

Text: David Mařík / Foto: Josef Rabara

# V REALITNÍ BRANŽI SE VYJASŇUJE

*Trh s byty je zpět na vzestupné dráze, zato kanceláře na návrat lepších časů ještě čekají. Hoteliéři si pochvalují výnosnost svého podnikání a navzdory zpackané digitalizaci je přece jen naděje na zrychlení stavebního řízení. Nejen to zaznělo na Real Estate Foru 2024, které se konalo v půli října v Brně, a to tradičně v režii advokátní kanceláře Havel & Partners.*



Rozdílly na realitních trzích v Praze a regionech či dopady nového stavebního zákona byly hlavními tématy letošního brněnského Real Estate Fora.

Obraz realitního trhu je veselejší než v předešlých dvou letech, kdy vysoké úrokové sazby nastavené v boji s inflací zdražily peníze. Uvolňování měnové politiky je možná pomalejší, než se čekalo, a hypotéky jsou stále dvojnásobně dražší než ve zlatých časech do poloviny roku 2021. I to ale stačí na významné oživení poptávky po bytech. „Letošní rezidenční trh má nakročeno k rekordu v novodobé historii,“ zhodnotil výkonný ředitel společnosti Sekyra Group Leoš Andrlé. Přestože úroky jsou pořád relativně vysoko, trh si podle něj na tuto situaci zvyká.

Po jarním zlevnění peněz ze strany České národní banky bylo podle některých developerů oživení dokonce nečekaně rychlé. Na jedné straně překonala předpovědi prudkost, s níž se bytový trh po hibernaci nadechl. Na druhé straně se nenaplnil předpoklad poklesu stavebních nákladů a ceny bytů opět začínají růst. „My jsme zdražili od nového roku několikrát a trh to absorbuje. Kdo chce investovat do bytu, neměl by čekat na zlevnění hypoték, protože toto zlevnění převáží růst cen,“ radil zakladatel a generální ředitel společnosti Domoplan Tomáš Vavřík. Byty podle něj budou zdražovat o pět až osm procent ročně a Brno se časem dostane na cenovou úroveň Vídně. „Čas k nákupu je nyní,“ souhlasil Zdeněk Vojtek, regionální ředitel pro Moravu v realitní kanceláři Svoboda & Williams. Také trh starších bytů se podle něj rozjel do obrovských otáček a meziroční srovnání ukazuje na dobrý rok.

Mnohem čilejší ruch na rezidenčním trhu než v relativně nedávné době potvrzovali i další experti z realitní branže. Například Petr Houska, který vede oddělení Project Management v OM Consulting, podotkl, že developéři vytahují projekty ze šuplíků, protože přišla ta pravá chvíle. V zásobě toho ale vzhledem k poptávce nemají dost, a tak popohání architektky a projektanty. „Developerské firmy nyní vyvíjejí enormní tlak na rychlost, protože zjevně chtějí uspokojit své klienty,“ podělil se o aktuální zkušenost spoluvlastník a ředitel českého ateliéru Siebert & Talaš Petr Vašina.

Současně vývoj na trhu i ve společnosti stále více nahrává nájemnímu bydlení. Češi vždy silně tíhli k vlastní střeše nad hlavou, na kterou ovšem kvůli dlouhodobě rostoucím cenám stále hůře dosáhnou. Mladá generace navíc více touží po nezávislosti, chce cestovat a těžce vydělané peníze si raději užít, než je vrazit do cihly. „Nejde o nějaký výkyv. Tento trend je stálejší, a ať chceme, nebo nechceme, podíl nájemního bydlení se bude zvyšovat,“ uvedl Houska z OM Consulting. Doplnil, že přibývá projektů, které už od počátku vznikají jako nájemní bydlení.



Přes všechny problémy nového stavebního zákona by se podle Františka Korbela z advokátní kanceláře Havel & Partners mělo stavební řízení od nového roku zrychlit.

Podle Andrlého ze Sekyra Group je to zajímavá možnost zejména pro developery velkých území, protože možnost prodat celou stavbu jako nájemní bydlení institucionálním investorům umožňuje projekt urychlit. Na druhé straně je tato varianta složitější, protože je třeba budovat utilitární byty, které jsou jednoduché, opakovatelné a zároveň přízvisobitelné. Žádoucí je maximálně využít plochy a držet se na spodní výměře dané kategorie bytu, lépe se také pro tento účel hodí chodbové domy. Na financování nájemního bydlení už od let 2019 a 2020 přistoupily i banky, které dříve vyžadovaly určitý podíl předprodeje, a tedy realizovaných tržeb, než své peníze do projektu pustily.

## Z kanceláří raději byty

Zatímco rezidenční development se podle všeho vrací na výsluní, ostatní realitní segmenty tak zářivě nevypadají. „Kanceláře jsou o poznání složitější, industriální a logistické nemovitosti jsou někde mezi,“ shrnul Andrlé. Tradiční kancelářský segment je podle Housky z OM Consulting v polospánku. Vznikají i velké projekty, které už ovšem mají nájemce a jsou budovány přímo pro ně. Na trhu není vidět velká spekulativní výstavba, která by na své uživatele teprve čekala, jako tomu bylo před pěti lety. „Některé projekty jsou přehodnocovány na nájemní byty, protože původně zamýšlené kanceláře nedávají výnosově smysl,“ podotkl Vojtek ze Svoboda & Williams.

Právě byty, nájemní bydlení, ale i různé servisované apartmány na investici mají podle zúčastněných odborníků z různých sfér realitního trhu v blízké budoucnosti největší potenciál k rozmachu. S poklesem úrokových sazeb, a tedy nižším zhodnocením peněz na spořicí účtech, roste hlad po uložení peněz do realit, řekla Jana Etrych Goldscheidová, zakladatelka JEG Advisory & Investments. Pro ty, kteří preferují pasivní přístup, je nejlepší volbou nemovitostní fond. Investoři s aktivním přístupem mohou koupit pozemek, pokud nehledají pravidelný výnos, v opačném případě už se nabízí širší paleta možností, předestřel Petr Beránek z Nexia One Corporate Finance.

## Méně změn, zato více paragrafů

V budoucím vývoji ale nebudou hrát roli jen tržní síly, ale také proces povolování staveb. Podle Leoše Andrlého už odtud více méně zmizeli všichni zahraniční investoři do developmentu, protože když tu firma do výstavby investuje, zpravidla vůbec neví, kdy projekt dokončí a zpeněží.

Naděje se upínaly k novému stavebnímu zákonu. Těžko přehlédnutelným výsledkem byl debakl digitalizace stavebního řízení, která byla spuštěna od poloviny letošního roku současně s účinností nové normy pro jiné než infrastrukturní stavby. Nový stavební zákon byl původně postaven na několika hlavních myšlenkách, jako byl přesun agendy pod státní





Druhým velkým tématem letošního Real Estate Fora bylo hotelnictví. Provozovatelé hotelů se ale neshodli, jestli budoucnost patří plně automatizaci provozu hotelu s pomocí umělé inteligence, nebo naopak zachování lidského kontaktu mezi hosty a personálem.

správu do jednotného stavebního úřadu, sloučení povolovacích procesů do jednoho řízení, a tedy konec samostatného územního a stavebního řízení a obíhání úřadů kvůli hromadě razítek. Z původních idejí, jak řízení zrychlit, nakonec přežila jen část. „Zákon zůstal v polovině, přitom je dvakrát delší. Návrh měl 170 paragrafů, dnes jich má 350,“ shrnul spoluautor předpisu a partner advokátní kanceláře Havel & Partners František Korbel. Zlepšení podle něj může přijít od nového roku, protože přes všechny změny zůstal v zákoně jen jedno řízení, zjednodušila se dokumentace, zrušila se některá razítka.

„Na posun dopředu budeme rok, spíše rok a půl čekat,“ odhadl další z panelistů letošního realitního fóra, Josef Pirochta, který je generálním ředitelem PFM-Group. Jakožto optimista vidí světlou stránku celé situace v tom, že se stal nový stavební zákon středem zájmu. Pokud jej vláda správně uchopí, můžeme se skutečně dočkat změny k lepšímu. Za jeden z hlavních problémů Pirochta považuje, že v rámci stavebního řízení vzniklo příliš široké pojetí občanské společnosti, kdy každý může mluvit do všeho. Developeři pak bojují s mnohaletými průtahy.

František Korbel upozornil, že se málo pracuje s takzvanou aktivní legitimací, která znamená, že každý může mluvit jen do toho, co se ho týká, v opačném případě jsou připomínky dotyčného nepřipustné. Stavební zákon tento princip zahrnuje, ale zatím je málo usazený v praxi. I soudní verdikty jsou podle experta z Havel & Partners neustálené a někdy vyznívají ve prospěch, jindy naopak proti aktivní legitimaci.

### Obor s obrovskou perspektivou

Velkým tématem letošního Real Estate Fora bylo hotelnictví. „V oboru jsem 23 let a neznám lepší investici. Navíc přinášíte radost a emoce a klienti vám je zase vracejí,“ shrnul svůj pohled vlastník a generální ředitel společnosti Pytloun Hotels Lukáš Pytloun. Za dvě dekády v branži podle svých slov nezažil turbulentnější dobu než poslední období, protože po covidu se hodně změnilo. Pobyty se zkrátily, cenotvorba je dynamičtější, mizí sezonnost, křivka návštěvnosti během roku se zplošťuje. Také podle zakladatele a šéfa sítě Czech Inn Hotels Jaroslava Svobody má hotelnictví obrovskou perspektivu a investice v tomto oboru se mu vždy vyplatily. I on si pochvaloval, že po covidu funguje odložená spotřeba a lidé více cestují, bytí příliv klientů z některých destinací ochabl. Poukázal také na trend, kdy Česko opouštějí zahraniční hotelové řetězce a jejich místní aktiva přebírají tuzemští hráči. V tom si přisadil i Lukáš Pytloun, podle nějž se i financující banky občas diví, o kolik dokážou být domácí hotelové firmy na českém trhu ziskovější oproti zahraničním. Podle něj je za tím znalost prostředí, možná i jednodušší struktura, a tím větší pružnost tuzemských společností.

„České hotely mají jednu z nejvyšších hrubých provozních ziskovostí v Evropě,“ potvrdil David Nath, partner v poradenské společnosti Cushman & Wakefield. Jisté unikum Česka podle něj spočívá také v tom, že Praha výkonností v oboru hotelnictví převládá nad tuzemskými regiony, zatímco třeba v Polsku je to naopak.

Klíčem k úspěchu bude podle Natha čím dál více cestování za zážitky. Samotní podnikatelé v branži vidí hotel budoucnosti různě. Lukáš Pytloun vykreslil hotel řízený a tažený umělou inteligencí s automatizovanými procesy od rezervace po check-out, bez klasického recepčního a s personifikovanými snídaněmi. Jaroslav Svoboda z Czech Inn Hotels naopak sází na lidský kontakt. „V našich hotelích budou zaměstnanci a budou sloužit lidem a přizpůsobovat se jim, protože to je luxus,“ uvedl Svoboda. V AD Group, která vlastní například hotel Sen, se snaží hotely naplnit technologiemi, protože zvláště mladší generace to oceňují. Nicméně služba zaměstnanců rovněž patří ke klíčovému zážitkům, byl smířlivý k oběma předchozím pohledům majitel a generální ředitel společnosti Radoslav Kobza. ●