

# Rok 2021: návrat k velkým realitním obchodům

**Adam Váchal**

adam.vachal@economia.cz

Do čtyřech letech rekordních investic do českých nemovitostí nastal letos hluboký propad. Přestože se na trhu uskutečnilo několik miliardových obchodů, jako například prodej obchodního domu Kotva či mrakodrapu City Empiria na pražské Pankráci, letošek bude z hlediska prodejů tohoto typu nejslabší za posledních sedm let. Podle analýzy poradenské společnosti Cushman & Wakefield, kterou mají HN exkluzivně k dispozici, letos objem těchto investic klesne meziročně na třetinu, kupci utratí jen 1,2 miliardy eur (31,6 miliardy korun).

Trh s realitami doplatil na krizi spojenou s covidem. Hotely dočasně přišly takřka o všechny hosty, do kanceláří přestala docházet velká část zaměstnanců a také větší obchodů zůstala na jaře a na podzim několik týdnů uzavřena. Rada investorů, kteří plánovali takové budovy kupovat, proto vyčkávala, jak se situace dál vyvine. Kousali, zda se jim vlivem současné krize nepodaří vyjednat lepší ceny, či zvažovali, jestli z některých nákupů nevycouvat úplně. Doba, kdy peníze nechávali volně ležet, ale končí. Pozastavená jednání se opět rozbíhají.

„Již nyní probíhá celá řada obchodů, k jejichž uzavření by mělo dojít v příštím roce. Jejich celkový objem by se mohl pohybovat kolem dvou miliard eur, tedy zhruba na dvojnásobku letošního výsledku,“ říká Michal Soták, partner a vedoucí českého investičního týmu Cushman & Wakefield.

V posledních měsících měli investoři a majitelé budov často odlišné představy o cenách nemovitostí. Vlastníci je chtěli prodávat za ceny před pandemií, investoři očekávali slevy. A to především v případě hotelů, které měly kvůli koronakrizi největší problémy a dodnes řada z nich zůstává už od jara uzavřených. „Žádné zásadní snižování cen jsme však zatím nezaznamenali,“ říká Soták.

Přesto je možné, že někteří vlastníci, již se ocitli ve finančních problémech, půjdou s cenami dolů. Podle poradců se to však bude týkat spíše starších budov, které se nacházejí mimo Prahu a Brno.



Již nyní probíhá celá řada obchodů, k jejichž uzavření by mělo dojít v příštím roce. Jejich celkový objem by se mohl pohybovat kolem dvou miliard eur.

**Michal Soták**

partner a vedoucí českého investičního týmu Cushman & Wakefield

Další oblastí, do níž v době pandemie směřuje velký zájem investorů, jsou sklady pro e-shopy. Poptávka firem po nich výrazně vzrostla, jak se letos nákupy přesouvaly na internet. „Boom internetového nakupování a s ním související logistiky sice odstartoval již v minulých letech, pandemie ho však významně urychlila,“ říká Pavel Sovička, ředitel developerské společnosti Panattoni pro Česko. Nový sklad v poslední době otevřel například internetový supermarket Rohlík.cz. Velké prostory v Žatci si zase pronajal výrobce pneumatik, firma Nexen. Podle developerů koronavirus urychlil rozvoj skladů pro e-shopy v Česku o pět let.

Podle Radima Paříka, který zodpovídal mimo jiné za strategickou expanzi a nemovitosti Kauflandu v Česku a v Polsku, pandemie ukázala i další příležitosti: „Zajímavé z hlediska výnosů jsou například nemovitosti služeb pro seniory. V době, kdy se lidé obávají o zdraví, jejich atraktivita ještě poroste.“

V Česku se také objevuje stále více fondů investujících do nájemních bytů. Developerská společnost Finep takto letos prodala na pražském Barrandově za půl miliardy dům se 70 byty pro nájemní bydlení investičnímu fondu Zeitgeist. Zájem rychle roste a podle poradců se v byty mohou měnit například některé starší a méně úspěšné hotely.

Největší zájem je však – navzdory současné krizi – o kanceláře a maloobchody. „Jako strategický investor pohlížíme na realitní akvizice optikou dlouhodobého horizontu. Letošní pandemií vnímáme jako krátkodobý výkyv,“ říká Pavel Svoreň, generální ředitel investiční skupiny Portiva. Ta letos koupila téměř za dvě miliardy obchodní centrum Central Kladno. Byla to jedna z největších akvizic roku.

Přestože podle poradců může v první polovině příštího roku změnit majitele nadprůměrné množství nemovitostí, rekordy z let 2016 a 2017 prolomeny nebudou. Tehdy se v Česku uskutečnilo několik velkých obchodů, při nichž se nekupovaly jednotlivé budovy, ale vlastníci více nemovitostí. V roce 2016 takto například singapurský fond GIC koupil za 65 miliard korun developerskou skupinu P3 Logistic Parks, která vlastní velké množství průmyslových areálů. Mezi nimi i ten největší v Praze – Horních Počernicích.