

KULATÝ / STŮL.

KAM

SMĚRUJE

TRH

S BYTY



Připravil: David Mařík | Ilustrace: Vecteezy.com | Foto: archiv



## PETR POSPÍŠIL

ŘEDITEL Pobočky BRNO Společnosti  
PSN

### Loňský rok zamíchal nemovitostním trhem, jaký předpokládáte vývoj letos?

Ochlazení poptávky, které je způsobené zejména nedostupností hypoték v důsledku vysokých úrokových sazeb a zprísnění podmínek, je na trhu samozřejmě znát. Lidé vyčkávají na nižší sazby a nákup bytu odkládají. Často prozatím přecházejí do nájmu, proto výrazně posiluje trend nájemního bydlení. Co se týče prodeje nových bytů, tak tam se jednoznačně prodloužila doba zrealizování obchodu. V této souvislosti dochází u developerů k novému plánování harmonogramu realizace jednotlivých projektů. Finanční zdroje určené na realizaci se pak rovněž z části převádí do akviziční činnosti. Nic to ale nemění na našem vytyčeném plánu na výstavbu 3000 bytů během pěti let, do nějž chceme investovat až 11 miliard korun.

### Jsou kategorie bytů, které i v době poklesu poptávky dál bez problémů nacházejí kupce?

Již delší dobu byl evidentní nezdravý růst cen, což v kombinaci s vysokými hypotečními sazbami vedlo k propadu zájmu o pořízení nemovitosti do osobního vlastnictví. Svě zájemce ale stále mají byty s vhodně zvolenými velikostmi určitých kategorií a v lukrativních lokalitách. Problémy s prodejem dnes mají také developeři, kteří nezachytili trend optimalizace čisté podlahové plochy bytu k absolutní ceně. Na trh se již také postupně vrací movitější klienti, kteří chtějí investovat do nemovitostí, avšak s pečlivějším výběrem kupované nemovitosti a s prověřením developera z hlediska jeho stability na trhu.

### Kdy očekáváte na trhu s bydlením obrat k růstu?

Jsme svědky přerodu reálného byznysu. Poptávka po bydlení nezmiřela, jen se její část přesunula do nájemního bydlení, kde očekávám, že trvale zakotví. U prodejí bytů bude velmi záležet na ekonomické situaci a politice ČNB. Ve chvíli, kdy začnou klesat úrokové sazby, dojde k oživení hypotečního, a tedy i reálného trhu. Věřím, že k prvnímu poklesu by mohlo dojít ve druhé polovině letošního roku, a zejména v roce příštím. K posílení poptávky a prodejí ale začne docházet už v průběhu tohoto roku, jelikož přetrvávající vysoká inflace nutí investory ochránit své peníze. A nemovitosti jsou stále považovány za jeden z nejbezpečnějších dlouhodobých investičních produktů

### Kde vidíte ceny nových bytů na konci letošního roku ve srovnání s koncem roku minulého?

U primárního rezidenčního sektoru, tedy u nových bytů, je evidentní stagnace cen. Jejich pokles určitě neočekáváme s ohledem na vstupní náklady (energie, stavební materiály a práce), které jsou výrazně vyšší. Bavíme se o navýšení nikoliv o jednotky, ale spíše o desítky či v některých případech stovky procent, takže tu není důvod, proč by měla cena nových bytů klesat. Očekávám, že se na konci letošního roku ceny budou pohybovat na stejné úrovni jako na konci toho minulého. Jiná situace je na secondhandovém trhu, kde dochází k poklesu cen. Týká se to zejména bytů v ne úplně lukrativních lokalitách, nebo případů, kdy vlastníci pod tlakem prodeje musí s cenou někdy i výrazně dolů.



## LUBOMÍR PECL

JEDNATEL Společnosti  
YD REAL ESTATE

### Loňský rok se nesl ve znamení zdražení peněz a výrazného ochlazení rezidenčního trhu. Nakolik tento vývoj změnil váš reální byznys?

Začali jsme se v rámci naší real estate strategie dívat na širší spektrum potenciálních akvizic, k příležitostem mimo rezidenční development, což ale vždy byla jen jedna z oblastí naší strategie. Na základě toho také urychlujeme některé interní procesy, konkrétně třeba nyní aktivně hledáme zkušeného člověka, který by nám pomohl urychlit vznik našeho interního oddělení facility managementu.

### Jsou kategorie bytů, které i v době poklesu poptávky dál bez problémů nacházejí kupce?

Ve společnosti je velká spousta hotovosti, kterou lidé chtějí smysluplně investovat, aby ji dlouhodobě ochránili před poklesem hodnoty, takže jde mého názoru pořád bez problémů nacházejí kupce menší byty vhodné k pronájmu u atraktivních lokalitách a také byty na druhé straně segmentu, tedy ty luxusní, s nadstandardní podlahovou plochou, v dlouhodobě poptávaných lokalitách.

### Kdy očekáváte na trhu s bydlením obrat k růstu?

V konkrétních oblastech a u určitých typů nemovitostí už nyní zaznamenáváme po krátké cenové stagnaci růst ceny za metr čtvereční. Věřím, že výraznější oživení poptávky po rezidenčním bydlením nastane koncem tohoto roku a následně bude pokračovat také v roce příštím.

### Kde vidíte ceny nových bytů na konci letošního roku ve srovnání s koncem roku minulého?

Věřím, že koncem letošního roku dojde alespoň k menšímu poklesu ceny financování, což následně povede k oživení poptávky a tím pádem cena nových bytů bude růst v rámci jednotek procent.



## TOMÁŠ VAVŘÍK

ZAKLADATEL A MAJITEL SPOLEČNOSTI  
**DOMOPLAN**

### Loňský rok se nesl ve znamení zdražení peněz a výrazného ochlazení rezidenčního trhu. Nakořím tento vývoj změnil váš realitní byznys?

Náš model fungování jsme nijak výrazně neupravovali. I v loňském roce jsme si udrželi naši klientelu se zájmem o prémiové bydlení. U všech projektů pokračujeme i nadále ve výstavbě a držíme se nastavených plánů. Týká se to jak rezidenčních staveb, tak i holiday resortů. Rozhodli jsme se nicméně rozšířit naše portfolio a vstoupit také do oblasti nájemního bydlení, nad čímž jsme uvažovali již v předchozích letech. Založili jsme proto společnost DOMOPLAN Assets, která bude zajišťovat veškerý servis okolo nájmu. Nabízet takto budeme zhruba 20 až 30 procent postavených rezidenčních jednotek. Nájemní bydlení představuje oblast, která je delší dobu na vzestupu a bude do určité míry udávat budoucí trendy. Pro investory jde o atraktivní investiční příležitost, jelikož se hodnota tohoto segmentu stále zvyšuje. Tento formát budeme realizovat do doby, než budou chtít zájemci dané byty odkoupit.

### Jsou kategorie bytů, které i v době poklesu poptávky dál bez problémů nacházejí kupce?

Vzhledem k celkovému zpomalení prodeje v posledním roce, který se týkal celého developmentu, nebyla na trhu oblast, která by se i nadále prodávala zcela bez větších problémů. Nicméně segment prémiového bydlení, na který DOMOPLAN dlouhodobě cílí, si vesměs udržuje své zájemce. Hodnota bydlení tohoto typu roste v čase v porovnání se staršími nemovitostmi, které se prémiovým rezidenčním svou nabídkou nemohou vyrovnat a postupně se cenově propadají. Prémiové bydlení proto představuje za současné situace nejen kvalitní místo pro život, ale zároveň výnosnou investici. Podobně jako investiční apartmány v holiday resortech, které stavíme v joint venture se společností MyResorts. U nich je trvalé zhodnocení postaveno na principu kompletního servisu a pronájmu v období, kdy ho majitelé aktivně nevyužívají.

### Kdy očekáváte na trhu s bydlením obrat k růstu?

K němu již snad postupnými kroky dochází. Od nového roku vidíme postupný nárůst počtu zájemců o rezidenční projekty jak v Brně, tak i Brandýse nad Labem. Obecně se celý realitní trh vrací do svého normálního období, které panovalo před současným souběhem hned několika globálních krizí a rizik dohromady. Lidé se tak budou postupně stále ve větší míře vracet k myšlence, že investice do vlastní nemovitosti je jedním z nejvýnosnějších dostupných nástrojů, protože patří mezi nejcennější aktiva na trhu. Se zlepšující se ekonomickou situací a postupným snižováním inflace by mohly být koncem roku či začátkem toho příštího také hypotéky za přijatelnější cenu, odhaduji okolo čtyř procent. Zda ale k tomuto optimistickému výhledu opravdu dojde, bude opět záležet na souhře více faktorů dohromady.

### Kde vidíte ceny nových bytů na konci letošního roku ve srovnání s koncem roku minulého?

Předpokládáme, že budou na podobné úrovni jako nyní. Nově postavené bytové jednotky v prémiovém segmentu mají oproti starším nemovitostem zásadní výhodu – nabízí zpravidla něco navíc. Ať už se jedná o clientské výhody, možnosti dalších aktivit v rámci rezidenčních areálů, zabezpečení nebo chytrá energetická řešení, které rezidentům přinášejí v konečném důsledku výrazné úspory a zdravější bydlení. Tyto a řada dalších aspektů dlouhodobě udržují cenovou hladinu segmentu prémiového bydlení vesměs na stabilní úrovni, které se cenové výkyvy příliš nedotýkají. Stejně tak je to i v případě rezidenčních jednotek u projektů, které DOMOPLAN nabízí. Co se týče Brna, trend posledních měsíců je snižování cen právě u starších bytů, které ale byly uměle vysoce naceněné a snažily se pouze dohánět ceny novostaveb. Jejich cena se tak bude pravděpodobně i na konci roku pohybovat na podobné úrovni jako nyní. ○



# ANKETA: REALITNÍ INVESTICE 2023





## TOMÁŠ VAVŘÍK

ZAKLADATEL A MAJITEL SPOLEČNOSTI  
**DOMOPLAN**

### Loňský rok zamíchal nemovitostním trhem, jaký předpokládáte vývoj letos?

Předpokládáme, že se situace začne postupem roku stále zlepšovat. Byť se realitní trh potýká oproti dřívějším rokům se značným propadem, k úplnému zastavení prodeje nemovitostí tak jako v letech 2008 a 2009 nyní nedošlo. Už za první čtvrtletí v tomto roce DOMOPLAN eviduje větší zájem o rezidenční jednotky a investiční apartmány, který kontinuálně roste i v dubnu. Trh se tak postupně začíná dávat do pohybu. Věříme, že období útlumu celého segmentu je už za námi.

### V kterých reálních segmentech nyní spatřujete příležitosti pro zajímavé investice?

Na atraktivitě postupně získávají investiční apartmány v prémiových holiday resortech, které v DOMOPLAN připravujeme ve spolupráci s MyResorts. Luxusní apartmány nabízí vysoké zhodnocení a díky kompletnímu servisu mají zajištěnou trvalou hodnotu. Dobrou volbu pro investici pak i nadále představují prémiové rezidenční projekty, jejichž hodnota v čase stále roste. Zvláště v současné době jsou jedním z nejistějších aktiv. To je velká výhoda oproti starším nemovitostem, které nenabízí výhody v podobě klientských služeb či vlastní energetické soběstačnosti.

### Na jaké úrovni očekáváte v tomto roce zhodnocení těch nejvýnosnějších reálních aktiv?

Bude samozřejmě dost záležet na dalším vývoji. Předpokládáme ale, že by se zhodnocení vysoce výnosných titulů mělo pohybovat okolo osmi procent. V tomto případě bereme do úvahy charakter konzervativnosti investice, u níž se operuje s nižším rizikem. Zhodnocení by se však mohlo vyšplhat až k dvanácti procentům.

### Co je váš klíčový reální projekt pro rok 2023?

Začátkem roku jsme představili multifunkční komplex BRIXX, který je pro nás velkou výzvou. Jedná se o jednu z největších akvizic na brněnském trhu. Letos budeme postupně dokončovat stavbu rodinné rezidence Starý pivovar v jedné z nejžádanějších brněnských lokalit – Králově Poli, kterou máme z rozestavěných projektů nejbližší k dokončení. Na přelomu prosince a ledna 2024 bychom měli směřovat ke kolaudaci projektu. Zároveň pokračujeme podle původních plánů ve stavbě projektu rezidence Pekárenský dvůr v Zábřovicích a komorní rezidence Nová Líšeň.

### Které tuzemské regiony či lokality se zatím netěší větší investorské přízni, a přitom mají atraktivní budoucnost?

Z obecného hlediska se jedná o místa, která zatím nemají odpovídající dopravní infrastrukturu, jakou by si pro svůj další rozvoj

zasloužila. Ta je totiž pojtkem pro větší investice. Typicky se jedná u příhraniční nebo horské oblasti. Příkladem pro nás může být Rakousko, které má vyřešenou páteřní dálniční síť, na níž je napojena celá řada i menších obcí. Ty proto mohou plnit i roli lokálních kulturních a turistických center, jelikož mají snadnou dostupnost. V tomto ohledu zatím máme oproti jižním sousedům nedostatky, které musíme vyřešit.

### Plánujete v dohledné době nové projekty či investice v Brně, případně jaké konkrétně?

Tento rok jsme představili hned dva nové brněnské projekty. Náš dosud největší představuje městský komplex BRIXX, který budeme stavět v Bohunicích. Jedná se o multifunkční čtvrt s více než 500 rezidenčními jednotkami včetně studentského bydlení, součástí budou také kancelářské prostory, kavárny, obchody i prostor pro zdravotnické zařízení. Letos v létě máme v plánu požádat o stavební povolení a stavět začneme od příštího roku. Druhý představený projekt je rezidence Příční, která se nachází v samotném centru Brna. Příční se skládá ze dvou částí, letos začínáme s výstavbou prvních 34 bytů.



## PETR POSPÍŠIL

ŘEDITEL Pobočky BRNO SPOLEČNOSTI  
**PSN**

### Loňský rok zamíchal nemovitostním trhem, jaký předpokládáte vývoj letos?

Primární trh si drží svoji pozici. Prodeje budou v letošním roce stále pozvolnější, ale poptávka se bude postupně dostávat na obvyklou úroveň. S ohledem na vysokou inflaci a snahu před ní ochránit své peníze totiž ještě vzroste zájem investorů. Ceny klesat nebudou, ale k ztraktivnějším projektům dojde v rovině dodaných služeb a navýšení standardů. Domnívám se, že secondhandový trh má svůj největší propad za sebou, a nyní už bude záležet na individuálních potřebách majitelů, zda nemovitost prodat.

### V kterých reálních segmentech nyní spatřujete příležitosti pro zajímavé investice?

Zajímavé investice se dnes objevují napříč reálním trhem. Nabízí se pestrý mix administrativních i rezidenčních budov. Důležitou roli hraje lokalita s rostoucím potenciálem. Nás zajímají jak připravované projekty, tak domy určené k rekonstrukci či pozemky vhodné k nové výstavbě, a to nejen čistě pro bydlení. A určitě máme v hledáčku nemovitosti vhodné pro nájemní bydlení. Pokud nám akvizice bude po všech stránkách dávat smysl, jdeme do toho. Chuť i finanční prostředky máme.

**Co je váš klíčový realitní projekt pro rok 2023?**

Naším hlavním regionálním cílem je vybudování stabilní a silné brněnské pobočky. V této souvislosti se soustředujeme na vhodné akvizice a rozvoj areálů v Plynárenské ulici. Protože se jedná o velký brownfield o rozloze cca 45 tisíc metrů čtverečních, bude jeho revitalizace probíhat postupně v etapách po dobu několika let. Do areálu plánujeme začlenit jak byty, tak komerční plochy pro obchody a služby. Chceme také zachovat část stávajících budov. Aktuálně intenzivně jednáme s městem o naší vizi na oživení lokality.

**Které tuzemské regiony či lokality se zatím netěší větší investorské přízni, a přitom mají atraktivní budoucnost?**

Atraktivní regiony vznikají životní úrovní obyvatel, kvalitou bydlení, dostupností práce, vybaveností službami apod. Jedná se například o Brno, které má mimo jiné jako univerzitní město obrovský potenciál ve svém rozvoji v lokalitách původních brownfieldů nebo obnovou stávajících bytových fondů. Věřím, že pokud se zde podaří udržet kapacity v oboru, bude se dařit i jeho rozvoji a tím vzroste také investorský zájem.

**Plánujete v dohledné době nové projekty či investice v Brně, případně jaké konkrétně?**

Ano, rozhodně. Máme již zajištěny dostatečné finanční prostředky pro nákup vhodných nemovitostí, ať už činžovních domů, průmyslových areálů, nebo rezidenčních projektů. V Brně letos plánujeme pořídit minimálně osm nemovitostí do našeho vlastnictví a následně správy.

**LUBOMÍR PECL**

JEDNATEL SPOLEČNOSTI  
YD REAL ESTATE

**Loňský rok zamíchal nemovitostním trhem, jaký předpokládáte vývoj letos?**

Letos předpokládám mírné oživení poptávky po rezidenčních nemovitostech. U komerčních nemovitostí naopak předpokládám, že se tempo růstu některých oblastí zpomalí, například v případě logistiky a skladování. Naproti tomu retailové parky s kvalitní skladbou nájemců budou u investorů stále na prvním místě.

**V kterých realitních segmentech nyní spatřujete příležitosti pro zajímavé investice?**

Pozorujeme zajímavý růst yieldů u retailových parků ve středně velkých spádových lokalitách. Tam se nyní snažíme soustředit maximum pozornosti, co se nových akvizic týče.

**Na jaké úrovni očekáváte v tomto roce zhodnocení těch nejvýnosnějších realitních aktiv?**

U těch nejvýnosnějších očekávám zhodnocení v rámci vyšších jednotek procent.

**Co je váš klíčový realitní projekt pro rok 2023?**

Nemohu vyzdvihnout jen jeden. Spíše odpovím v tom smyslu, že rok 2023 je klíčovým pro větší množství našich projektů, neboť dle jejich harmonogramu nastávají letos klíčové milníky v jejich dlouhodobě definovaných strategiích, ať už se jedná o vydaná stavební povolení, kolaudace, nebo plánované exity.

**Které tuzemské regiony či lokality se zatím netěší větší investorské přízni, a přitom mají atraktivní budoucnost?**

Obecně se dle mého názoru jedná o lokality, jejichž čelní představitelé nezasпали a dlouhodobě pracují na zkvalitňování životních podmínek pro svoje obyvatele a také na zlepšení dostupnosti jejich lokality jinou formou dopravy, než je ta silniční. Dlouhodobě věřím lokalitám, které mají nebo budou mít přímé a rychlé spojení po železnici do velkých měst, kam lidé dojíždějí za prací.

**Plánujete v dohledné době nové projekty či investice v Brně, případně jaké konkrétně?**

Na investiční příležitosti v Brně se díváme dlouhodobě, a aniž bych prozrazoval větší detail, tak mohu říct, že v severní části Brna se v následujících letech můžeme společně těšit na poměrně velký rezidenční/polyfunkční developerský projekt z naší dílny. ○

