



# VÝNOSY NEMOVITOSTÍ BUDOU ZASE PORÁŽET INFLACI

Inflace, úrokové sazby a ceny energií, to vše promlouvá do současné reality nemovitostního trhu. „*Jakmile ČNB začne snižovat základní úrokové sazby, dá se předpokládat oživení. Lidé získají jistotu, hypotéky budou opět dostupnější a poptávka se restartuje,*“ říkají **JAROSLAV HAVEL** a **FRANTIŠEK KORBEL** z advokátní kanceláře **HAVEL & PARTNERS**, která má největší tým právníků zaměřený na oblast nemovitostí a stavebnictví na českém i slovenském trhu. V letošním ročníku soutěže Právnícká firma roku se stala nejen absolutním vítězem, ale také získala prvenství v kategorii Developerské a nemovitostní projekty.

TEXT JAROSLAV KRAMER / FOTO ONDŘEJ PÝCHA

**Realitní trh letos prošel poměrně dramatickým vývojem. Jak rok 2022 hodnotíte z hlediska dění na trhu s nemovitostmi?**

**Jaroslav Havel:** Nejzásadněji trh ovlivnilo zvyšování úrokových sazeb. To v Česku v podstatě zastavilo trh s hypotékami u rezidencí a zasáhlo i investory s úvěrovým financováním v dalších segmentech nemovitostního trhu. V důsledku vysoké inflace, rostoucích nákladů – jak stavebních, tak i provozních v důsledku energetické krize – a klesajících výnosů letos investoři daleko víc zvažovali, nakolik se jim vůbec do realit vyplatí investovat.

**František Korbel:** Kdo ale disponoval aktivy, mohl na této situaci vydělat. U našich klientů jsme tento rok zaznamenali stále značný zájem o investice do prémiových projektů a také do nemovitostí určených na pronájem. Protože se zdražením hypoték prudce narostl zájem o nájmy a ceny se zvedly ve velkých městech až o třetinu. Aktivní byly také zejména větší zahraniční fondy, které mají levné eurové financování a stačí jim i nižší výnosy. Šlo hlavně o fondy pojištěven, penzijních fondů a bank.

**Zůstávají investice do nemovitostí stále jistotou, jak ochránit aktiva před inflací?**

**JH:** Klienti vybírají mezi vhodnými příležitostmi, které doba přináší, využívají většího vyjednávacího prostoru při výběru stále oblíbených nemovitostních investic, které jsou v mnoha případech vnímány jako aktivní ochrana před vysokou, dvoucifernou inflací. O investicích do nemovitostí je totiž vždy třeba přemýšlet v dlouhodobějším horizontu. Letos se sice v první polovině roku téměř žádný z nemovitostních fondů v ČR nedostal s výnosy nad 10 procent a ani do konce roku zřejmě vyšší inflace svými výnosy nepřekoná, dlouhodobě se dá nicméně očekávat, že se situace zklidní a fondy budou opět spolehlivě inflaci porážet.

**Je oblast developmentu jednou z těch, na které výrazně dopadá současné geopolitické dění a energetická krize?**

**JH:** S rostoucími cenami energií se potýká každý, od firem ve všech možných oblastech až po jednotlivce, development nevyjímaje. V dnešní době je ale nesmírně těžké jakkoli kalkulovat s cenami energií nebo předvídat

jejich vývoj. Plánování ztěžuje i vysoká inflace a rostoucí ceny materiálů. Vnímali jsme to letos ve snížení objemu výstavby i prodeje.

**FK:** V developmentu tato situace samozřejmě ještě více eskalovala snahu stavět a pronajímat energeticky soběstačné nemovitosti. V předchozích letech investoři toto téma řešili spíše kvůli udržitelnosti, na kterou dnes stále více tlačí i evropská legislativa. Teď jsou ale alternativní zdroje a řešení nutnost, protože každého v první řadě zajímá, kolik zaplatí za energie.

**Co se bude dít na trhu nemovitostí příští rok?**

**JH:** Jak jsme řekli, u cen energií je to stále velká neznámá, a málokdo si troufne odhadovat vývoj na několik měsíců dopředu. V tomto ohledu by mohla snad více napovědět letošní zima. Co se týče situace kolem hypoték a úrokových sazeb, tam očekáváme stagnaci. Jakmile ČNB začne snižovat základní úrokové sazby, dá se předpokládat oživení. Lidé získají jistotu, hypotéky budou opět dostupnější a poptávka se restartuje. Bytů je stále málo, a to zejména ve velkých městech. Tam bude tedy pořád poptávka

převyšovat nabídku. Proto nepředpokládáme, že by se zejména u prémiových nemovitostí a exkluzivních lokalit dramaticky snižovala cena nemovitostí.

**FK:** Klienti z oblasti developmentu využívají toto období zejména k akvizicím a sdružování pozemků pro budoucí prodej nebo výstavbu. Bude také čas zaměřit se na potřebná povolení, aby byly nové projekty připravené, až trh současnou negativní situaci překlene. Očekáváme rovněž častější řešení distressed assets, kdy v důsledku současné situace bude docházet z různých důvodů k rychlým prodejm nemovitostí. Ať už těch zatížených právními, nebo i ekonomickými závazky. Vzniknou příležitosti investovat do takových nemovitostí u komerčních i rezidenčních realit.

#### Pomůže urychlit povolování a výstavbu nových bytů nový stavební zákon?

**FK:** Zrychlení a zjednodušení povolování staveb v rámci systému jeden úřad, jedno řízení a jedno razítko bylo záměrem původního návrhu stavebního zákona. Účinnost přijatého zákona ale byla odložena a nyní se přepracovává. Nová politická reprezentace nesouhlasila se zřízením jednotné soustavy stavebních úřadů. Ve věcné novele se nakonec rozpadla myšlenka jednoho integrovaného řízení. Fakticky je to návrat do současnosti.

#### Nastává čas pro staronové i nové formy, jako je družstevní či sdílené bydlení?

**JH:** Družstevní bydlení se znovu dostává do hledáčku zájmu developerů i investorů. A zdaleka už nejde jen o byty ve staré zástavbě. Developeri stále častěji nabízejí v nových projektech i tento typ vlastnictví. Mnoho lidí dnes nedosáhne na vysokou hypotéku, kterou chtějí vlastní bydlení financovat. Pak může být řešením právě družstevní byt. Oproti čisté nájemnímu bydlení navíc hodnota členských podílů v bytových družstvech roste v čase a velkou motivací pro členy družstva může být i fakt, že po splacení anuity přejde byt do jejich osobního vlastnictví.

**FK:** Družstevní bydlení má svá specifika. Je tu zejména otázka, jak poskytnout finanční bance adekvátní zajištění. Proto je tato forma bydlení z pohledu financování složitá. Možnost získat externí financování na nákup takové nemovitosti máte jen v případě, kdy jako kupující nebo dlužník vlastníte i jinou nemovitost, kterou můžete zajistit poskytnutý úvěr. Otázka tedy je, nakolik bude družstevní byt atraktivní z investičního po-

hledu. Na druhou stranu sdílené bydlení určitě bude čím dál více rozšířené, zejména mezi mladými lidmi. Jedná se o způsob, jak snížit náklady na provoz bytu. Současně bude sdílení bytů podporovat nájemní bydlení jako takové a investice do tohoto typu nemovitostí.

#### Na jakou agendu se váš realitní tým kromě transakčního poradenství nejvíce zaměřuje?

**FK:** Naše poradenství pokrývá všechny aspekty nemovitostních projektů soukromého i veřejného sektoru. Jsme s klienty často u projektů už od jejich začátku, od povolování staveb, což má zásadní význam, protože můžeme pak jako právní i daňoví poradci kontinuálně v dalších fázích navázat například při poradenství v rámci výstavby nebo při zajištění správy nemovitostního portfolia. Zabýváme se nákupy i prodeji a pronájmy nemovitostí v České republice, na Slovensku i v zahraničí. Spolupracujeme s developery na velkých rezidenčních projektech, na rozvoji průmyslových nemovitostí. Poskytujeme i poradenství s přesahem do veřejného sektoru.

#### Váš tým zvítězil v kategorii Developerské a nemovitostní projekty v soutěži Právnícká firma roku. Kde vidíte jeho klíčové kvality?

**FK:** Na nemovitostní právo se zaměřujeme už od vzniku kanceláře v roce 2001. Máme tedy více než dvacetileté zkušenosti. V současnosti zajišťuje služby v tomto segmentu specializovaný tým 40 špičkových právníků a daňových poradců. Zapojujeme se ročně do 20 až 30 velkých nemovitostních transakcí a tržby v oblasti real estate už v roce 2020 dosáhly 100 milionů korun.

**JH:** Díky našim dlouholetým zkušenostem a vynikajícím kontaktům v oblasti bank i nebankovních finančních institucí, u investorů a správců majetku či v poradenských sítích jsme klientům schopni zajistit skutečně komplexní péči o jejich nemovitostní portfolia, a přispět tak k dlouhodobé maximalizaci výnosů. Další rozvoj a posílení našeho tržního postavení v této oblasti je pro nás zásadní i v horizontu dalších deseti let. V následujících letech budeme dál strategicky rozšiřovat náš tým, abychom kapacitně pokryli rostoucí poptávku po těchto službách. ●

## Jaroslav Havel

Spolu s dalšími partnery řídí nemovitostní tým a spravuje jednu z nejrozsáhlejších nemovitostních klientel na trhu. Patří k ní nejvýznamnější české, slovenské i zahraniční projektantské, developerské a stavební firmy i investoři, banky a subjekty veřejné sféry. Podílel se na desítkách nemovitostních transakcí, zejména akvizic a prodejm významných nemovitostí a jejich portfolií, včetně jejich financování, a účastnil se také řady PPP projektů.

## František Korbel

Specializuje se na veřejné stavební právo, veřejnou správu, správní soudnictví a legislativu. Zabývá se rozvojovými projekty měst, územním plánováním, povolovacími procesy a spory. Je členem Legislativní rady vlády. Byl vedoucím autorského kolektivu nového stavebního zákona a obdržel Českou cenu za architekturu za sepis Pražských stavebních předpisů.