

TaylorWessing

Trh s komerčními nemovitostmi (panelová diskuze)

JUDr. Jakub Adam, Ph.D.

Private and Confidential

Development

❑ Nejistota ohledně právního rámce

- ❑ Zamrzlá novela nového **stavebního zákona** – očekává se rozhodnutí vlády ve věci snížení počtu stavebních úřadů, ale koaliční strany nejsou jednotné.
- ❑ Následně lze čekat souboj vlády a opozice o výslednou podobu novely v parlamentu.
- ❑ Trh je nervózní z možnosti, že by nový stavební zákon mohl padnout pod stůl.

- ❑ Praha připravuje již téměř dekádu tzv. **Metropolitní plán**. Ten má otevřít možnost zástavby dosud nevyužitelných území, včetně brownfieldů, pro rezidenční development a umožnit navýšení objemu bytové výstavby.
- ❑ Zdlouhavá vyjednávání nové koalice v Praze vyvolávají nejistotu, zda bude město pod novým vedením v přípravě plánu pokračovat a kdy se jej konečně dočkáme.

- ❑ Pražské stavební předpisy - Praha má dosud vlastní podzákonnou úpravu tzv. technických požadavků na výstavbu. Panuje nejistota, zda tato možnost bude zachována i podle nového stavebního zákona (ve znění novely).

Development

❑ Inlace a růst cen stavebních prací

- ❑ Neustále rostoucí ceny stavebních prací v extrémních případech vedou k rušení investičních projektů veřejných zadavatelů, jejichž cena v průběhu soutěže neúměrně vzrostla.
- ❑ Růst cen stavebních prací a materiálu dopadá na vztahy mezi objednateli a zhotoviteli:
 - ❑ Zhotovitelé hledají možnosti, jak sjednanou cenu navýšit, ať už s poukazem na vyšší moc, nedostupnost určitých materiálů nebo díky nedostatečnému smluvnímu zafixování ceny.
 - ❑ Sjednání fixní (pevné) ceny za dílo je na trhu nyní spíše neobvyklé.
 - ❑ Objednatelé čelí tlaku zhotovitelů, kteří odmítají provádět staveb za původně dojednané ceny.

Kancelářské nemovitosti

❑ Strmý nárůst výše provozních nákladů

- ❑ Pronajímatelé hledají možné úspory, nicméně v krátkém časovém horizontu zpravidla nelze významných úspor bez ztráty kvality dosáhnout. I proto přenášejí nárůst nákladů na nájemce.
- ❑ Nájemci jsou pod interním tlakem ohledně efektivního využití pronajatých prostor (výměra, cena, lokalita) a zvažují stěhování do výhodnějších prostor.
- ❑ Na trhu panuje velká nejistota ohledně uplatnění inflačních doložek v nájemních smlouvách pro rok 2023:
 - ❑ Většině nájemců hrozí, že pronajímatel promítne celou letošní výši inflace do nájemného.
 - ❑ Běžná je snaha sjednat rozumné zastropování pro rok 2023 s cílem stabilizovat nájemní vztah.

Rezidenční nemovitosti

❑ Ztížená dostupnost hypoték

- ❑ Rostoucí sazby hypotéčních úvěrů a zpřísněné podmínky pro poskytování hypoték zužují okruh zájemců o hypotéku.
- ❑ Počínající ochlazení trhu tak může dále přerůst v zásadní propad poptávky po vlastním bydlení, pokud se bude negativní trend v dostupnosti hypoték prohlubovat.
- ❑ Na trhu s bydlením lze vnímat nárůst obav o solventnost kupujících a případnou vymahatelnost nároků vůči těm, kteří uzavřeli smlouvy před nástupem stávající nejistoty.

Rezidenční nemovitosti

- ❑ Chybějící vymezení sociálního a dostupného bydlení
 - ❑ Přes opakované politické úvahy a proklamace doposud nemáme pro praxi použitelnou definici a státní podporu sociálního a dostupného bydlení.
 - ❑ Taktéž často skloňovaná participace veřejné sféry (státu a municipalit) na výstavbě dostupného bydlení je v počátcích a nedosahuje potřebné robustnosti.
 - ❑ Příkladem budiž Praha, kde pouze s velkými obtížemi vzniká pilotní projekt družstevního bydlení s podporou hlavního města ve formě poskytnutí vhodného pozemku a městský developer připravuje dokumentaci pro první projekty.
 - ❑ Obecně byl bytový fond většiny měst zásadně redukován a jeho případné podstatné navýšení je pak v současných cenách často neufinancovatelné pro municipality, pokud nezískají dostatečnou státní podporu.

Klimatická změna a ESG

❑ Dopady na financování (nejen) nemovitostních projektů

- ❑ Finanční instituce při posuzování financování zohledňují environmentální aspekty projektů i samotného fungování příjemců financování.
- ❑ Dlužníci cítí tlak, aby měli jasnou ESG strategii, která je ovšem nákladná a vyžaduje velké množství dat a vstupů.
- ❑ Význam lze ilustrovat na příkladu státního podniku Letiště Praha, který nedávno díky propracované ESG strategii prezentované bankám dosáhl na zvýhodněné úročení nového úvěrového rámce.
- ❑ Kdo bude mít v blízké budoucnosti strategii ESG, ten může získat na finančním trhu výhodnější financování, a tedy jasnou konkurenční výhodu.

Europe > Middle East > Asia [taylorwessing.com](https://www.taylorwessing.com)

© Taylor Wessing 2021

This publication is not intended to constitute legal advice. Taylor Wessing entities operate under one brand but are legally distinct, either being or affiliated to a member of Taylor Wessing Verein. Taylor Wessing Verein does not itself provide services. Further information can be found on our regulatory page at www.taylorwessing.com/regulatory.