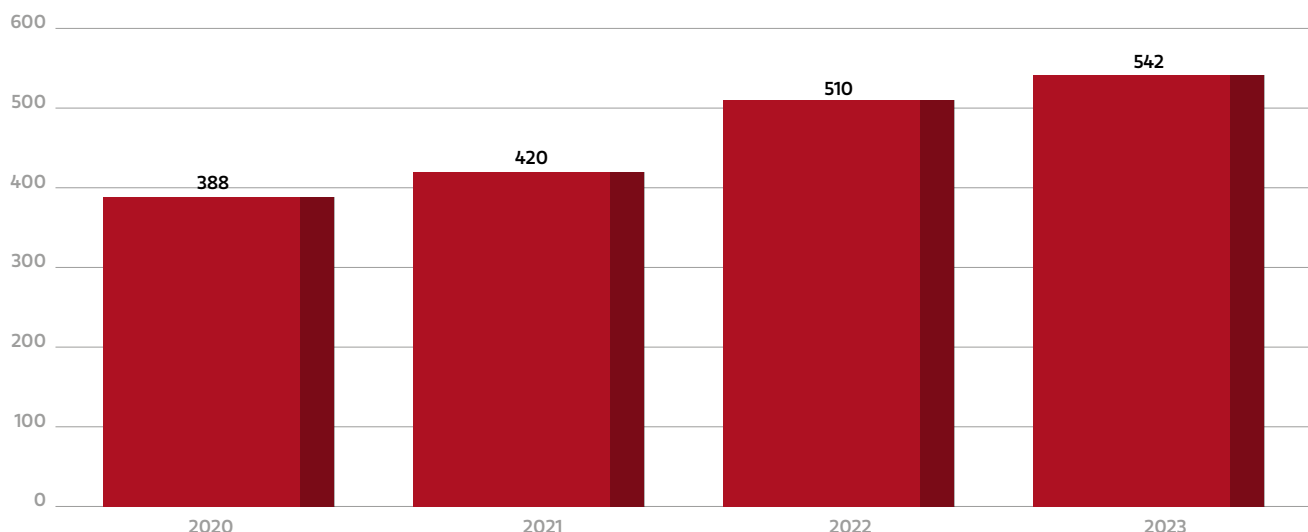
Stále vysoké kupní ceny rezidenčních nemovitostí v Praze a Brně mají za následek změny z vlastnického bydlení na nájemní. Budeme zaznamenávat stále více nákupů institucionálních investorů nejen v těchto dvou městech.

**Kamila Breen, Cushman & Wakefield**

BTR projekty se vyznačují tím, že je vlastní a profesionálně spravuje jeden majitel. V zahraničí na jeden projekt připadá 100 a více bytů, ale v Česku segment zatím vzniká, takže je to v průměru 50 a více bytů. Přístupy k build-to-rent se liší i podle zemí. Zatímco v Německu či Rakousku jsou zpravidla byty vybavené pouze kuchyňskou linkou, ve Velké Británii a Americe jsou vybaveny plně, a navíc poskytují další služby, jako je recepce, posilovna, bazén a podobně. V Česku je zatím většina projektů plně vybavena nábytkem, takže de facto kopírujeme trend z Velké Británie a Ameriky. Tomu také odpovídá cena za nájem.

V roce 2020 činila průměrná cena za m<sup>2</sup> bez poplatků 388 Kč měsíčně, v roce 2023 to už bylo 542 Kč.

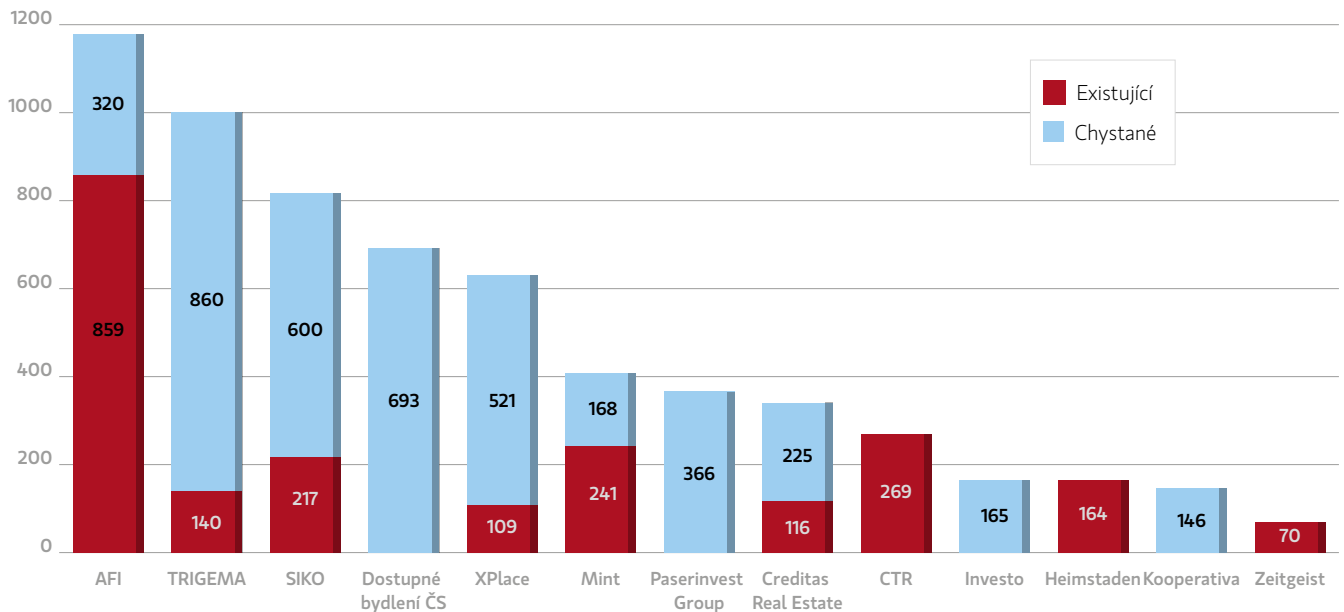
GRAF Vývoj nájmu BTR projektů v letech 2020–2023 (cena nájmu za m<sup>2</sup>/měsíc)



ZDROJ: BTR CONSULTING

Mezi největší institucionální investory patří v současné době v Praze AFI Europe, Trigema, SIKO a Dostupné bydlení České Spořitelny.

**GRAF** Největší hráči nájemního sektoru v roce 2023 podle počtu bytových jednotek na pražském trhu



ZDROJ: BTR CONSULTING

Zájem o další projekty roste. Ve druhé polovině roku 2023 bylo v transakcích podepsáno téměř 500 bytů, které budou na nájemním trhu do dvou let. Je to hlavně díky Finepu, který prodal 11 projektů do nájemního bydlení, a pro investory je i staví. Předpokládáme, že do roku 2030 bude v Praze 10 000 bytů v institucionálním nájemním bydlení.

### Brno

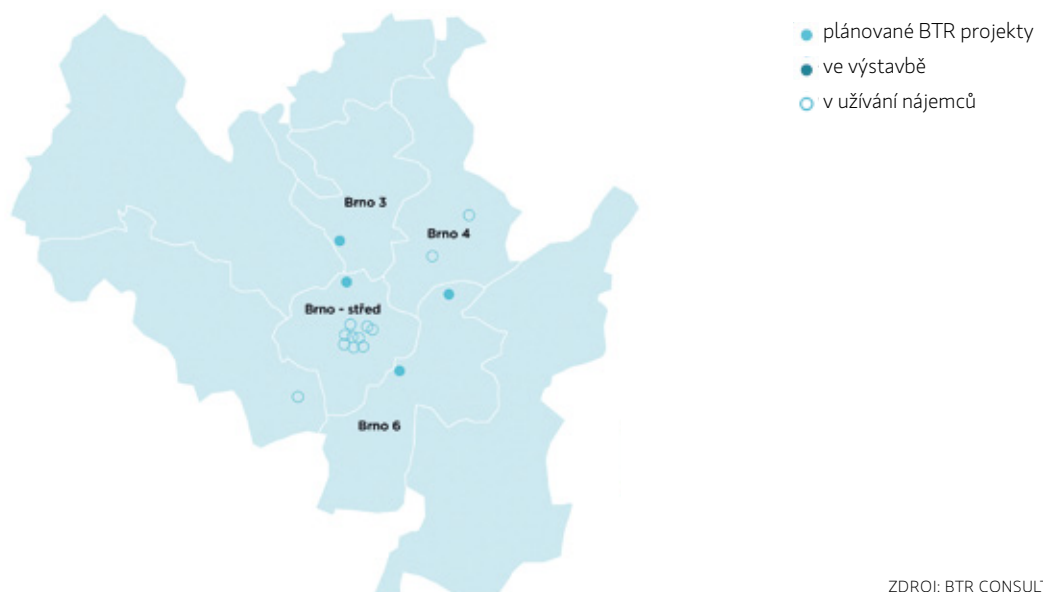
Brno má na rozdíl od Prahy v oblasti institucionálního nájemního sektoru domy s 50 a více byty teprve v přípravě. Většina profesionálně vlastněných a spravovaných domů jsou objekty průměrně do 45 jednotek a trh je tvořen spíše činžovními domy v centru města. Celkový počet bytů v nájmu vlastněných investory je 683 jednotek. Průměrná cena nájmu v Brně, v domech vlastněných investory činila na konci roku 517 Kč/m<sup>2</sup>.

Poptávka je zejména ze strany zahraničních zaměstnanců nadnárodních firem, sportovců a studentů a silně převyšuje současnou nabídku. Stejně jako v ostatních částech republiky dominuje na nájemním trhu nabídka individuálních majitelů bytů, kde je bytový fond poměrně zastaralý.

Bydlení v nájmu přestane být stigmatizováno.

**Pavel Velebil, TIDE Reality**

### SCHEMA



ZDROJ: BTR CONSULTING



**ČESKÁ S**  
spořitelna

# Financujeme chytré projekty budoucnosti

Pomáháme financovat inovativní projekty, které z měst dělají lepší a moderní místa k životu. Jedním z nich je i projekt Cihlovka v Hradci Králové. Jedná se o stavbu plnou technologií, která má za cíl zajistit svým obyvatelům pohodu a zdraví. Rádi se budeme podílet i na vzniku vašeho developerského projektu. Navrheme vám strukturu vhodného financování. Naše komplexní nabídka vám přinese nejen úsporu času, ale i jistotu samotných financí. Neváhejte se na nás obrátit.

[www.csas.cz](http://www.csas.cz)

# Získejte více

*Pro vaše nemovitosti uděláme maximum.*

*Komplexní služby a osobní přístup jsou samozřejmostí. Proto našim klientům poskytujeme vždy něco navíc.*



Ke každému klientovi a jeho požadavkům přistupujeme individuálně a s maximální péčí tak, abychom pomohli naplnit jeho cíle a dosáhli maximální spokojenosti.

• Investice do nemovitostí • Strategická řešení pro nájemce kanceláří • Industriální nemovitosti • Prémiový rezidenční segment • Projektový management • Správa nemovitostí • Oceňování nemovitostí • Průzkumy a analýzy trhu •





# KANCELÁŘSKÝ TRH



## Lenka Šindelářová, MSc. | Knight Frank

Lenka Šindelářová má dlouholeté zkušenosti z oblasti nemovitostí. Zaměřuje se na průzkum a analýzy trhu s nemovitostmi, strategické realitní poradenství, zkušenosti získala také poradenstvím při akvizicích a prodeji nemovitostí. Vystudovala nejprve Karlovu univerzitu a poté University College of Estate Management, obor Nemovitosti. Dlouhodobě působila na pozici Head of Research & Consultancy v mezinárodních poradenských realitních společnostech DTZ nebo BNP Paribas Real Estate a dále také ve 108 AGENCY v týmu Capital Markets, kde se zabývala investičním poradenstvím při prodeji a akvizicích nemovitostí. Disponuje dlouholetými zkušenostmi z oblasti realitního poradenství pro významné mezinárodní i lokální klienty.

# KANCELÁŘSKÝ TRH

V následujících dvou letech očekáváme omezenou novou nabídku kancelářských prostor.

Předpokládáme, že nejvyšší dosahované nájemné by mělo nadále růst.

Neobsazenost by se měla postupně mírně snižovat.

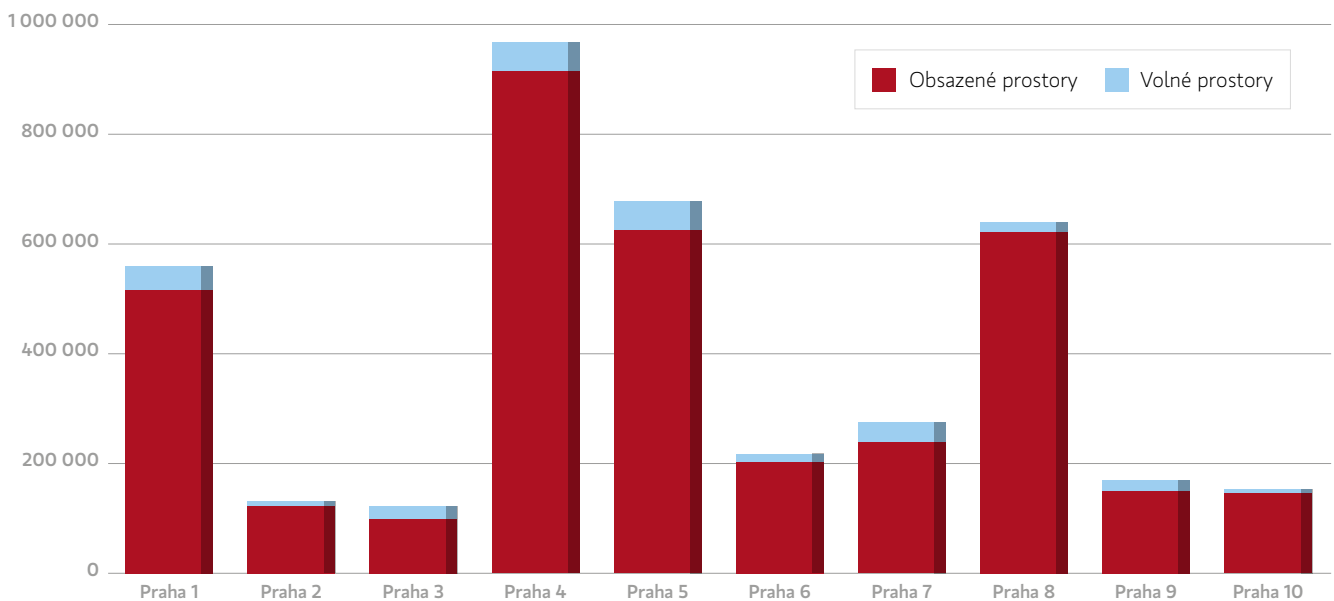
## ANALÝZA NABÍDKY

Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze vzrostl na konci roku 2023 na 3,914 milionů m<sup>2</sup>. Za celý rok 2023 bylo dokončeno 98 400 m<sup>2</sup> moderních kancelářských prostor, což je o 30 % více než v předchozím roce a výrazně pod desetiletým průměrem.

V následujících dvou letech očekáváme omezenou novou nabídku kancelářských prostor. Očekáváme, že nejvyšší dosahované nájemné by mělo nadále růst. Neobsazenost by se měla postupně mírně snižovat.



GRAF Kanceláře v Praze (m<sup>2</sup>)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

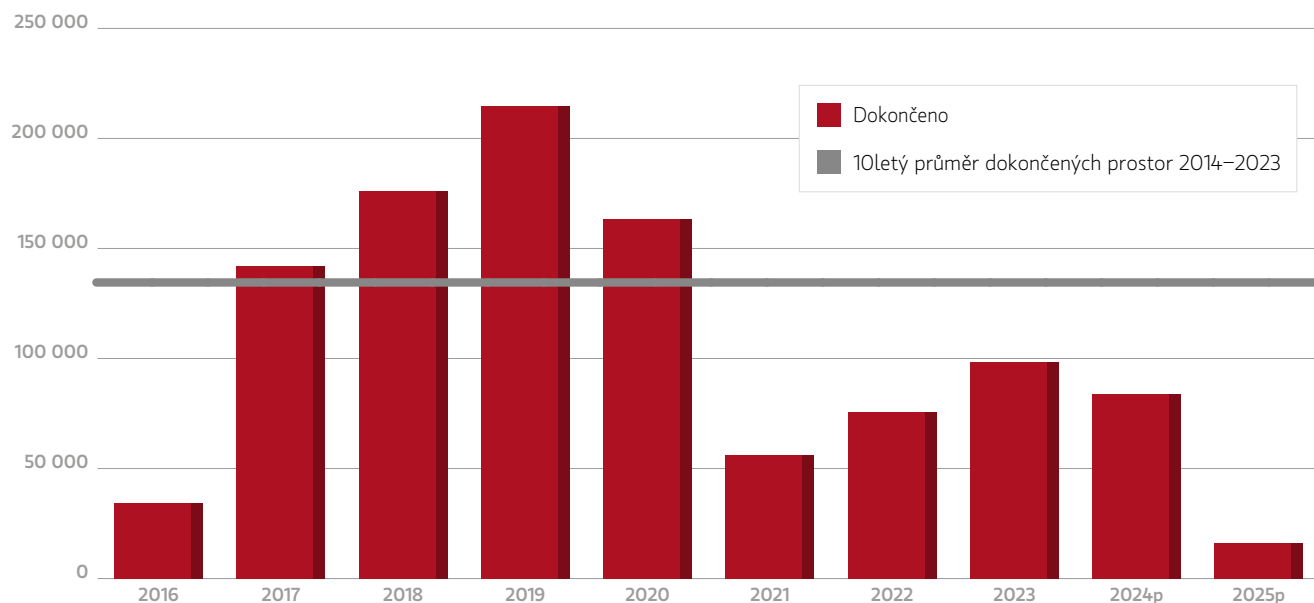
Moderní kancelářská výstavba se koncentruje převážně do několika zavedených kancelářských zón. Praha 1 a centrum města jsou velmi atraktivní lokalitou, nicméně historický charakter a omezené možnosti pro výstavbu limitují větší expanzi moderních ploch v této městské části. Soustředí se zde 14 % všech moderních kanceláří. Největší koncentrace moderních kanceláří se nachází na Praze 4, téměř čtvrtina všech moderních kanceláří třídy A a B, dále pak na Praze 5 (17 %), a to v několika klastrech kolem stanic metra a na Praze 8 (16 %). Intenzivní výstavba v minulých letech probíhala především v Praze 8 a také v decentrálních lokalitách Prahy 5 (Jinonice, Radlice), s výstavbou Smíchov City se vrací development i do centrálnějších částí Prahy 5.

Chybějící nové moderní kancelářské budovy budou na trhu, kdy za poslední rok a půl nezačala žádná nová výstavba, budou mít za důsledek, že nájemci hledající takovéto prostory nebudou mít z čeho vybírat.

**Kamila Breen, Cushman & Wakefield**

Mezi nejvýznamnější dokončené budovy v roce 2023 patří: v prvním čtvrtletí dokončené budovy PORT7 (30 900 m<sup>2</sup>) v Praze 7 a Red Court (7 100 m<sup>2</sup>) v Praze 8, a dále ve třetím čtvrtletí dvě samostatné kancelářské budovy v rámci projektu Nová Waltrovka v Praze 5 – Legatica (8 600 m<sup>2</sup>) a Metalica (18 600 m<sup>2</sup>), Masaryčka (22 100 m<sup>2</sup>) v Praze 1, Block Karlín (8 200 m<sup>2</sup>) v Praze 8, nově zrekonstruovaná budova Palác Schiller (1 800 m<sup>2</sup>) v Praze 1 a nová budova Loko Libeň (1 100 m<sup>2</sup>) v Praze 9.

Většinu nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více než 18 %.

GRAF Nová nabídka (m<sup>2</sup>)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

Od druhé poloviny roku 2022 nebyla zahájena výstavba žádné nové kancelářské budovy. Letos začala pouze rekonstrukce 1 200 m<sup>2</sup> kancelářských ploch s dokončením v roce 2024. V současné době je ve výstavbě 84 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch s plánovaným dokončením všech projektů v roce 2024. V roce 2025 by mělo být dokončeno pouze 16 100 m<sup>2</sup>.

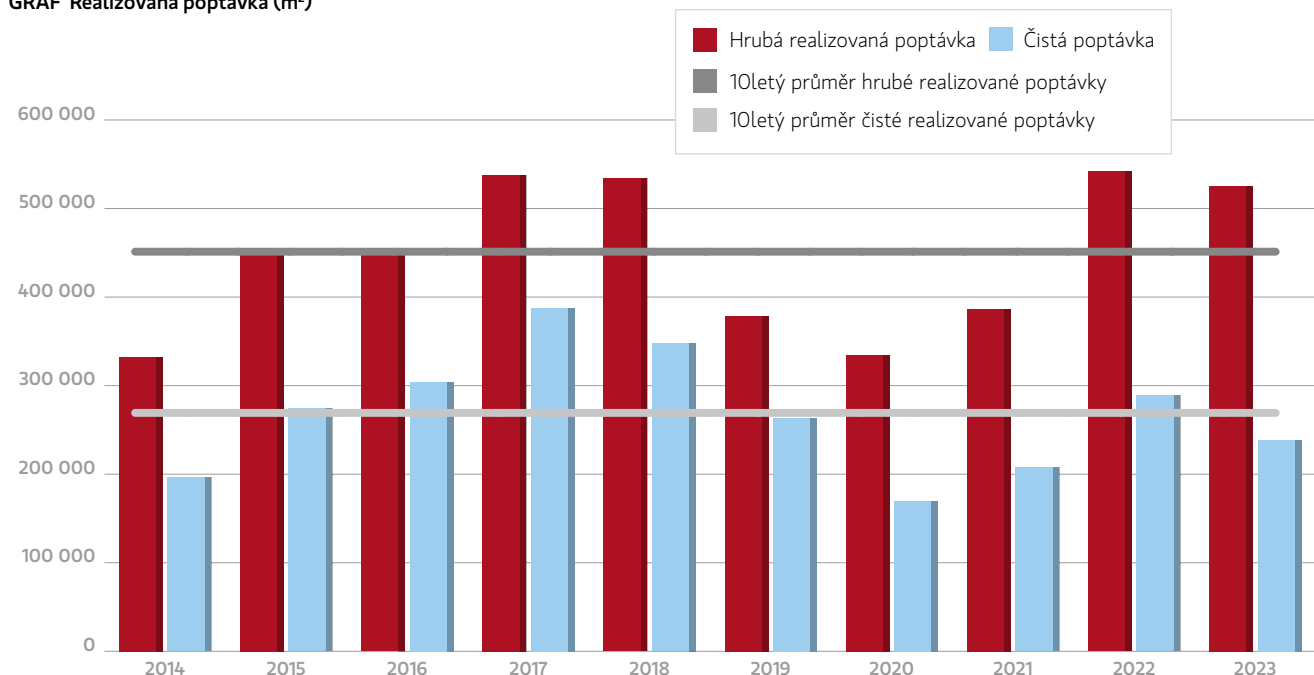
### ANALÝZA POPTÁVKY

Po slabém třetím čtvrtletí jsme v posledních třech měsících roku zaznamenali zvýšení aktivity nájemců, především díky několika větším renegociacím nájemních smluv. Větší nárůst aktivity nájemců v roce 2024 brzdí nízká dostupnost kanceláří. Až 44 % všech ploch ve výstavbě je předem pronajato.

Zaměstnanci se po čtyřech letech od COVIDu snad už pořádně začnou vracet do kanceláří.

**Matyáš Hájek, Cushman & Wakefield**

Hrubá realizovaná poptávka ve čtvrtém čtvrtletí 2023 byla téměř dvojnásobná oproti minulému čtvrtletí a dosáhla 166 700 m<sup>2</sup>, meziročně se zvýšila o 10 %. Čistá poptávka po odečtení renegociací a podpronájmů dosáhla 62 600 m<sup>2</sup>, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 49 % a meziroční nárůst o 7 %.

GRAF Realizovaná poptávka (m<sup>2</sup>)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

Roční hrubá realizovaná poptávka poklesla o 3 % v porovnání s rokem 2022 na 525 300 m<sup>2</sup>. Čistá realizovaná poptávka pak zaznamenala pokles o 17 % meziročně na 238 900 m<sup>2</sup>. Nicméně v roce 2022 byla registrována nejsilnější poptávka za poslední čtyři roky.

Nejvyšší čistá realizovaná poptávka byla zaznamenána v Praze 5 (21 %), následovala Praha 8 (19 %) a Praha 4 (18 %). V posledním čtvrtletí měla nejvyšší podíl na čisté poptávce Praha 8 (23 %), následovala Praha 4 (18 %) a Praha 7 (16 %).

Novou poptávku táhly technologické společnosti s celkem 18% podílem za celý rok a farmaceutický sektor (10 %).

Renegociace nájemních smluv měly 53% podíl na realizované poptávce v průběhu roku, jejich podíl stoupl dokonce na 60 % v posledních třech měsících roku.

Lze očekávat, že v následujících dvou letech budou renegociace mít vyšší podíl na celkové realizované poptávce a stejně tak poroste podíl podnájmů. Firmy aktuálně nabízejí k podnájmu více než 60 000 m<sup>2</sup> přebytečných kancelářských ploch, které jsou sice pronajaté, ale zvyšují tak tzv. šedou neobsazenost o dalšího 1,5 procentního bodu.

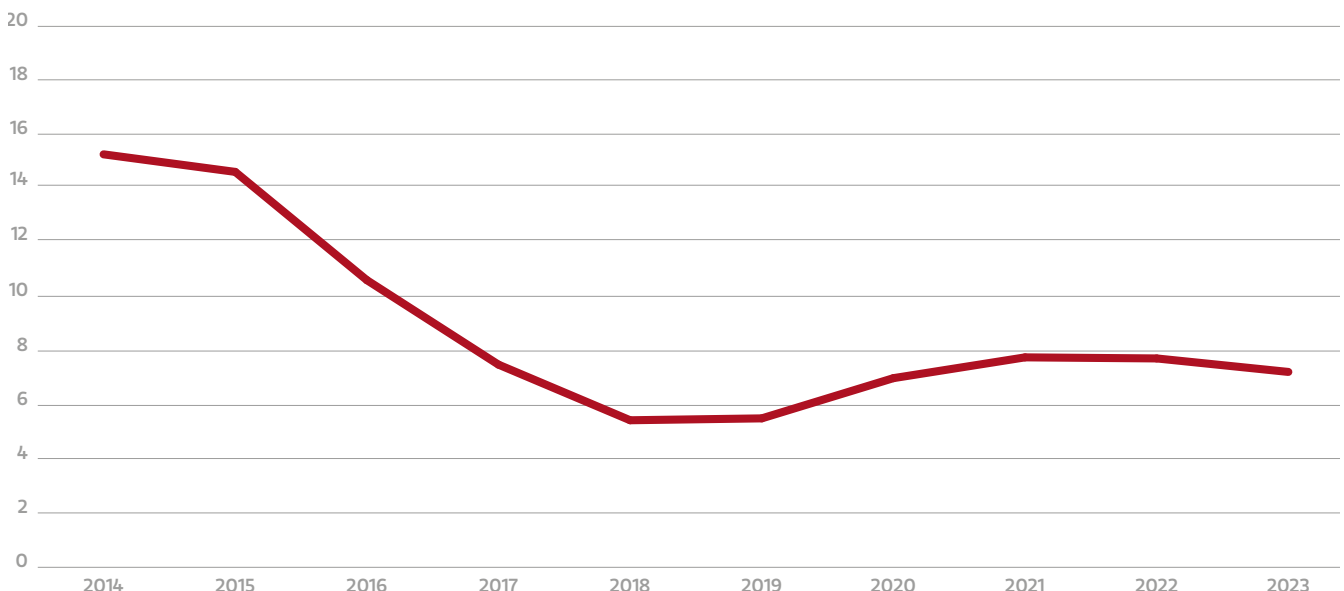
## NEOBSAZENOST KANCELÁŘÍ

Neobsazenost kanceláří zůstává relativně nízká díky omezení nové výstavby. V průběhu minulého roku se držela lehce nad 7 %, na konci roku poklesla na 7,2 % z 7,3 % ve třetím čtvrtletí 2023, meziročně poklesla o půl procentního bodu.

Nejvyšší míra neobsazenosti je evidována v Praze 3 (18,9 %) a v Praze 7 (13,7 %), nejnižší v Praze 8 (2,9 %) a Praze 4 (5,5 %).



GRAF Míra neobsazenosti (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

Celková rozloha volných kanceláří na konci roku dosáhla 280 700 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 5 (53 600 m<sup>2</sup>) a v Praze 4 (52 700 m<sup>2</sup>). Naopak nejméně neobsazené plochy bylo v Praze 10 (8 400 m<sup>2</sup>) a stejně tak v Praze 2 (8 400 m<sup>2</sup>), které však patří mezi malé trhy dle celkového objemu kanceláří.

S doběhem nájemních smluv může dojít k růstu míry neobsazenosti v návaznosti na „nový normál“, hybridní práci atd.

**Marek Bečička, Generali Investments CEE**

Nad 10 000 m<sup>2</sup> volných kancelářských ploch v jedné budově se nachází pouze ve čtyřech objektech, což výrazně limituje spolu s omezením výstavby nájemce, kteří poptávají větší plochy.

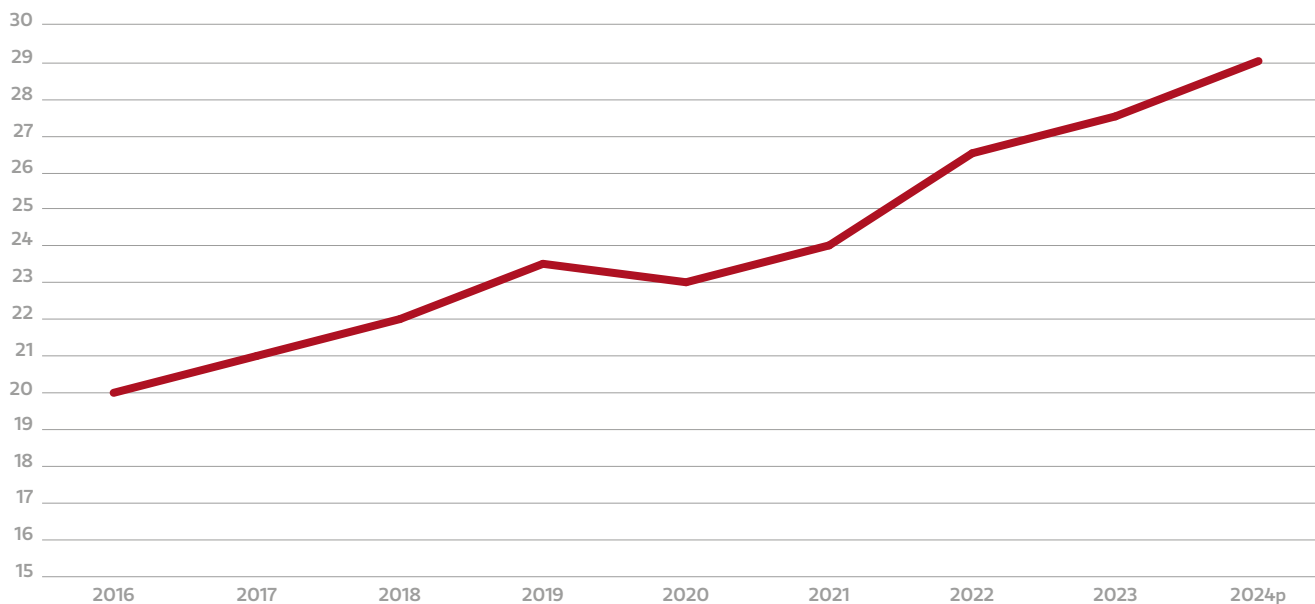
## NÁJEMNÉ A POBÍDKY

Nejvyšší dosahované nájemné na konci roku 2023 opět vzrostlo na 27,00–27,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc v centru města. Přesto v centru evidujeme trofejní nemovitosti, které dosahují nájmu výrazně nad tržní úroveň, nad 30,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Nejvyšší dosahované nájemné vzrostlo meziročně o necelá 4 % a za posledních 5 let pak dokonce o 17 %. Ve vnitřním městě se základní nájemné mírně zvýšilo již v průběhu roku na 17,75–18,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc a v okrajových částech města zůstává i nadále na hodnotách 15,00–16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Vedle výše nájemného rostly také provozní náklady za kanceláře. Ty mohou tvořit i poměrně výraznou část celkových nákladů. Aktuálně se servisní poplatky pohybují na moderních kancelářských budovách ve výši 4–5 EUR/m<sup>2</sup> a měsíc, to při dosahovaném nájemném 16–16,50 EUR/m<sup>2</sup> představuje 20–25 % z celkových nákladů.

Vedle nárůstu nájemného vidíme také velmi výrazný nárůst nákladů na vybavení kancelářských prostor. Zatímco dříve se pohybovaly kolem 400 EUR/m<sup>2</sup> a pronajímatelé byli ochotni pokrýt až 50 % této částky, v současnosti se náklady na vybavení vyšplhaly až na 900–1 000 EUR/m<sup>2</sup>. Pronajímatelé nájemcům poskytují pobídky při sjednání nájemného ve formě nájemních prázdnin a příspěvků na vybavení prostor. Standardně u novostaveb a prvotřídních kanceláří třídy A při sjednání pětiletých nájemních smluv se výše pobídek pohybuje kolem 7 měsíců, příspěvky na vybavení prostor pak u áčkových prostor dosahují 150–200 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Podíl pobídek tak klesl při současném nárůstu nájemného na cirká 20–30 %. Standard pronajímatele zahrnuje technologie, kompletní vybavení toalet, zvýšené podlahy, snížené stropy, vše ve variantě open-plan, v některých

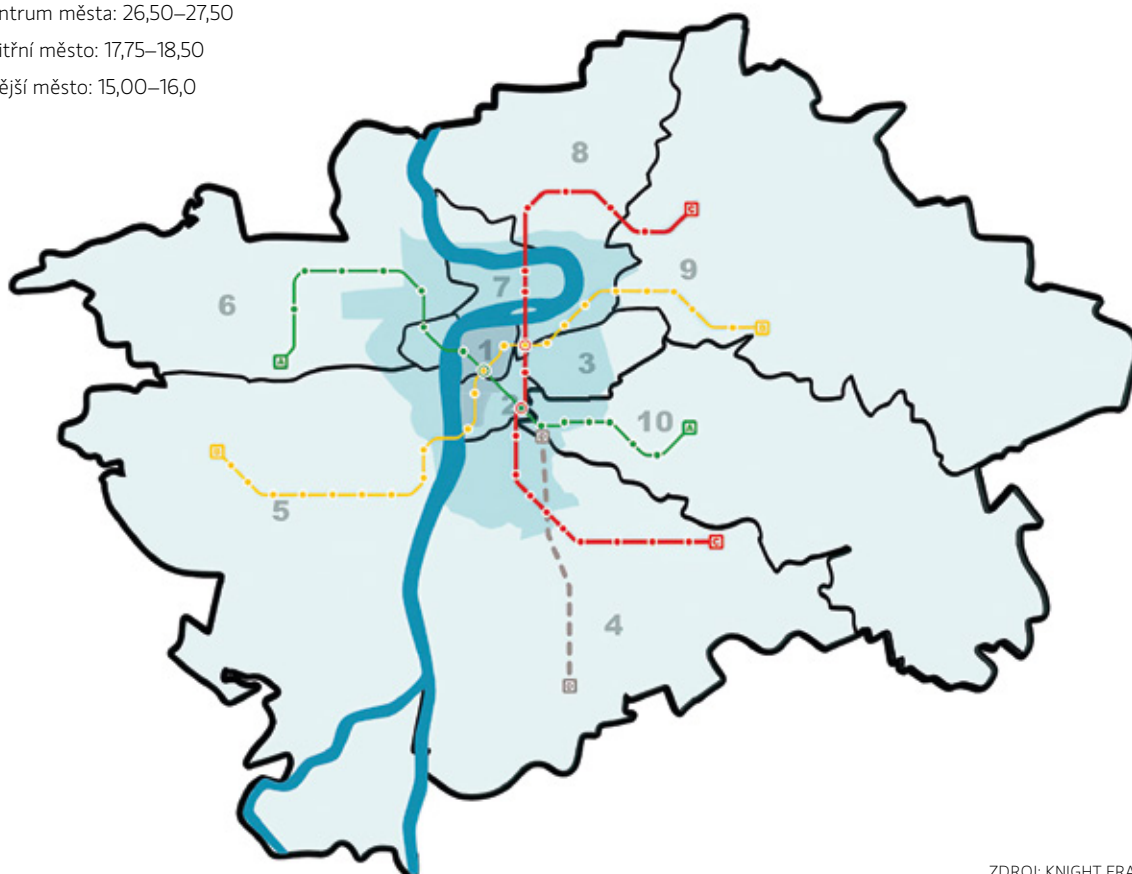
**GRAF** Nejvyšší dosahované nájemné v Praze (EUR /m<sup>2</sup>/měsíc)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

**SCHEMA** Nejvyšší dosahované nájemné v Praze (EUR /m<sup>2</sup>/měsíc)

- Centrum města: 26,50–27,50
- Vnitřní město: 17,75–18,50
- Vnější město: 15,00–16,0



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

případech je rovněž zahrnut i koberec. Náklady na vybavení, které musí uhradit nájemce tak jsou velmi výrazné, proto mnoho nájemců spíše dává přednost přejednání nájemní smlouvy na stávajících budovách před relokací, spojenou s vysokými náklady na vybavení.

## VÝHLED

Díky poklesu výstavby a nové nabídky v roce 2024, a především v roce 2025 bude nadále omezená nabídka pro nájemce a společnosti hledající nové prostory, v případě větších poptávek je tedy třeba začít jednat co nejdříve.

Předpokládáme pokračující tlak na zvyšování nájemného především v centru města a v lokalitách ve vnitřním městě, kde poptávka převyšuje nabídku. Okrajové lokality s vyšší neobsazeností pak naopak mohou čelit spíše poklesu nájemného či stagnaci.

I v roce 2024 očekáváme vyšší podíl renegotiací na celkové poptávce a také vyšší podíl podnájmů.

Předpokládá se, že míra neobsazenosti zůstane relativně stabilní díky souběhu nižší nové nabídky a secondhandových kancelářských prostor přicházejících na trh po skončení pronájmu v průběhu příštího roku, a následně poklesne s tím, jak se sníží objem nově dodaných ploch. Platí to především pro rok 2025, kdy bude dokončeno jen 16 100 m<sup>2</sup>.

Rostoucí nároky na kancelářské budovy klade nejen utužující se regulace ESG, ale také požadavky především korporátních nájemců a financujících bank, které již z velké míry nechtějí financovat budovy, jež náročné požadavky na plnění kritérií ESG nesplňují. Nová výstavba se již realizuje téměř výhradně s těmi nejvyššími stupni certifikace zelených budov. Velkým výzvám s ohledem na zelený retrofitting tak budou čelit především některé starší objekty.

Snížení EUR sazeb a s tím spojená komprese yieldu by měl umožnit zahájení výstavby nových kancelářských projektů.

**František Jíša, J&T Real Estate**



# TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORAMI



**Dr. Tomáš Drtina | Managing Partner, Incomind  
| Viceprezident správní rady ARTN**

Je držitelem doktorského titulu v oboru ekonomické a regionální geografie na UK Praha. V roce 1991 spoluzakládal agenturu pro marketingový výzkum Incoma. Poté, co dlouhá léta působil jako ředitel Incoma GfK, se v roce 2015 stal generálním ředitelem GfK pro Česko a Slovensko. V prosinci 2019 spoluzaložil a od té doby řídí výzkumnou a poradenskou společnost INCOMIND. Je viceprezidentem správní rady ARTN, předsedou odborné poroty Best of Realty, členem Brand Council Superbrands CZ&SK a stojí v čele Research Committee Asociace nákupních center ČR.

# TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORAMI

Reálné tržby v maloobchodu v roce 2023 poklesly, nicméně ke konci roku již bylo zřetelné oživení trhu.

Pokračuje stále intenzivnější sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu. Segment e-commerce již druhý rok po sobě zaznamenal zřetelný pokles, naopak online prodeje klasických „kamenných“ retailerů posilovaly.

Nové plochy přibývají především zásluhou segmentu retail parků, kterých by měl být v letech 2024 a 2025 otevřen rekordní počet.

Návštěvnost většiny nákupních center se nevrátila na předcovidovou úroveň, nicméně jejich obraty se vyvíjely pozitivně a nad úrovní celkového trhu.

Maloobchodní nemovitosti byly v roce 2023 nejobchodovanějším aktivem, představovaly dvě pětiny z celkového objemu investic.

## STABILIZACE MALOOBCHODU PO TURBULENTNÍM OBDOBÍ

Poměrně klidné období pozvolného růstu českého maloobchodu v předchozí dekádě bylo v letech 2020–2022 narušeno řadou kritických momentů. Zatímco v letech 2020 a 2021 se do situace na českém maloobchodním trhu výrazně promítla koronavirová krize a s ní spojená často poměrně problematická restriktivní opatření, rok 2022 přinesl pro změnu ruskou agresi na Ukrajinu, energetickou krizi a bezprecedentní inflaci, kterou Česká republika zažila naposled na počátku 90. let. To vše vedlo ke zhoršení ekonomické situace vysokého procenta českých domácností. Index ekonomické důvěry obyvatel poklesl v důsledku nepříznivých zpráv a obav z neisté budoucnosti koncem roku 2022 na historické minimum, a i v průběhu roku 2023 se nacházel na poměrně nízkých hladinách.

Složitá situace samozřejmě ovlivnila poptávkovou stranu trhu. Část českých domácností omezila své objemy nákupů, část je minimálně racionalizovala (vyšší podíl nákupů ve slevě, méně impulzivních nákupů, pokles nákupů „zbytných“ položek, snížení frekvence nákupů aj.). Slevy nehrají v žádné jiné zemi tak obrovskou roli jako právě v Česku. Podle dat analytické společnosti NIQ se podíl rychloobrátkového zboží prodaného v Česku ve slevě v roce 2023 vyšplhal již na 66 %, což představuje evropský unikát.

Tržby v maloobchodě (bez započtení prodejů a oprav motorových vozidel) podle ČSÚ v roce 2023 v reálných hodnotách meziročně klesly o 4,1 %. Pozitivní je nicméně skutečnost, že na počátku 4. čtvrtletí došlo k ukončení 18 měsíců trvajících poklesu reálných tržeb a v listopadu a prosinci jsme již zaznamenali meziroční nárůsty obrátu obchodníků.

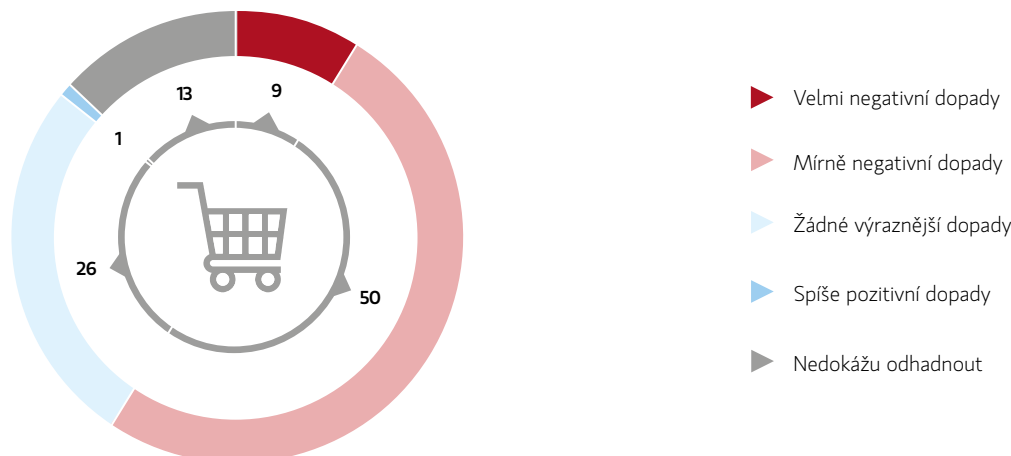
Maloobchodní trh bude silně ovlivňovat celková ekonomická situace domácností.

**Emil Holub, Clifford Chance**

Polovina účastníků expertního výzkumu ARTN pro tento Trend Report soudí, že nepříznivý vývoj okolního prostředí (dozruky koronavirových opatření, válka na Ukrajině a její dopady, energetická krize, vysoká inflace) měl na trh maloobchodních



**GRAF** Jak se podle vás trh maloobchodních prostor v roce 2023 vyrovnal s nepříznivým vývojem okolního prostředí (válka na Ukrajině a její dopady, energetická krize, zvýšení cen vstupů, celková nestabilita prostředí)?

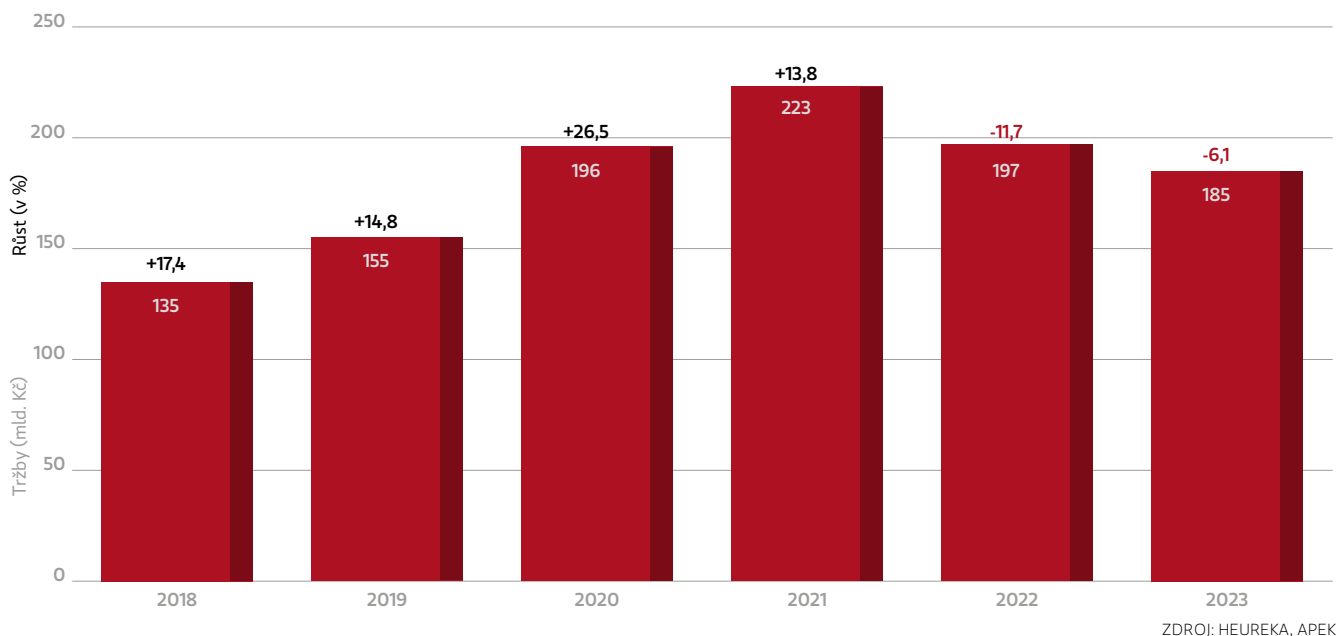




prostor mírně negativní vliv, další desetina vnímá dopady jako velmi negativní, naopak více než čtvrtina vnější negativní vlivy nepozoruje.

E-commerce se díky dvouciferným nárůstům v období 2015–2021 podílí na maloobchodních tržbách téměř jednou šestinou. Roky 2022 a 2023 nicméně přinesly v tomto vývoji zásadní zlom. Tento segment, tolik profitující z pandemických restrikcí v letech 2020 a 2021 (meziroční nárůsty e-commerce v těchto letech činily 26 % a 14 %), čelil efektům inflace, klesající průměrné hodnotě objednávek a rostoucím nákladům, poprvé v historii zaznamenal poklesy obrátu, a to poměrně zásadní – o 12 %, resp. o dalších 6 %, na aktuálních 185 mld. Kč. I v online prodeji výrazně vzrostl podíl zboží ve slevě.

**GRAF Vývoj obrátu české e-commerce**



Internet se nicméně stal přirozenou součástí celého procesu nákupního rozhodování a trend tzv. omnichannelu je na vzestupu napříč různými kategoriemi zboží. Většina velkých „kamenných“ obchodníků si toho je vědoma, intenzivně do rozvoje online aktivit a platform investuje, a především díky tomu dokázala (na rozdíl od e-commerce hráčů) v loňském roce posílit. Sbližování a propojování tradičního „kamenného“ obchodu a online retailu je patrně již několik let, oba světy se navzájem obohacují a inspirují, hranice mezi nimi se stále více stírá a bude obtížnější ji rozlišit.

Desítky největších obchodních řetězců v Česku kontroluje již kolem 440 miliard Kč trhu. Na nejvyšších dvou příčkách jsou řetězce vlastněné německou skupinou Schwarz: Lidl a Kaufland, v těsném závěsu je rostoucí Albert, obrátově příliš nezaostávají Penny Market a Tesco. Hlavní změnou v žebříčku je pokles internetového prodejce Alza.cz, který po raketovém nárůstu obrátu v letech 2020 a 2021 v roce 2022 zaznamenal výrazný propad obrátu i zisku.

**TABULKA Největší obchodní řetězce v České republice**

Společnost	Počet vlastních prodejen*	Tržby celkem v mld. Kč (bez DPH)
Lidl Česká republika	316	76
Kaufland Česká republika	140	65
Albert Česká republika	334	64
Penny Market	410	46
Tesco Stores ČR	188	45
Geco	510	45
Alza.cz	–	42

\* Počet prodejen 2023, odhady tržeb za rok 2022

ZDROJ: PENÍZE.CZ, INCOMIND, JEDNOTLIVÉ ŘETĚZCE, ÚČETNÍ UZÁVĚRKY

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

Podíváme-li se na strukturu trhu e-commerce, počet e-shopů v Česku poklesl v roce 2023 pod 50 tisíc, přičemž však koncentrace trhu je značná – pouhé 1 % z nich ovládá více než 90 % trhu. Na trhu se snaží etablovat mezinárodní internetová tržiště (z významných marketplaces lze zmínit Allegro a Kaufland), velmi aktivní je v posledních měsících čínský gigant Temu s rozsáhlou nabídkou levného zboží, na český trh se v roce 2024 chystá vstoupit dále např. i turecký Trendyol. Konkurence v tomto tržním segmentu se tedy ještě vyostří, řada zejména menších e-shopů bude čelit velkému tlaku, a odborníci tak predikují, že konsolidace e-commerce trhu v Česku bude pokračovat.

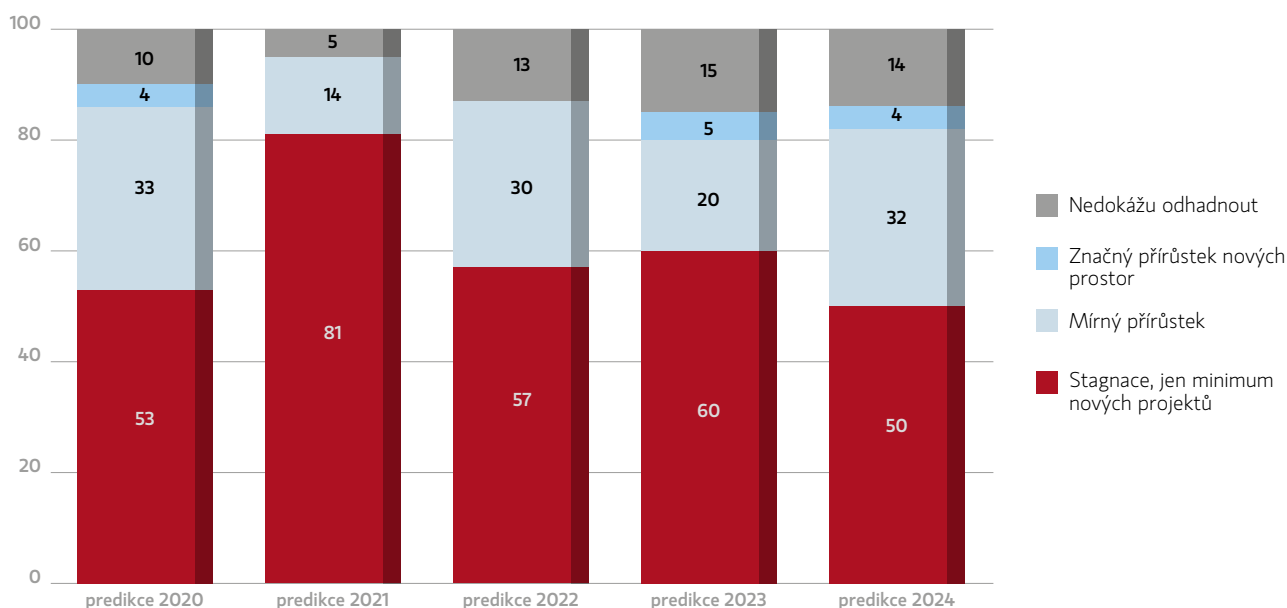
Z postupné digitalizace retailu těží i rychle rostoucí logistické společnosti. Fenomémem doby je mj. i intenzivní snaha e-retailu a logistických firem o masivní posilování odběrových míst – jdou přitom cestou otevírání vlastních výdejních míst a showroomů, spolupráce s velkými řetězci i s menšími provozovateli obchodu a služeb, a také budování nových výdejních boxů. Událostí roku 2023 byl prodej s odstupem největšího hráče na trhu internetové logistiky – skupiny Packeta, kterou (pod původním názvem Zásilkovna) vybudovala Simona Kijonková. Packeta, která v roce 2023 překonala hranici 100 mil. přepravených zásilek a jejíž tržby v roce 2023 dosáhly 7,2 miliard Kč, disponuje aktuálně již pěti desítkami dep v Česku, Německu, Polsku, Maďarsku, Rumunsku, Slovinsku a na Slovensku, doručuje do 16 tisíc vlastních výdejních míst a spolupracuje s 49 tisíci e-shopy, bude nově spadat pod globální private equity fond CVC Capital Partners a skupinu Emma Capital, přičemž některé zdroje odhadují objem transakce na 9 miliard korun.

Příbydou další retail parky v menších městech, můžeme očekávat i doplnění zábavy do velkých městských OC.“

**Dalibor Lamka, Trikaya**

Hlavní vlnu expanze tradičního retailu má již Česko za sebou. V odpovědích expertního panelu ARTN je predikce nárůstu retailových ploch střídmější než u ostatních segmentů. Meziročně nicméně vidíme mírné posílení optimismu – více než třetina oslovených očekává, že obchodní plochy budou ještě přibývat, polovina předpokládá spíše stagnaci trhu. Nové prodejny již jen v omezeném rozsahu. Výjimku vidí odborníci především ve velmi pozitivním rozvoji segmentu retail parků (více viz níže). Tomuto konceptu napomáhá i častá přítomnost diskontních nájemců, což je v období složité ekonomické situace pro řadu zákazníků vítaný prvek. Právě prodejny orientované na nižší cenové hladiny navyšovaly v roce 2022 své obchodní plochy v nákupních centrech i retail parcích nejvýrazněji. Obchodníci obecně více než dříve sledují ekonomiku jednotlivých prodejen a v některých případech dochází k optimalizaci sítě. Investice obchodníků do rozvoje prodejní sítě neklesají, směřují však ve stále větší míře do modernizace stávajících obchodů. Obchodní síť v Česku tak prochází postupnou proměnou, podpořenou samozřejmě i rozvojem nejrůznějších hybridních formátů prodejen.

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



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

## NÁKUPNÍ CENTRA

Obchodní centra představují nejoblíbenější místo nákupu nepotravinářského zboží v Česku. V širším vymezení jich v Česku působí více než 400, a to nejrůznějších typů a velikostí: nákupní galerie, retail parky, hypermarkety s malými shopping mally s plochou přes 5 000 m<sup>2</sup>, specializovaná centra atd. Jejich celková pronajímatelná plocha činí přibližně 4,9 mil. m<sup>2</sup>.

Více než 100 obchodních center lze podle kategorizace ICSC zařadit mezi velké či středně velké, kdy jejich celková plocha činí přibližně 2,6 mil. m<sup>2</sup> GLA. Téměř čtvrtina z těchto center (a třetina ploch) je umístěna v Praze. Hranici 100 obchodních jednotek překročily již více než dvě desítky tuzemských center.

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

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

Obchodní centrum	Město	Počet obchodů	Celkem GLA centra v m <sup>2</sup>	Vlastník
Centrum Chodov	Praha	305	102 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Olympia Brno	Brno-Modřice	211	102 000	Deutsche Euroshop
OC Letňany	Praha	199	120 000	Union Institutional Investment
Centrum Černý Most	Praha	199	77 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Galerie Šantovka	Olomouc	190	48 000	SMC Development
Forum Nová Karolina	Ostrava	188	58 000	REICO
Avion Shopping Park Ostrava	Ostrava	185	85 100	Inter IKEA Centre
Nový Smíchov	Praha	184	58 000	Klepierre
Palladium	Praha	173	40 000	Union Institutional Investment
Galerie Harfa	Praha	144	45 000	WOOD & Company

ZDROJ: INCOMIND, VEŘEJNÉ ZDROJE

Největším retailovým landlordem v zemi je CPI Group, čtveřici nejsilnějších hráčů doplňují InterCora (zaměřující se na segment retail parků), Saller Group a Unibail-Rodamco-Westfield.

Rozhodující část investic už nyní směřuje spíše do redevelopment center – do modernizace či extenze stávajících budov – než do nové výstavby. I proto nebyl rok 2023 z hlediska nových projektů příliš úrodný, kdy byly otevřeny pouze především menší retail parky v regionech a další projekty menšího rozsahu (např. Obchodní centrum Alice v Plzni, OC Stará Boleslav, Retail Park Strakonická v Českých Budějovicích aj.). Žádný z retailových projektů nebyl tak rozsáhlý, aby se zařadil mezi 30 největších obchodních center v Česku. Z významnějších rekonstrukcí a modernizací lze zmínit např. OC Palác Pardubice, Javor Centrum v Novém Jičíně, ostravské Forum Nová Karolina (nová Food Hall) či Haná OC v Olomouci.

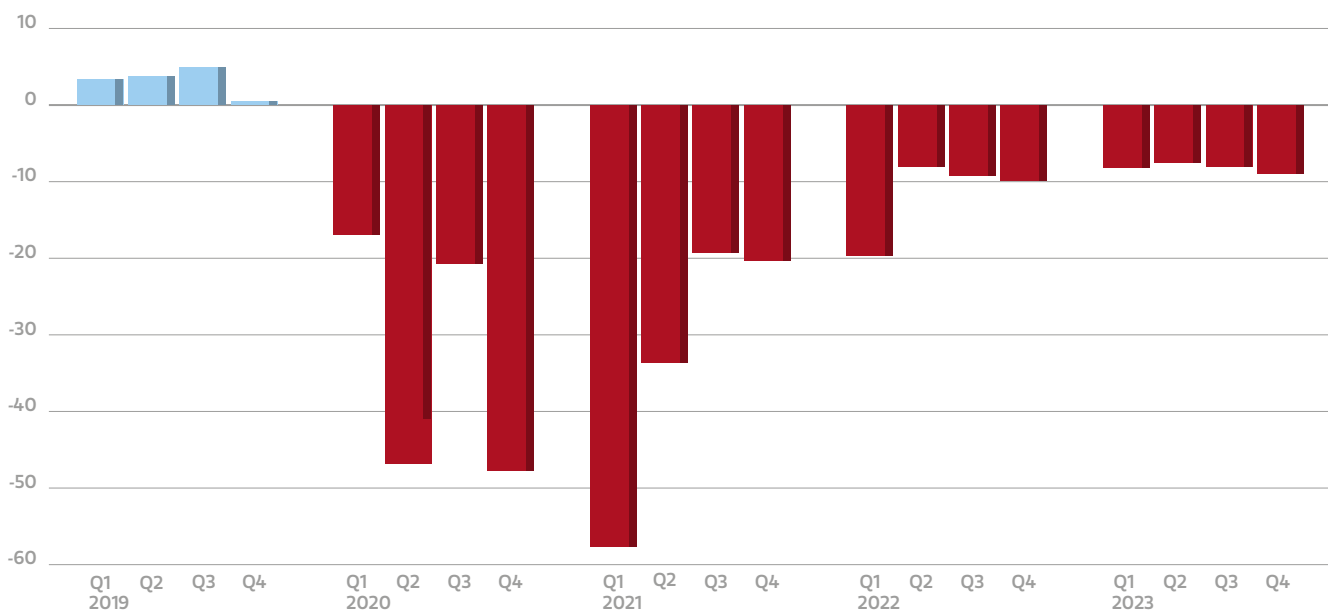
Větší růst očekávám v segmentu retail parků. Velká obchodní centra se budou dále více zaměřovat i na služby. Dojde k vyvážení e-commerce s klasickým retailem."

**Marek Bečička,**  
Generali Investments CEE

Modernizací a rozšířením budou v nejbližších letech procházet i další centra – například olomoucká Galerie Šantovka (jako součást rozsáhlejší proměny území Šantovka District), karlovarská Varyáda (kde investor EPG počítá s investicí 40 mil. eur), brněnský Avion Shopping Park, ale třeba i pražský obchodní dům Kotva. Ve výstavbě jsou i další projekty v regionech (Fabrika Zlín, Obchodní galerie Šumavská Tower v Brně apod.) či pražské Smíchov City. Ve středním a delším časovém horizontu zaznamenáme další přírůstky i v různých lokalitách Prahy.

Jak již bylo zmíněno, nejfrekventovanějším formátem expanze zůstanou i nadále retail parky, kterým současná doba přeje a které budou přibývat i v následujících letech – podle Cushman & Wakefield jich v roce 2024 vznikne 31, s celkovou plochou přes 166 tis. m<sup>2</sup>, na rok následujících je pak naplánováno dokonce 39 nových parků, s plochou 220 tis. m<sup>2</sup>.

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



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

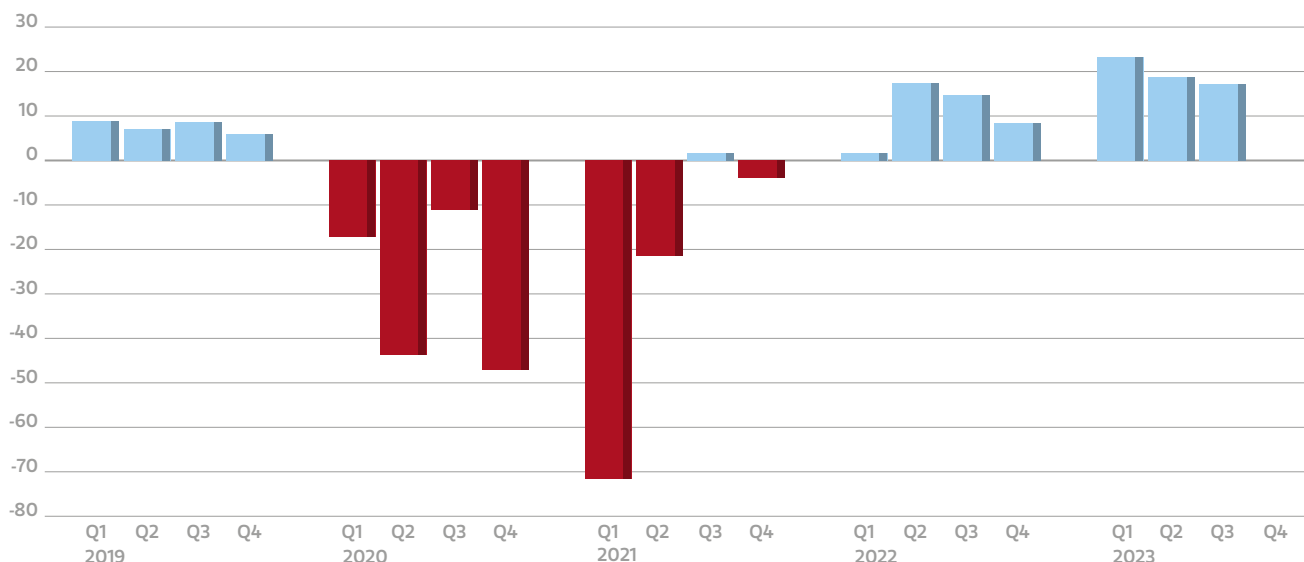
## VÝVOJ NÁVŠTĚVNOSTI NÁKUPNÍCH CENTER

Po velkém propadu návštěvnosti způsobeném „covidovými“ restrikcemi se od jara 2022 návštěvnost nákupních center sice stabilizovala, nicméně se již nevrátila na původní úroveň a osciluje kolem úrovně -8 % ve srovnání s koncem předchozí dekády. Porovnatelný nárůst návštěvnosti 2023 vs. 2022 činil +1 %.

Vývoj obratu nákupních center naštěstí vypadá pozitivněji. Lidé, kteří do nákupních center přijdou, zde utratí více než dříve, průměrný nákupní košík je vyšší, ubylo náhodných návštěvníků. Celkově tak oproti roku 2019 vzrostly v roce 2023 tržby v prvních 11 měsících nominálně o 19 % (meziročně nárůst o 6,7 %). Reálně při zahrnutí inflace to sice představuje pokles, avšak celkově jde o výrazně lepší výsledek, než jaký vykazuje celý maloobchodní trh.



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



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

## VÝZVY PRO NÁKUPNÍ CENTRA A JEJICH NÁJEMCE

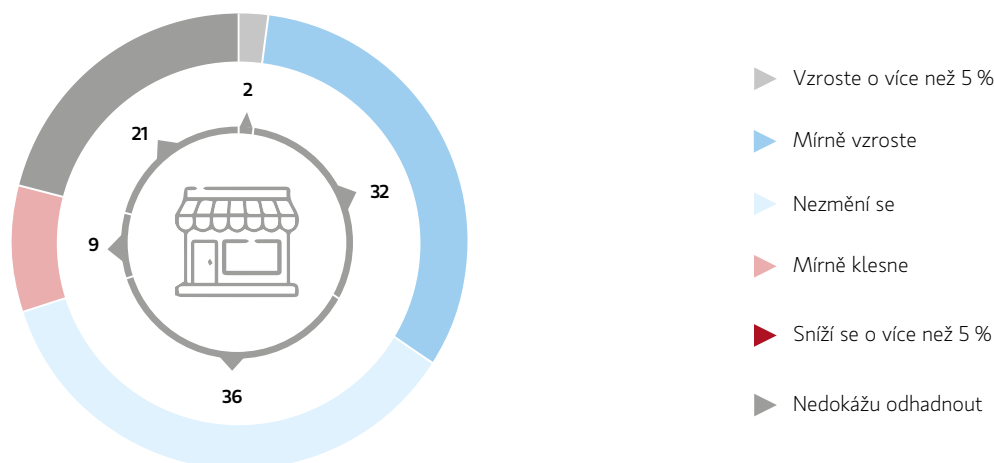
Český trh je pro nájemce atraktivní a stále láká nové nájemce. Podle údajů společnosti Cushman & Wakefield vstoupilo v roce 2023 na český trh 39 nových značek. Nejčastěji šlo o firmy ze segmentu food & beverage (velký zájem vyvolal například vstup amerického fast foodu Popeyes), ale zastoupeny jsou i další segmenty (jednou z příchozích je například módní značka Victoria's Secret).

Údaje Asociace nákupních center ČR ukazují pozitivní vývoj podílu neobsazených jednotek na celkové obchodní ploše. Průměrná „vacancy rate“ poklesla v závěru roku 2022 na 3,2 %, což je nejméně v šestileté historii měření. Potvrzuje se tak schopnost center přilákat nové nájemníky a vytvářet jim takové podmínky, které je zde dlouhodobě udrží.

Úrovně nájmu se v roce 2023 příliš neměnily. Hovořit o průměrném nájmem je však samozřejmě zjednodušující – dle CBRE či Knight Frank dosahovala v závěru roku 2023 „prime high street rent“ 190–200 eur/m<sup>2</sup>/měsíc a „prime shopping centre rent“ 135–140 eur/m<sup>2</sup>/měsíc, nicméně rozdíly v úrovni nájmu jsou značné. Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách



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



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

dokáží prodat menší plochy i na úrovni 150 eur/m<sup>2</sup>/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesla často až k hladině kolem 10 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. U retail parků v regionech se spodní limit pohybuje na úrovni 5–6 eur/m<sup>2</sup>/měsíc, ale prime rent již překročila 10 eur/m<sup>2</sup>/měsíc, v Praze dosáhla i 12 eur/m<sup>2</sup>/měsíc, a ve vybraných případech již vystoupala i na 17 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Pozorujeme též rostoucí diverzifikaci úrovně nájmu podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, zvyšující atraktivitu centra pro zákazníky i pro ostatní nájemce, tím náročnější vyjednávání pro pronajímatele nebo vlastníka.

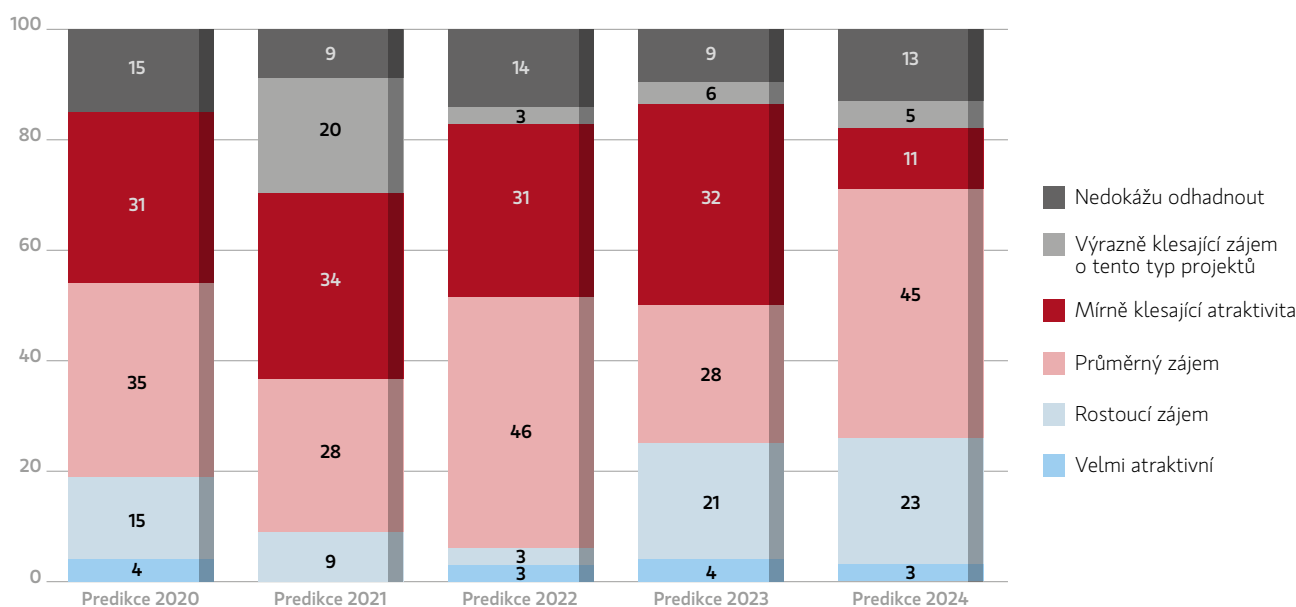
Pro rok 2024 neočekává necelá polovina členů expertního panelu ARTN, kteří v rámci lednového průzkumu učinili predikci vývoje nájemného, pohyb nájmu, dvě pětiny předpokládají nárůst (zpravidla mírný) a desetina naopak pokles.

## INVESTOŘI A TRANSAKCE

Po určitém útlumu transakční aktivity v letech 2020 a 2021 zaznamenáváme od roku 2022 rostoucí zájem investorů o retailový segment. V roce 2023 byly podle Knight Frank maloobchodní nemovitosti nejobchodovanějším aktivem, představovaly 41 % z celkového objemu investic. Průměrná míra výnosnosti retailových ploch se podle údajů Knight Frank a CBRE aktuálně pohybuje v nákupních centrech přibližně na úrovni 6,2–6,4 %, u retail parků 6,3–6,5 % a na nákupních třídách 5,0–5,5 %, zatímco ještě před dvěma lety byly obdobné hodnoty cca o 1,0–1,5 procentního bodu níže.

Trend zájmu o retail potvrzuje i aktuální výzkum ARTN, ve kterém čtvrtina expertního panelu vnímá opětovný vzestup atraktivity retailu (což je nejvíce za posledních pět let měření).

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



ZDROJ: PRŮZKUM ARTN

Nejvýznamnějšími akvizicemi roku 2023 byly prodeje dvou nákupních komplexů ve vlastnictví G City: Arkády Pankrác (které přešly do vlastnictví společnosti Trigea ze skupiny Partners) a Atrium Palác Pardubice), a dále obchodního portfolia Trei (v Česku se jednalo o 60 supermarketů).

TABULKA Vybrané transakce v retailu v roce 2023

Objekt	Město	Prodejce	Kupující	Odhadovaný objem
Arkády Pankrác	Praha	G City	Trigea	260 mil. EUR
Trei retail portfolio	60 supermarketů	Trei	Plan B Investments	220 mil. EUR
Atrium Palác Pardubice	Pardubice	G City	Pardubice Retail Fund	125 mil. EUR
Portfolio Retail parků	Trutnov aj.	DRFG	Fidurock	

ZDROJ: AGENTURY, VEŘEJNÉ ZDROJE

## PERSPEKTIVY PRO PŘÍŠTÍ OBDOBÍ

S tím, jak se podařilo snížit inflaci a stabilizovat trh s energiemi, se vytvořil prostor pro konec recese, oživení poptávky a opětovný růst koupěschopnosti domácností. Index spotřebitelské důvěry sice zatím zůstává na poměrně nízkých hodnotách, avšak lidé jsou mnohem optimističtější ohledně budoucího cenového vývoje.

Podíváme-li se na střednědobé trendy, zaznamenáme, že masivní digitalizace, prostupující celý segment, se pochopitelně odráží v chování všech aktérů trhu a představuje pro obchodníky zajímavou příležitost. Bude pokračovat intenzivní sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu, které se budou navzájem inspirovat. Dále se budou rozvíjet i nejrůznější hybridní formáty, v jejichž rámci dochází k propojení obchodu a služeb (a někdy i gastronomických prvků) či ke kombinaci různých kategorií zboží. Většina investic bude směřovat do modernizace stávajících obchodních jednotek, nová výstavba bude tažena především retail parky, kterých by měl být v letech 2024 a 2025 otevřen rekordní počet.

Silným tématem je také personalizace nabídky a její přizpůsobení konkrétnímu zákazníkovi. I nadále poroste význam nákupního zážitku, času věnovaného nákupu a jednoduchosti a bezproblémovosti celého procesu. Projeví se jak ve využití technologií na prodejní ploše (a nejen tam), tak v menší ochotě zákazníků cestovat za nákupem.

Proměna nákupních zvyklostí i příchod nových hráčů vytvářejí prostor pro určitou proměnu nájemního mixu. Tématem bude také problematika smluvních vztahů a nájemních podmínek, kde se mohou vytvářet též příležitosti pro repositioning či změnu využití některých obchodních prostor.

Ve složitých časech se zvětší rozdíly mezi úspěšnými a neúspěšnými obchodníky a obchodními centry, a to jak v jejich strategiích a obchodních modelech, tak v návštěvnosti a obracech, i v nájmeh. Centra budou intenzivně hledat cesty k udržení zákazníků a získání nových, a budou podnikat kroky vedoucí k tomu, aby návštěva obchodu či nákupního centra byla příjemným a pozitivním zážitkem. Kvalitní management a kontinuální modernizace a atraktivitování center, stejně tak jako jejich co nejefektivnější provoz, budou podmínkou úspěchu. Zákazníci i retailéři budou vyhledávat primárně centra, která na sobě pracují a nabízejí více než v minulosti.

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

Manažeři nákupních center budou řešit především vhodný mix nájemců v centrech, výpadek některých segmentů z mixu, neobsazenost a ceny služeb.“

**Jiří Kristek, Cushman & Wakefield**



## TRH LOGISTIKY



### **Mgr. Silvie Marešová | Senior Associate, Colliers**

Silvie nastoupila do Colliers v březnu 2016 na pozici Senior Associate. Dříve pracovala ve společnosti Cushman & Wakefield jako konzultant. Silvie má více než 10 let zkušeností na českém realitním trhu. Mezi její hlavní úkoly patří zastupování klientů při akvizicích průmyslových prostor, poskytování přehledů nemovitostí, finanční analýzy a pomoc při vyjednávání smluvních podmínek s developery.

# TRH LOGISTIKY

Na českém trhu přibyl v průběhu politicky i ekonomicky turbulentního roku 2023 téměř 1 mil. m<sup>2</sup> nových průmyslových prostor. Zatímco objem výstavby průmyslových prostor rostl, poptávka v průběhu roku pomalu slábla. Pokles zahraniční poptávky byl brzdou průmyslového sektoru, a následně i poptávky po průmyslových prostorách na českém trhu. I přesto výstavba nových moderních průmyslových prostor vytrvale zaznamenávala rekordní růst.

## TÉMĚŘ 12 MIL. M<sup>2</sup> A NEOBSAZENOST POD 2 %

Celkový objem moderních průmyslových ploch v České republice činí 11,7 mil. m<sup>2</sup>, přičemž v průběhu roku 2023 přibylo celkem 92 1300 m<sup>2</sup>, a jen v posledním čtvrtletí roku 2023 pak 271 600 m<sup>2</sup>. V průběhu roku stále přibývalo rozestavěných projektů, což vedlo k tomu, že celkový objem nových prostor v roce 2023 byl 22 % nad pětiletým průměrem a 48 % nad 10letým průměrem. Avšak stále zaostává za některými očekáváními z konce roku 2022, kdy se předpokládalo, že trh v tomto období překoná hranici 12 mil. m<sup>2</sup>. Dostavby v letošním roce zaostávaly za původními plány, a protože Česká republika je ve většině lokalit stále trhem pronajímatelů, někteří se rozhodli zakonzervovat stavbu svých projektů těsně před dokončením, aby měli flexibilnější nabídku a zároveň byli schopni vyhovět specifickým požadavkům nájemců (tzv. built-to-suit).

## STAVEBNÍ BOOM A NOVÉ OBZORY NA SEVEROZÁPADĚ ZEMĚ

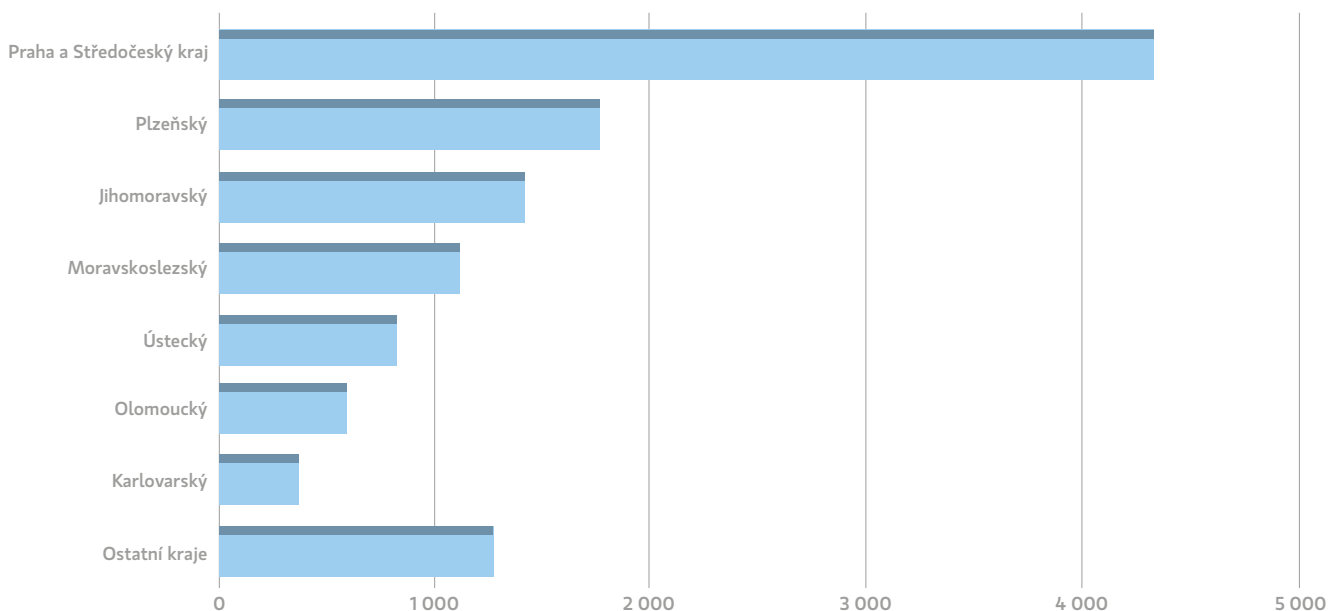
Na konci roku 2023 bylo ve výstavbě 1 348 300m<sup>2</sup> ploch, což představuje meziroční nárůst o 4 %. Stavební boom zaznamenaly z hlediska výstavby především nejpoblávnější regiony. V roce 2023 se nejvíce stavělo v Karlovarském (30 %) a Plzeňském (15 %) kraji, dále pak v Praze a Středočeském kraji (15 %), stejně jako v roce 2022. Vzorce výstavby se však neustále mění a v roce 2023 jsme zaznamenali nové trendy ve srovnání s předchozími lety. Pokud se podíváme na mapu projektů ve výstavbě na konci roku 2023 a porovnáme ji s mapou z konce roku 2022, nebo dokonce 2021, vidíme, že oproti předchozím rokům se nyní větší podíl nových projektů nachází na severu, západě a severozápadě České republiky. Kromě Plzeňského kraje, kde podíl rozestavěných ploch zůstává trvale vysoký, došlo k výraznému nárůstu aktivity i v jiných krajích. Karlovarský a Ústecký kraj začaly v posledních dvou letech zaznamenávat výrazně vyšší objem ploch ve výstavbě než dříve.

Za posledních pár měsíců, kdy se trh zpomaluje, se začíná kupit odložená nabídka a věříme, že letos a v následujícím roce bude realizována v nových nájmech.

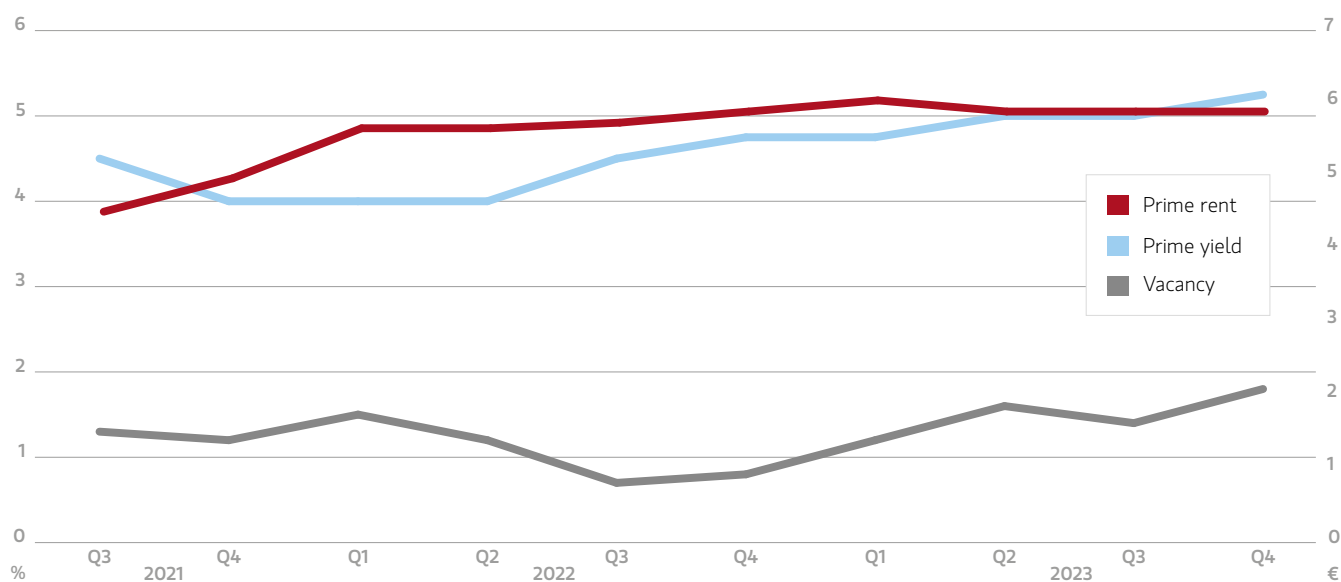
**Marcela Fialková, UDI Group**



GRAF Velikost trhu podle krajů (v tisících m<sup>2</sup>)





GRAF Vývoj trhu logistických a výrobních nemovitostí (nájemné euro/m<sup>2</sup>/měsíc)

ZDROJ: INDUSTRIAL RESEARCH FORUM, COLLIERS

## NOVÁ VÝSTAVBA

V Ústeckém kraji bylo v roce 2023 dokončeno dokonce nejvíce ploch ze všech českých krajů (20 %). V různých fázích plánování je zde i mnoho dalších projektů a tyto regiony (zejména Ústecký) se začínají prosazovat jako atraktivní lokality pro pronajímatele i nájemce.

Za zmínku stojí, že po většinu roku 2023 nebyl ve výstavbě jediný projekt v rámci administrativních hranic hlavního města Prahy. Pozemků pro výstavbu je v hlavním městě stále méně. Zásadní lokality, které pomáhají obsluhovat největší město v zemi, se v současnosti budují na severu a severozápadě samotného hlavního města kolem dálnic D8, D5 a D6. Při pohledu na současné plánované projekty v okolí hlavního města je pravděpodobné, že tento trend bude ještě nějakou dobu pokračovat. Přinejmenším do doby, než bude vyřešen rozvoj dopravní infrastruktury na jihu a východě a než se naplno rozvinou další české regiony.

Zvyšuje se požadovaný environmentální standard. Dnes je samozřejmostí BREE-AM Excellent.

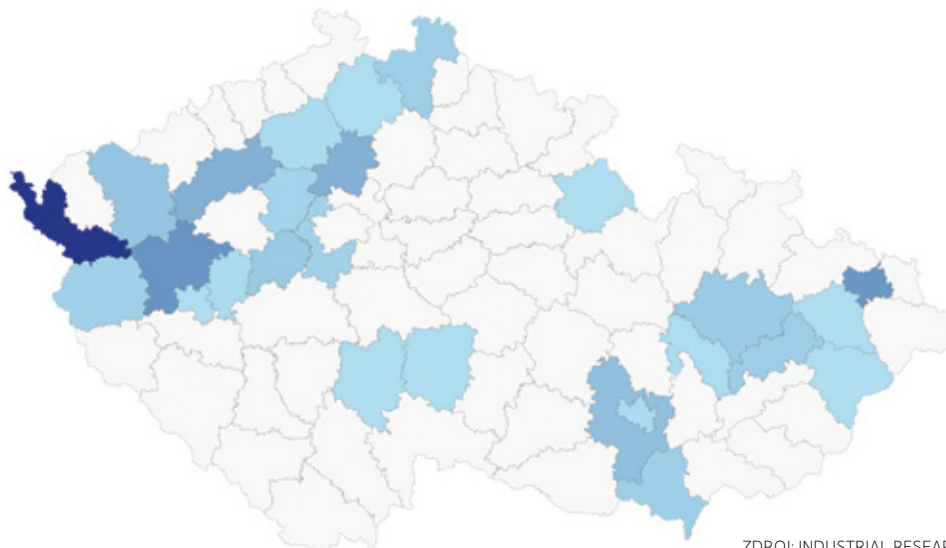
**Marcela Fialková, UDI Group**

Je pravděpodobné, že některé z projektů, které byly naplánované na letošní rok, mohou být posunuty nebo odloženy v závislosti na tržních podmínkách a aktivitě. Po monumentálním stavebním boomeru v posledních dvou letech se situace normalizuje, protože se nabídka vyrovnává se zpomalující se poptávkou. V první polovině roku 2024 ale trh pravděpodobně dosáhne objemu 12 mil. m<sup>2</sup> průmyslových ploch.

## MÍRA NEOBSAZENOSTI

Míra neobsazenosti se meziročně zvýšila o 94 bazických bodů na 1,74 %, což představuje 205 500 m<sup>2</sup> okamžitě dostupných průmyslových či skladových ploch. Ve srovnání s některými sousedními trhy, například s Polskem, kde úroveň nové a spekulativní

SCHEMA Výstavba v okresech (tmavší barva znamená více projektů)



ZDROJ: INDUSTRIAL RESEARCH FORUM, COLLIERS

výstavby v posledních dvou letech rostla podobným tempem, ale míra neobsazenosti se zvyšovala mnohem razantněji, je tato změna stále nízká. Ve 3. čtvrtletí 2023 se míra neobsazenosti na polském trhu meziročně zvýšila o 358 bazických bodů a činila 7,71 % (ve 4. čtvrtletí se očekává, že zůstane na podobné úrovni). Na rozdíl od České republiky jsou však tyto prostory na polský trh dodávány a jsou okamžitě k dispozici k obsazení. Na českém trhu díky několika velkým projektům roste objem prostor, které jsou sice postavené, ale nedokončené a vyžadují 3–6 měsíců dodatečné výstavby, aby mohly být provozuschopné a nájemci se do nich mohli nastěhovat. Zatímco míra neobsazenosti je na úrovni 1,74 %, tyto nedokončené prostory by v případě jejich rychlého spekulativního dokončení mohly potenciálně zvýšit míru neobsazenosti na trhu nad 4 %.

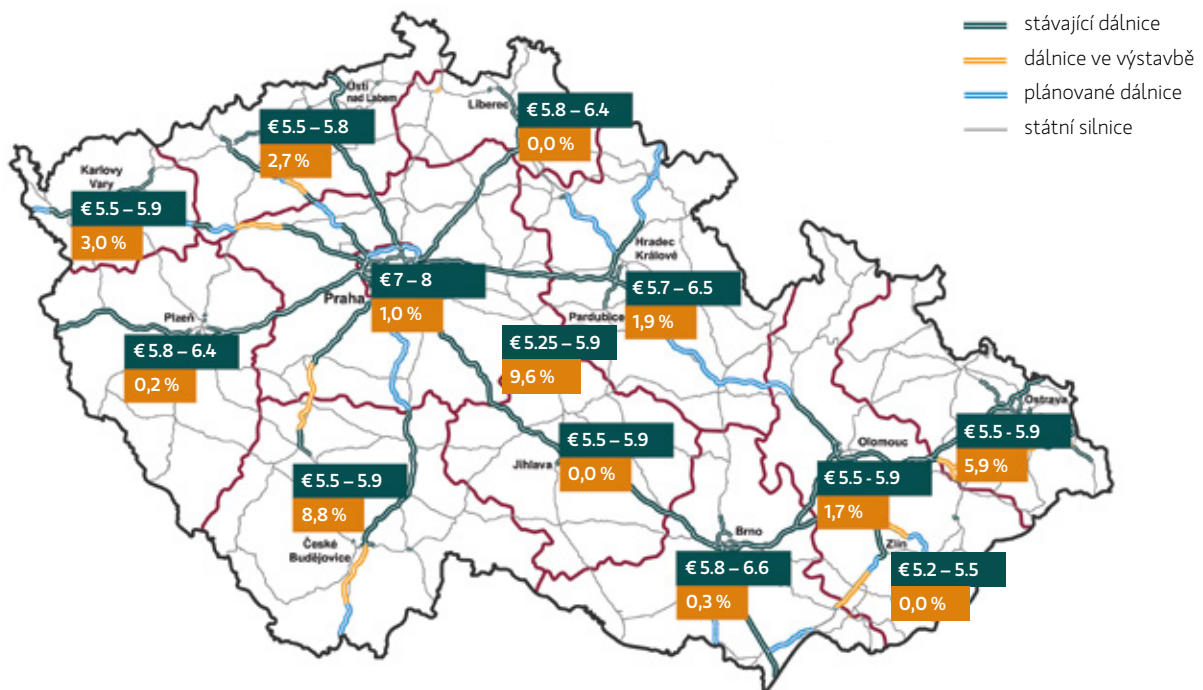
## NÁJMY JSOU STABILNÍ

Nejvyšší dosažitelné nájemné, tzv. „prime rent“, se na začátku roku mírně snížilo (o 3 %) a pro zbytek roku 2023 se ustálilo na úrovni 7,50–7,70 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. To je stále více než 50% nárůst od začátku roku 2021 a ještě více ve srovnání s obdobím před pěti lety. V porovnání s trhy v okolí velkých měst například v Německu, kde se nárůst prime nájemného od roku 2021 pohyboval kolem 20 %, je tento růst na českém trhu poměrně masivní. Regiony mimo hlavní město zaznamenaly o něco pomalejší, ale zároveň mnohem rovnoměrnější růst, namísto poklesu v roce 2023. V současné době vidíme nájemné v prime regionech na úrovni 5,70–6,60 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Nájemné za mezaninové kancelářské prostory se pohybujeme mezi 9,50 a 12,50 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Poplatky za služby se obvykle pohybují kolem 0,75–1,00 eur/m<sup>2</sup>/měsíc.

Výše nájmu v průmyslových nemovitostech bude stagnovat.

Jiří Kristek, Cushman & Wakefiled

## SCHEMA Míra neobsazenosti a aktuální nájemné\*



\*Výše nájemného nabízené v daném období na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000–5 000 m<sup>2</sup>.

ZDROJ: INDUSTRIAL RESEARCH FORUM, COLLIERS

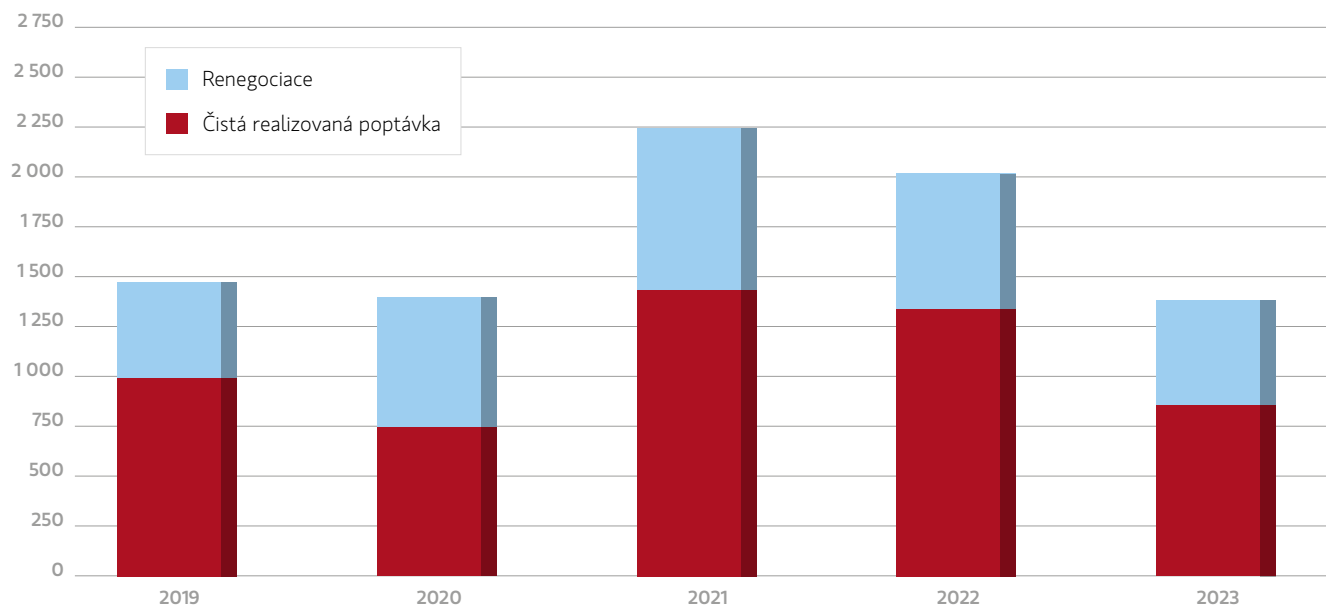
## OCHLAZENÍ POPTÁVKY

Během roku 2023 došlo ke zpomalení poptávky, jelikož se většina hráčů na trhu potýkala s měnící se makroekonomickou situací. Již na počátku roku byly spotřební výdaje v ekonomice utlumené, vývoz však zatím neoslabil, což udrželo průmyslovou poptávku na stabilní úrovni. Ve druhé polovině roku byla poptávka podle očekávání ještě utlumenější. Hrubá realizovaná poptávka za celý rok činila 1 520 600 m<sup>2</sup>, což představuje 31% meziroční pokles a 18% pokles oproti pětiletému průměru. Čistá realizovaná poptávka činila 927 900 m<sup>2</sup>, což je meziroční pokles o 27 %. Největší podíl transakcí tvořily předpronájem (41 %), těsně následované renegociacemi (38 %).

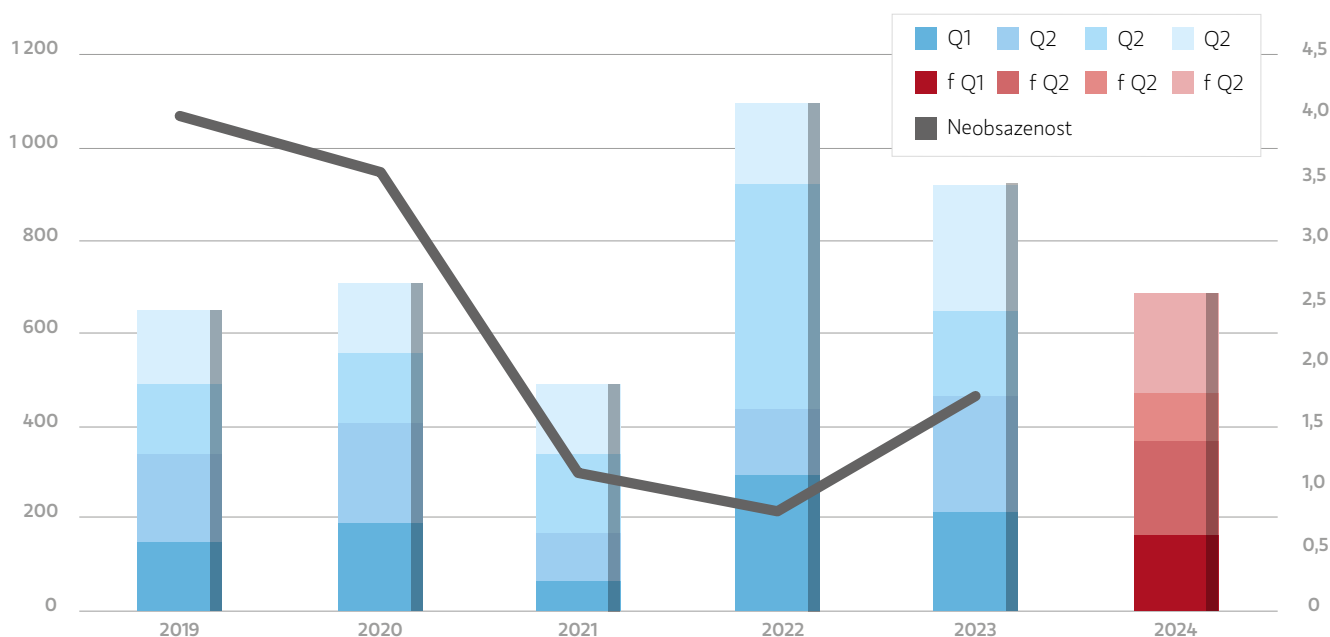
V logistice došlo k mírnému zbrzdění poptávky eshopů, kterým ve srovnání s covidovými roky poklesly tržby.

Pavel Velebil, TIDE Reality

Obecně lze říci, že celkové ukazatele za rok 2023 byly na stejné úrovni jako v roce 2019, i když jsme zaznamenali větší čtvrtletní výkyvy, kdy nejvyšší čtvrtletní poptávka ve 2. čtvrtletí přesáhla 550 000 m<sup>2</sup>, zatímco nejnižší čtvrtletní poptávka ve 3. čtvrtletí nedosáhla ani 200 000 m<sup>2</sup>. Z hrubé poptávky si v roce 2023 nejvíce prostor pronajali nájemci z oblasti logistiky a dopravy (35 %), následováni výrobními společnostmi (33 %), zejména výrobci automobilů a elektroniky.

GRAF Roční realizovaná poptávka (Q4, m<sup>2</sup>)

ZDROJ: INDUSTRIAL RESEARCH FORUM, COLLIERS

GRAF Roční objem výstavby a neobsazenost (v tisících m<sup>2</sup>, %)

ZDROJ: INDUSTRIAL RESEARCH FORUM, COLLIERS

## NOVÉ PŘÍLEŽITOSTI PRO REGION PŘÍCHÁZEJÍ Z VÝCHODU

Při pohledu na výsledky českého trhu roku 2023 musíme vzít v úvahu současný výhled pro průmyslové nemovitosti v rámci širšího evropského regionu. Na obzoru se rýsují příležitosti pro země střední a východní Evropy v průmyslovém sektoru. Opačující se krize dodavatelského řetězce, tentokrát v narušených obchodních trasách přes Rudé moře, nutí některé klienty opět k zamyšlení nad tzv. „nearshoringem“ nebo diverzifikací svých výrobních a skladovacích operací do bezpečnější lokality v sousedním regionu. Nejinak je tomu i v případě České republiky, která je investory považována za klíčovou součást tohoto regionu. Země střední a východní Evropy nabízejí atraktivní alternativu pro ty nájemce, kteří zvažují své možnosti, čelí-li přetrvávajícím poruchám v dodavatelském řetězci. Nabízejí více výhod než jen levnou pracovní sílu, a to díky geografické blízkosti k cílovým trhům EU a Asie, pomalejšímu růstu nákladů na pracovní sílu než na některých asijských trzích, jako je Čína, dobře vzdělané pracovní síle a silné tradici ve výrobních odvětvích. Česká republika sice stále setrvává na vyšší úrovni nákladů v regionu, nabízí však velmi výhodnou geografickou polohu, kterou nájemci oceňují při obsluze celého středoevropského regionu, a zůstává zemí s nejvzdělanější pracovní silou a nejrozvinutější ekonomickou komplexností služeb a výrobků. Český průmyslový sektor je stále pro developery i investory atraktivní. Tyto úvahy by mohly být v popředí zájmu nájemců i v roce 2024 a dále, neboť geopolitika bude mít i nadále vliv na zásoby a uzavírání továren, stejně jako tomu bylo v letech 2020 a 2021.

## VÝHLED PRO ROK 2024

### Prostory k podnájmu budou hrát svou roli

Očekává se, že trh s podnájmy, který nebyl v průmyslovém sektoru v minulosti příliš obvyklý, bude v nadcházejícím roce tvořit zajímavou příležitost. Někteří nájemci nabízejí prostory, které před několika lety narychlo využili k naskladnění mimořádných zásob v období narušení dodavatelských řetězců. Tyto prostory lze využít jako rezervu pro případ nutných investic, zejména když park nemá možnosti dalšího růstu a pronajímatel si chce nájemce udržet i pro další cyklus.

Některé části industriálního trhu stárnou a bude je třeba brzy modernizovat nebo kompletně rekonstruovat. Podobně jako v případě kanceláří musí i nájemci výrobních a skladových hal postupovat v souladu se svými zásadami ESG. To může znamenat cokoli od osvětlení a HVAC (vytápění, větrání a klimatizace) až po přidání další izolace nebo zcela nového vnějšího pláště. Realizace těchto modernizací nebo rekonstrukcí by však mohla být obtížná vzhledem k minimální neobsazenosti na českém trhu.

Logistika je nový „retail“, očekávám nárůst poprávky po „last mile“ logistice.

**Emil Holub, Clifford Chance**

### Boj za udržení nájemců v Česku

Český trh s průmyslovými nemovitostmi se potýká s nedostatkem volných pozemků vhodných pro průmyslovou výstavbu v důsledku pomalého rozvoje infrastruktury v posledních několika desetiletích. Kromě toho trh dále komplikují vysoké nájemy, nemotivované městské samosprávy a drahá pracovní síla. Bude nezbytné udržet v zemi klíčové nájemce a velké zaměstnavatele a neztratit je kvůli agresivnějším trhům v Polsku nebo Maďarsku. Vzhledem k tomu, že během dvou let dojde k vypršení smluv ze silných let, měli by zodpovědní nájemci zahájit první kolo jednání, aby si zajistili potřebné podmínky a vyhnuli se situaci, kdy budou znevýhodněni a nebudou mít k dispozici žádné alternativy.

### Další růst yieldů sníží cenový rozdíl mezi kupujícími a prodávajícími, a pomůže trhu najít novou rovnováhu

Přestože se výnosy z prime nemovitostí za posledních 18 měsíců posunuly až o 125 bazických bodů na úroveň 5 až 5,25 %, domníváme se, že by se mohly zvýšit až o dalších 50 bazických bodů, aby pomohly překlenout cenovou mezeru a přilákaly více investorů k použití jejich kapitálu. Objemy investic se snížily v celém regionu, ale v Česku byl pokles méně výrazný, protože domácí investoři pokračovali v transakcích, čímž dodávali trhu likviditu. Při troše štěstí mohou objemy transakcí na konci roku 2023 dosáhnout hranice 1,2 mld. eur.

V současné době probíhají jednání o několika zajímavých transakcích, zatímco další by měly přijít na trh v roce 2024, nicméně uzavírání obchodů bude i nadále náročné. Výhled na rok 2024 z hlediska objemu transakcí je proto spíše na nižší úrovni a podobný jako pro rok 2023.

## INVESTICE



### **PhDr. Ing. Zdenka Klapalová, CSc. MRICS | Prezidentka správní rady KNIGHT FRANK, spol. s r. o. | Ředitelka a partnerka**

PhDr. Ing. Zdenka Klapalová, CSc. MRICS vystudovala Vysokou školu ekonomickou, na níž posléze také působila. Následně vystudovala psychologii na Karlově univerzitě, kde získala doktorát. Dále je členkou profesního sdružení RICS. Je jednatelkou a partnerkou realitně poradenské společnosti Knight Frank, která vloni oslavila třicetileté výročí působení na českém trhu. Zároveň je prezidentkou Asociace pro rozvoj nemovitostí, kde po dobu svého více než dvacetiletého působení vyvíjí aktivity směřující ke kultivaci realitního trhu.



### **Lenka Šindelářová, MSc. | Knight Frank**

Lenka Šindelářová má dlouholeté zkušenosti z oblasti nemovitostí. Zaměřuje se na průzkum a analýzy trhu s nemovitostmi, strategické realitní poradenství, zkušenosti získala také poradenstvím při akvizicích a prodeji nemovitostí. Vystudovala nejprve Karlovu univerzitu a poté University College of Estate Management, obor Nemovitosti. Dlouhodobě působila na pozici Head of Research & Consultancy v mezinárodních poradenských realitních společnostech DTZ nebo BNP Paribas Real Estate a dále také ve 108 AGENCY v týmu Capital Markets, kde se zabývala investičním poradenstvím při prodejkách a akvizicích nemovitostí. Disponuje dlouholetými zkušenostmi z oblasti realitního poradenství pro významné mezinárodní i lokální klienty.

# INVESTICE

**Poslední měsíce roku 2023 potvrdily nízkou aktivitu investorů, také v kumulativním ročním souhrnu byl objem investic do nemovitostí v roce 2023 nejnižší za posledních 10 let. Evidujeme však několik větších transakcí, které se nestihly dokončit do konce roku a budou uzavřeny počátkem roku 2024.**

Ve čtvrtém čtvrtletí 2023 dosáhl objem investic do nemovitostí 154 milionů eur, což představuje 57% meziroční a 49% mezičtvrtletní pokles.

Roční objem investic dosáhl 1,36 miliard eur, o 25 % meziročně méně. Je to také nejméně od roku 2013. V předchozím roce činil objem 1,8 mld. eur, pětiletý průměr pak dosahuje 2,46 mld. eur. Pokles byl citelný také v celkovém počtu realizovaných transakcí, v loňském roce se uskutečnilo 51 transakcí v porovnání s 71 transakcemi v roce 2022 a 110 transakcemi v roce 2021. V roce 2023 jsme také zaznamenali pouze dvě transakce nad 100 mil. eur (v porovnání se třemi v roce 2022) a tři transakce se zrealizovaly v hodnotě nad 50 mil. eur (v roce 2022 to bylo osm investičních transakcí). Nejvíce transakcí bylo evidováno v hodnotě do 10 mil. eur, a to 21.

Čeští investoři potvrdili a posílili svou pozici na českém investičním trhu, stáli za více než 80 % celkového objemu investic v průběhu roku. Lokální investoři byli aktivní již v minulých letech, jejich podíl na objemu však osciloval mezi 40–60 %. České investiční společnosti a fondy stály také za největšími transakcemi loňského roku, což bývalo dříve spíše výjimečné. Na celkovém počtu investičních transakcí se domácí investoři podíleli 77 %. Vedle domácích fondů kvalifikovaných investorů byli také aktivní privátní čeští investoři.

Vedle dominantních českých investorů jsme zaznamenali také aktivity izraelského kapitálu, G City Europe odkoupila 25% podíl v nákupním centru Arkády Pankrác, což představovalo necelý 5% podíl na celkovém objemu investic v loňském roce. Polský Merkury Market pak odkoupil Baumax Orlice Hradec Králové začátkem loňského roku a touto transakcí si připsal tříprocentní podíl na celkovém objemu investic.

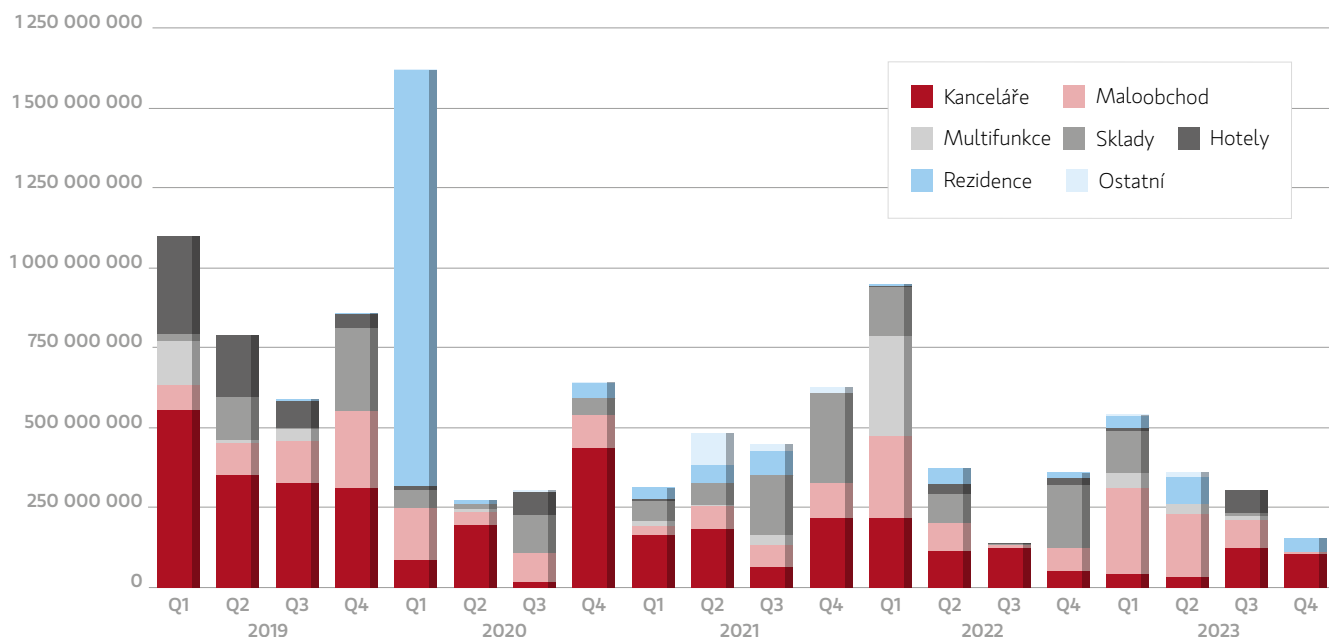
Doufám v nárůst investic od zahraničních investorů.

**Emil Holub, Clifford Chance**

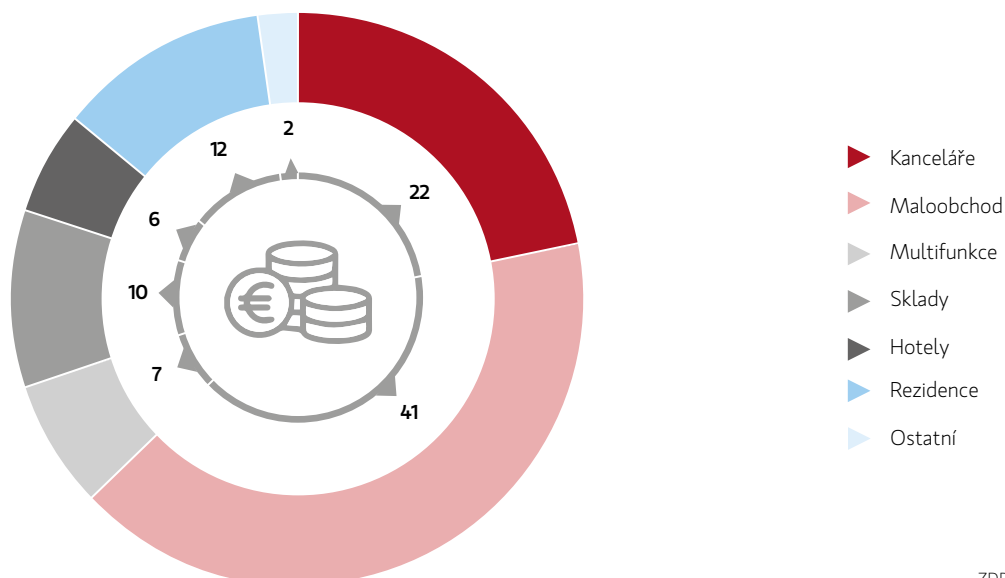
Retailové nemovitosti měly 41% podíl na ročním objemu, následovaly kanceláře s 22 %, které tradičně bývaly dominantní. Podíl rezidenčních transakcí vzrostl na 12 %, což potvrzuje atraktivitu tohoto sektoru. V předchozím roce 2022 podíl rezidenčních investičních transakcí činil pouze 4 %. Výjimkou byla významná investice z roku 2020, kdy investor Heimstaden koupil rezidenční



**GRAF Investice do nemovitostí (v eurech)**



GRAF Investice dle segmentu 1.–4. čtvrtletí (v eurech)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

portfolio Residomo v hodnotě 1,3 miliardy eur, a rezidenční investice tak v roce 2020 dosáhly celkem 48% podílu na celkovém objemu realitních investic.

Tři nejvýznamnější transakce v roce 2023 realizoval domácí kapitál. To dokumentuje finanční sílu českých investorů, ale také potvrzuje jejich důvěru v český realitní trh.

**Zdenka Klapalová, Knight Frank**

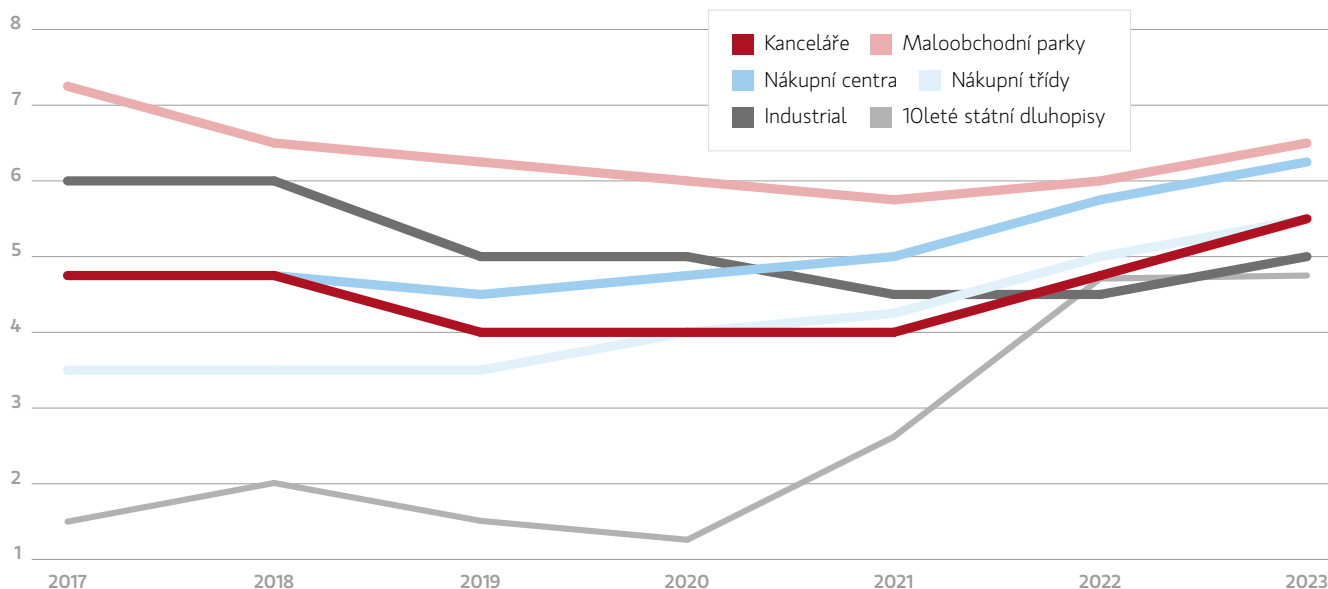
Mezi nejvýznamnější transakce loňského roku řadíme prodej retailového portfolia společnosti TREI, který koupila česká společnost B Plan Investments, dále pak prodej nákupního centra Atrium Palác Pardubice, který koupil fond Pardubice Retail Fund, a také budovy Via Una Na Příkopě 33, kterou koupila Trinity Bank. Formou „forward purchase“ pořídila společnost Dostupné bydlení České spořitelny v JV s Kooperativa pojišťovnou 50% podíl v projektu Opatov II nájemního bydlení. Forma „forward purchase“ je velmi častým modelem akvizic v segmentu nájemního bydlení.

## VÝNOSOVÉ MÍRY

Přes pokles aktivity bylo přecenění na českém investičním trhu minimální. Výnosové míry se meziročně zvýšily o 50 až 75 bazických bodů, výrazně méně než na jiných západoevropských trzích. O 100 a více bazických bodů se yieldy pro špičkové kanceláře zvýšily meziročně například ve Vídni (175 b. b.), Amsterdamu (110 b. b.) a Berlíně (100 b. b.).

Výnosové míry zůstaly během čtvrtého čtvrtletí 2023 převážně stabilní, zvýšily se pouze výnosové míry pro kanceláře, a to o 25 bazických bodů na 5,50 %. Výnosová míra pro prvotřídní obchodní centra zůstala nezměněna a činila 6,25 %, výnosová míra pro retail parky pak 6,5 %. Přecenění u retailových nemovitostí proběhlo výrazněji již v období covidu v letech 2020 až

GRAF Výnosy za prémiové nemovitosti (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK

2022, v loňském roce se pak výnosová míra zvýšila o 50 bazických bodů. Stejně tak jsme zaznamenali posun u logistických nemovitostí meziročně jen o 50 bazických bodů. Nejvýrazněji, tedy o 75 bazických bodů vzrostly výnosové míry u kancelářů.

V tomto roce by výnosové míry mohly ještě selektivně zaznamenat zvýšení, následně pak bude záviset na načasování a intenzitě snižování úrokových sazeb, jakým směrem se výnosy posunou. Česká národní banka již úrokové sazby snížila v prosinci 2023 o 0,25 procentního bodu, poprvé od května 2020. V únoru pak došlo k jejich dalšímu snížení o 0,5 procentního bodu. Očekává se, že Evropská centrální banka by ke snižování mohla přistoupit někdy v druhém čtvrtletí tohoto roku.

Mnozí majitelé inkasují výnosy a nemají důvod k cenovým kompromisům.

**Zdenka Klapalová, Knight Frank**

Nárůst výnosových měr se daří částečně vykompenzovat nárůstem nájemného. Na výslednou cenu působí nejen růst nájemného, zejména v centrálních oblastech, ale také indexace nájemného. Ta byla v roce 2023 na rozdíl od let minulých výrazná.

Na trhu se realizuje málo transakcí. Pokles v celkového objemu investic a počtu transakcí sledujeme také na jiných evropských trzích. Celkový objem investic v Evropě loni poklesl až o 49 % meziročně. Na českém trhu stojí za poklesem jednak absentující institucionální globální kapitál, a to nejen z důvodů geopolitických rizik, ale i z důvodu zajímavějších příležitostí na nejvyspělejších zahraničních trzích. Kvalitních prvotřídních investičních produktů je na trhu omezené množství.

Také zpřísněné podmínky financování se odrazily v propadu investiční aktivity.

A v neposlední řadě se velice málo staví. Nabídka je tedy minimální, i když poptávka po moderních výnosových nemovitostech, které splňují požadavky ESG stále přetrvává.

## VÝHLED

Investiční aktivita by měla být i v první polovině roku 2024 nadále omezená. Pro její oživení bude kromě vývoje úrokových sazeb zásadní také výraznější sladění očekávání prodávajících a kupujících. Stále evidujeme velký objem kapitálu, který vyčkává na vybrané investiční příležitosti. Silná zůstává také poptávka po hotelech a rezidencích, a stabilnímu zájmu se budou těšit také retail parky, které potvrdily dobrou výkonnost i v časech poklesu ekonomiky a spotřeby domácností, a zejména byly jedním z vítězů v době covidových omezení. V segmentu retailu investoři také cílí na zavedená nákupní centra, jako je Atrium Palác Pardubice nebo letošní transakce Arkády Pankrác. Větší objemy realizovaných investic v segmentu logistických nemovitostí brzdí omezená nabídka, jelikož většina velkých developerů na českém trhu nemovitosti dlouhodobě drží. Nebo jsou dlouhodobě ve vlastnictví specializovaných fondů. Zájem investorů přetrvává i o prvotřídní kancelářské nemovitosti v top lokalitách, které splňují přísné parametry ESG. Kancelářský segment čelí strukturálním změnám spojeným s přechodem na hybridní pracovní model, proto jsou investoři v tomto segmentu velmi selektivní.

Ani value-add nemovitostí není na trhu dostatek a mnozí majitelé čekají na výhodnější okolnosti. Někteří investoři doufají ve větší flexibilitu prodávajících a na výhodnější podmínky externího financování. Rovnáha se postupně nastoluje, neboť již pozorujeme tlak odložené poptávky a trh se nemůže zastavit na dlouho, obzvláště když na trhu nepozorujeme nedostatek likvidity..

**Zdenka Klapalová, Knight Frank**

V roce 2024 očekávám oživení trhu v návaznosti na očekávaný pokles úrokových sazeb.

**Marek Bečička, Generali Investments CEE**

I v tomto roce to budou primárně čeští investoři a fondy, kteří potáhnou investiční trh v České republice. Kapitálu je stále dostatek, jen čeká na vhodné načasování, které přijde s poklesem úrokových sazeb. Registrujeme investory, kteří si přejí využít aktuální příznivé situace a aktivně reagují na příležitosti k transakcím. Odhadujeme však, že i v příštím roce bude tedy aktivita utlumená a objem investic bude pod dlouhodobým průměrem.

Čím dál tím více roste význam plnění cílů ESG při vyhodnocování investičních příležitostí, jak s ohledem na stále tužší regulaci, tak s ohledem na případnou snahu investorů získat financování nebo refinancování svých nemovitostí či zajistit likviditu nemovitosti pro případný prodej. Očekávání nucených výprodejů je neopodstatněné. Český trh je obecně velmi odolný a stojí na zdravých základech. To je dáno do jisté míry již výše zmíněnou omezenou výstavbou, neobsazenost napříč segmenty zůstává tedy nízká. Odráží se to také v dlouhodobě omezené nabídce nových investičních produktů.

Největší zájem očekávám o nové projekty, která splňují kriteria ESG. Ty jsou zejména předmětem zájmu zahraničních investorů.

**Lenka Kostrounová, ČSOB**



# SHAPING THE FUTURE

creamo





Logistický areál Střebro | Accolade



Nová „Nuselská“ | Trigema a.s.

Financování  
nemovitostí  
a developerských  
projektů



Masaryčka | Penta Real Estate s.r.o.



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

# POSTAVTE FINANCOVÁNÍ SVÝCH PROJEKTŮ NA PROFESIONÁLECH

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

**Neváhejte se na nás obrátit:**

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



# FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ



**Ing. Lenka Kostrounová | Ředitelka útvaru  
Financování nemovitostí, ČSOB | Členka správní rady ARTN**

Vystudovala Vysokou školu ekonomickou v Praze. V oblasti financování nemovitostí se pohybuje více než 20 let. V rámci ČSOB je spolu se svým týmem odpovědná za financování nemovitostí na území České republiky. Úkolem jejího útvaru je poskytování úvěrů v českých korunách i eurech za účelem developmentu i investic. Během své kariéry úspěšně strukturovala financování pro desítky nemovitostních projektů v objemu několika miliard eur. Svě bohaté zkušenosti týkající se financování developerských projektů předává studentům na VŠE v programu MBARE.



**Ing. Lenka Nováková | Ředitelka útvaru Primární Emise, ČSOB**

Lenka se na své pozici věnuje nejenom společnostem, které chtějí vydat dluhopisy, či si zajistit financování formou směnečného programu, ale i vydávání Investičních certifikátů, strukturovaných dluhopisů ČSOB a HZL ČSOB Hypoteční banky. Za více než 20 let působení v korporátním bankovníctví se měla možnost věnovat strukturovanému financování společností z oblasti především Real Estate, stavebnictví a Automotive a podílet se tak na celé řadě významných transakcí. V roce 2016 aranzovala refinancování celého Československého portfolia P3 Logistic Parks, dále se v roce 2019 podílela na refinancování celého portfolia CTP ve výši €1,9 bln a v roce 2021 na emisi zelených bondů CTP ve výši €1 bln. V roce 2023 dovedla ČSOB jako první finanční instituci v ČR k úspěšnému vydání emise zelených dluhopisů pro retailové klienty v ČR.



**Ing. Pavel Dolák | Director, Audit, KPMG Česká republika**

Pavel pracuje ve společnosti KPMG od roku 2003 a zaměřuje se mimo jiné na audit nadnárodních a národních společností podnikajících v sektoru nemovitostí a stavebnictví. Již 14 let se podílí na přípravě průzkumu bankovního financování komerčních nemovitostí v rámci regionu střední a východní Evropy. Průzkumu KPMG Property Lending Barometer se každoročně účastní kolem 50 zástupců bank z celého regionu, kteří identifikují aktuální trendy, podmínky a rizika pro financování nemovitostního sektoru.

# FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Pokračující nejistota ve vývoji úrokových sazeb působí ochlazení na trhu.

Objem investic v ČR stále klesá, aktuálně je na úrovni roku 2013.

Investoři čelí finanční „mezeře“ (financing gap) z důvodu vysokých úrokových nákladů, rostoucích yieldů, vysoké inflaci, klesajícím valuacím. Důsledkem bude problém s refinancováním.

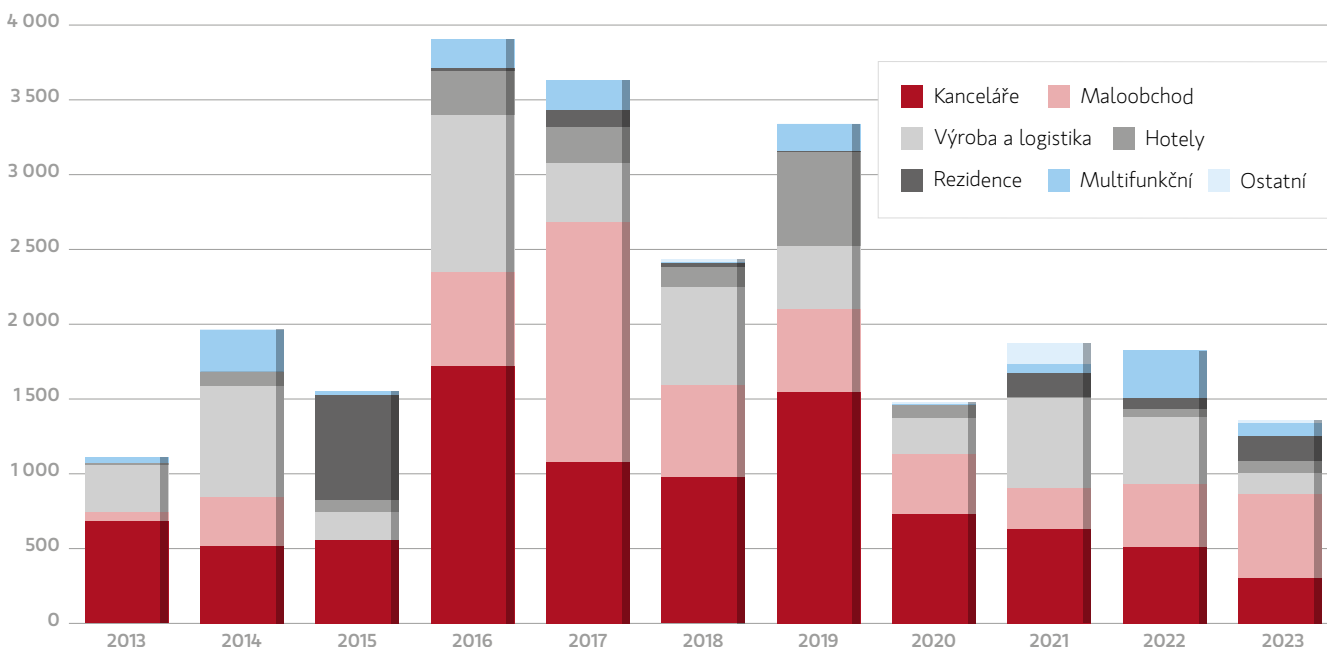
Banky mají zájem financovat pouze projekty, které splňují ESG kritéria.

## 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 byla optimálně nastavena na očekávání kupujících.



GRAF Objemy investic do komerčních nemovitostí v mil. EUR



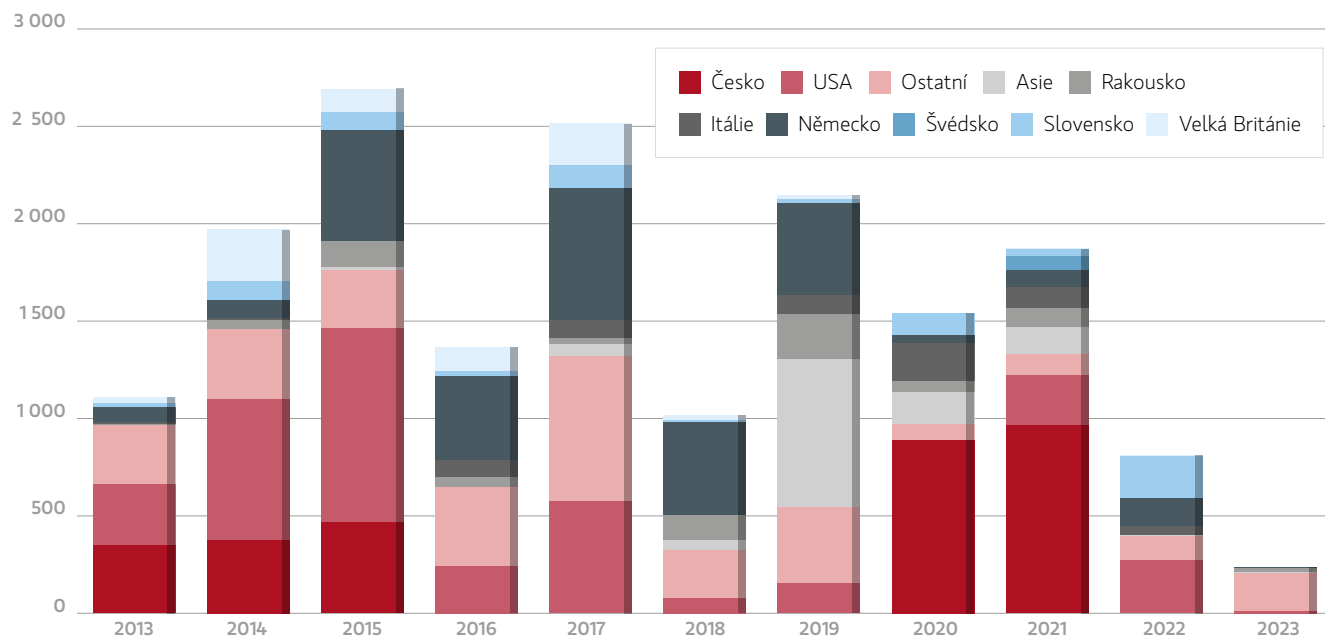
ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

Za rok 2023 dosáhly investiční transakce hodnoty pouze kol 1,4 mld eur, což je objem srovnatelný s rokem 2013. Jedna z příčin spočívá v tom, že se kupující v průběhu roku 2023 obávali růstu úrokových sazeb, a pokud vysloveně nemuseli, nechtěli si půjčovat. Řada nových projektů (developmentu) byla pozastavena. Přetrvává skutečnost, že není dostatek vhodných projektů ke koupi, a také to, že existuje velký rozdíl v cenových očekáváních prodávajících a kupujících. Lze očekávat, že bude nějaký čas trvat, než se investiční trh v ČR rozeběhne, byť ČNB v prosinci 2023 snížila o 0,25 % základní úrokovou sazbu na 6,75 %. ECB se zatím ke snížení eur úrokových sazeb neodhodlala.

Co se týče objemu obchodovaných aktiv, vedl vloni retail (41 %), následovaný kancelářskými budovami (22 %), residencemi (12 %) a logistikou (11 %).

Co se týče původu kapitálu, tak téměř 80 % nákupu veškerých investic na realitním trhu proběhlo za přispění českého kapitálu. Doposud jsme byli zvyklí na zastoupení českých investorů v intervalu mezi 40–60 %. Omezená dostupnost vhodných aktiv na místním trhu dokonce vede tuzemské investory k přeshraničním transakcím v regionu střední a východní Evropy i mimo něj.

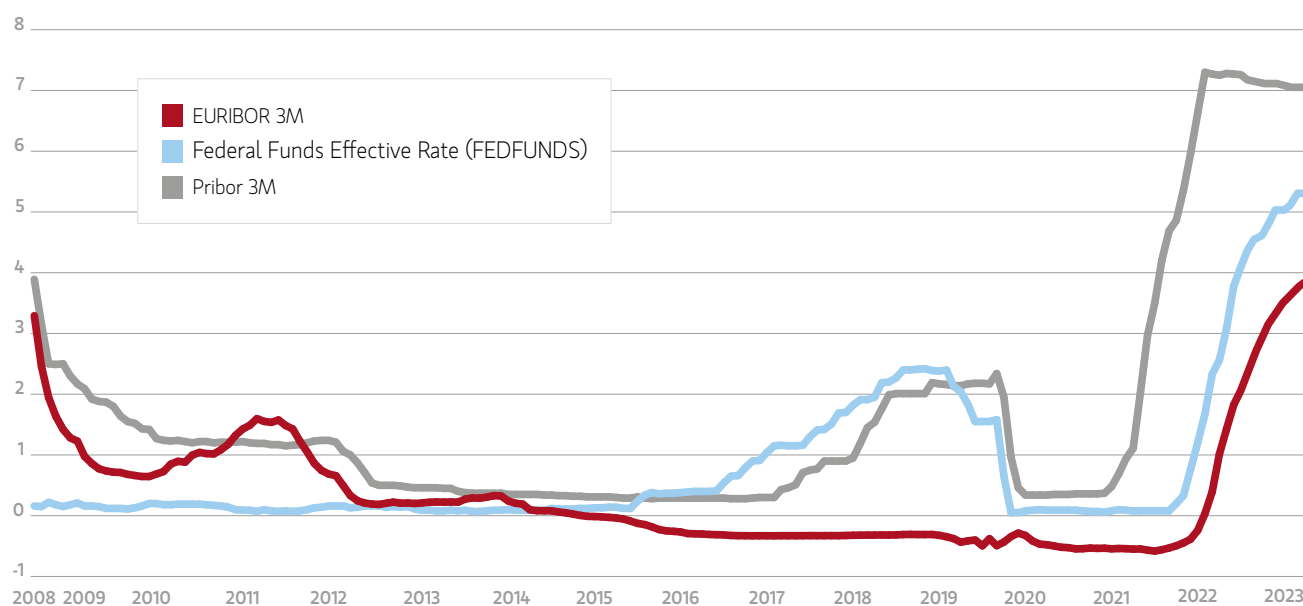
**GRAF Původ kapitálu při investicích do komerčních nemovitostí v ČR**



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

U cen nemovitostí lze očekávat mírný pokles, v závislosti na typu aktiva, ESG standardu a lokalitě. Důvodem je jak současná inflace, která v Čechách v průměru za rok 2023 přesáhla 11 %, nárůst yieldů (graf str. 60), tak současně i tlak na ESG parametry projektů. Inflace v eurozóně též dosáhla rekordních hodnot, na což reagují centrální banky zvyšováním sazeb.

**GRAF Vývoj úrokových sazeb 12/2008 až 10/2023**

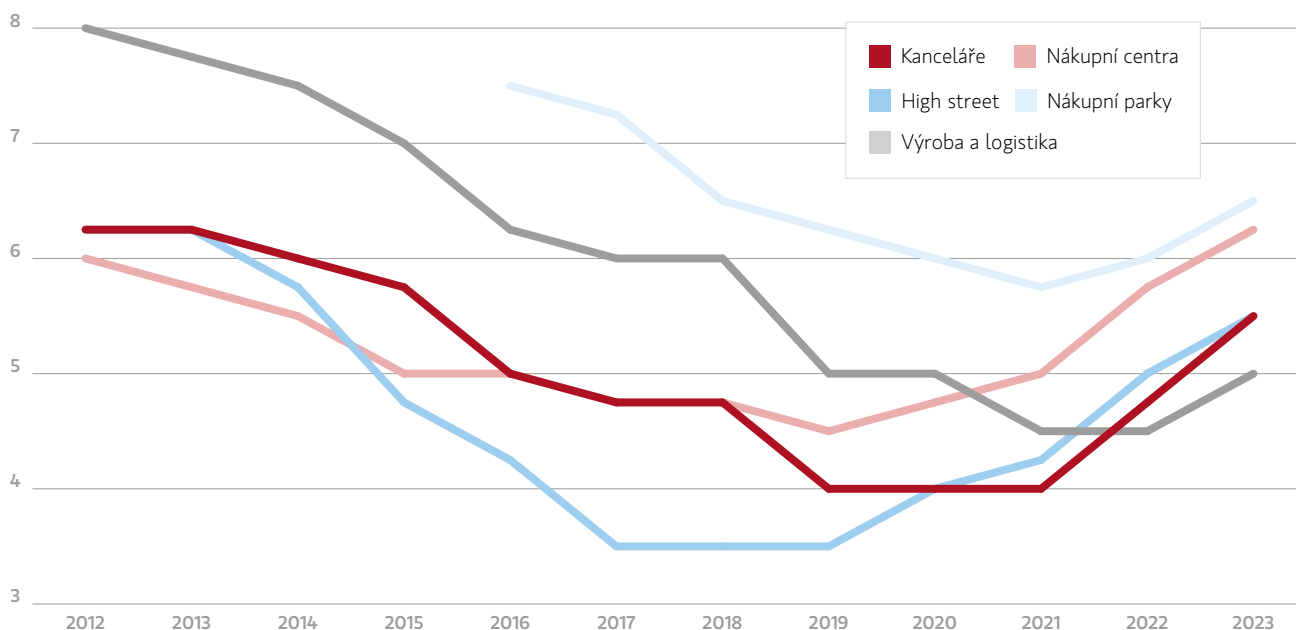


ZDROJ: ECB, ČNB, BOARD OF GOVERNORS OF THE FEDERAL RESERVE SYSTEM (US)

Zvyšování úrokových sazeb vede ke vzrůstu yieldů, a následně k možnému poklesu cen komerčních nemovitostí. Pokles cen nemovitostí lze očekávat zejména tam, kde projekty nespĺňují ESG parametry.



GRAF Výnosy za prémiové nemovitosti



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

## BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ

Banky pracují s požadavkem regulátora (tzv. kritérium Basel III), který po bankách vyžaduje udržovat potřebnou výši rizikově vážených aktiv (tzv. risk weighted assets / regulační kapitál – RWA) v porovnání s výší a kvalitou úvěrové expozice. Čím konzervativnější struktura financování (tedy nižší LTC – loan to cost či loan to value) a kvalitnější aktivum (silné a stabilní cash flow), tím nižší spotřeba regulačního kapitálu (RWA), a samozřejmě ve finále nižší marže pro klienty. K tomuto elementu se v souladu s přijetím Pařížských dohod přidává cílená snaha o dekarbonizaci ekonomiky, s níž souvisí tlak na ESG parametry.

Stále více se dostává do popředí vize, že čím zelenější projekt, tím méně rizikový, a tím méně regulačního kapitálu je potřeba na financované „zelené“ aktivum alokovat.

Úvěrové podmínky bank operujících na českém trhu se stále více „utuzují“ a stávají se více konzervativními: banky požadují vyšší porci equity, vyšší zajištění a současně trvají na souladu financovaného projektu s ESG parametry.

Reálně hrozí situace, že projekty, které mají vysokou energetickou spotřebu (energetický štítek D a horší), narazí u bank na problém, že je tyto nebudou schopny či moci financovat. Banky musí od letošního roku reportovat tzv. „green asset ratio“ – tedy jakou část udržitelných aktiv ve srovnání s celkovým portfoliem financují. Jde o průběžný proces, jehož cílem je v roce 2050 financovat pouze bezemisní aktiva.

## VÝVOJ PODMÍNEK ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ POŽADOVANÝCH BANKAMI

Struktura financování se aktuálně ustálila na poměrně konzervativních parametrech, která lepe odolávají výkyvům v cash flow. Banky vyžadují u developmentu jako podmínku čerpání úvěru minimálně 35–40 % vlastních zdrojů (tedy 60–65 % LTC). Výše (před)pronájmů či (před)prodeje se liší dle jednotlivých segmentů: u logistiky je standardně požadováno 80–90 %, u obchodních prostor a kanceláří 60–70 % předpronájmů.

Čím vyšší předpronájem, tím nižší procento equity je ochotna banka akceptovat. Nestává se však často, že by banky i při plně předpronajatém projektu poskytly aktuálně více než 65 % LTC.

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

Očekávám nárůst financování formou „private debt“.

**Emil Holub, Clifford Chance**

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 regulačního 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 (délku bankovního financování). Amortizační plán je podstatný pro ekonomiku investora: čím je amortizační plán delší, tím více může používat volné cash flow například pro výplatu dividend investorům, kteří mu dočasně „svěřili“ své zdroje za úplatu. To vše samozřejmě, pokud klient plní kovenanty z úvěrové smlouvy (obvykle DSCR = debt service cover ratio, LTV atd.).

V běžné praxi dochází k rozumným kompromisům mezi požadavky investora a možnostmi banky. Ustáleným u nových nemovitostí je amortizační plán mezi 20–25 lety, u starších maximálně do 15 let. Vše se řídí závislostí na charakteru a délce nájemních smluv a na kvalitě nájemce. Ve většině případů investičního financování je bankami klientům poskytováno financování s tenorem na pět let. Předpokládá se, že na konci pětiletého období klient úvěr „refinancuje“, a to dle aktuálního apetitu na trhu, situace projektu, délky nájemních smluv, ceny peněz atd.

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

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

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

## CO OVLIVŇUJE CENU ÚVĚRU?

Pro tento segment bude určující snižování dlouhodobých úrokových sazeb.

**Marcel Soural, Trigema**

Klíčovým prvkem pro cenu úvěru je „cena peněz“ (základní referenční úroková sazba – graf str. 59). Pro období 2023/2024 je charakteristická relativně vysoká inflace (průměr za 2023 je 11 %) a intenzivní snaha ČNB o její regulaci zvyšováním korunové úrokové sazby: od 4. února do prosince 2023 byla CZK sazba ve výši 7,00 %, v prosinci byla snížena na 6,75 %.

U dlouhodobého financování považují banky za samozřejmost po klientech žádat, aby zajistili případný úrokový a měnový pohyb odpovídajícím zajišťovacím instrumentem. S ohledem na nárůst základní korunové úrokové sazby a zhodnocující se kurz vůči euru je tento požadavek bank pochopitelný, neboť jde o zajištění stability budoucích výnosů a limitace dopadů na cash flow.

Při financování investičních transakcí kladou banky značný důraz na kvalitu a transparentnost nezávislého ocenění, jehož nedílnou součástí se stává i hodnocení ESG rizik, technická, právní a daňová prověrka stavu nemovitosti před nákupem (tzv. due diligence). Pro udržitelnost kvality investice má rovněž klíčový význam profesionální asset a property management.

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

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

U investičního financování marže ve srovnání s loňským rokem ještě mírně narostly. Aktuálně se marže pohybují v rozmezí 2,10–2,50 % u CZK, v případě financování v EUR jsou marže ČR o cca 0,10–0,30 % vyšší (s ohledem na likviditní přírážky bank operujících na domácím trhu). Konkrétní podmínky financování vždy závisejí na charakteru projektu, profesní historii klienta, výši LTC/LTV, parametrech nájemních smluv, a zejména na stabilitě cash flow. Při strukturování financování hraje nadále podstatnou roli profesionalita a předchozí zkušenost developera/investora, kvalita zdroje splácení čili stabilita cash flow, právní vymahatelnost zajištění a 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. Má to svou logiku v přijetí Green dealu ze strany EU a dalších zemí, kdy se účastnické státy zavazují do roku 2050 snížit uhlíkovou stopu na 0. S rozvojem udržitelnosti a tématu životního prostředí se používají komplexní certifikační systémy budov (například LEED, BREEAM, WELL), které hodnotí budovy z mnoha úhlů pohledu počínaje energetickou náročností přes hospodaření s pitnou a dešťovou vodou až po využití recyklovatelných materiálů, kvalitu vnitřního prostředí v budově, dopravní dostupnost a lokalitu.

Budovy, které budou splňovat EU taxonomii (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 v agresivnějším (delším a pro klienta výhodnějším) splátkovém plánu.

Banky hrají v Green dealu, resp. v přechodu k udržitelnosti (snižování 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. Jde o vizi, že čím zelenější projekt, tím nižší riziko a méně regulatorního kapitálu bude projekt vázat. U starších (méně ekologicky způsobilých) projektů začaly banky vyžadovat plán kapitálových nákladů na jejich energetický „upgrade“.

U refinancování nemovitosti, která nespĺňuje energetická kritéria, může vzniknout pro klienta problém – pokud financování sežene, bude podstatně dražší (nejen z titulu zvýšené CZK/EUR 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 zohlednil aktuální požadavky banky na financování srovnatelných projektů (konzervativní struktura financování a energetický statut projektu).

### DLUHOPISOVÉ EMISE A JEJICH SMĚŘOVÁNÍ

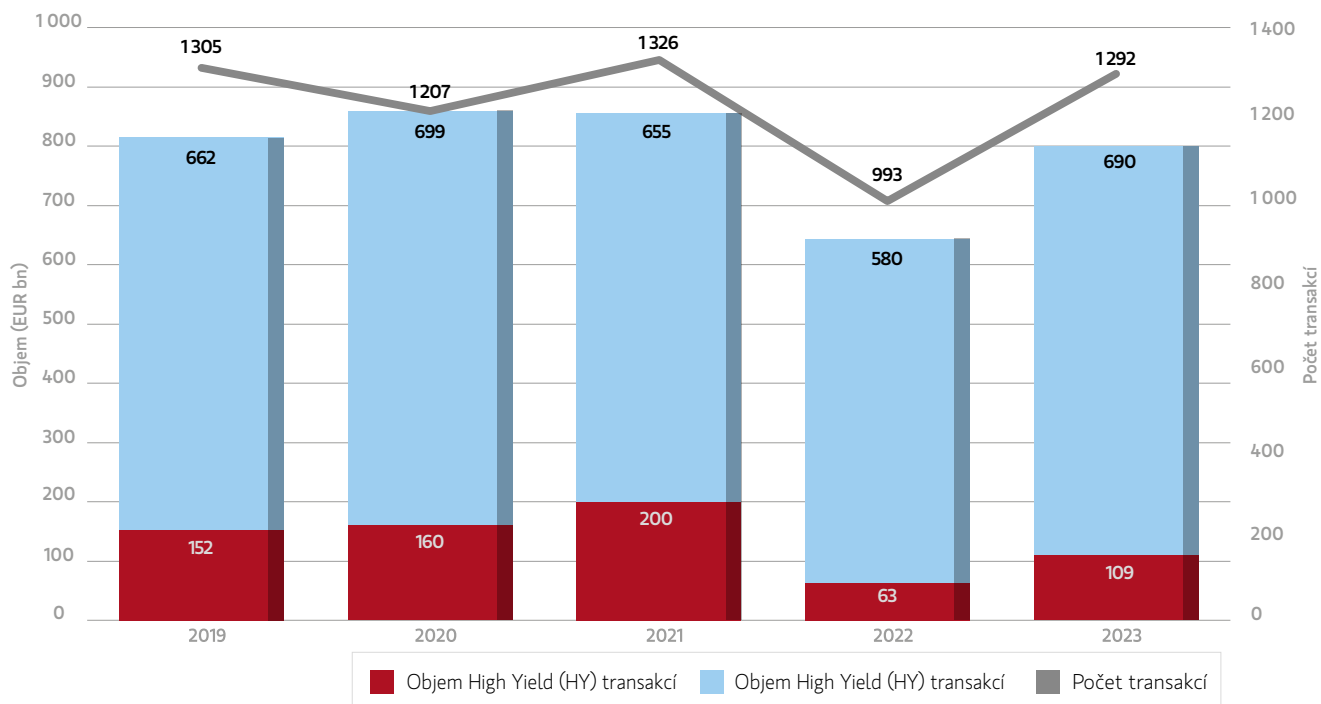
Jestliže byl rok 2022 pro trh nemovitostí náročný, o roku 2023 to platilo dvojnásob. Většina Evropy zažila vrchol inflace, což se odrazilo v zastavení růstu úrokových sazeb. Vedle toho jsme viděli zajímavý paradox, když i přes těžkosti s růstem ekonomiky země eurozóny zůstávala nezaměstnanost na relativně nízké úrovni.

Vysoké sazby a s tím spojené náklady na financování vedly k revaluaci portfolií, a to nejvíce u kancelářských budov, což se citelně projevilo v ochlazení trhu. Nová výstavba se – kde to bylo možné – odložila. Kupující a prodávající si nebyli jisti cenou, což znamenalo minimum transakcí. Banky taktéž razantně snížily výše úvěrů (měřeno LTV), zatímco asset manageri v důsledku přecenění portfolií o R/E transakcích nechtěli slyšet.

Toto se výrazně odrazilo na počtu a objemu R/E transakcí v investičním stupni (investment grade) na eurobondovém trhu. Z několika desítek v roce 2022 propadl počet na jednotky. Celkově se však eurobondovému korporátnímu trhu dařilo v meziročním srovnání lépe. V souhrnu jsme zaznamenali 1 292 transakcí oproti 993 v roce 2022. Objemově transakce vynesly 799 mld. euro, což bylo meziročně o 155 mld. euro více.



GRAF Trh eurových korporátních dluhopisů

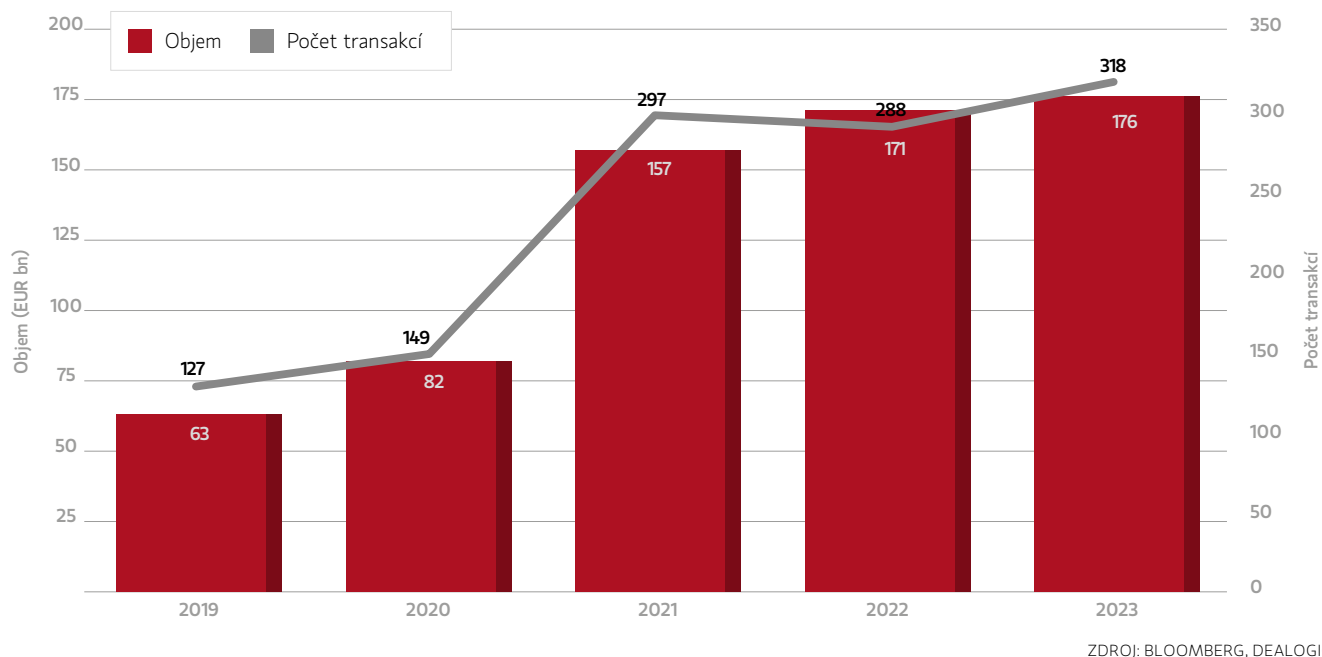


ZDROJ: BLOOMBERG, DEALOGIC

Zároveň pokračoval rostoucí trend ve vydávání zelených/ESG bondů, tak jak společnosti pokračovaly v plánech na dekarbonizaci. Celkově se uskutečnilo 318 transakcí s výtěžkem 176 mld. euro oproti 288 transakcím v roce 2022 s výtěžkem 171 mld. euro.



## GRAF Zelené/ESG Dluhopisy

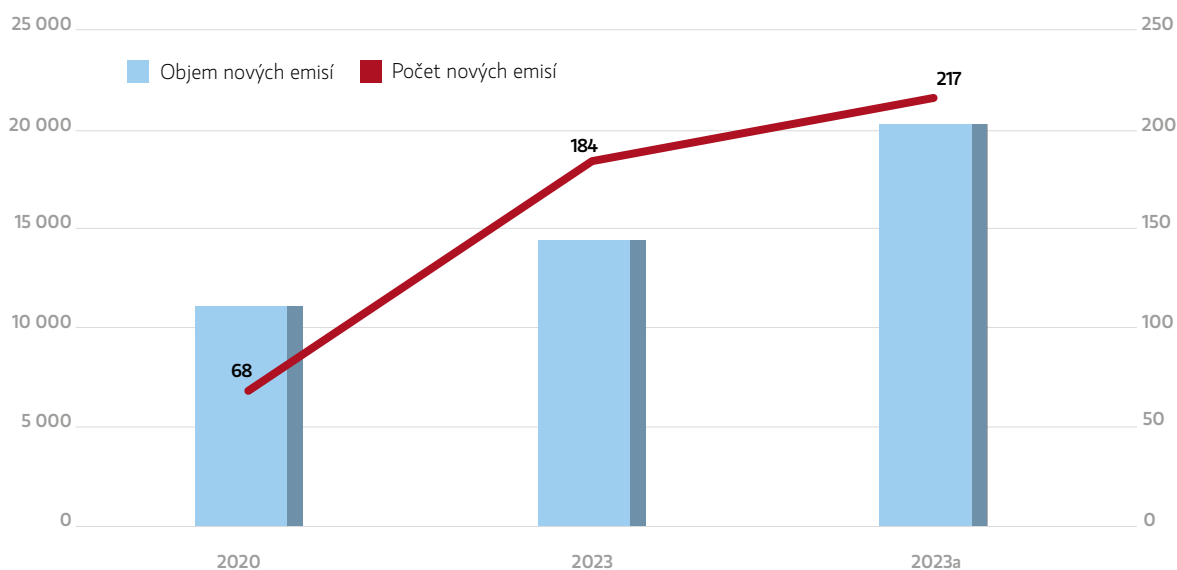


Český kapitálový trh zaznamenal v roce 2023 i přes vysoké sazby některé zajímavé transakce. Mezi ty významné se řadí dvě emise zbrojařských společností – Czechoslovak Group ve výši 4,5 mld. Kč a Colt CZ Group 1,9 mld. Kč, podobně jako emise společnosti Dr. Max Funding ve výši 5 mld. Kč. Dekinvest Investiční společnost upsala 1,2 mld. Kč a Energetický a průmyslový holding 720 mil. Kč. V sektoru R/E dominovaly emise společností Passerinvest 750 mil. Kč, Trigema 500 mil. Kč a Fidurock Nemovitosti 700 mil. Kč. Na eurobondový trh se v loňském roce vydaly EPH a Energo-Pro, přičemž druhému jmenovanému se povedlo jako vůbec první evropské společnosti získat garanci od americké vládní agentury U.S. International Development Finance Corporation (DFC).

## REALITNÍ TRH A FINANCOVÁNÍ FORMOU DLUHOPISŮ

Na základě analýzy poradenské společnosti KPMG provedené dle dat z registru prospektů ČNB v roce 2023 počet emisí na trhu korporátních dluhopisů souvisejících s financováním na nemovitostním trhu dosáhl počtu 184 a objemu emitovaného kapitálu pak hodnoty 14 448 mil. Kč. Připočteme-li další emise, kde významná část objemu byla využita na financování nemovitostí pak počet emisí dosáhne 217 a objem emitovaného kapitálu překročí 20 000 mil. Kč. Počet emitentů v roce 2023 byl 27 respektive 31, kde více než polovina emitentů emitovala své dluhopisy již v roce 2020.

## GRAF Vývoj objemu a počtu nových emisí – nemovitostní trh (v mil. Kč)



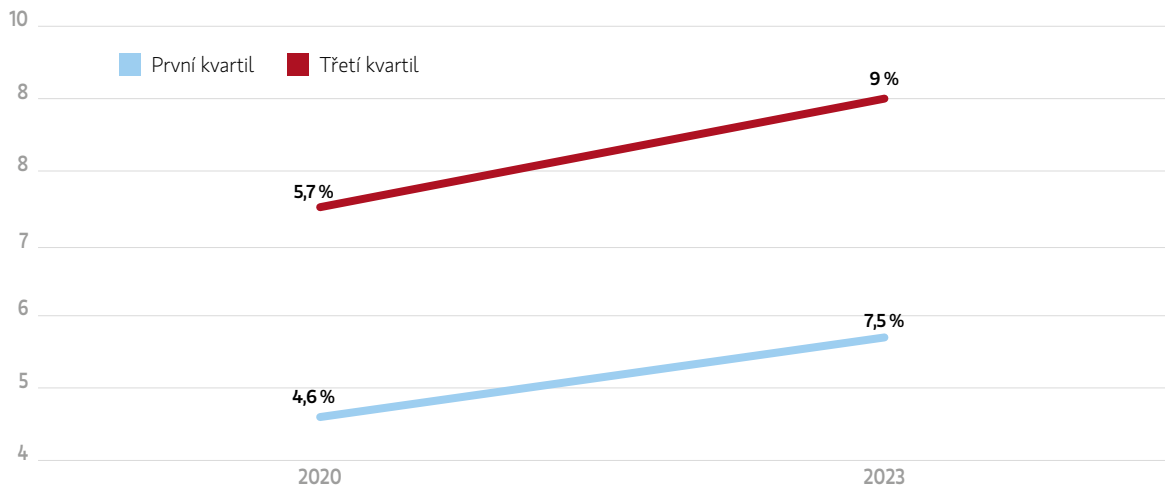
2023a – zahrnuje emise, kde část emitovaného objemu byla určena i pro financování jiných než nemovitostních projektů, kde nemovitostní projekty tvoří více než 40 % emise.

ZDROJ: DATA Z REGISTRŮ PROSPEKTŮ ČNB (EMISE S PROSPEKTEM), KPMG

Porovnání rozpětí kuponových sazeb (1. až 3. kvartil) v roce 2023 oproti roku 2022 ukazuje následující graf.



**GRAF Rozpětí kuponových sazeb**



ZDROJ: DATA Z REGISTRŮ PROSPEKTŮ ČNB (EMISE S PROSPEKTEM), KPMG

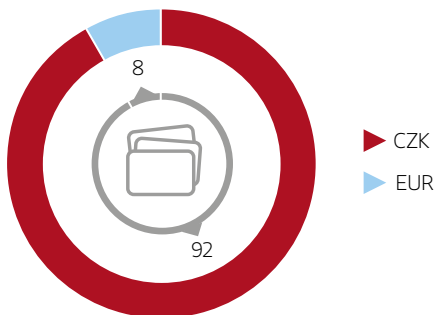
Variabilní úrokovou míru (s referenční sazbou PRIBOR) mělo 9 % emitovaných dluhopisů v roce 2023.

Více než 30 % dluhopisů bylo vydáno se splatností 5 let, které následovaly dluhopisy se splatností 3 roky. Podíl zajištěných a nezajištěných dluhopisů je poměrně vyrovnaný, kde nejčastější formou zajištění je ručení mateřské společnosti nebo jiné společnosti v rámci skupiny emitenta. Zástava nemovitostí je pak poměrně výjimečná forma zajištění.

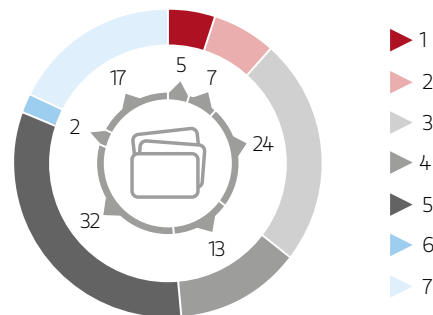
Z hlediska měny je nadále většina emitovaných dluhopisů denominovaných v korunách.



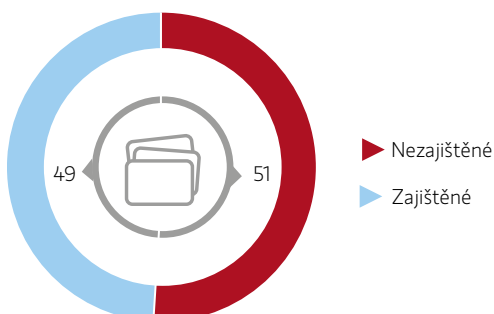
**GRAF Podíl dluhopisů dle měny**



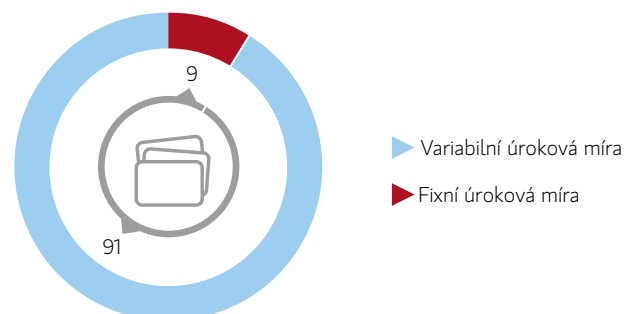
**Podíl dluhopisů dle splatnosti v letech**



**Podíl dluhopisů dle zajištění**



**Podíl dluhopisů s variabilní úrokovou mírou**



ZDROJ: DATA Z REGISTRŮ PROSPEKTŮ ČNB (EMISE S PROSPEKTEM), KPMG

## JAKÝ JE VÝHLED PRO ROK 2024?

V zájmu obnovení cenové stability musely centrální banky v reakci na vysokou míru inflace přistoupit ke zvyšování sazeb. Po dosažení jejich loňských maxim nyní očekáváme pohyb směrem dolů. ČNB se již do snižování pustila, ECB ještě kvůli nepřesvědčivému trendu jádrové inflace vyčkává, nicméně očekávání analytiků naznačují první pokles sazeb ve druhém čtvrtletí 2024. Snižování přinese dlouho očekávané zlevňování úvěrů a zároveň by mohlo pomoci i s výraznějším oživením dluhopisového trhu.

Navzdory tomuto pozitivnímu výhledu je ale na stole i celá řada rizik. Na jedné straně to jsou setrvačnější cenové tlaky v hlavních ekonomikách, které by mohly oddálit cyklus snižování úrokových sazeb. Na straně druhé jde například o rizika v americkém finančním sektoru ve spojitosti s vysokými úrokovými sazbami, jak jsme ostatně viděli v minulém roce. To by mohlo podobně jako loni v březnu zasáhnout nejen americké trhy, ale také vývoj v Evropě.

Nicméně budeme pozitivní. Korporátní bondy jsou bezesporu stále jednou ze zajímavých alternativ financování. Vyhrává ten, který je připraven využít správného momentu. A zároveň ten, který je připraven i v oblasti udržitelnosti – ESG.

Očekávám spíše oživení a mírný růst, ale žádné dramatické zvraty. Možná se dočkáme většího podílu úvěrů v CZK s tím, jak bude mizet úrokový diferencál mezi CZK a EUR.

**Aleš Růžička, MPR Holding**

Dluhopisy ve formě těch zelených budou v sektoru nemovitostí nutností a velmi rychle vytlačí ty zcela „bez přívlastku“. Tzv. zelené premium, které jsme v minulých letech mohli v řádu několika málo bazických bodů zaznamenat, začíná mizet s tím, jak narůstá počet zelených dluhopisů a rozdíl se budou spíše odvíjet od diverzifikace nabízeného portfolia a síly emitenta. Lze však očekávat, že emitent, který nabídne dluhopis bez označení ESG, si bude muset připlatit.

Jedna zajímavá transakce na závěr. CTP N.V. probudila koncem ledna 2024 spící eurobondový trh R/E transakcí, když oznámila úmysl vydat benchmarkovou emisi ve výši 500 mil. eur, ale s očekáváním dosáhnout objemu 650 mil. eur. Nakonec díky velkému zájmu investorů, kteří umístili poptávku za 4,1 bil. eur, se konečná výše emise vyšplhala na 750 mil. eur. CTP zvolila v úvodu celkem defenzivní strategii a začala na ceně 260 bps nad mid-swap. Díky vysoké poptávce se však spread podařilo stlačit o neuvěřitelných 40 bps na finálních 220 bps nad mid-swap, a CTP tak vydala dluhopis za cenu o 5 bps nižší, než se nacházela její teoretická hodnota dle tzv. fair value křivky.

Tato transakce je tak zajímavá z mnoha důvodů. Významný převis poptávky investorů ukazuje, že „konec světa“ pro R/E sektor nenastal. Zároveň stlačení spreadu o 40bps naznačuje hlad po kvalitně nastrukturovaných transakcích zavedených emitentů s vynikajícím kreditním profilem. CTP beze sporu udělalo touto emisí pro trh R/E velkou službu.

## ZÁVĚR

Financování projektů probíhá u zkušených developerů a investorů, a samozřejmě kvalitně připravených (= udržitelných) projektů relativně bez problémů. Charakteristickým rysem současného financování je akcent na „udržitelnost“ a velmi konzervativní parametry LTC/LTV financování, které poskytují ochranu pro případné výkyvy v cash flow, ať již z jakéhokoliv důvodu.

Lepší úrokové sazby pozitivně ovlivní developery a sníží jejich náklady projektového financování.

**Peter Višňovský, LEXXUS NORTON**

Aktuálně je trh nemovitostí v České republice v módu očekávání: řada investorů čeká na svoji příležitost, ladí se cenová očekávání prodávajících a kupujících. Zájem bank je trh podpořit, byť s více konzervativními parametry (LTC/LTV, pricing), ve srovnání s předchozími lety, a samozřejmě s velkým akcentem na udržitelnost, tedy sladění s ESG parametry.

ROYAL TRIANGLE | HVĚZDA PETŘINY

RODINNÉ DOMY NA PRAMENECH

THE CUBE

BAY55

RODINNÉ  
DOMY  
V ZÁTIŠÍ

ARGO

HOLEŠOVICKÝ PIVOVAR

MAISON OŘECHOVKA

RIVER  
LOFTS

TELEHOUSE

BLOX

RESIDENCE POD STADIONY

NAD ZÁVĚRKO

PPF-GATE



# FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ



**Ing. Martin Vašek | Výkonný ředitel útvaru**

**Úvěry pro bydlení skupiny ČSOB**

**Generální ředitel ČSOB Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny**

Martin Vašek je od roku 2022 výkonným ředitelem útvaru Úvěry pro bydlení skupiny ČSOB a generálním ředitelem ČSOB Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny. Ve skupině ČSOB působí již déle než 18 let. Do ČSOB nastoupil v roce 2005 na pozici ředitele útvaru Podpora finančních trhů, kde byl zodpovědný za zpracování a vypořádání obchodů uzavřených na finančních a kapitálových trzích. Po čtyřletém působení v ČSOB přestoupil do Hypoteční banky, kde zastával pozici finančního ředitele a zároveň byl členem představenstva zodpovědným za finanční oblast. V únoru 2013 se vrátil do ČSOB, aby vedl útvar Zpracování operací a nákup, poté útvar Produkty a integrace a následně se stal výkonným ředitelem Retailové pobočkové sítě. V roce 2019 se stal generálním ředitelem ČSOB Penzijní spořitelny a KBC Asset Management, pobočky ČSOB. Zároveň zastával pozici výkonného ředitele za oblast investičních produktů ve skupině ČSOB. Martin Vašek vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Finance, vedlejší obor Ekonomika průmyslového podniku. Úspěšně absolvoval vzdělávací program pro výkonný management – INSEAD, ve francouzském Fontainebleau.

# FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Uplynulý rok nebyl pro trh s bydlením snadný. Poptávku zájemců o koupi nemovitostí tlačilo dolů vícero faktorů: pokračující vysoká inflace a s ní spojené ekonomické nejistoty, meziročně prudký růst úrokových sazeb, mírně klesající ceny nemovitostí i přísnější nastavení úvěrových ukazatelů centrální bankou. Řada klientů nákup nemovitosti raději odložila. Navzdory tomu byly již ve druhé polovině roku 2023 vidět pozitivní náznaky a blížící se bod obratu.

Česká národní banka držela takřka po celý loňský rok základní úrokovou sazbu na hodnotě 7,00 % a až těsně před vánočními svátky ji upravila na 6,75 %. Podle ukazatele ČBA Hypomonitor se průměrná úroková sazba nových hypoték loni postupně snižovala z lednových 5,95 % na prosincových 5,65 %. Meziroční změna byla ale citelná. Například ještě v prvním kvartále roku 2022 byly průměrné tržní hypoteční sazby kolem 4 % a základní sazba ČNB se pohybovala od 3,75 do 5 %.

Vývoj cen nemovitostí založený na reálných odhadech tržních cen podrobně sleduje ČSOB Index bydlení (dříve HB Index). Podle něj loni byty v Česku v průměru zlevnily o 5,8 procenta, cena rodinných domů v podstatě stagnovala. Řada zájemců o koupi nemovitosti vyčkávala v očekávání dalšího poklesu cen. Tempo poklesu cen bytů a domů se postupně zpomalovalo a vývoj na přelomu roku směřoval ke stabilizaci s tendencí cenového růstu.

Banky a stavební spořitelny v České republice i v těchto složitých podmínkách poskytly v roce 2023 domácnostem úvěry na bydlení v celkové hodnotě 172 miliard korun, což byl v porovnání s předchozím rokem pokles o přibližně pětinu. Z toho hypoteční úvěry představovaly 138 miliard korun a úvěry ze stavebního spoření 34 miliard korun. Objem poskytnutých úvěrů se kvartál od kvartálu zvyšoval, a zatímco v prvním čtvrtletí byl útlum značný, v posledním čtvrtletí byla dynamika vysoká

## VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU V ROCE 2023 V ČÍSLECH

Meziroční propad ve výši 24 % v objemu hypotečních úvěrů byl dán zejména skutečností, že první polovina roku 2022 byla stále z pohledu poskytnutých hypoték silná. Za první polovinu roku 2023 se tak poskytlo meziročně o 50 % méně hypoték, za druhou polovinu roku 2023 naopak přes 50 % více. Ve srovnání s předpandemickými roky 2017 až 2019 byl objem poskytnutých hypoték v roce 2023 zhruba o třetinu nižší. Za celý rok 2023 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 150 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 124 mld. Kč.

Hypoteční trh mírně ožíval, což souvisí s uvolněním pravidel ze strany ČNB, mírným poklesem sazeb i odloženou poptávkou. Úrokové sazby v prosinci pokračovaly v poklesu a snížily se z 5,67 % na 5,65 %, což je nejnižší hodnota od poloviny roku 2022.

Vysoké úrokové sazby výrazně utlumily poptávku po nemovitostech.

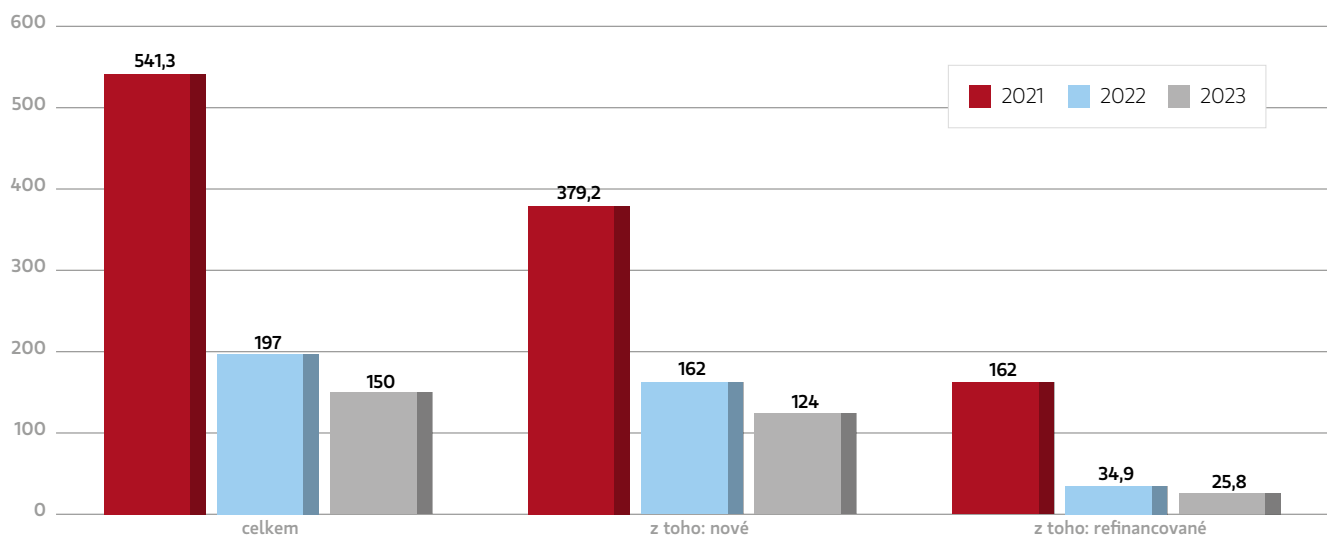
**Peter Višňovský, LEXXUS NORTON**

Průměrný měsíční počet poskytnutých hypoték v posledním čtvrtletí roku 2023 se pohyboval kolem 4 tisíc měsíčně, což je téměř dvojnásobek oproti stejnému období roku 2022, ale na druhou stranu polovina oproti konci roku 2020.

## FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH

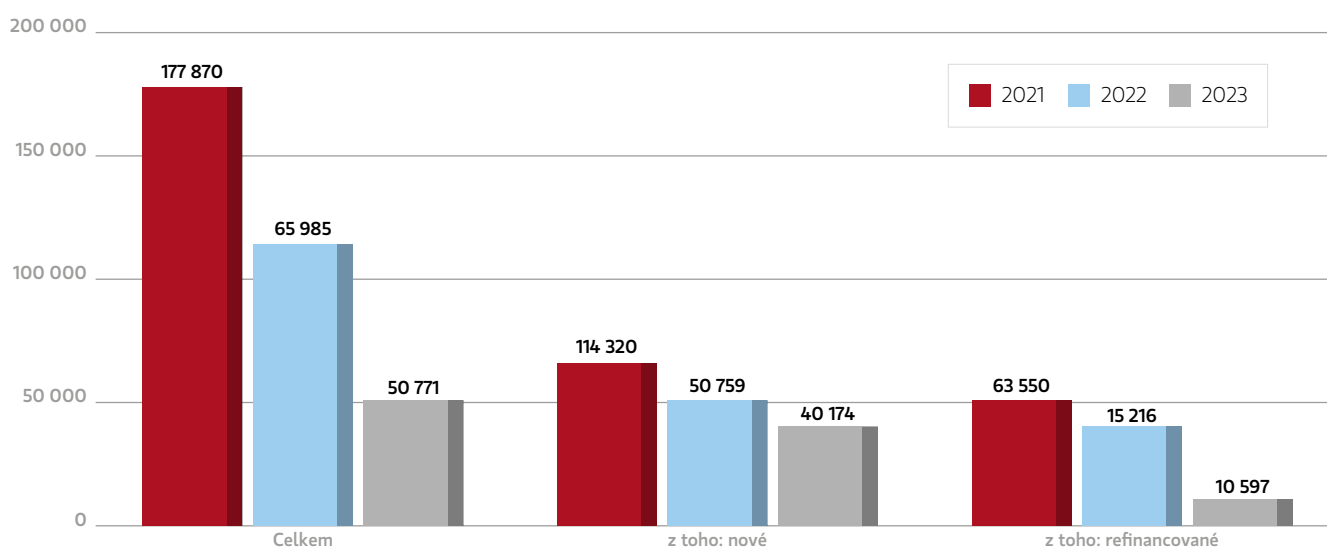
Česká ekonomika se v roce 2023 pohybovala na hraně recese. Hrubý domácí produkt pravděpodobně klesl o 0,6 %, nominální hrubý domácí produkt pak podle odhadů rostl o 8,3 %. Domácnosti se potýkaly s vysokou inflací, jejich reálná spotřeba se tak dále snížila. Nezaměstnanost se v roce 2023 pohybovala od 3,9 % na začátku roku přes 3,4 % v dubnu, kdy byla nejnižší, až po 3,7 % na konci roku. Oproti konci roku 2022 se nezaměstnanost meziročně nezměnila. Volných míst bylo na konci roku 2023 méně než uchazečů o zaměstnání.

GRAF Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2020–2023 v mld. Kč



ZDROJ: ČBA HYPOMONITOR

GRAF Vývoj počtu poskytnutých hypoték v letech 2020–2023 v mld. Kč



ZDROJ: ČBA HYPOMONITOR

## POKRAČUJÍCÍ VYSOKÁ INFLACE

### Inflace v číslech

Průměrná míra inflace v roce 2023 dosáhla 10,7 %, což bylo o 4,4 procentního bodu méně než v roce 2022. Během celého roku 2023 se meziroční tempo růstu postupně snižovalo (z 16,4 % v prvním čtvrtletí na 7,6 % ve čtvrtém čtvrtletí).

Meziroční vývoj inflace v roce 2023 byl ovlivněn zejména růstem cen bydlení a potravin. Protisměrně, tj. na snižování cenové hladiny, působil vývoj cen dopravy.

V oblasti bydlení se zvýšily ceny nájemného z bytu o 7,1 %, elektřiny o 43,1 %, zemního plynu o 30,9 %, vodného o 16,3 %, stočného o 28,3 %, tuhých paliv o 26,0 % a tepla a teplé vody o 37,1 %. Imputované nájemné (náklady vlastnického bydlení) se zvýšilo o 2,8 %.

### Vývoj inflace v průběhu roku

Inflace se po přechodném lednovém zvýšení souvisejícím zejména s nárůstem cen elektřiny začala od února snižovat. V průběhu druhého a třetího čtvrtletí pokles viditelně pokračoval. Ve čtvrtém čtvrtletí se dezinflační proces, vyjádřeno v meziročním růstu spotřebitelských cen, dočasně přerušil vlivem nízké srovnávací základny roku 2022 dané zlevněním elektřiny z důvodu zavedení vládního úsporného tarifu. To významně zvýšilo příspěvek regulovaných cen k meziroční inflaci v závěru roku (počínaje říjnem). Oproti tomu růst tržních cen i nadále zvolňoval vlivem utlumených nákladových tlaků ze zahraničí a pokračujícího zmírňování inflačního působení domácí ekonomiky. Přitom došlo k postupné korekci ziskových marží domácích výrobců, obchodníků a poskytovatelů služeb.

Negativní vliv inflace na trh bydlení v roce 2023 postupně klesal spolu s jejím odezdnáváním, projevila se odložená poptávka domácností po novém bydlení.

### Inflační očekávání pro rok 2024

V souladu s očekáváním ČNB po odeznění vlivu snížené srovnávací základny a s přispěním zpřísněné měnové politiky došlo ke skokovému snížení meziroční inflace za leden 2024 na hodnotu 2,3 %, což je blízko inflačního cíle ČNB. Cenová hladina v lednu meziměsíčně vzrostla pouze o 1,5 %. Intenzita tradičního přecenění na počátku roku byla prozatím pod předpoklady zimní prognózy ČNB. Podle ní se inflace bude v průběhu celého letošního roku pohybovat na dohled 2% cíle.

### VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB

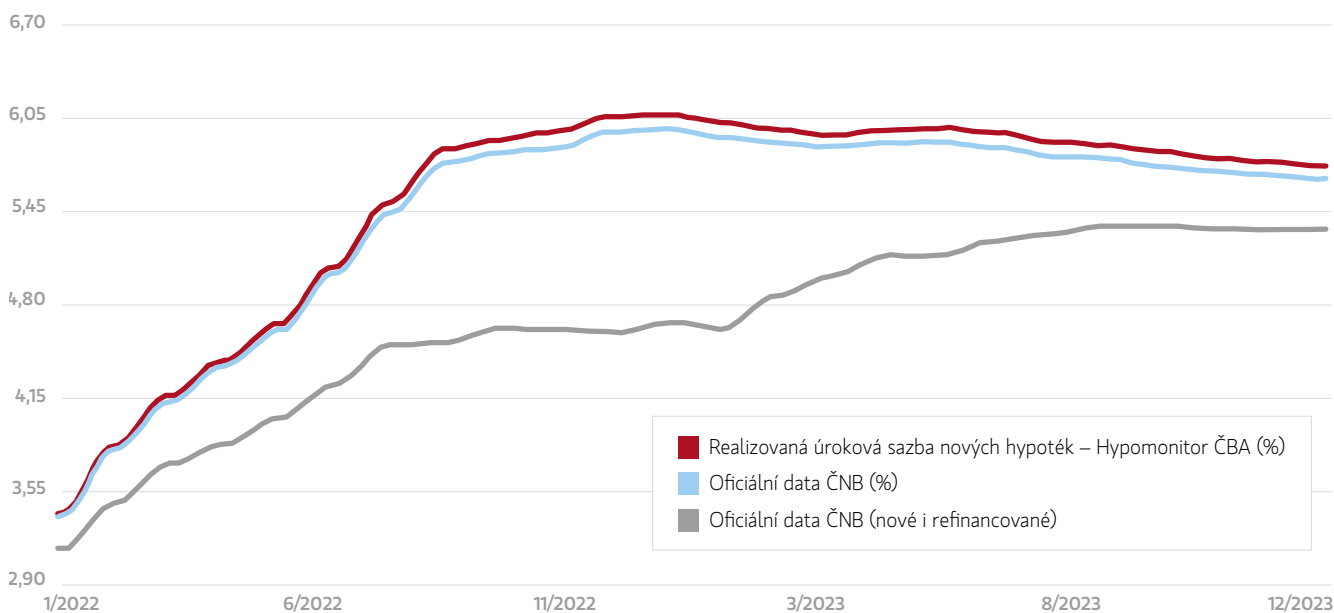
Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v lednu 2023 poprvé po dvou letech mírně poklesla z 5,98 na 5,93 %. Její hodnota byla tak nepatrně nad hodnotou z října roku 2022, stále se však nacházela na nejvyšších úrovních za posledních 15 let. Mírný pokles sazby pokračoval i v dalších měsících. Realizované úrokové sazby na rozdíl od cen nabídkových reflektovaly skutečnou reálnou úrokovou sazbu u podepsaných hypotečních smluv. Do konce roku pak úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů mírně klesala až na 5,65 %.

Očekávaný pokles úrokových sazeb může způsobit oživení poptávky po hypotékách a tím i nastartování trhu s rezidenčními nemovitostmi.

**Emil Holub, Clifford Chance**

Na trhu jsme byli v roce 2023 svědky postupného zkracování fixací. Nabídka bank na trhu zejména ke konci roku reagovala na poptávku klientů postavenou na očekávaném poklesu sazeb v kratším horizontu i na nově přijatou legislativu týkající se účelné vynaložených nákladů předčasného splacení hypoték.

**GRAF Vývoj průměrné realizované úrokové sazby nových hypotečních úvěrů (2022–2023)**



ZDROJ: ČBA HYPOMONITOR

### MÍRNĚ KLESAJÍCÍ CENY NEMOVITOSTÍ

Trh s bydlením si v uplynulých letech prošel turbulentními změnami, jak ukazuje ČSOB Index Bydlení (dříve HB Index) za jednotlivá čtvrtletí roku 2023. Zatímco nízké úrokové sazby v roce 2021 vyhnaly ceny nemovitostí k maximu, jejich předloňský výrazný růst realitní trh významně ochladil. Započatý trend pozvolna klesajících cen a stagnujícího zájmu pokračoval i v prvním kvartále roku 2023. Výjimkou přitom byly pozemky, kde zájem přetrvával, či dokonce rostl.

První kvartál roku 2023 odhalil vedle klesajícího zájmu o byty s dispozicí 3+1 a 3+kk také pokles cen bytů v jednotlivých krajích. Nejvíce klesaly ceny v kraji Moravskoslezském (-4,3 %), Pardubickém (-3,2 %), Olomouckém (-3,1 %), Ústeckém (-2,9 %) a jihočeském (-2,8 %). Cenový pokles ale zaznamenala také Praha, a to o celá 2 %, šlo však spíše o individuální slevy při koupi. Mezikvartálně tak ceny bytů klesaly v průměru o 2,5 %. I v roce 2023 přitom pokračoval nižší zájem o velké rodinné domy před rekonstrukcí, větší poptávce se těšily naopak ty mobilní. Ceny rodinných domů mezičtvrtletně klesly o 0,1 %. V případě pozemků pak nadále poptávka převyšovala současnou nabídku, ceny mezičtvrtletně rostly o 3,8 %.

Očekávám růst cen nemovitostí kvůli větší dostupnosti hypoték.

**Miroslav Poredský**

Ve druhém čtvrtletí roku 2023 ceny bytů klesly mezičtvrtletně o dalších 2,1 % a rodinných domů o 0,6 %. Oproti tomu ceny pozemků se v porovnání s prvním kvartálem dále zvedaly, a to o 2 %. Stejně tak jako v prvním kvartále roku, i ve druhém pokračoval pokles cen bytů napříč všemi kraji České republiky. Tempo poklesu mezi prvním a druhým kvartálem mírně zpomalilo,

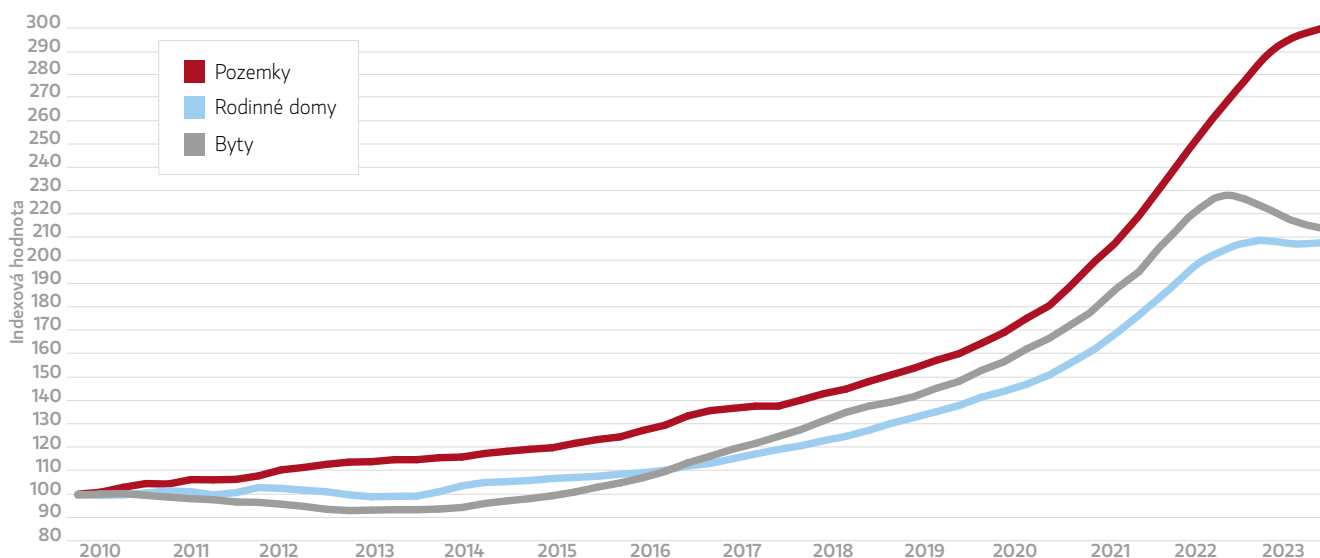


ceny bytů však i nadále klesaly. Klesala také poptávka po rodinných domech a rekreačních objektech. Na trhu se značně promítl nezáměr kupujících o velké rodinné domy bez rekonstrukce, a to zejména kvůli přetrvávajícímu růstu cen energií. U druhého zmíněného typu nemovitostí, tedy u rekreačních objektů, byl propad dramatický, řádově až o 40 %.

Ceny bytů ve třetím kvartále roku 2023 poklesly mezikvartálně o 1,1 %. U rodinných domů se zlevňování po půlroce zastavilo a v mezikvartálním porovnání ceny o 0,3 % rostly. Počty prodaných bytů se stabilizovaly, a dokonce mírně rostly, i když v meziročním srovnání se stále jednalo o výrazně nižší objem. Ve třetím kvartále se stabilizovala nabídka starších bytů, naopak v případě novostaveb nabídka klesala, objevovala se nejistota ohledně možných zahájení nových stavebních projektů. Naopak v případě pozemků ceny i nadále stouply, mezikvartálně o 1,1 %. Tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. U rodinných domů se poptávka oproti předcházejícím obdobím stabilizovala. Pokračovala také výstavba nových rodinných domů. Pokles cen vybraných stavebních materiálů a nižší objem zakázek pro stavební firmy pozitivně dopadl i na náklady na výstavbu.

V posledním čtvrtletí roku mezikvartálně mírně klesaly ceny bytů (o 0,2 %). Pokles cen bytů se tak prakticky zastavil, ceny lehce klesaly už jen ve vybraných lokalitách. Meziroční pokles cen bytů v ČR dosáhl 5,8 %. Ceny nejvíce klesaly ve třetím čtvrtletí, od čtvrtého kvartálu se trh již stabilizoval. Objem prodeje bytů se mezikvartálně zvýšil o 6 % a postupně docházelo k oživení zájmu. Nejvíce se přitom prodávaly byty o velikosti 3+1 a 3+kk, zájem o malometrážní byty stagnoval. U rodinných domů poptávka mezikvartálně vzrostla o 10 %, meziročně pak dokonce o 16 %, ceny rodinných domů však stagnovaly. Zájem byl především o menší rodinné domy v dobrém technickém stavu. Naopak energeticky náročné domy nakupující nepoptávali z důvodu vysokých cen energií. Po prudkém propadu se mírně zvedl zájem o rekreační objekty. Ceny pozemků ve čtvrtém kvartále stagnovaly.

GRAF ČSOB Index Bydlení – ceny bytů, rodinných domů a pozemků v letech 2010–2023



ZDROJ: HB INDEX HYPOTEČNÍ BANKY

Celková meziroční změna ceny v roce 2023 byla u bytů -5,8 %, u rodinných domů 0,1 % a u pozemků 7,2 %. Celkově se v roce 2023 ceny bytů mírně snížily, u rodinných domů stabilizovaly. Ceny pozemků nadále rostly, ale tempo růstu se výrazně zpomalilo.

## NASTAVENÍ ÚVĚROVÝCH UKAZATELŮ CENTRÁLNÍ BANKOU

V červenci roku 2023 ponechala ČNB nastavené horní hranice ukazatelů LTV a deaktivovala horní hranice úvěrového ukazatele DSTI. S ohledem na přetrvávající nadhodnocení cen rezidenčních nemovitostí zůstala v platnosti horní hranice ukazatele LTV na 80 % hodnoty nemovitosti, resp. 90 % pro žadatele mladší 36 let, a limit DTI na 8,5násobku, resp. 9,5násobku ročních čistých příjmů. Rozvolnění ukazatele DSTI přispělo k obnovení růstu hypotečního trhu v druhé polovině roku 2023.

Ani pokles úrokových sazeb nebude (při současných cenách novostaveb a tempu růstu mezd) pro velkou část poptávky po vlastnickém bydlení rozhodující. Mnoho lidí zkrátka na vlastnické bydlení v Praze již nedosáhne.

Pavel Linha, DRFG Real Estate

V listopadu 2023 ČNB rozhodla o ponechání horních hranic ukazatele LTV a deaktivovala horní hranice ukazatele DTI s platností od 1. ledna 2024. Toto rozhodnutí bylo založeno na posouzení vývoje finančního cyklu, zranitelnosti bankovního sektoru a ostatních faktorů, které ovlivňují jeho odolnost. Dopad tohoto rozvolnění se pozitivně projeví na hypotečním trhu v 2024, byt nebude mít takový dopad jako rozvolnění DSTI ukazatele.

## PRŮMĚRNÁ HYPOTÉKA

Průměrná výše nové hypotéky v roce 2023 rostla a činila 3 miliony Kč. V prosinci vzrostla z 3,21 na 3,37 mil. Kč, což představuje návrat na úroveň ze začátku roku 2022. Nejvyšší průměrná hypotéka byla dosažena v listopadu 2021 a činila 3,46 mil. Kč, poté se postupně snižovala a své nejnižší úroveň dosáhla v lednu 2023 ve výši 2,83 mil. Kč.

Průměrná výše hypotéky, včetně refinancování, také rostla a činila 2,96 mil. Kč. Nejvyšších hodnot dosáhla v prosinci, a to 3,23 mil., nejnižší byla v lednu, a to ve výši 2,7 mil. Kč.

Scénáře vývoje měsíční splátky pro různé délky splatnosti hypotéky udává tabulka Z ní je patrné, že růst hypotečních sazeb o jeden procentní bod znamená pro průměrnou velikost hypotéky zvýšení měsíční splátky o zhruba 1,5 tisíce Kč. Ve srovnání s 3% úrokovou sazbou, která byla na trhu běžná v dřívějších letech, znamenala hypoteční sazba v prosinci 2023 nárůst měsíční splátky u průměrné hypotéky zhruba o 5 tisíc Kč. Splátka hypotéky ve výši jednoho milionu korun s 30letou splatností a s úrokovými sazbami realizovanými na konci roku 2023 se pohybovala pod 5 800 Kč.

**TABULKA Měsíční splátka průměrné hypotéky v závislosti na délce splatnosti a úrokové sazbě**

Průměrná velikost nové hypotéky v Kč		3 368 225				
Průměrná úroková sazba v %		3,0	4,0	5,0	5,65	7,0
		Měsíční splátka				
Splatnost hypotéky v letech	15	23 260	24 914	26 636	27 782	30 275
	20	18 680	20 411	22 229	23 448	26 114
	25	15 973	17 779	19 690	20 978	23 806
	30	14 201	16 080	18 081	19 433	22 409

ZDROJ: AGENTURY, VEŘEJNÉ ZDROJE

## ZÁJEM O UDRŽITELNÉ BYDLENÍ

Podle průzkumu ČSOB řeší úsporné bydlení devět z 10 Čechů. V roce 2023 uzavřela ČSOB 2 238 nových hypoték na úsporné bydlení o objemu 10,05 mld. Kč. To je každá čtvrtá hypotéka uzavřená na úsporné bydlení. Z nezajištěných úvěrů ze stavebního spoření bylo na úsporné bydlení sjednáno celých 27 %. V roce 2023 byl také rekordní zájem o dotace na úsporné bydlení u SFŽP. Bylo přijato 160 tisíc žádostí v programu Nová zelená úsporám. Požadovaný objem dotací byl 31,5 mld. Kč. Od ledna 2024 poskytuje stavební spořitelny dotační poradenství na svých pobočkách, od února pak i zvýhodněné úvěry na úsporná energetická opatření.

## HYPOTEČNÍ TRH V ROCE 2024

Je pravděpodobné, že na hypotečním trhu nastal obrat a v roce 2024 lze očekávat pozvolný růst. ČNB v očekávání mnohem nižší inflace začala se snižováním základních úrokových sazeb, a zřejmě v něm bude i pokračovat. I když sazby na mezibankovním nebo kapitálovém trhu nekorespondují se základními sazbami ČNB, vývoj je zde také příznivý. To poskytuje prostor pro postupné snižování konečných úrokových sazeb pro klienta. Lze očekávat, že průměrné úrokové sazby budou do konce roku 2024 začínat čtyřkou.

Sazby hypotečních úvěrů budou pozvolna klesat i v roce 2024 a reagovat na snižování 2T REPO sazby v gesci ČNB a na stabilizaci inflace. Zejména v první polovině roku může být pokles hypotečních sazeb rychlejší, protože do roku 2024 vstupujeme s vyššími základními sazbami. Ceny zdrojů hypotečních úvěrů, tzv. úrokové swapy, hlavně u kratších sazeb (pro fixace od tří let) se pravděpodobně propadnou v reakci na postupné snižování základní 2T REPO sazby v gesci ČNB víc než u delších fixací (pět let a víc). Tzv. inverze na trhu úrokových sazeb se bude nadále snižovat. Nadále bude, zejména v první polovině roku, pokračovat i postupné zkracování fixací, které se vzhledem k přijatým legislativním změnám stane tržním standardem i pro střednědobý výhled.

Snížení úrokových sazeb bude jednoznačně pozitivním tahounem trhu.

**Andrea Sukopová, Komerční banka**

Ke konci roku 2024 lze očekávat stabilizaci sazbového prostředí, protože cyklus snižování sazeb ČNB se bude blížit ke konci a všechny očekávané změny už téměř s jistotou trh promítne i do úrokových swapů. Hodnoty 2T REPO sazby se budou pohybovat kolem úrovně 3,5–4 %; křivka úrokových sazeb se podle očekávání výrazně zploští a znormalizuje.

Větší vliv na rozhodování domácností mohou mít ceny nemovitostí, jejich další pokles je málo pravděpodobný, proto lze předpokládat, že klienti budou chtít využít aktuální nabídky. Vliv bude mít odložená poptávka po nemovitostech, zejména ze strany domácností nakupujících nemovitosti pro vlastní bydlení. Návrat investorů na trh nemusí být se stejnou razancí, protože obecně vyšší úrokové sazby v ekonomice poskytují zajímavé zhodnocení i v jiných investičních aktivech. Nadále však bude platit, že nemovitost je konzervativní investice se zajímavým výnosem, a zejména na českém trhu se bude těšit nadále velké oblibě.

Zrušení limitu DSTI v loňském roce a limitu DTI od ledna roku 2024 ze strany ČNB zřejmě ještě dále přispěje k vyšší poptávce klientů. Vliv zrušení limitu DSTI bude přitom výraznější (DSTI porovnává maximální měsíční splátku hypotéky s čistými příjmy, DTI hlídá celkové zadlužení vůči příjmům).

Domácnosti budou zřejmě stále v rostoucí míře poptávat energeticky úsporná opatření a s tím související výhodné možnosti financování, včetně dotací z programu Nová zelená úsporám.



# REALITNÍ FONDY



## **Matouš Ryška, MSc. | M&A Analytik, MP Corporate Finance**

Matouš je mladý profesionál se zkušenostmi z Auditu, Risk consultingu a Corporate Finance s analytickými dovednostmi z různých oblastí financí. Pracovní zkušenosti sbíral ve společnostech Ernst & Young a KPMG. Vystudoval VŠE a Univerzitu ve Vídni. Je členem Institutu strategického investování při VŠE.

# REALITNÍ FONDY

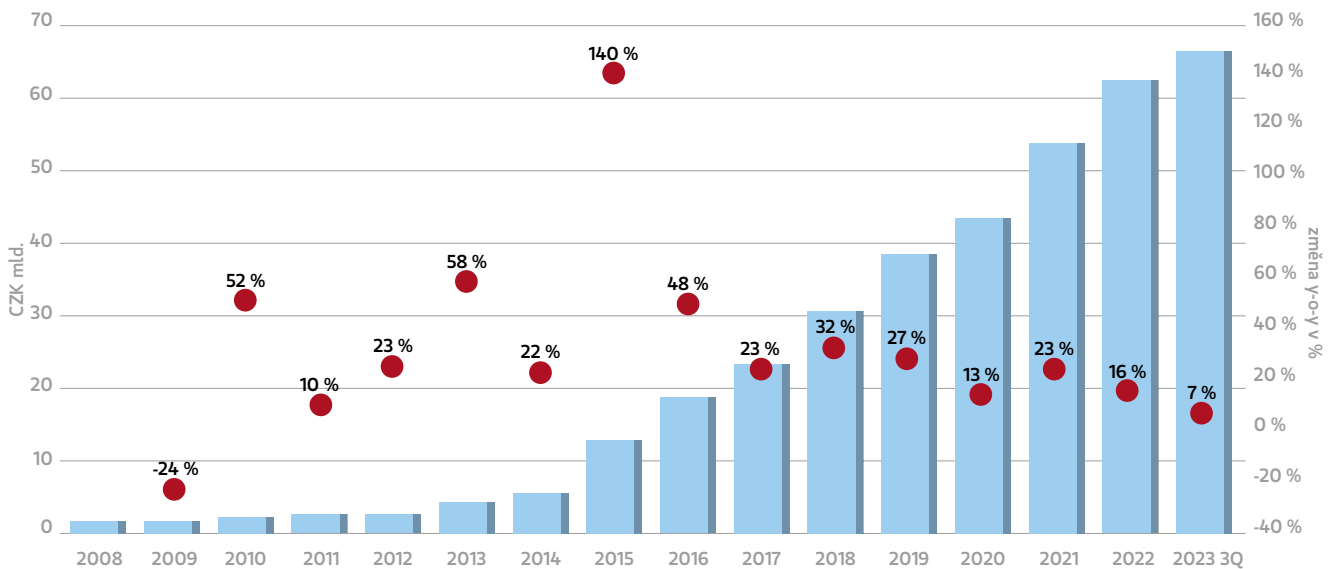
Český trh realitních podílových fondů je trhem stále relativně mladým. Realitní fondy jsou ale nejrychleji rostoucí skupinou investičních fondů, co se objemu spravovaného majetku týče. Fondy v posledních dvou letech vykazují poměrně stabilní výsledky, po zohlednění rozkolísaného realitního trhu.

Díky českým realitním podílovým fondům se rozvíjí český kapitálový trh pro menší regionální komerční nemovitosti, které jsou pro institucionální investory malé a které leží v lokalitách, v nichž je bez znalosti místního know-how velmi obtížné se pro mezinárodní investory pohybovat; jedná se typicky o retail parky a menší nákupní centra. Po několika letech reálné existence české realitní podílové fondy konkurují kapitálově zahraničním investorům ve výběrových řízeních při prodeji institucionálních produktů v Praze nebo Brně, o čemž svědčí i nedávná akvizice nákupního centra Arkády Pankrác fondem Trigea, a částečně dokonce zahraniční fondový kapitál z investic v ČR vytlačují. V posledních letech české podílové fondy investují rovněž do zahraničí, v oblasti logistiky patří jednoznačně k největším hráčům na českém trhu.

Po zpomalení přílivu investic v roce 2023 očekávám opětovný růst trhu nemovitostních fondů.

**Marek Bečička, Generali Investments CEE**

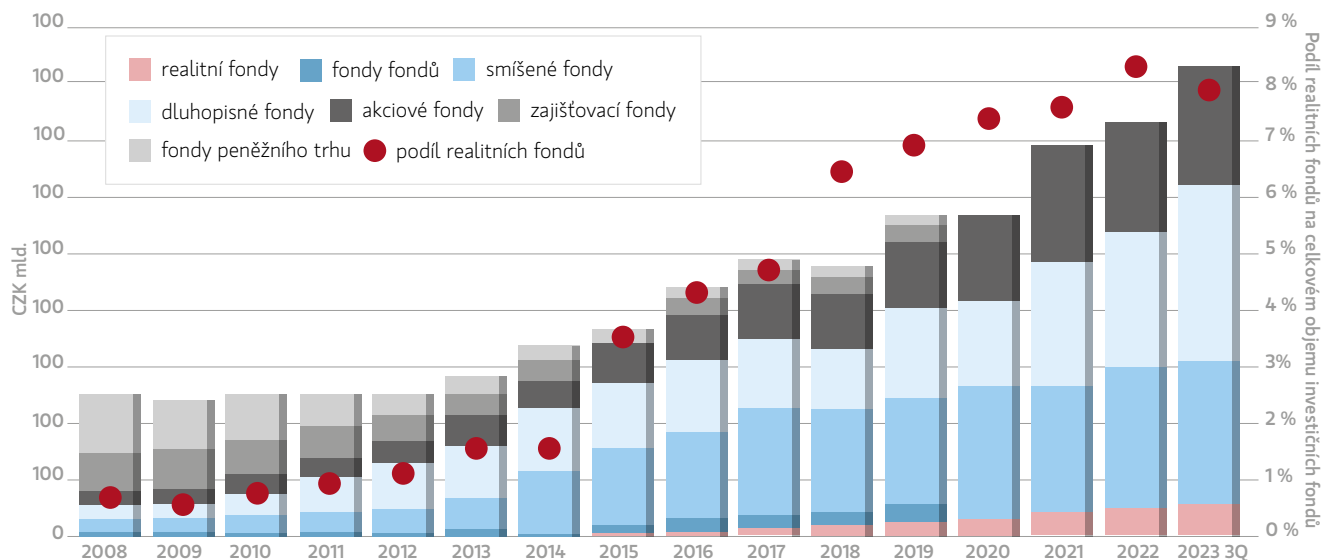
GRAF Vývoj hodnoty majetku realitních podílových fondů



ZDROJ: AKAR ČR

Realitní podílové fondy představují zajímavou investici pro českého konzervativního investora upřednostňujícího investici do reálných aktiv. Realitní fondy představují 8 % celkového majetku investičních fondů, což je osminásobek hodnoty vykázané před 15 lety, realitní podílové fondy jsou tak nejrychleji rostoucím segmentem investičních fondů.

GRAF Vývoj podílu realitních fondů na celkovém majetku investičních fondů

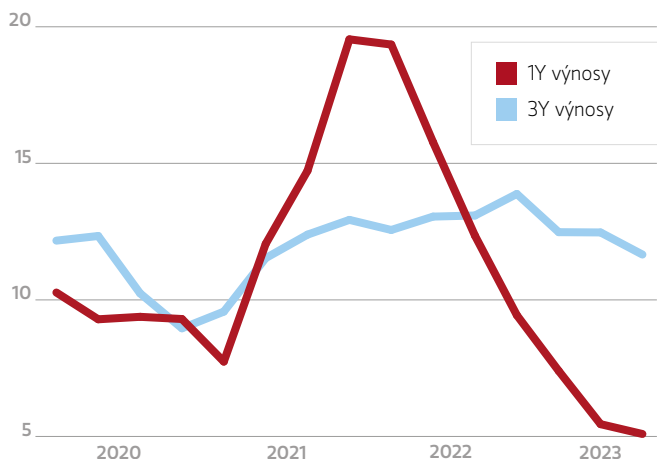


ZDROJ: AKAR ČR

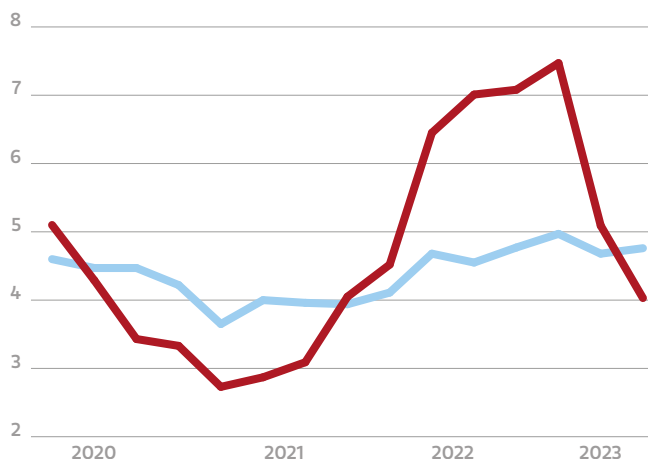
Realitní podílové fondy je možné z důvodu rozdílných vlastností rozdělovat na dvě samostatné kategorie – fondy retailové a fondy kvalifikovaných investorů. Žebříček obchodovatelných realitních podílových fondů v ČR vydávaný Institutem Strategického Investování FFÚ VŠE a Hospodářskými novinami zahrnuje celkem 14 fondů retailových a 20 fondů kvalifikovaných investorů, což představuje téměř všechny české fondy na trhu splňující kritéria pro zařazení. Dominují realitní fondy zaměřující se na logistiku a průmyslové parky, následované fondy zaměřujícími se na komerční nemovitosti (office a retail), v posledních letech se ale na trhu objevují úspěšné fondy i v oblasti nájemního bydlení.

**GRAF Index výkonnosti realitních podílových fondů zařazených v žebříčku TOP realitních fondů**

**Index výnosnosti – FKI**



**Index výnosnosti – Retail**



ZDROJ: INSTITUT STRATEGICKÉHO INVESTOVÁNÍ FFÚ VŠE, HOSPODÁŘSKÉ NOVINY; INDEX JE STANOVEN VÁŽENÍM VÝNOSNOSTÍ DLE HODNOTY PORTFOLIA JEDNOTLIVÝCH FONDŮ

Češi jsou konzervativní investoři a nemovitostní fondy jsou tradičně vhodnou alokací pro úspory i zajištění na důchod. Pokládám investice do realitních fondů ve středně a zejména dlouhodobého horizontu za dobrou finanční strategii.

**Zdenka Klapalová, Knight Frank**

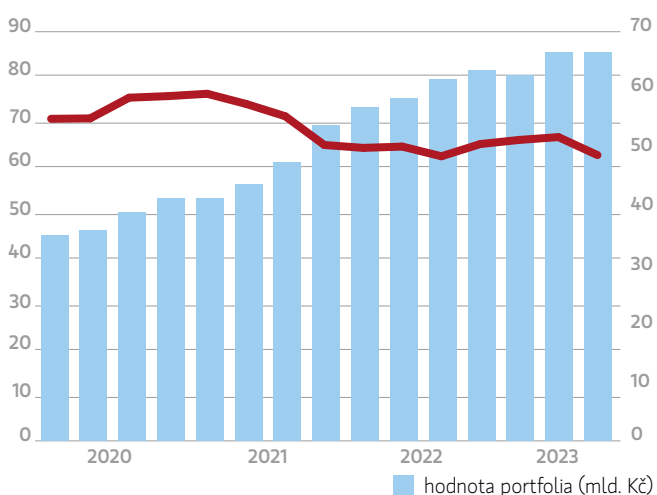
Samozřejmě i trh realitních podílových fondů je zasažen stávající situací na realitním trhu obecně, což se propisuje do krátkodobých výkoností fondů, které jak u FKI fondů, tak u retailových fondů klesají. Zatímco u retailových fondů jejich výkonnost po zvýšení klesá opět k 4 % dlouhodobého průměru, u fondů FKI se jedná o vyšší propad hodnot výkonosti. Propad výkonosti není dán jen celkovou situací na trhu, kdy dopad mají především vyšší úrokové sazby a vyšší yieldy, které zvyšují náklady financování a vytváří tlak na hodnotu nemovitostí, ale i celkovou maturitou trhu. Průměrná výkonnost okolo 20 % z roku 2021 je samozřejmě dlouhodobě na trhu neudržitelná. Obecně, pokud fond roste a ponechává si aktiva při value-add profilu fondu, pak se zvětšujícím se stabilním portfoliem při nezměněné ekonomické

situaci výkonnost fondu klesá, neboť efekt nově nakoupených value-add aktiv se rozpouští ve stabilních hodnotách a výnosech portfolia nakoupeného dříve.

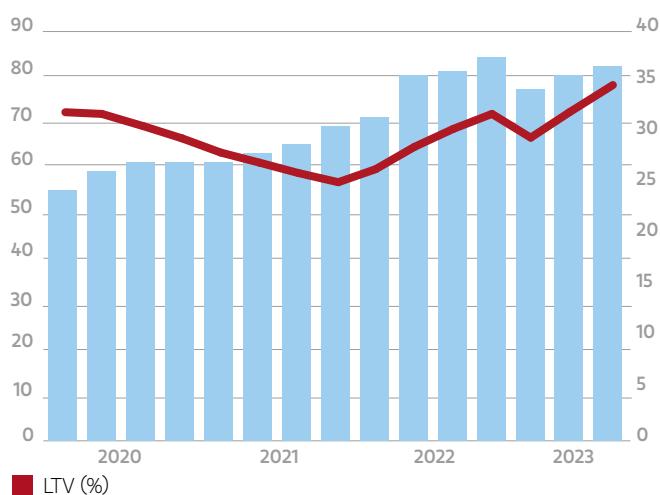
Celková hodnota portfolií fondů ale dlouhodobě roste a dosahuje hranice 85 mld. Kč pro fondy FKI i fondy retailové – tedy celkem téměř 170 mld. Kč.

**GRAF Hodnota portfolia realitních podílových fondů**

**Portfolio – FKI**



**Portfolio – Retail**

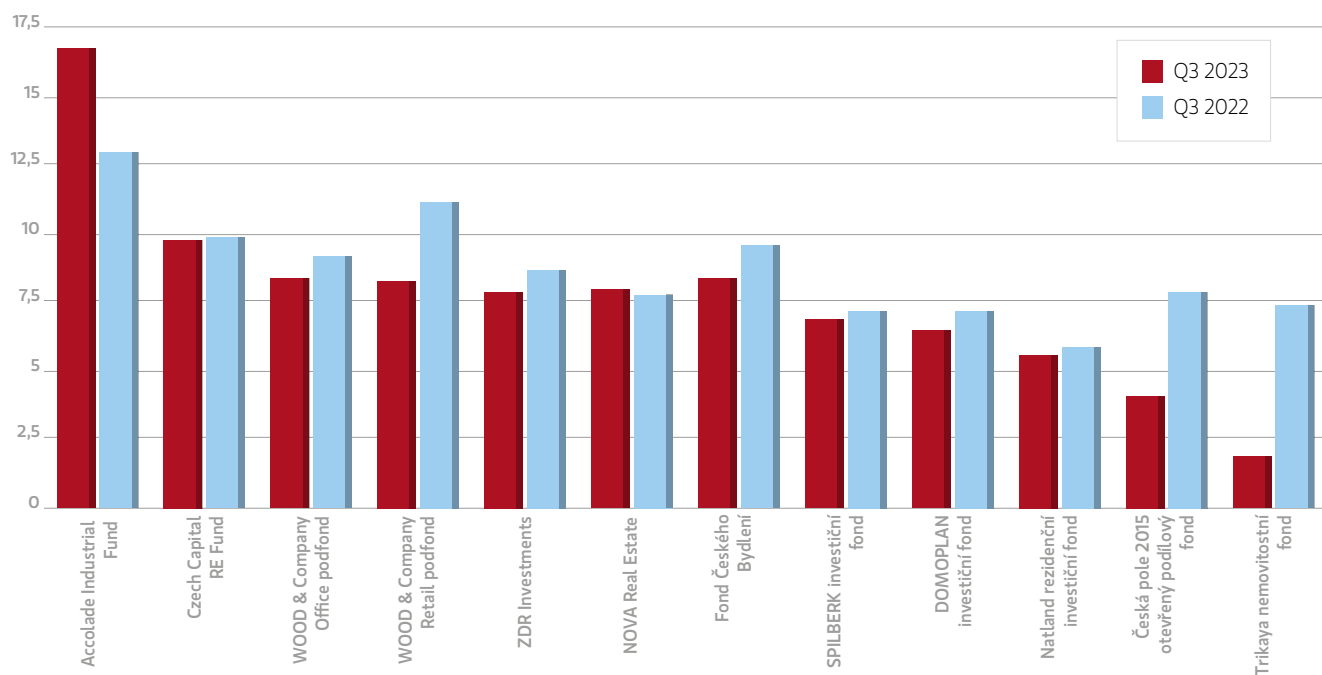


ZDROJ: INSTITUT STRATEGICKÉHO INVESTOVÁNÍ FFÚ VŠE, HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

Dalším trendem posledních 18 měsíců je snižující se zadluženost FKI fondů, která dnes v průměru trhu činí 50 %, zatímco před třemi lety činila téměř 60 %. Schopnost fondů snižovat svoje LTV v nepříznivých ekonomických dobách svědčí o zdravé likviditě fondů a schopnosti získávat nové investory a prostředky, čemuž samozřejmě pomáhá i stávající inflace, kdy investoři hledají možnosti vyšších výnosů, které by co nejvíce kompenzovaly inflační ztráty.



GRAF FKI – srovnání jednoletých výnosností



ZDROJ: INSTITUT STRATEGICKÉHO INVESTOVÁNÍ FFÚ VŠE, HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

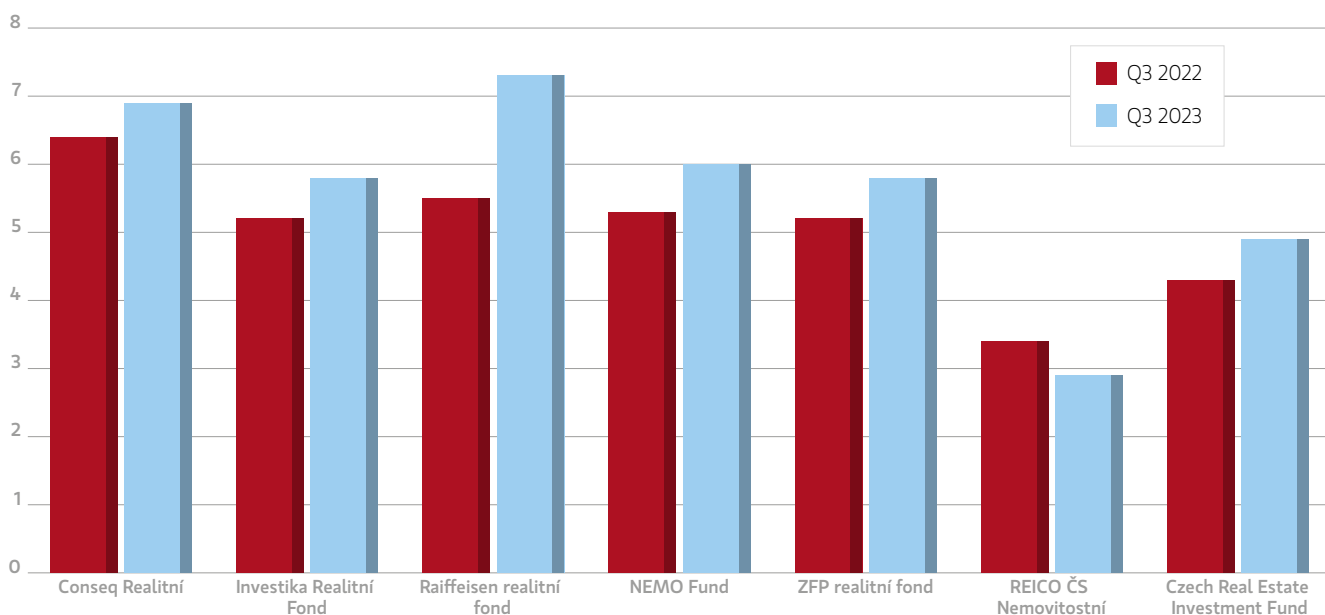
U jednoleté výnosnosti FKI sledujeme strmý pokles výnosnosti fondů investujících do logistiky a průmyslových parků a mírnější pokles u fondů investujících do kancelářských budov. Relativně stabilní výnosy drží retailové parky, mírný nárůst vidíme u rezidenčního bydlení a vysoký nárůst zaznamenal fond investující do zemědělské půdy.

Vzhledem k atraktivitě nemovitostí je předpoklad rozvoje nemovitostních fondů.

Jan Kruntorád, Gepard Finance



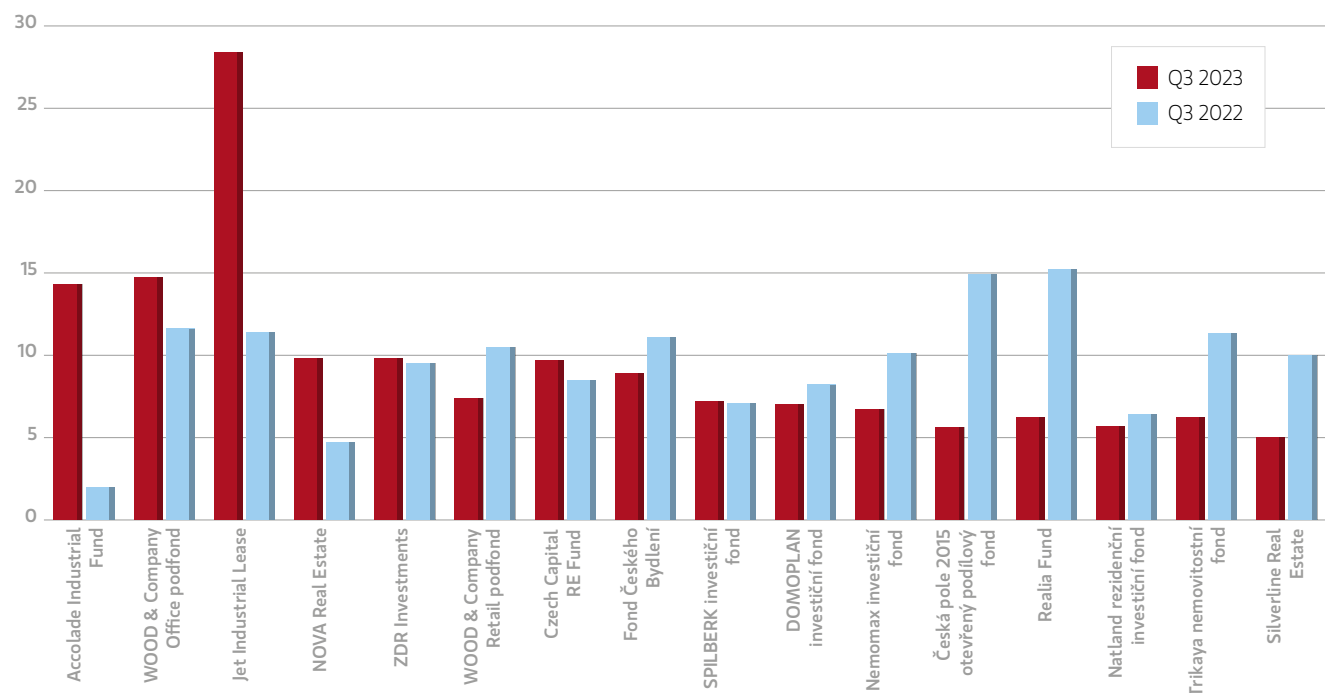
GRAF Retail – srovnání jednoletých výnosností



ZDROJ: INSTITUT STRATEGICKÉHO INVESTOVÁNÍ FFÚ VŠE, HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

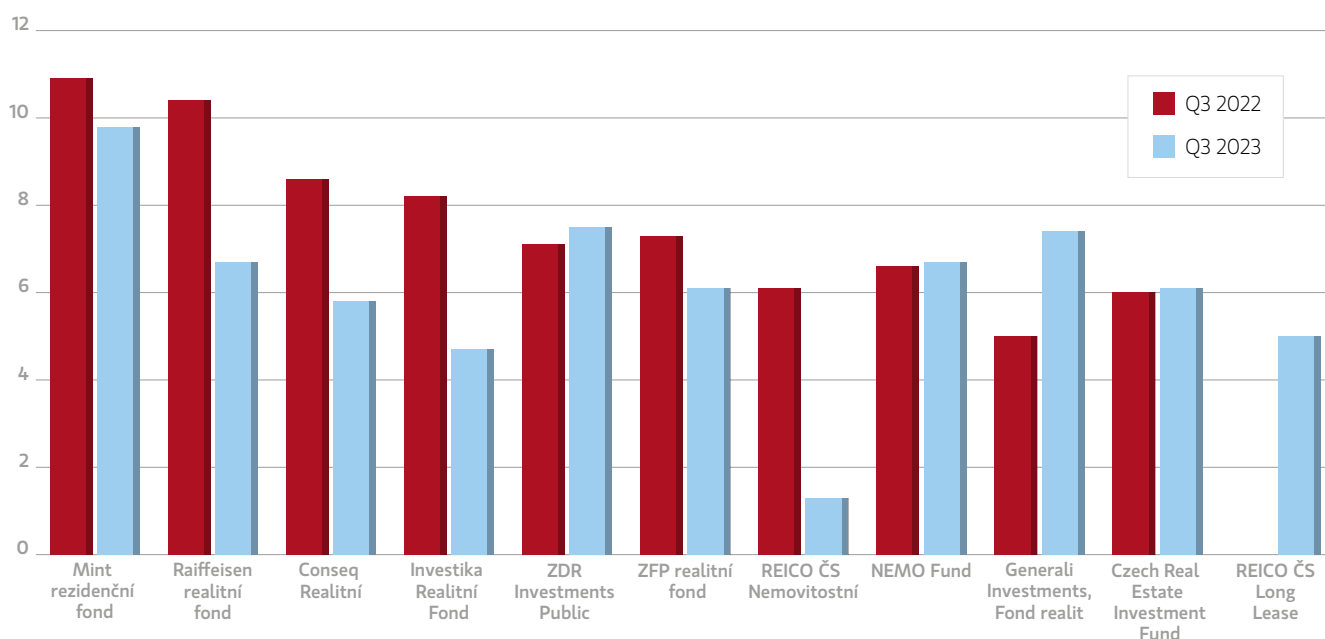
V případě jednoletých výnosů u retailových fondů je patrný pokles napříč téměř celým spektrem. Tříleté výnosnosti FKI i retailových fondů zůstávají s určitými výjimkami relativně stabilní.

GRAF FKI – srovnání tříletých výnosností



ZDROJ: INSTITUT STRATEGICKÉHO INVESTOVÁNÍ FFÚ VŠE, HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

GRAF Retail – srovnání tříletých výnosností



ZDROJ: INSTITUT STRATEGICKÉHO INVESTOVÁNÍ FFÚ VŠE, HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

Fondy a investiční skupiny mají poměrně velkou likviditu a potřebují ji investovat.

**Zuzana Chudoba, BTR Consulting**

Po několikaletém celkovém růstu realitních podílových fondů přišel v roce 2023 pokles výnosností, nicméně celková hodnota nemovitostního portfolia se příliš nemění. Pokles výnosností je samozřejmě způsoben převážně náklady financování a tlakem na yield u komerčních nemovitostí. Celkově ale vnímáme fondový trh v České republice jako velmi stabilní a schopný bez větších problémů přežít stávající situaci realitního trhu, fondový trh nicméně prochází prvním větším testem od svého rozmachu.



# Investice do nemovitostí vyžadují zkušenosti

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

[kpmg.cz](https://kpmg.cz)







# ESG – HLAVNÍ CÍLE A DOPADY NA REALITNÍM TRHU



**Ing. Lukáš Zych | Sustainability Consultant & Energy Specialist, Grinity**

Lukáš Zych je odborník v oblasti udržitelnosti, energetické náročnosti budov, modelování tepelné pohody a návrhů fotovoltaických systémů. Zároveň je držitelem certifikátu Technik diagnostik termografie, kategorie 1. V poslední době se intenzivně zaměřuje na problematiku ESG, výpočty uhlíkové stopy a optimalizace spotřeb energií.

# ESG – HLAVNÍ CÍLE A DOPADY NA REALITNÍM TRHU

Vývoj samotného konceptu ESG má hlubokou historii. V posledních letech však v souvislosti s klimatickou krizí a vývojem legislativy toto téma stále více rezonuje nejen ve světě investic a byznysu. ESG obsahuje tři klíčové aspekty, které společně tvoří hodnotící rámec potenciálních investic. Jsou jimi: životní prostředí (Environmental), sociální zodpovědnost (Social) a správa společnosti (Governance)

## VÝVOJ LEGISLATIVY

Do první kategorie Environmental se řadí dopady činností společnosti na životní prostředí, změny klimatu, ochranu přírody a další. Kategorie Social se týká sociálních zásad společnosti, jako je ochrana práv zaměstnanců, jejich vzdělávání a rozvoj, genderové otázky, rozdíly v odměňování žen a mužů či podpora místních komunit. Poslední kategorií je Governance. Ta představuje způsoby a zásady, jakými je společnost vedena. Hodnotí rizika korupce a opatření k jejich omezení, férové odměňování managementu, etický kodex a transparentnost.

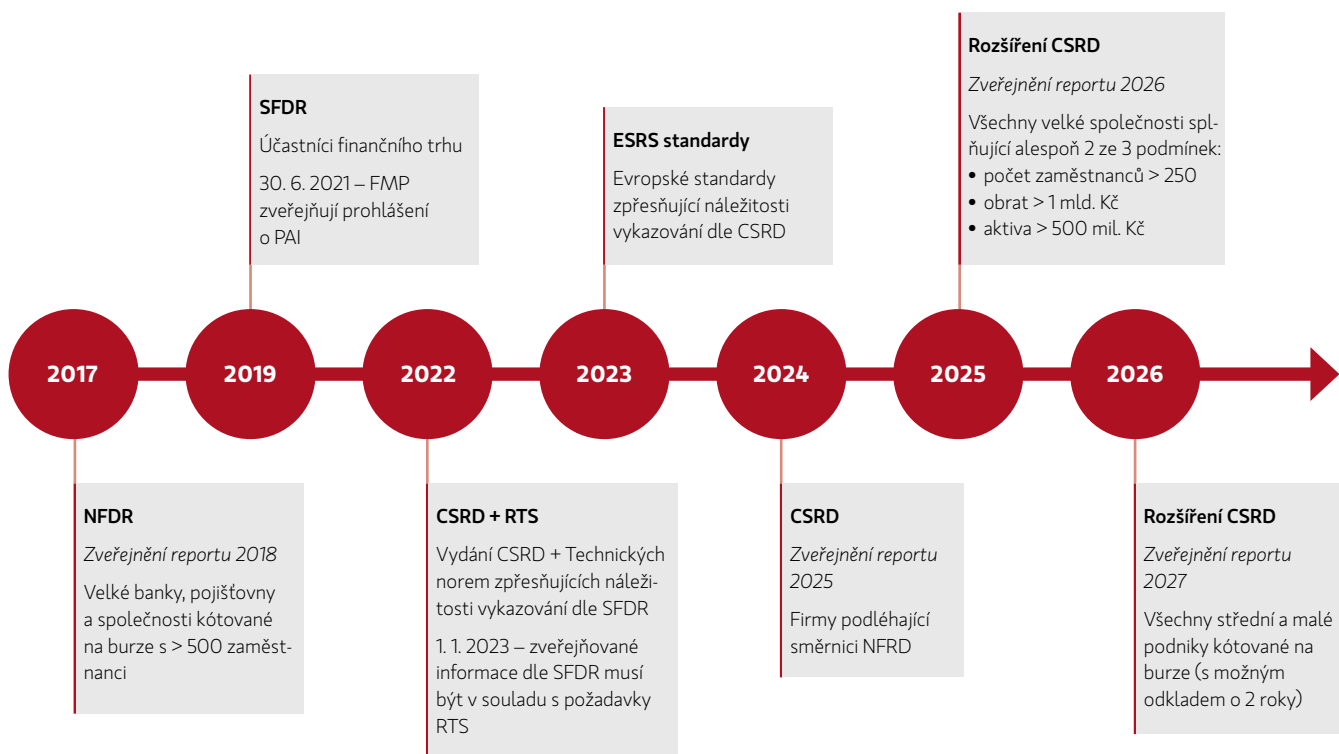
ESG je stále silnější téma - jak pro investory, tak pro financující banky i nájemníky.

**Marek Bečička, Generali Investments CEE**

Prvním krokem v oblasti legislativy, který vnesl strategii do praxe, je zavedení povinnosti zveřejňování nefinančních dat. S tím přišla směrnice NFRD (Non-Financial Reporting Directive), která ustanovila povinnost transparentního vykazování již za rok 2017, a týkala se jen podniků veřejného zájmu a kótovaných společností s více než 500 zaměstnanci.

Aktualizovanou verzí směrnice NFRD je Směrnice o podávání zpráv podniků o udržitelnosti CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). CSRD rozšiřuje okruh společností s reportovací povinností – pro rok 2025 se týká společností s více než 250 zaměstnanci a obratem nad 1 mld. Kč nebo aktivy vyššími než 500 mil. Kč. Společnosti zveřejňující report již za rok 2024 také musí nově informace vykazovat v souladu s tzv. ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Tyto standardy jsou hlavním návodem pro nefinanční reportování určující podobu, a především obsah ESG reportu společnosti.

## SCHEMA



Navíc je důležité počítat i s tím, že povinnost se bude vztahovat také na osoby samostatně výdělečně činné a malé či střední podniky, pokud jsou součástí dodavatelského řetězce společnosti, které se reportování již týká. Tyto závazky bude potřeba začlenit do obchodních smluv s obchodními partnery a dodavateli.

## ZELENÉ INVESTICE

Směrnici CSRD dále doplňuje nařízení SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), které můžeme chápat jako nástroj pro banky usnadňující posouzení „zelenosti“ dané investice. SFDR se týká účastníků finančního trhu, jako jsou banky, investiční fondy, pojišťovny nebo finanční poradci, kteří pak na základě těchto informací danou investici, například realitní projekt, vykazují. A pokud nebude nastavená kritéria splňovat, budou velmi zvažovat, zda ji do svého portfolia vůbec zařadí. Vyplatí se tedy již nyní sázet na udržitelná řešení a inovace.

Developeři dnes již staví téměř výhradně zelené budovy, nájemci zavádí ESG principy do svých interních postupů a investoři mají v hledáčku kvalitní nemovitosti, kde zelený certifikát je dnes jedním z hlavních faktorů pro nákup nemovitosti.

**Kamila Breen, Cushman & Wakefield**

Je potřeba zdůraznit, že účelem směrnic není vytvoření konkrétních cílů a následná penalizace za jejich neplnění. Cílem je vytvoření jednotného rámce pro transparentní vykazování ekonomické činnosti, resp. jejich nefinančních ukazatelů. Společnosti tím nutí zamyslet se nad dopady své činnosti v širším kontextu, a umožňuje jim tak snáze identifikovat klíčové oblasti jejich byznysu důležité z pohledu řízení rizik v krátkodobém i dlouhodobém horizontu. Zároveň jim dává prostor pro vytvoření vlastní strategie, jak se s těmito riziky vypořádat.

Pro developery to znamená nutnost rychlé adaptace, pokud doposud na výzvy spojené s ESG nereagovali. Realitní projekty musí nově odpovídat i standardům udržitelnosti. Je na místě zaměřit se na kvalitní projekty s dlouhou živostností a jednoduchou údržbou, na odol-

né materiály, flexibilitu a modulárnost staveb a jejich demontovatelnost, včetně principů cirkularity. Samozřejmostí je dnes požadavek na maximální snížení energetické náročnosti, instalace energeticky účinných, funkčních a opravitelných technologií nebo využití obnovitelných zdrojů energie. Návrhy musí rovněž v maximálním rozsahu zahrnovat plochy pro zeřeň a integrovat prvky modro-zelené infrastruktury pro podporu biodiverzity, redukce ničivých dopadů přívalových dešťů a zmírnění efektu tepelného ostrova. Ideálním a dnes velmi oblíbeným trendem jsou například rekultivace brownfieldů.

## VYPLATÍ SE TO?

Snaha o transformaci byznys modelu ve smyslu udržitelnosti nejen ekonomické, ale i environmentální a sociální totiž umožňuje společností efektivněji řídit rizika, pružněji reagovat na poptávku na trhu a tlak ze strany legislativy a finančních subjektů, a celkově zvyšuje výkonnost investičního portfolia. V rámci realitního trhu se trend udržitelnosti projevuje již delší dobu, a to především stále se rozšiřujícími environmentálními certifikacemi. Změna filozofie a převzetí zodpovědnosti za skutečnost, že sektor stavebnictví je jedním z největších producentů emisí skleníkových plynů, také může pozitivně ovlivnit vnímání firemního brandu. Především pak tyto činnosti přispívají k dostupnějšímu a výhodnějšímu financování. Banky a finanční instituce patří mezi první s povinností nefinančního vykazování a již nyní optimalizují svá portfolia směrem „zelených investic“.

Poroste zájem o investice do kvalitních nemovitostí, které jsou ekonomicky efektivní z hlediska spotřeby energií.

**Zdenka Klapalová, Knight Frank**

A proč tedy implementovat ESG do firemní strategie a věnovat pozornost zpracování nefinančních dat nebo souladu s taxonomií EU? Počátek hledejme ve změně klimatu a s ní spojených dopadech na životní prostředí a podnikání. Kvůli závažnosti a snahám o zmírnění tohoto jevu se Evropa v pařížské dohodě zavázala ke snížení vyprodukovaných emisí, které mají vliv na změnu teplot a s ní spojené projevy klimatické změny, mezi které se řadí např. extrémní letní horka, vyschlé krajinné oblasti, ničivé lesní požáry a zároveň častější povodně.

Aby EU těmto cílům dostála, nutně musí přenastavit fungování ekonomiky tak, aby zvýhodnila investice do zelených produktů, a stimulovala tak chování na realitním trhu ve prospěch udržitelnosti a dekarbonizace. To tedy znamená jediné – kdo se rychle neadaptuje a nerozšíří svou obchodní strategii o aspekty ESG, může být v konečném důsledku významně znevýhodněn jak ve smyslu přístupu k financování, tak ve smyslu konkurenceschopnosti v dodavatelském řetězci a na trhu obecně.

## MBA zaměřený na development, investice a oceňování nemovitostí

# 1/5 – 15/9/2024

### Přihlašování do 7. běhu programu MBARE

Vysoká škola ekonomická v Praze  
Fakulta financí a účetnictví

#### Pro koho je MBARE určeno

Studium MBARE na VŠE poskytuje ucelený pohled na odvětví nemovitostí pro všechny, kdo mají zájem rozvíjet své znalosti o trhu s nemovitostmi, o jeho ekonomickém, právním a technickém rámci. Studenty připravujeme na manažerské pozice na trhu s nemovitostmi, například v developerských společnostech, u investorů, nebo v oboru oceňování komerčních nemovitostí. **Zadání případové studie**, které je nutné pro podání přihlášky do studia, bude zveřejněno **1. 4. 2024** na webových stránkách programu.



**mbare.vse.cz**

 [vsembare](#)  [company/cmbare](#)  
 [mbare@vse.cz](mailto:mbare@vse.cz)



## LEGISLATIVA



### Mgr. et Mgr. Martin Bytčanek | Seniorní advokát

Martin je seniorním advokátem v korporátním oddělení Allen & Overy. Má bohaté zkušenosti s vedením transakcí v oblasti nemovitostí, pravidelně poskytuje poradenství ohledně prodejů a akvizic, developerských projektů, projektů ve formě forward sale, smluv o řízení výstavby a nájmu. Kromě toho se Martin zaměřuje na poradenství v oblasti práva veřejných zakázek. V minulosti se například podílel na veřejné zakázce na výstavbu dálnice D4 formou PPP. V roce 2014 absolvoval Právnickou fakultu Masarykovy univerzity v Brně. Martin je oceňován klienty pro své odborné znalosti, zkušenosti s přesahem do vícero oborů a prokomerční přístup.



### Mgr. Lucie Černá | Advokátka

Lucie je advokátkou v korporátním oddělení Allen & Overy. Podílela se na mnoha domácích i přeshraničních korporátních a nemovitostních transakcích, včetně akvizic nemovitostí a developmentu logistických a dalších nerezidenčních projektů. Zaměřuje se nejen na oblast nemovitostního práva, ale poskytuje poradenství také v oblasti korporátního práva, včetně fúzí a nabývání podílů ve společnostech, v nichž poskytovala poradenství kupujícím i prodávajícím. V neposlední řadě se Lucie specializuje také na regulaci herního sektoru a energetického práva. V roce 2018 absolvovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze.



### JUDr. Lucie Sívá | Seniorní advokátka

Lucie je seniorní advokátkou v Allen & Overy, kde se specializuje na bankovníctví a finance, zejména na financování nemovitostí, akvizic a projektů. Pracovala na mnoha přeshraničních i vnitrostátních transakcích v různých odvětvích a poskytovala poradenství významným finančním institucím a společnostem. Lucie poskytuje poradenství také v otázkách udržitelného financování (financování ESG) a má rozsáhlé zkušenosti s financováním výstavby nemovitostí. V roce 2011 absolvovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze.



### JUDr. Barbara Midová | Advokátka

Barbara je advokátkou v bankovním a finančním týmu Allen & Overy. Podílela se na různých transakcích v oblasti domácího i zahraničního dluhového financování, včetně akvizičních, nemovitostních, projektových a provozních úvěrových transakcí v různých odvětvích. Barbara poskytuje poradenství významným finančním institucím na straně věřitele, a také společnostem na straně dlužníka. Má rovněž zkušenosti s poradenstvím na transakcích spojených s vydáváním dluhopisů. V roce 2016 absolvovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze. Barbara je hodnocena jako Rising Star v oblasti bankovníctví a financí podle IFLR1000.

# LEGISLATIVA

## NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

V roce 2023 jsme se po řadě let dočkali snad již konce rekodifikace stavebního práva. Ta měla být původně zakončena již o dva roky dříve, kdy byl 29. července 2021, po značném úsilí všech zúčastněných na jeho přípravě a přijetí, ve Sbírce zákonů vyhlášen zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Nicméně, než tento zákon stačil nabýt plné účinnosti, byl hned třikrát novelizován. Prvně zákonem č. 195/2022 Sb., kterým bylo odloženo nabytí jeho účinnosti, dále zákonem č. 152/2023 Sb., kterým byla provedena tzv. velká věcná novela nového stavebního zákona, a následně také zákonem č. 465/2023 Sb., a to v souvislosti s novelizací liniového zákona. Právě ve znění těchto pozměňovacích zákonů vstupuje nový stavební zákon letos v účinnost, a to konkrétně od 1. ledna 2024 ve vztahu k tzv. vyhrazeným stavbám (např. dálnice, letecké stavby či stavby jaderného zařízení) a od 1. července 2024 ve vztahu ke všem ostatním stavbám a ve vztahu k novému stavebnímu zákonu jako celku.

Stavební zákon se začne z šedé teorie přesunovat do kategorie zelený strom života.

**Pavel Velebil, TIDE Reality**

### Stavební správa

Po dlouhých politických diskusích bylo upuštěno od záměru zřídit novou státní soustavu stavebních úřadů v čele s Nejvyšším stavebním úřadem. Působnost stavebních úřadů tak i nadále vykonávají úřady obcí a krajů v přenesené působnosti. Nový stavební zákon však přeci jen zřizuje jeden nový specializovaný stavební úřad, a to Dopravní a energetický stavební úřad, který bude působit jako prvostupňový stavební úřad pro vyhrazené stavby. Odvolacím úřadem vůči Dopravnímu a energetickému stavebnímu úřadu pak bude ve vztahu k dopravním stavbám Ministerstvo dopravy a ve vztahu ke stavbám průmyslovým Ministerstvo průmyslu a obchodu.

### Digitalizace stavební agendy

Nový stavební zákon si klade za cíl digitalizovat stavební agendu vytvořením informačních systémů veřejné správy ve věcech územního plánování a stavebního řádu, jejichž správcem se má stát Ministerstvo pro místní rozvoj. Informačních systémů má vzniknout dohromady šest, a to:

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

Klíčovou událostí bude účinnost nového stavebního zákona. Z počátku je možné, že bude mít mírně negativní dopad z důvodu nutnosti přizpůsobení se změnám a přechodnému období, kdy se budou dokončovat řízení i podle staré úpravy.

**Markéta Topinková,  
Squire Patton Boggs**

Velký přínos pro účastníky realitního trhu bude představovat zejména Portál stavebníka. Prostřednictvím Portálu stavebníka propojeného s ostatními informačními systémy by mělo být stavebníkům umožněno činit digitální úkony vůči stavebnímu úřadu či kdykoliv nahlížet do elektronického správního spisu, a sledovat tak stav příslušného stavebního řízení.

S Portálem stavebníka blízce souvisí další, pro realitní trh významný, informační systém, a to Informační systém identifikačního čísla stavby. Ten přidělí každé stavbě jedinečný identifikátor, prostřednictvím kterého bude možné stavbu v systému vyhledávat. Po zadání tohoto identifikačního čísla budovy do informačního systému bude vlastník stavby, úředník stavebního úřadu či třeba architekt moci získat údaje o historii stavby, technických specifikacích či změnách provedených na dané stavbě.

Za zmínku pak jistě stojí také Národní geoportál územního plánování, v němž budou v jednotném standardu zveřejňovány územně plánovací dokumentace všech úrovní, tj. od územních rozvojových plánů až po regulační plány.

V souladu s novým stavebním zákonem by tyto informační systémy měly být spuštěny 1. července 2024. Bude-li tomu tak i ve skutečnosti, však zůstává otázkou.

### Legalizace černých staveb

Další oblastí, která v rámci rekodifikace stavebního práva doznala změny, je úprava černých staveb. Nový stavební zákon oproti starému stavebnímu zákonu zpřísňuje podmínky, za kterých bude možné černou stavbu legalizovat. Nově bude možné černou stavbu legalizovat pouze, pokud o to bude stavebník aktivně usilovat, a přitom:

1. dotčená stavba bude splňovat všechny požadavky na stavbu (bude splněn koeficient zastavění pozemku, budou splněny odstupové vzdálenosti atd.),
2. stavebník uhradí pokutu za přestupek a
3. dotčená stavba nebude vyžadovat rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu.

## Změny stavebního práva procesního

Nový stavební zákon přinesl také velké změny stavebního práva procesního. Tou nejdůležitější je bezpochyby zavedení tzv. řízení o povolení záměru, které v sobě zahrnuje jak dřívější územní řízení, tak i stavební řízení. Nově tedy stavebník poté, co mu bude vydáno pravomocné rozhodnutí o povolení záměru, bude moci danou stavbu nejen umístit, ale také postavit. Toto by dle našeho názoru mělo značně zrychlit proces povolování výstavby, a snad tedy i výstavby samotné.

Další velmi pozitivní změnou stavebního práva procesního je zavedení principu úplné apelace v rámci odvolacího řízení, díky čemuž odvolací orgán, který zruší rozhodnutí orgánu prvního stupně, je nyní vždy povinen ve věci meritorně rozhodnout sám, a nebude tedy moci věc pouze vrátit orgánu prvního stupně k dalšímu řízení. Nemělo by proto již docházet k tzv. „úřednímu ping-pongu“ způsobenému opakovaným odvoláváním se účastníků řízení.

Nový stavební zákon dále zakotvuje speciální právní úpravu soudního přezkumu rozhodnutí stavebního úřadu, která se bude aplikovat přednostně před obecnou právní úpravou obsaženou v soudním řádu správním. Znění nového stavebního zákona z roku 2021 výrazně zlepšovalo postavení vlastníka stavby či stavebníka v soudním řízení, kdy žalobu v řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu podává osoba odlišná od vlastníka stavby či stavebníka. Nový stavební zákon totiž uděloval vlastníkově stavby či stavebníkovi i v těchto soudních řízeních postavení účastníka řízení, což jim v průběhu řízení přinášelo mnohem více procesních práv, než tyto osoby měly v obdobných soudních řízeních za účinnosti starého stavebního zákona. Velké věcná novela však právní úpravu soudního přezkumu rozhodnutí stavebního úřadu změnila tak, že vlastník stavby či stavebník má v soudním řízení, kdy žalobu v řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu podala osoba odlišná od vlastníka stavby či stavebníka, opět jen postavení osoby zúčastněné. Vlastník stavby či stavebník v takových řízeních tedy nadále nemá například právo disponovat s předmětem řízení, navrhnout důkazy, či se mu dokonce nedoručují ani všechny písemnosti, týkající se daného soudního řízení. Tato změna je dle našeho názoru krokem zpět oproti původnímu znění nového stavebního zákona.

## Plánovací smlouvy

Rekodifikace stavebního práva zakotvila do nového stavebního zákona také právní úpravu plánovacích smluv, jakožto veřejno-právních smluv uzavíraných mezi stavebníkem a obcí či krajem v samostatné působnosti, popř. vlastníkem veřejné infrastruktury, v souvislosti s plánovaným developmentem. Tato právní úprava ve starém stavebním zákoně chyběla, a stavebníci proto s obcemi museli uzavírat inominátní smlouvy ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku. Právní řád však nijak nereguloval, co má být obsahem takových plánovacích smluv, ani kdy mají být uzavírány.

V souladu s novým stavebním zákonem jsou obsahem plánovacích smluv vzájemné povinnosti stran poskytnout si součinnost při uskutečňování ve smlouvě uvedeného stavebního záměru a s tím související povinnost postupovat při uskutečňování záměru ujednaným způsobem. Podle typu těchto povinností lze rozlišit dva základní typy plánovacích smluv, a to:

1. plánovací smlouvy, které vymezují práva a povinnosti ve vztahu ke správnímu řízení vztahujícímu se k povolení záměru a
  2. plánovací smlouvy, které umožňují sjednat mezi obcí a stavebníkem povinnost stavebníka poskytnout finanční nebo věcné plnění jako protihodnotu za změnu územního plánu, s tím že příslušná smlouva může stanovit i účel peněžního příspěvku.
- Tyto smlouvy jsou využívány v případech, kdy stavební záměr nelze uskutečnit za stávajícího stavu územně plánovací dokumentace.

Speciálním typem plánovacích smluv jsou pak plánovací smlouvy, jejichž uzavření je výslovně stanoveno v územním plánu. Územní plán v takovém případě uvádí základní obsah příslušné plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření. Tato lhůta přitom nesmí být delší než šest let od nabytí účinnosti územního plánu, jelikož uplynutím této lhůty již nebude možné uzavření příslušné plánovací smlouvy požadovat.

Na závěr je třeba vyzdvihnout, že nový stavební zákon umožňuje, aby příslušná plánovací smlouva byla, souhlasí-li s tím všechny smluvní strany, postoupena na nového stavebníka, což jistě ocení zejména developéři.

## JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

V rámci kodifikace stavebního práva byl spolu s velkou věcnou novelou nového stavebního zákona přijat také zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku. Jednotné environmentální stanovisko je ve své podstatě závazné stanovisko, k jehož vydání je věcně příslušný obecný orgán životního prostředí (zpravidla obecní úřad obce s rozšířenou působností nebo krajský úřad) a jež by mělo představovat jednotný podklad pro řízení podle nového stavebního zákona k vyhodnocení vlivů záměru na vybrané složky životního prostředí a na životní prostředí jako celek. V rámci jednotného environmentálního stanoviska tedy dochází k integraci vyjádření, závazných stanovisek a rozhodnutí vydávaných podle složkových právních předpisů v oblasti životního prostředí. Není tomu však bez výjimky. Do jednotného environmentálního stanoviska např. nejsou integrovány úkony podle zákona o ochraně přírody a krajiny pro záměry ve zvláště chráněném území.

Cílem zavedení jednotného environmentálního stanoviska je zejména zrychlit proces povolování stavebních záměrů, snížit administrativní zátěž spojenou s povolovacími řízeními, jakož i snížit náklady spojené s realizací projektu. Jestli tomu tak bude i ve skutečnosti, ukáže až praxe.

## NOVELA LINIOVÉHO ZÁKONA

V loňském roce došlo rovněž k zásadní novele zákona č. 416/2009 Sb., známého v minulosti jako tzv. „liniový zákon“, který nově od 1. ledna 2024 nese název „zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury“.

Nejvýznamnější obsahovou změnou je zavedení maximální lhůty pro vydání stavebního povolení na nejvýznamnější stavby dopravní infrastruktury, a to čtyři roky od doložení všech potřebných podkladů, včetně posouzení dopadu stavby na životní prostředí (EIA). Úřadem příslušným rozhodovat v této oblasti je nově zřízený Dopravní a energetický stavební úřad.

Rozšířil se i předmět zákona, kdy nově budou mít specifický režim i stavby v oblasti energetické bezpečnosti, jako například stavby přenosové či distribuční soustavy. Stejně tak novela zavádí definici kritických nerostů, mezi které patří, kromě jiného, suroviny nezbytné pro stavby dálnic či železnic, jako je stavební kámen či štěrkopíský.

Významně se má omezit i praxe tzv. blanketních odvolání, kdy různá nezisková sdružení v minulosti podávala odvolání s odkladnými účinky bez odůvodnění s tím, že toto odůvodnění dodají později.

V souladu s koncepcí zákona je možnost Ministerstva dopravy vytvářet dílčí územní rozvojové plány ve vztahu k vybraným stavbám dopravní infrastruktury celostátního nebo mezinárodního významu nebo dopravních staveb přesahujících svým významem území jednoho kraje. Územní rozvojový plán by měl mít v případě rozporu s místními územními plány přednost, čímž se má zabezpečit, že při výstavbě strategické infrastruktury nebude docházet k rozporům s umístěním jiných staveb předpokládaných standardními územními plány.

## RUČENÍ ZA MZDY ZAMĚSTNANCŮ SUBDODAVATELE VE STAVEBNICTVÍ

V rámci stavebnictví bylo s účinností novely zákona o zaměstnanosti od 1. ledna 2024 zavedeno zákonné ručení za výplatu mzdy, platu a odměny z dohody. Úprava ukládá ručení stavebním podnikatelům, což jsou podle stavebního zákona takové osoby, které jsou oprávněné k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle živnostenského zákona. Pokud stavební podnikatel při provádění stavby, změně nebo údržbě dokončené stavby nebo při odstraňování stavby zajišťuje plnění prostřednictvím poddodavatele, bude ručit za mzdu nevyplacenou zaměstnancům poddodavatele. V případě, že je ve smluvním řetězci více poddodavatelů, ručí s dodavatelem společně a nerozdílně rovněž dodavatel na nejvyšším stupni smluvního řetězce. Rozsah ručení dodavatele je určen jeho podílem na smluvním plnění pro dodavatele, a to až do výše minimální mzdy.

Zaměstnanci subdodavatelů se tak mohou obrátit na kteréhokoliv dodavatele výše v řetězci s písemnou výzvou k zaplacení mzdových nároků, pokud mzdu neobdrží do tří měsíců po splatnosti. Může tak dojít k tomu, že dodavatel dostane výzvu k úhradě mzdy až po čtyřech měsících od dokončení subdodavatelových prací. Jednotlivé náležitosti výzvy zaměstnanec vůči ručiteli jsou stanoveny v zákoně o zaměstnanosti. Ručitel je povinen mzdové nároky uspokojit do 10 dnů od doručení výzvy a za nesplnění povinnosti mu hrozí pokuta ze strany inspekce práce až do výše 2 000 000 Kč. Občanský zákoník stanoví jako podmínku pro právo věřitele požadovat plnění po ručiteli skutečnost, že dlužník v přiměřené lhůtě nesplnil dluh, přestože k tomu byl věřitelem písemnou formou vyzván. Povinnost nejprve vyzvat věřitele k plnění se však na ručení dodavatele nevztahuje, neboť výzva k plnění je nahrazena zákonnou povinností zaměstnavatele vyplatit mzdu. Mezi dodavatelem a subdodavatelem lze následně použít institut započtení vyplacené mzdy proti pohledávkám vzniklým v rámci dodavatelského vztahu, typicky například proti povinnosti uhradit cenu díla.

Zákon předvidá výjimky, kdy se dodavatel může zprostit ručení, a to pokud subdodavatel poskytne dodavateli při zahájení smluvního plnění potvrzení, že nemá nedoplatek na pojistném a penále na sociálním zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a na veřejném zdravotním pojištění. Toto potvrzení nesmí být starší tří měsíců od zahájení smluvního plnění. Zároveň musí být splněno, že v období 12 měsíců od zahájení smluvního plnění nebyla subdodavatelovi uložena pokuta vyšší než 100 000 Kč za porušení povinností vyplývajících z pracovněprávních předpisů.

## ZMĚNA U DANĚ Z NEMOVITOSTÍ

### Zvýšení sazby a další změny daně z nemovitostí

Konsolidační balíček přinesl také rozsáhlé změny zákona o dani z nemovitých věcí. Novela zákona o dani z nemovitých věcí, která vstoupila v platnost také od 1. ledna 2024, přináší řadu technických změn, které mohou mít dopad na výši daňové povinnosti poplatníků. Finanční správa zveřejnila dokument nazvaný „Novela zákona o dani z nemovitých věcí, stručný popis významných změn na rok 2024“, který jmenuje a blíže vysvětluje 40 změn, které novela přinesla. Novela má dvojitou účinnost, kdy většina změn bude platit pro zdaňovací období za letošní rok a dalších 16 změn bude platit od roku 2025. Jednou z nejdůležitějších změn je zvýšení sazby daně přibližně o 80 %. Poprvé bude také možné uplatnit inflační koeficient pro výpočet daně.

Mezi nejvýznamnější změny, které se týkají podnikatelů, patří nová definice zpevněné plochy. Ta už není navázána na druh pozemku a nově zahrnuje také pozemek nebo jeho části, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku. Povinnost podat daňové přiznání na rok 2025 tak vznikne podnikatelům, kteří vlastní pozemek (bez ohledu na jeho druh), jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky,



bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou. Nově se mění také definice stavebního pozemku, která již nezahrnuje podmínku, že pozemek je dosud nezastavený zdanitelnou stavbou. Tato změna je také spojena s povinností podat daňové přiznání za zdaňovací období roku 2024. Dále se rozšiřuje počet případů, kdy je poplatníkem daně uživatel, nájemce nebo pachtýř nemovité věci (například u nemovitostí ve správě státu). I v těchto situacích bude potřeba podat daňové přiznání. Podnikatelé v oblasti odpadového hospodářství se musí také vypořádat se zrušením většiny osvobození, které doposud využívali.

Nepodnikající fyzické osoby by měly věnovat pozornost změnám zdanění budov pro rodinnou rekreaci a garáží. To bude záviset na způsobu využití, který je zapsán v katastru nemovitostí. Pokud bude mít správce aktuální informace o nemovitých věcech poplatníků, zohlední změny automaticky, jinak bude nutné podat daňové přiznání. Podání daňového přiznání není potřeba jen kvůli změně místního koeficientu. Pokud poplatníci nepodají přiznání včas, tedy do konce března 2024, nebo na výzvu správce daně, hrozí jim pokuta, která se stanoví z celé hodnoty daňové povinnosti.

### Určení vyšší daně z nemovitostí u konkrétních nemovitostí ze strany obce

Ve vztahu k dani z nemovitostí bychom také uvedli náleží Ústavního soudu ze dne 18. července 2023, ve kterém soud potvrdil, že obce mohou zatížit vyšší daní z nemovitostí i jen určité nemovitosti. V daném případě obec Řepov stanovila obecně závaznou vyhláškou vydanou zastupitelstvem obce koeficient, jímž se násobí daň za jednotlivé druhy pozemků. Tímto zvýšeným koeficientem obec selektivně zatížila vybrané prostory a objekty (areály) konkrétních výrobních a průmyslových závodů, logistických center a dalších podnikatelských areálů. Ústavní soud rozhodl, že obce mohou určit různé místní koeficienty pro konkrétní, vybrané nemovité věci, činí-li tak s cílem kompenzovat negativní vlivy, které zatěžují obce v důsledku (zpravidla podnikatelského) užívání konkrétních nemovitostí. Jedná se o legitimní způsob, kterým lze do jisté míry individualizovat výši zdanění nemovitostí za účelem zohlednění nerovnoměrného zatížení společného prostoru a sdílené infrastruktury v obci. Vyšší zdanění však musí být určeno transparentně a přiměřeně ve vztahu k míře zatížení a negativním externalitám způsobeným podnikatelskými provozami. Pokud by daňový subjekt nesouhlasil se stanovením daně, může se proti rozhodnutí Finanční správy bránit přezkumem ve správním soudnictví. Důvodem pro správní žalobu bude nezákonnost nebo protiústavnost stanovení daně.

## DALŠÍ ZÁSADNÍ NOVINKY

### OPUŠTĚNÉ NEMOVITOSTI PŘIPADLY DO VLASTNICTVÍ STÁTU

Dne 31. prosince 2023 uběhla desetiletá lhůta pro přihlášení se k vlastnictví u opuštěných nemovitých věcí daná občanským zákoníkem (§ 3067 ve spojení s § 1050 odst. 2 občanského zákoníku). Tyto nemovitosti by nyní měly připadnout do vlastnictví státu. Zatímco do konce roku 2023 měli vlastníci nebo dědici možnost přihlásit se k majetku u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM), od letoška budou muset své vlastnictví prokazovat pravomocným rozhodnutím soudu o určení vlastnictví. Situace se týká nemovitostí, u kterých není v katastru zapsán žádný vlastník nebo u kterých je vlastník nemovitosti nedostatečně identifikovaný. Tím se rozumí osoba, u které chybí důležité informace sloužící k jednoznačné identifikaci, jako je například datum narození.

Evidenci „opuštěných“ nemovitých věcí vede ÚZSVM, který zároveň předává údaje obecnímu úřadu obce, kde se konkrétní nemovitost nachází. Dle údajů ÚZSVM bylo v roce 2020 evidováno 174 040 pozemků s nedostatečně identifikovaným vlastníkem a odhaduje se, že přes 130 000 z nich připadne státu. Propadnutí nemovitostí státu by mělo mít pozitivní dopad na nemovitosti ve spoluvlastnictví, u nichž byl nedostatečně identifikovaný jeden ze spoluvlastníků, a nebylo tak možné s celou nemovitostí disponovat. ÚZSVM zároveň umožní spoluvlastníkům jednat s ÚZSVM o přímém prodeji ve prospěch ostatních spoluvlastníků. Propadnutí nemovitostí státu může také podpořit další nemovitostní investice, jelikož se pro developery otevírá možnost získat a stavět na pozemcích, u nichž nebyl do té doby dostatečně identifikovaný vlastník. Tyto pozemky mohly v minulosti developery odradit a blokovat stavební záměry pro celou lokalitu. Na druhou stranu by měl být každý vlastník nemovitosti obezřetný a zkontrolovat si, zda sám nebyl určen nedostatečně identifikovaným vlastníkem. Dalším důvodem pro opatrnost jsou rovněž možná pochybení při převodu nemovitostí na stát, kdy nelze vyloučit, že dojde k nesprávným či mylným převodům.

### PROVOZ KRÁTKODOBÉHO UBYTOVÁNÍ BUDE OPĚT SLOŽITĚJŠÍ

Ani v loňském roce sice nedošlo k přijetí očekávané novely zákona č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu, která by zavedla větší regulaci v oblasti krátkodobého ubytování, aktivní však v této oblasti byly soudy a stavební úřady.

Jako první příklad lze zmínit rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. března 2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022, které potvrdilo názor Vrchního soudu v Praze, dle kterého společenství vlastníků jednotek v bytovém domě nemohou svými stanovami omezit pronájmy jednotlivých bytů, a to ani v případě, kdy slouží ke krátkodobému pronájmu a ubytování turistů. Podle Nejvyššího soudu je omezení vlastnického práva bytové jednotky překročením působnosti společenství vlastníků jednotek, a zákaz krátkodobého ubytování tak nelze do stanov zahrnout. Dle citovaných soudů má společenství vlastníků jednotek či vlastníci ostatních bytů v domě jiné právní možnosti, jak se problémům způsobeným krátkodobým ubytováním bránit, a to například podáním návrhu na nucený prodej jednotky toho vlastníka, který přes písemnou výstrahu své povinnosti porušuje způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků či podáním tzv. sousedské žaloby.

Jedním ze způsobů, kterým nespokojení sousedi problematiku krátkodobého ubytování v praxi řeší, je podávání podnětů na stavební úřad. Dle předchozích rozhodnutí soudů je provozování krátkodobého ubytování považováno za živnost, kterou lze provozovat jen v k tomu řádně zkolaudovaných prostorách. V loňském roce byl medializován případ, kdy Magistrát hlavního města Prahy potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu a pravomocně zakázal pronajímat byt určený k bydlení pro účely krátkodobého ubytování. Za neoprávněné provozování pronájmu bytu hrozí pokuta až do výše půl milionu korun a dá se očekávat, že minimálně pražské stavební úřady budou v budoucnu v této oblasti aktivnější, a to i ve světle citovaného potvrzujícího rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy jako odvolacího orgánu.

## ZMĚNY V OBLASTI ESG

### LEGISLATIVNÍ VÝVOJ NA EVROPSKÉ I LOKÁLNÍ ÚROVNI

I v roce 2023 byly zásadním tématem na realitním trhu otázky udržitelnosti. Na českém trhu sice nadále převládají ve smluvní dokumentaci spíše měkké (best effort) závazky, především na evropské úrovni se však pokračuje ve schvalování předpisů, které by měly oblast ESG více formalizovat. Na začátku roku 2023 nabyla účinnosti evropská směrnice CSRD, která byla na konci loňského roku do českého práva transponována v podobě novely zákona o účetnictví. Tato směrnice zavádí povinnost vybraných společností připravovat zprávu o udržitelnosti jako samostatnou součást výroční zprávy. Obsahem zprávy o udržitelnosti mají být především informace týkající se životního prostředí, sociálních otázek, oblastí dodržování lidských práv, správy a řízení, zaměstnaneckých otázek, boje proti korupci a úplatkářství. Tato povinnost se v první fázi od roku 2025 (za finanční rok 2024) týká primárně bank, pojišťoven, penzijních společností, zdravotních pojišťoven a společností s akciemi obchodovanými na evropském trhu, a dále společností s více než 500 zaměstnanci. Povinnost ESG reportingu se má dle přijaté směrnice od roku 2026 (za finanční rok 2025) rozšířit na všechny velké společnosti, které splní alespoň dvě z následujících kritérií: (i) více než 250 zaměstnanců, (ii) obrat minimálně 40 milionů eur a (iii) celková aktiva minimálně 20 milionů eur.

Prováděcím předpisem, který má stanovit obsahové náležitosti ESG reportingu mají být Evropské standardy pro udržitelné reportování (ESRS) přijaté Evropskou komisí v přenesené pravomoci. Tyto standardy mají být závazné již pro reporting za rok 2024, avšak v současné době se uskutečňují kroky k posunutí termínu pro implementaci ESRS standardů pro podniky působící v určitých odvětvích a některé subjekty ze třetích zemí, a to až do 30. června 2026.

V loňském roce probíhala na evropské úrovni rovněž debata o přijetí směrnice o náležité péči v oblasti udržitelnosti (CSDD), přičemž k jejímu přijetí by mělo dojít v první polovině letošního roku. Mezi hlavní cíle návrhu patří, aby společnosti zjišťovaly a snažily se předcházet závažným dopadům na lidská práva a životní prostředí v rámci jejich celého dodavatelského řetězce.

Kromě legislativy v oblasti ESG reportingu došlo k posunu i v samotném prosazování konkrétních opatření, které mají za cíl dosažení udržitelnosti. Jde především o zakotvení požadavků na dosažení energetické efektivity budov, přičemž nejzásadnější změnu přinese přepracovaná verze směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD), na jejíž podobě se evropské instituce shodly v prosinci 2023. Dle poslední dohody budou muset všechny nové budovy mít nulové provozní emise z fosilních paliv. To se má od roku 2028 týkat budov ve veřejném vlastnictví a od roku 2030 i všech ostatních nových budov. Existuje možnost specifických výjimek například pro historické památky či církevní stavby. Novým standardem by mělo být umístování střešních fotovoltaických zařízení, které budou postupně instalovány od roku 2027 všude tam, kde to bude možné.

Na národní úrovni stojí ještě za zmínku ustanovení týkající se udržitelnosti, obsažená v novém stavebním zákoně, a to konkrétně:

1. § 151 nového stavebního zákona, dle kterého stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovným využitím nebo recyklovatelností materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby nebo použitím surovin nebo druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě; a
2. § 167 nového stavebního zákona, dle kterého je vlastník stavby povinen (i) zajistit do 1. ledna 2025 instalaci alespoň 1 dobíjecí stanice, pokud je vlastníkem jiné stavby než stavby pro bydlení s více než 20 parkovacími stánkami a (ii) pokud je to technicky proveditelné, zajistit do 1. ledna 2025 instalaci systémů automatizace a kontroly budov, pokud je vlastníkem jiné než obytné budovy se systémem vytápění, klimatizace nebo kombinovaným systémem pro vytápění/klimatizaci a větrání o jmenovitém výkonu vyšším než 290 kW.

### NOVINKY A TRENDY V UDRŽITELNÉM FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Udržitelné úvěrové produkty se objevují čím dál tím častěji, a to nejenom v oblasti realitního financování. Narůstající počet úvěrových transakcí pak nutně vede ke změnám v transakční praxi a nastolení transakčních tržních standardů. Odborné organizace publikující příručky mimo jiné k udržitelnému financování je proto podrobněji pravidelné revizi za účelem reflektování těchto novinek v tržní praxi. Rok 2023 nebyl výjimkou. Loan Market Association (LMA) publikovala v roce 2023 revidované příručky k sustainability-linked úvěrům (Sustainability Linked Loan Principles), zeleným úvěrům (Green Loan Principles) a sociálním úvěrům (Social Loan Principles). LMA poprvé uveřejnila vzorová ustanovení do sustainability-linked úvěrové smlouvy a vzorový sustainability-linked term sheet. Příručka pro dlužníky k sustainability-linked úvěrům (A Borrower's Guide to Sustainability-linked Loan Terms) byla zveřejněna v srpnu 2023 organizací Association of Corporate Treasurers (ACT).

Rozlišujeme tři kategorie udržitelných úvěrových produktů: (i) zelené úvěry, (ii) sociální úvěry a (iii) sustainability-linked úvěry.

Před tím, než se budeme blíže zabývat novinkami obsaženými ve výše zmiňovaných příručkách, je na místě si rozdíly mezi těmi-to udržitelnými úvěrovými produkty blíže vysvětlit. Zásadním společným znakem zelených a sociálních úvěrů je omezení účelu použití prostředků z těchto úvěrů. Prostředky ze zelených úvěrů mohou být použité výhradně na financování zelených projektů a prostředky ze sociálních úvěrů mohou být použité výhradně na financování sociálních projektů. U těchto produktů nedochází k úpravě marže nebo jinému dopadu na pricing při splnění určitých ESG cílů. Pricing by měl být reflektovaný v samotné marži od začátku, nicméně z naší praxe vidíme, že na českém úvěrovém trhu tomu ne vždy takto je, alternativně nabízejí banky například prodlouženou dobu splatnosti takového úvěru. Oproti tomu v případě sustainability-linked úvěrů není účel úvěru nijakým způsobem omezen a prostředky z tohoto úvěru mohou být použité na financování jakéhokoli druhu aktivit dlužníka. Cílem sustainability-linked úvěrů je podpořit dlužníka v jeho ESG výkonnosti splněním předem určených ESG cílů, což může mít za následek snížení marže. Splnění ESG cílů se bude posuzovat na základě relevantních, pro dlužníka materiálních, měřitelných a porovnatelných ukazatelů, tzv. key performance indicators neboli KPIs, a jejich splnění bude dlužník povinen dokladovat mimo jiné prostřednictvím externího nezávislého přezkumu.

	Zelené úvěry	Sociální úvěry	Sustainability-linked úvěry
<b>Účel úvěru</b>	Prostředky z úvěru jdou výhradně na „zelené projekty“	Prostředky z úvěru jdou výhradně na „sociální projekty“	Žádné omezení
<b>Dopad na pricing</b>	Žádná úprava marže nebo jiný dopad na pricing	Žádná úprava marže nebo jiný dopad na pricing	Splnění či nesplnění ESG cílů může mít dopad na marži
<b>Reporting</b>	Průběžné reportování použitých prostředků z úvěru	Průběžné reportování použitých prostředků z úvěru	Reporting bude specifický podle každé transakce – externí a nezávislý přezkum povinný

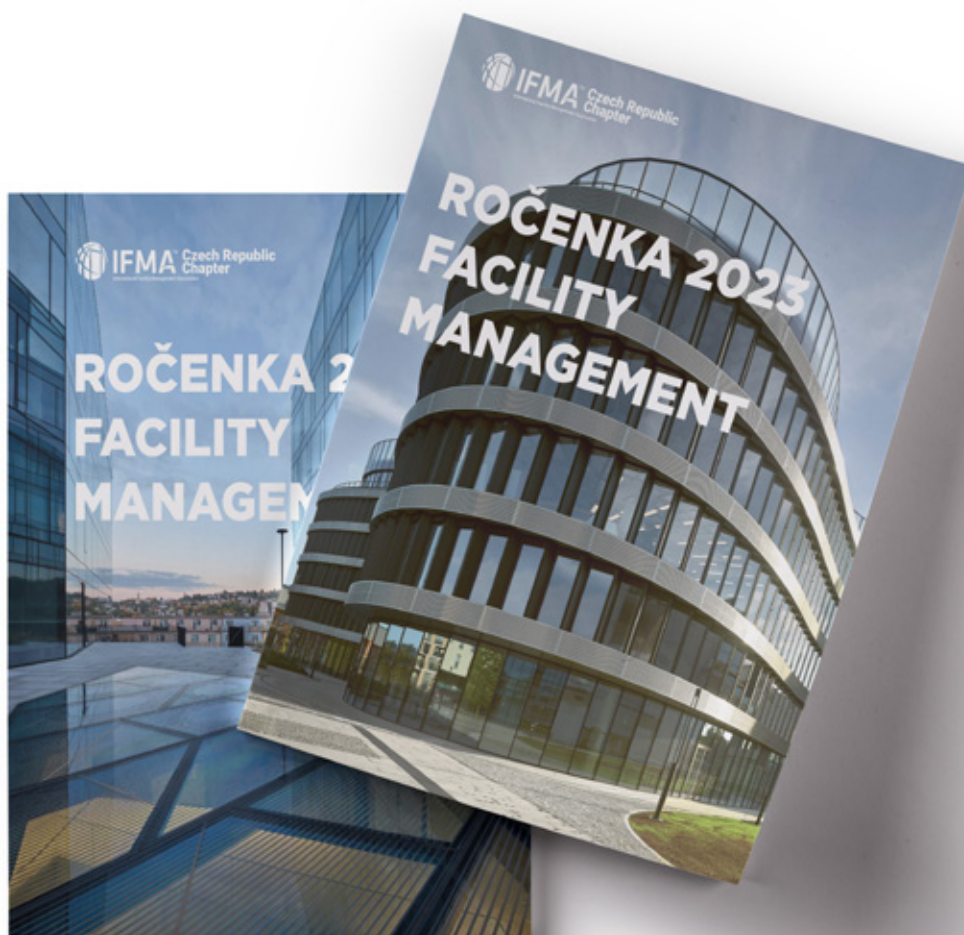
Z těchto tří kategorií udržitelných úvěrových produktů aktuálně převažují a jsou předmětem nejrychlejšího vývoje právě sustainability-linked úvěry. Pro tyto úvěry budou v kontextu realitního financování platit určitá specifika. Prvním je skutečnost, že dlužník je často společnost, která nevlastní nic jiného než financovanou nemovitost a nemá obchodní historii. Takový dlužník nebude mít ani nastavenou ESG strategii a historická ESG data, což může ztížit výběr KPIs a nastavení ESG cílů. Dlužník také nemusí mít přímou kontrolu nad samotnou nemovitostí a aktivitami nájemců. Tento problém může být zmírněn požadavkem na určitý počet zelených nájmu jako jedním z ESG cílů. Tato specifika je vhodné adresovat zejména prostřednictvím KPIs a ESG cílů, které (i) budou relevantní pro byznys dlužníka, (ii) budou souviset s financovanou nemovitostí (místo s osobou dlužníka), (iii) budou souviset s ESG strategií mateřské společnosti nebo skupiny, je-li k dispozici. LMA ve svých příručkách pro udržitelné realitní financování uvádí různé příklady vhodných KPIs. V praxi realitního financování doteď dominují zejména environmentální KPIs. Věřitelé však čím dál tím častěji požadují v úvěrových smlouvách uvádět KPIs odpovídající písmenu „S“ a „G“. LMA v revidovaných příručkách přestala odkazovat na ESG rating jako jeden z příkladů KPIs. Důvodem je pravděpodobně skutečnost, že různé ESG ratingy se vzhledem k jejich neregulovanosti těžce porovnávají. Nově LMA specificky uvádí, že ESG cíle musí být ambicióznější než stanovené regulační požadavky a musí být ambiciózní po celou dobu existence úvěru.

V případě, že bude dosaženo ESG cílů, marže se pro relevantní období sníží. Marže se zpravidla upravuje v závislosti na tom, kolik ESG cílů dlužník splnil. Nicméně se také může stát, že jeden konkrétní ESG cíl je pro věřitele důležitější a může se jít za splnění tohoto jednoho ESG cíle poskytnout snížení marže. Příručky popisují rovněž možnost obousměrné úpravy marže. Jako příkladem obousměrné úpravy marže je mechanismus, kdy při splnění jednoho nebo ani jednoho ESG cíle se marže zvýší, v případě splnění dvou ESG cílů se marže nezmění a ke snížení marže dochází až po splnění tří a více ESG cílů.

Podle LMA mají být ESG cíle stanovené nejpozději ke dni podpisu úvěrové smlouvy a ideálně pro každý rok po dobu trvání úvěru. Tento požadavek může být složité splnit zejména pro úvěry s delší maturitou. Situace u dlužníka se za života úvěru může změnit a ESG cíle už pro něj nemusí být nadále ambiciózní nebo KPIs měřitelné. LMA připouští uzavření takové sustainability-linked úvěrové smlouvy, která bude uvádět KPIs a ESG cíle pouze pro několik prvních let trvání úvěru a zároveň stanovovat pravidla pro uzavírání dodatků k této smlouvě umožňující stanovit KPIs a ESG cíle pro další roky. Další možností pro úpravu ESG cílů je tzv. rendez-vous ustanovení. Toto ustanovení zakládá povinnost obnovit jednání o některých ustanoveních úvěrové smlouvy v případě, že nastane nějaká významná změna v situaci dlužníka (například akvizice majetku, který nemusí vyhovovat nastaveným ESG požadavkům) nebo vznikne potřeba upravit KPIs nebo ESG cíle. V případě, že nedojde k domluvě na dodatku k úvěrové smlouvě, nastane tzv. deklasifikace úvěru.

Deklasifikace úvěru je rovněž následek dlužníkovou neplnění ESG ustanovení úvěrové smlouvy (například dlužník netestuje KPIs, neplní informační povinnosti a podobně). Na rozdíl od porušení jiných ustanovení úvěrové smlouvy, kdy typickým následkem takového porušení je případ porušení, samotné neplnění ESG ustanovení zpravidla nemá za následek vznik případu porušení, ale pouze deklasifikaci úvěru. Deklasifikace úvěru znamená, že úvěr nadále nemůže být označován za sustainability-linked úvěr a ESG ustanovení, včetně úpravy marže, se dále nebudou aplikovat. Případ porušení ve smyslu úvěrové smlouvy nastane v případě, že by dlužník dál úvěr prezentoval jako sustainability-linked.

# ROČENKA FACILITY MANAGEMENTU



VYCHÁZÍ JIŽ PO ČTVRTÉ V LISTOPADU 2024  
PŘI PŘÍLEŽITOSTI TÝDNE FACILITY MANAGEMENTU  
KOMPLEXNÍ POHLED NA ČESKÝ TRH FM  
STATISTIKY | ANALÝZY | DATA | ADRESÁŘ



**Kontakt**  
pro více  
informací

Petra Ducháčková | Idealab  
Tel.: +420 734 651 615  
Email: [petra@idealab.cz](mailto:petra@idealab.cz)



# DANĚ



## **Ing. Jaroslava Hanková | Senior Tax Manager, ASB Group**

Jaroslava působí v daňové oblasti více než 15 let. V průběhu své praxe se věnovala především zdanění právnických osob. Kromě klasických podnikatelů se věnuje i poradenství pro finanční skupiny včetně investičních fondů a subjekty veřejné správy. Má zkušenost z oblasti transakčního poradenství, přeměn a restrukturalizací včetně zpracování due dilligence. Vystudovala VŠE, obor Finance.



## **Ing. Martina Jagrová | Senior Tax Consultant, ASB Group**

Martina se věnuje daním přes deset let. Vystudovala Vysokou školu Báňskou – Technickou univerzitu v Ostravě, obor účetnictví a daně.

## NEKONEČNÝ PŘÍBĚH DAŇOVÝCH NOVEL

Zatímco v minulých letech vířily vody v oblasti nemovitostí primárně DPH či daň z příjmů, v letošním roce jednoznačně daň z nemovitých věcí. Musíme konstatovat, že tato daň zůstane v kurzu minimálně i v následujícím roce, kdy nabydou účinnosti další změny přijaté v roce 2023 v souvislosti s konsolidačním balíčkem.

### Změny daně z nemovitých věcí

Daňové sazby byly od letoška zvýšeny v průměru 1,8krát. Toto navýšení tak pocítí vlastníci nemovitostí už letos. Od příštího roku je navíc čeká zvýšení daně v závislosti na výši inflace, neboť do zákona byl nově zaveden inflační koeficient. Ten nabývá pro rok 2024 hodnoty 1, a tedy je bez vlivu na daň, v dalších letech bude růst v návaznosti na růst spotřebitelských cen za domácnosti.

Zároveň lze očekávat, že řada municipalit využije možnosti upravit místní koeficienty pro určité oblasti či druhy nemovitostí, což pravděpodobně způsobí další navýšení daně zejména u obchodních center a nemovitostí určených k průmyslové výrobě a skladování. Toto ustanovení bude v plném rozsahu účinné až od příštího roku. Obce budou moci stanovit místní koeficient v rozmezí od 0,5 do 5,0 jak pro celou obec, tak pro jednotlivé katastrální území, městský obvod či městskou část nebo pro jednotlivou skupinu nemovitostí. Pokud se jedná o skupinu nemovitostí zemědělských pozemků nebo trvalých travních porostů, pak obec může stanovit místní koeficient v rozmezí pouze 0,5 až 1,5. V zásadě tak obec může daň jak zvýšit, pokud zvolí koeficient vyšší než 1, tak snížit v případě stanovení koeficientu menší než 1. Koeficienty lze stanovit s přesností na jedno desetinné místo.

S ohledem na stav veřejných financí předpokládám, že daňová oblast i ve vztahu k nemovitostem projde dalšími změnami.

**Markéta Topinková,  
Squire Patton Boggs**

### Sazby DPH

V případě daně z přidané hodnoty je třeba primárně zmínit, že zrušením druhé snížené sazby daně a zavedením jedné snížené sazby ve výši 12 % dochází ke „zlevnění“ stavebních prací prováděných na dokončených nemovitostech určených k bydlení, prováděných v souvislosti s výstavbou sociálního bydlení, a ke „zlevnění“ prodávaných nemovitostí sociálního bydlení. Doposud totiž tato plnění podléhala 15% sazbě.

V této souvislosti musíme zmínit i otázku spojenou s určitou nekompatibilitou ustanovení předchozí novely zákona, přijatou v souvislosti s novým stavebním zákonem, která upravuje aplikaci první snížené sazby od 1. ledna 2024 na uvedená plnění. U řady stavebních firem vyvolal tento nesoulad otazníky, jakou sazbu od roku 2024 na stavební práce a dodání rodinných domů použít. Generální finanční ředitelství doporučilo postupovat dle poslední novely a aplikovat 12% sazbu.

Změna výše sazby, resp. zrušení sazby, přinesla vlastníkům a správcům nemovitostí také nutnost vypořádat se s vyúčtováním dodávek tepla a chladu, které doposud podléhaly druhé snížené sazbě. Sazba daně se řídí dle data uskutečnění zdanitelného plnění, případně dle data přijetí úplaty (zálohy), pokud předchází uskutečnění plnění. Pokud byly na teplo či chlad inkasovány zálohy, pak se na nedoplatek uplatní aktuální 12% sazba, při vrácení přeplatku bude použita původní 10% sazba.

Od roku 2024 se zároveň mění stanovení data uskutečnění zdanitelného plnění u dodávek spojených s dodáním energií a vody. Při dodání elektřiny, plynu, tepla nebo chladu se uskutečnění nově řídí datem vyhotovení dokladu. Nejzazší termín uskutečnění plnění nastává buď uplynutím lhůty pro vyúčtování dle energetického zákona, a pokud daný případ zákon neupravuje, pak dnem zjištění skutečné spotřeby. V případě dodání vody nebo odstranění odpadních vod je dnem uskutečnění den zjištění skutečné spotřeby.

### Daň z příjmů právnických osob

Po řadě let, kdy byla sazba daně z příjmů právnických osob ustálena na úrovni 19 %, dochází k jejímu zvýšení o dva procentní body na 21 %. Tuto sazbu použijí poplatníci, kterým započalo období po 1. lednu 2024 včetně.

Malou revoluci ve zdaňování možná způsobí i další dvě novinky spojené s cizími měnami. První umožní poplatníkům nezdaňovat nere realizované kurzové rozdíly jak nákladové, tak výnosové. Skutečnost, že společnost nebo podnikatel chce takto postupovat musí být finančnímu úřadu oznámena do tří měsíců od začátku zdaňovacího období. Princip tohoto režimu je založen na zdanění

výnosů či uplatnění nákladů z kurzových rozdílů až v okamžiku realizace. Výhodou je, že tyto položky nebudou zahrnovány do základu daně v období, kdy byly proúčtovány a reálně žádný finanční tok s nimi nebyl spojen.

Další významnou novinkou od letoška je možnost účtování i v jiných měnách, než je česká koruna. Zákon o účetnictví zatím umožňuje účtovat v eurech, amerických dolarech nebo za použití britské libry (tzv. funkční měny). Pro účely daňové však budou jednotlivé položky přiznání přepočítávány do české měny. Účtovat v jiné měně však bude možné jen za předpokladu, že zvolená měna je měnou primárního ekonomického prostředí, ve kterém účetní jednotka působí. Volba měny je tedy omezená určitými principy a nemůže spočívat pouze např. na rozhodnutí zahraniční matky nebo na tom, že se nám to „prostě hodí/líbí“. Je třeba si také uvědomit, že česká měna se pak stává fakticky měnou cizí a bude nutné vyčíslovat kurzové rozdíly. To se bude týkat vždy např. mzdových závazků.

Zpátky je též omezení pro drahá auta, které jsme jak v zákoně o DPH, tak v daních z příjmů měli už v minulosti. Nová pravidla jsou však trochu odlišná. Limit jak pro DPH, tak pro daň z příjmů byl tentokrát nastaven na 2 mil. Kč a opět jen pro automobily kategorie M1. Od roku 2024 tak bude možné odečíst DPH maximálně 420 tis. Kč a do nákladů bude možné uplatnit max. 2 mil. Kč.

### Fyzické osoby

Významný posun zaznamenaly též zaměstnanecké benefity a jejich (ne)zdaňování. Některé formy byly zrušeny bez náhrady a celkovou změnu zaznamenala koncepce volnočasových benefitů, jejichž osvobození u zaměstnanců je od letošního roku limitováno hranicí poloviny průměrné mzdy, což pro rok 2024 činí 21 983 Kč. V okamžiku překročení této částky u jednoho zaměstnavatele bude každý jednotlivý volnočasový benefit zaměstnanci přidaňován.

Pro všechny poplatníky daně z příjmů fyzických osob pak dochází k úpravě hranice pro tzv. druhé pásmo. Nově bude 23% sazbě podléhat základ daně, který přesahuje 36násobek průměrné mzdy (odpovídá měsíčnímu příjmu 131 901 Kč). Druhé pásmo se tak dotkne více fyzických osob, než tomu bylo doposud.

Došlo také k omezení některých slev na dani. Například slevu na manžela/manželku bude možné využít pouze, pokud druhý z manželů pečuje o dítě do věku tří let. Doposud byla tato sleva limitována pouze podmínkou společné domácnosti a maximálním ročním příjmem druhého z manželů (68 tis. Kč). Bez náhrady byla zrušena sleva na studenta a sleva na školkovně.

Pokud jste si mysleli, že konsolidační balíček přinese zjednodušení daňového systému a řadou vlád (nejen té současné) proklamované vyškrtání výjimek, kterými jsou zejména daně z příjmů přímo zahlceny, pak jste na omylu. Na druhou stranu je to dobrá zpráva pro nás, daňové poradce. Budeme mít i nadále o práci postaráno, ale věřte nám, že často bychom za nějaké to zprůhlednění a zjednodušení daňových předpisů byli sami rádi. Tak možná někdy příště...

# ČLENOVÉ ARTN

## PRÁVNICKÉ OSOBY

ACHOUR & PARTNERS a.k., s.r.o.  
 Advokátní kancelář Brož, Sedlatý  
 Allen & Overy LLP, org. Složka  
 bnt attorneys-at-law s.r.o.  
 BPD Development  
 BTR Consulting s.r.o.  
 Clifford Chance Prague LLP, org. Složka  
 Colliers  
 Crestyl  
 CTP  
 Česká spořitelna, a.s.  
 EOS KSI Česká republika s.r.o.  
 FETTERS management s.r.o.  
 FINEP CZ a.s.  
 Grinity s.r.o.  
 HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář  
 HSP & Partners advokátní kancelář v.o.s.  
 ČSOB Hypoteční banka a.s.

Achour Gabriel  
 Sedlatý Petr  
 Vydrová Jana  
 Běhounek Tomáš  
 Pokorný Radek  
 Chudoba Zuzana  
 Holub Emil  
 Sabongui Tewfik  
 Mazáček David  
 Hesselink Bert  
 Jůzová Martina  
 Vachel Vladimír  
 Králíček Luboš  
 Kocián Michal  
 Čermák Pavel  
 Ráž Martin  
 Příkazská Lenka  
 Vašek Martin

JRD Services s.r.o.  
 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  
 Qarta Architektura, s.r.o.  
 SATPO Management, s. r. o.  
 Sekyra Group, a.s.  
 Seznam.cz  
 Skanska Property Czech Republic, s.r.o.  
 Trigema, a.s.  
 UBM Development Czechia s.r.o.  
 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
 Upvest  
 ZDR Investments SICAV a.s.

Sadil Jan  
 Koval Otto  
 Klapalová Zdenka  
 Novák Rostislav  
 Buršík Ondřej  
 Janoši Peter  
 Forejt Eduard  
 Palička Petr  
 Řezák Jiří  
 Pokorný Jiří  
 Anderle Leoš  
 Kontriš Hana  
 Fabian Tomáš  
 Soral Marcel  
 Wiedermann Josef  
 Svoboda Petr  
 Volný Petr  
 Latuske Roman

## FYZICKÉ OSOBY

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

Taylor Wessing  
 Cushman&Wakefield  
 bpv Braun Partners  
 Geosan Development  
 Komerční banka  
 Incomind s.r.o.  
 DLA Piper Prague LLP  
 REALS advokátní kancelář s.r.o.  
 RSIM Realitní a správcovská a.s.  
 Delta Legal  
 Gavlas, spol. s r. o.  
 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
 VIDD, advokátní kancelář  
 CMS Cameron McKenna  
 Multiprojekt Group a.s.  
 Dr.Hermann Asset Management s.r.o.  
 DLA Piper Prague LLP  
 URBANITY Development a.s.  
 HKDW HOLASEK s.r.o., a.k.  
 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  
 Crest Communications  
 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  
 Podškubka Tomáš  
 Prášil Jiří  
 Prchlík Dušan  
 Roček Milan  
 Řezáč Vít  
 Salajka Tomáš  
 Sedláček Jiří  
 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  
 Večeře Karel  
 Velebil Pavel  
 Veselý Alexej  
 Zeman Petr  
 Wagner Arnošt  
 Višňovská Denisa

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  
 TPA Valuation & Advisory s.r.o.  
 Domus cura, s.r.o.  
 Ungelt Services, a.s.  
 Cenová mapa  
 GES REAL, a.s.  
 CPI Services a.s.  
 BDO  
 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.  
 ARGON s.r.o.  
 Development News  
 LEXXUS a.s.



# O NÁS

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) je nezisková organizace, která vznikla jako právní subjekt po zhruba roční neformální předeře dne 12. 9. 2001. Členy jsou přední představitelé developerských a investičních společností, realitních, právních a poradenských kanceláří, bank a dalších organizací činných na trhu, dále přední představitelé a vyšší management veřejné správy a zástupci vysokých škol. Díky rozmanité členské základně představuje ARTN seskupení jedinečné svou univerzální kompetencí, které v tomto smyslu nemá v České republice obdoby.

## Hlavní cíle ARTN jsou formulovány v 5 základních okruzích:

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

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

## DISKUSNÍ SETKÁNÍ

Diskusní setkání ARTN probíhají formou panelových diskusí a za přispění moderátorů a aktivních panelistů jsou diskutována

vybraná aktuální témata. Mezi účastníky diskusních setkání jsou vždy experti napříč všemi obory. Mezi odbornou veřejností i médií jsou tato setkání velmi populární a hodnocená jako velmi přínosná, s vysokou odbornou úrovní.

## PRŮZKUM TRHU

ARTN na začátku roku realizovala komplexní průzkum realitního trhu v České republice. Jeho cílem je především získat objektivní pohled na vývoj na českém trhu nemovitostí včetně aktuálních trendů. Dotazníkového šetření se zúčastnila celá řada aktivních expertů, mezi respondenty byli významně zastoupeni členové asociace.

## ODBORNÉ 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](http://www.artn.cz).

# VÍTĚZOVÉ JUBILEJNÍHO 25. ROČNÍKU PRESTIŽNÍ REALITNÍ SOUTĚŽE BEST OF REALTY

**Best of Realty – Nejlepší z realit, prestižní soutěž v oblasti nemovitostí, slaví letos čtvrt století své existence. Jedná se o jedinečnou platformou pro ocenění a prezentaci nejvýznamnějších realitních projektů v České republice. Slavnostního galavečera, který se konal v úterý 14. listopadu ve Fóru Karlín, se zúčastnily přední osobnosti českého realitního trhu. V letošním jubilejním pětadvacátém ročníku soutěže se potvrdil trend rostoucí kvality regionálního developmentu a z výhry se tak radují nejlepší realitní projekty ze všech koutů České republiky.**

O nominaci na titul Best of Realty – Nejlepší z realit se v roce 2023 ucházely stavby dokončené na území České republiky po 1. lednu 2022, a to v pěti základních kategoriích: Rezidenční projekty, Administrativní centra, Obchodní centra, Hotely a Skladové a průmyslové areály. Při posuzování nominovaných projektů hrálo klíčovou roli urbanistické a architektonické řešení projektu, jeho přínos lokalitě, kvalita realizace, komerční úspěšnost a aspekt udržitelnosti. Vítěze vybírala jedenáctičlenná porota, složená z odborníků z řad Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí („ARTN“), bank, urbanistů, architektů, tržních analytiků a realitních makléřů. Dále byli vyhlášeni vítězové Zvláštní ceny poroty, držitel ceny ARTN za přínos realitnímu trhu, vítěz v kategorii Environmentální projekt roku a do Síně slávy byla uvedena další významná osobnost.

„Odborná porota letos vybírala vybrala ty nejlepší z rekordního počtu více než osmdesáti developerských projektů a je jistě výborná zpráva, že i ve složitých časech dokáže český realitní trh generovat velmi zajímavé, hodnotné a kvalitní projekty,“ říká Tomáš Drtina, předseda odborné poroty.

Vítězství v kategorii **Větších rezidenčních projektů** získal projekt **Fragment Karlín** za výjimečnou architekturu, kvalitní zpracování, promyšlené detaily a inteligentní technologie řízení celého domu i jednotlivých bytových jednotek. Porota také ocenila, že bytový dům osazený zajímavými uměleckými díly obohatil mapu pražských architektonických počínů, přitahujících pozornost nejen domácích, ale i zahraničních návštěvníků metropole. Projekt **La Vida Residence** zvítězil v kategorii **Menší rezidenční projekty** především díky svému zcela netradičnímu a k přírodě přívětivému architektonickému pojetí. Nájemní dům se střešní zahradou a živou zelenou fasádou je moderním osvěžením nové bytové výstavby nejen v intenzivně se rozvíjející lokalitě pražských Hodkoviček, ale i v rámci celé metropole.

První místo v kategorii **Administrativní centra** si odnáší projekt **Masaryčka**. Odborná porota ocenila spojení ikonické světové architektury pod taktovkou studia Zaha Hadid Architects, která citlivě respektuje historický charakter centra, a úspěšné revitalizace rozsáhlého brownfieldu u Masarykova nádraží. Díky tomuto projektu dochází k propojení centra metropole s Karlínem a Žižkovem, rozšíření veřejných prostor a také významnému navýšení zelených ploch v plánovaném veřejném parku, který vznikne zastřešením Masarykova nádraží. Projekt je certifikován LEED Platinum.

V kategorii **Obchodních center** porota přiřkla prvenství projektu **OC Palác Pardubice**. Porotu zaujala schopnost investora zrealizovat náročnou a zároveň komerčně úspěšnou rekonstrukci památkově chráněné brutalistní budovy bývalého OD Prior a jejího propojení se stávajícím obchodním centrem Palác Pardubice.

Nejvyšší hodnocení v kategorii **Hotely** získal **Hotel Thaya** v Havraníkách, který představuje moderní koncept propojení zemědělské a potravinářské výroby s turismem. Je kombinací citlivé rekonstrukce zemědělských objektů a designové novostavby s ubytovacími kapacitami a gastronomickým provozem. Porota kromě praktického a funkčního konceptu ocenila i jeho atraktivní architekturu a obchodní úspěch.

V kategorii **Skladových a průmyslových areálů** porotu nejvíce zaujal projekt **Urbanity Campus Tachov, budovy Beta a Gama**. Výrobně-skladový campus ve své kategorii zvítězil díky zdařilé rekonstrukci stávajícího areálu, která do dané lokality vnesla nový život. Porota ocenila jak zlepšení kvality pracovního prostředí ve stávajících halách, tak i novou výstavbu dalších budov, které splňují ta nejpřísnější ESG kritéria.

**Zvláštní cena poroty** letos putovala ke dvěma projektům. V případě **Císařských lázní v Karlových Varech** porotu oslovila citlivá a inovativní rekonstrukce památkově chráněného neorenesančního objektu, díky které vzniklo moderní prostředí pro pořádání kulturních i společenských akcí. Dále porotu zaujala renovace **Winternitzových automatických mlýnů v Pardubicích**. Díky soustředěnému úsilí se podařilo odvážnou a osvětlenou myšlenku rozsáhlé proměny brownfieldu na břehu řeky Chrudimky dovést do úspěšné realizace. Promyšlený rozvoj celého areálu Winternitzových automatických mlýnů porota vnímá jako vzorný příklad partnerství veřejného, soukromého a neziskového sektoru.

**Environmentálním projektem roku** se stal projekt nájemního bydlení **Fragment. Karlín**. Ten je příkladnou ukázkou využití inovativních řešení a komplexního přístupu k realizaci udržitelné rezidenční budovy. Budova plnohodnotně využívá provozní BIM model.

**Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí** letos udělila svou cenu „Award for Excellence“ **Janě Hrabětové**, která se zasloužila o přínos realitnímu trhu prostřednictvím své redakční činnosti a kontinuálního rozvoje soutěže „Best of Realty – Nejlepší z realit“.

**Síň slávy** se rozrostla o nového člena. Stal se jím **Petr Palička**, dlouholetý ředitel jedné z nejvýznamnějších českých developerských společností Penta Real Estate.

Soutěž Best of Realty organizuje Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, generálním partnerem soutěže je Česká spořitelna a partnerem Síně slávy poradenská společnost KPMG. Mezi hlavní partnery galavečera patří společnosti Siko, ELITE BATH + KITCHEN, Menhart, Allen & Overy, PRE, Laufen a BTR Consulting. Partnery galavečera jsou Svoboda & Williams, STO, Flat Zone, Pražská teplárenská, Alca, Rigips, Xella, Puradies. Mediálními partnery jsou Forbes, Sreality, Building World, remspace, Grade.

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

Redakční zpracování a obsahová korektura: Marie Mocková  
Grafická úprava: Renata Štípková  
Tisk: MH tisk, Praha  
Vydavatel: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, zájmový spolek



Trend Report 2024 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 17. 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](http://WWW.ARTN.CZ)