

# CHARLES BRIDGE

---

INVESTMENT GROUP

## NEWSLETTER NEMOVITOSTNÍ DIVIZE 2Q/2021



## ÚVODNÍ SLOVO



Adam Kotrba  
partner a obchodní ředitel

Hlavním faktorem pro návrat domácí i celosvětové ekonomiky k normálu je stále pandemie COVID-19 a s ní spojená opatření. Vyhledky se však postupně zlepšují. Ruku v ruce s vzrůstající proočkováností všichni vzhlížíme k rozvolnění opatření, která mnohým z nás významně komplikují nejen osobní, ale i pracovní život. Nicméně nezbyvá než se přizpůsobit. O tom v Charles Bridge víme své.

Hypoteční úvěry a jejich poskytování jsou stále velkým tématem. Úrokové sazby se definitivně odrazily od svého dna a rostou napříč jednotlivými bankami. Zdražují jak ti největší hráči, tak i menší poskytovatelé hypotečních úvěrů. Poptávka po hypotékách je ale i nadále extrémně silná. Mimo dosavadní měřítko byl např. březnový objem poskytnutých hypotečních úvěrů ve výši 44,7 miliardy Kč. Dle Fincentrum Hypoindexu se u 5leté fixace aktuálně pohybujeme na průměrné sazbě 2,37 %.

Důležitý milník představuje nový stavební zákon, který 26. května prošel ve třetím čtení v Poslanecké sněmovně. Jeho cílem je zrychlení a zjednodušení povolovacího řízení. Je to zákon, který je na stole již velmi dlouhou dobu. O jeho zásadním významu hovoří napříč nemovitostním sektorem snad úplně každý. Doufejme tedy, že bude brzy schválen v podobě, která umožní smysluplnou a efektivní výstavbu, a to nejen v hlavním městě.

Stále pokračuje změna celkového paradigmatu v oblasti práce a pracovního prostředí. Přibližně třetina lidí by mohla dle think-tanku IDEA při CERGE-EI pracovat z domova. Právě tolik pracujících přešlo na jaře loňského roku na home office. Výrazně se tak změnil pohled na moderní pojetí fungování některých sektorů, například IT a komunikací či finančního sektoru. Díky vysokému podílu průmyslu na ekonomice ČR je však kapacita práce z domova v mezinárodním srovnání stále nízká. Upřímně řečeno, kdo z vás by se netěšil zpátky do práce mezi své kolegy po mnohdy „nedobrovolném“ home office. Potřeba sociálního kontaktu zkrátka jen tak nevymizí.

Ceny nemovitostí napříč celým tuzemským trhem stále stoupají a nevidíme žádný relevantní důvod, který by tento růst měl zastavit. Může se však změnit struktura vlastnictví nemovitostí. V důsledku zpřísnění vyhodnocování poskytování úvěrů, postupného zvyšování úrokových sazeb spolu se změnou životního stylu nastupující generace mileniálů výrazně podporující urbanismus, se začíná trend trhu pomalu obracet k nájemnímu bydlení. Vidíme to jak na změně strategií velkých developerů, tak i na fungování menších investičních subjektů, kterých je na trhu stále více, a to zejména v rezidenčním sektoru.

Z tohoto důvodu je rezidenční sektor pro nás v Charles Bridge hlavním investičním aktivem nemovitostní divize.

## MAKROEKONOMICKÉ OKÉNKO

### HDP

kleslo meziročně  
o 2,1 % k dubnu  
2021

výše úrokových  
sazeb hypoték

**1,98 %**

### inflace

její míra  
v dubnu 2021  
dosáhla 2,8 %

**20 %**

podíl nájemního  
bydlení v ČR



**9,1 %**

Průměrný růst cen  
nemovitostí v období  
2014 - duben 2021



**-3,9 %**

Reálný meziroční  
pokles stavební  
produkce k dubnu  
2021



**114 mld. Kč**

Objem poskytnutých  
hypotečních úvěrů  
do dubna 2021



**3,3 %**

Míra  
nezaměstnanosti  
za 1Q 2021



**29,8 mld. Kč**

Výše ohroženého  
dluhu k dubnu 2021



**4,33 mil.**

Počet exekucí v ČR  
za rok 2020

Zdroje údajů: Česká národní banka, Český statistický úřad, Exekutorská komora ČR, Hypoindex.cz a Czech Credit Bureau

## PROMĚNA KANCELÁŘSKÉHO TRHU



Vzhledem k tomu, že během pandemie začala většina lidí pracovat z domova, poptávka po administrativních prostorách klesla, což není dobrá zpráva pro jejich vlastníky a pronajímatele. V Praze se tak objem uzavřených nájemních smluv meziročně snížil téměř o čtvrtinu. Názory na budoucí vývoj v souvislosti s postupným rozvolňováním pandemických opatření se různí. Buď kanceláře nebudou už téměř potřeba, anebo si zaměstnanci budou žádat více prostoru.

Až čas nám ukáže, kde je pravda. Nicméně již nyní je zřejmé, že z původně příjemného benefitu ve formě home office se pro některé pracovníky stalo „domácí vězení“, ze kterého rádi odejdou zase zpět do kanceláře. Tento způsob fungování a komunikace rovněž nevyhovuje každému, a pro mnoho oborů se nehodí. Nasnadě je tedy otázka, nakolik se kancelářský trh promění.

## BEZPEČNOST A ZDRAVÍ PŘEDEVŠÍM

Největší obava firem tkví v tom, že by nedostatek vzájemného setkávání zaměstnanců mohl negativně ovlivnit jejich efektivitu práce a tím pádem i jejich úspěšnost na trhu. Zároveň si ale řada firem uvědomuje, že zdraví zaměstnanců je absolutní prioritou. Stejně tak si toho jsou vědomi i majitelé a pronajímatelé kancelářských prostor.

Odpověď na zabezpečení zdraví nachází spousta společností v systému Global Plasma Solution (GPS). Tato patentovaná technologie účinně eliminuje bakterie a viry ve vnitřních prostorách budov, včetně výtahů. Tuto technologii, u níž testy proti SARS-COV-2 prokázaly 99,8 % účinnost, využívá například Bílý dům, Harvardská univerzita či firmy jako Google nebo Siemens.



## HYBRIDNÍ MODEL PRÁCE JAKO ODPOVĚĎ?

Mezi nejvíce skloňované scénáře, jež připadají v úvahu, je kombinování home office s docházením do kanceláře v průběhu týdne. To klade požadavek na změnu uspořádání pracovních prostor. Někteří majitelé administrativních budov na toto reagují navýšením kapacity

coworkingových prostor. Sdílené kanceláře tak dostávají na trhu nový rozměr potenciálu svého využití. Ať už jako alternativa k práci z domova, dočasný prostor pro projektové týmy velkých korporací či jako startovací sídlo pro rozvoj malých firem.

# 75.000 m<sup>2</sup>

Kancelářských ploch třídy A bylo koncem roku 2020 nabízeno k podpronájmu.



Plně vybavené kancelářské prostory, servisovaná recepce, eventové a zasedací místnosti či široká škála různorodých networkingových akcí na posílení budování komunity se sociálním přesahem. Tento typ kancelářských prostor se tak již začíná považovat za nezbytnou součást

administrativních komplexů. Výborně se totiž doplňují s rezidenční výstavbou, vedoucí k rozvoji lokality. To, že je kancelářský trh na dobré cestě, deklaruje i víra mezinárodních developerů, jež jsou na tuzemském trhu dlouhodobě a nadále aktivní.

## PŘEHLED INVESTIČNÍHO TRHU ZA 1Q 2021

Je zřejmé, že pandemie COVID-19 se do trhu investičních nemovitostí výrazně promítla. Na tomto místě se však sluší uvést kontext a komparaci jednotlivých transakcí. Celkový objem investic do komerčních nemovitostí činil v prvním čtvrtletí cca. 295 mil. EUR. Ačkoliv tato hodnota v meziročním srovnání představuje pokles o 81 %,

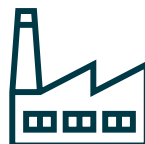
je značně ovlivněna největší transakcí loňského roku, která se uskutečnila právě v prvním čtvrtletí 2020. Tato transakce zahrnovala prodej rezidenčního portfolia Residomo společnosti Heimstaden. Hodnota transakce byla 1,3 mld. EUR. Při nezapočítání této částky bychom zaznamenali meziroční nárůst objemu o 20 %.

## PŘEHLED VÝNOSŮ NEMOVITOSTNÍHO TRHU



kanceláře

**4,25 %**



industrial

**4,50 %**



rezidence

**4,00 %**



obchodní centra

**5,25 %**



high street

**3,75 %**



retail parky

**6,00 %**

Zdroj: Colliers International Research & Forecast Report Q1 2021

Kancelářské budovy jsou předmětem většiny investic za poslední čtvrtletí. Celkově z 55 % celého investičního trhu. Výši objemu určuje především prodej kancelářské budovy Parkwiew na pražském Pankráci a administrativního komplexu Nová Karolina Office park v Ostravě. Mezi důležité transakce ostatních segmentů

nemovitostního trhu patří prodej průmyslových nemovitostí společnosti Arete v České republice a společnosti Cromwell na Slovensku. Rezidenčním trhem nejvíce pohnula akvizice švédské investiční společnosti Heimstaden. Ta získala v rámci projektu Unicity v Plzni přes 220 bytů.



## POTŘEBY PRAŽSKÉHO URBANISMU



Praha má mít jasné priority. Číslem jedna by měla být dostavba komplexní nutné infrastruktury. Především propojení vlakového systému s parkováním, automobilového spojení se záchytným

systémem parkování (P+R), dostavba vnitřního i vnějšího okruhu a propojení letiště s navazujícím vlakovým spojením do centra města. Výhledově pak smysluplné napojení vysokorychlostní železniční trati.





## EFEKTIVNÍ VYUŽITÍ PROSTORU

Cílem je docílit zdravého města. Města, které využívá prostor ekonomicky a je tedy levné na údržbu. Mělo by růst do výšky, nikoli se rozpínat přes své periferie stále dál. Tím je myšleno i na krajinu, která se nezastavuje, ale chrání. Všechny tyto kroky jdou ruku v ruce s regulacemi, které jsou definovány v územním plánu. V případě Prahy se jedná o Metropolitní plán. Ten je ovšem značně přeregulován, i v návaznosti na časté schvalování příslušnými městskými částmi. Praha je stále jednou z nejdříve zastavěných metropolí světa. Na svém území má 53 % zeleně, kam ale spadají i nezastavěné plochy.

Musíme tak stavět na nevyužitém území ve městě, v tzv. brownfieldech. Povolovací procesy jsou však velmi zdoluhavé, trvají často řadu let. Praha se tak nedobrovolně rozpíná směrem do Středočeského kraje, kde probíhá zvýšená výstavba rodinných domů. V kombinaci s každodenním dojížděním majitelů těchto domů do Prahy vznikají na hlavních příjezdových tepnách zácpy. Dle dostupných průzkumů do Prahy každé ráno takhle přijíždí kolem 400 tisíc lidí.



Smíchovské nádraží, Bubny, Žižkov, Masarykovo nádraží, Karlín. Tyto oblasti je třeba dobře zastavět. V případě Bubnů by se tak rozšířilo centrum a ulevilo se Holešovicím a Letné. Vzniklo by tím velmi kompaktní místo. Prozatím zde ale máme neprůchodnou oblast, ve které je zahájení potřebných kroků k realizaci takové přeměny velmi obtížné. Hezkým příkladem úspěšné proměny jsou přitom nedaleké

Holešovice. Dříve zde byly jen továrny, přepravní haly či parkoviště pro kamiony. Když tu developéři začali stavět první kancelářské budovy a oživil místní pivovar, celá čtvrť dostala rázem zcela nový nádech. Dalším příkladem může být Karlín, který dnes patří mezi jednu z nejzajímavějších pražských čtvrtí. Ani ten však svůj potenciál ještě zdaleka nevyčerpal.



## NÁJEMNÍ BYDLENÍ STÁLE NA VZESTUPU

Podle dat společnosti CBRE žije v Evropě aktuálně 31 % lidí v nájemním bydlení, což je o 5 % více než před deseti lety. Hlavními důvody jsou současné sociálně-demografické trendy v kombinaci s menší dostupností vlastního bydlení. Studie Oxford Economics říká, že ceny domů rostly v Evropě od roku 2000 tempem +3,2 % ročně. Reálné mzdy však rostly

pouze o +0,5 % ročně. V konečném součtu tak vychází, že zatímco jsou současné příjmy vyšší o 9 %, nemovitosti zdražily o 80 %. Patrná je i proměna struktury pronajímatelů. Zatímco v minulosti byli hlavními pronajímateli stát, potažmo jednotliví menší pronajímatelé, dnes se na jejich místo významně prosazují velcí soukromí a institucionální investoři.

## „Sledujme vývoj v Německu“

Jako indikátor trendu vývoje evropského trhu nájemního bydlení.



Nuselský pivovar

Stále rostoucí podíl investic do nájemního bydlení je rovněž patrný na souhrnných nemovitostních datech. V roce 2011 tvořily nemovitosti nájemního bydlení pouhý 2% podíl na celkových investicích. V současné

době tvoří 17 % všech investic v Evropě. Meziročně tyto investice posílily o 27 % až na 47 miliard EUR. Zatímco v roce 2017 tvořily tyto transakce 20 % celkového objemu, v roce 2020 to bylo již 34 %.

## PRŮBĚŽNÉ ZMĚNY NA ČESKÉM TRHU NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Bydlení „ve vlastním“ dlouhodobě dominuje trhu v České republice, přičemž tvoří 70 % celého trhu. U našich západních sousedů (Německo, Rakousko, Švýcarsko) je to až o 30 % méně. Nájemní bydlení je v tuzemsku zastoupeno 20 %, zbylých 10 % připadá na družstevní byty.

Mění se také přístup developerů, kteří se více soustředí na výstavbu projektů zaměřených na nájemní bydlení.

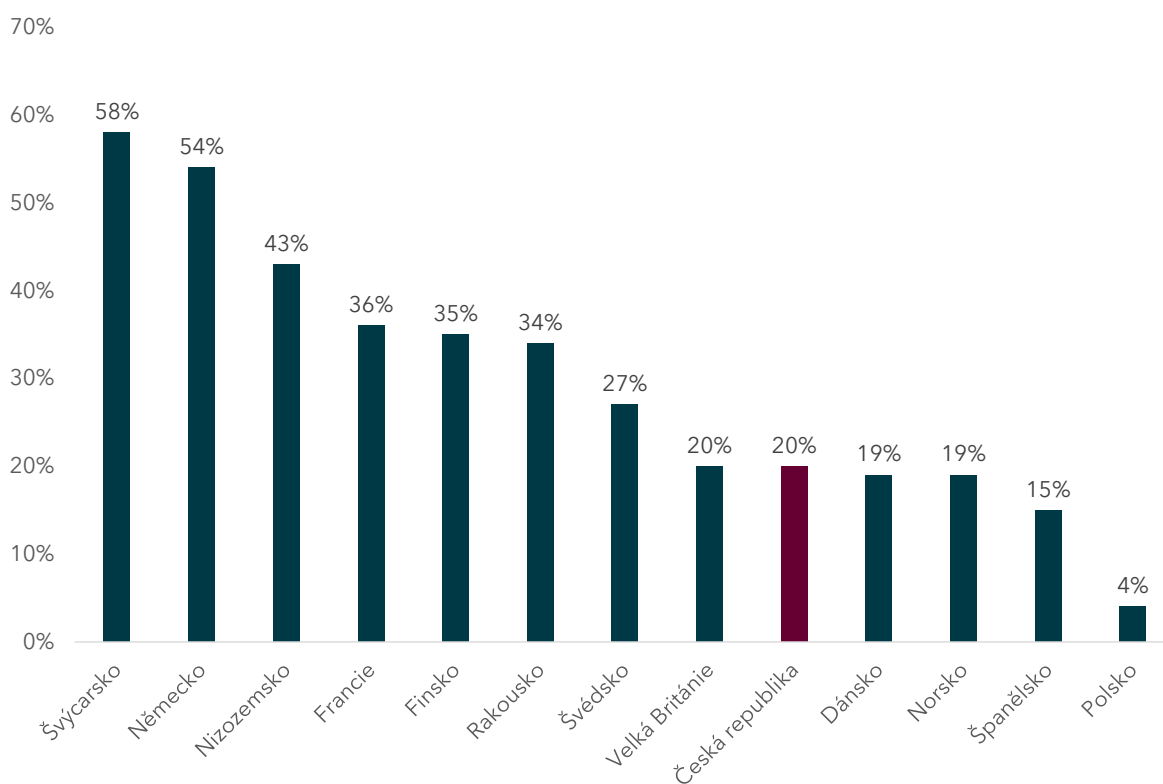
Z pohledu investorů jsou projekty nájemního bydlení po kancelářských budovách druhé nejžádanější.

Připomínáme největší tuzemskou transakci loňského roku ve výši 1,3 miliardy EUR, kterou realizovala společnost Heimstaden. Výnosy z nájemního bydlení se tedy s ohledem na zájem investorů dostávají k hranici 4 % p.a. V porovnání s 1,9 % v Ženevě, 2,25 % v Berlíně a 3 % ve Vídni je atraktivita zahraničních investorů na českém trhu nasnadě.

## 50 mil. EUR

Počet obchodů překračujících tuto hranici vzrostl v roce 2020 v ČR na 34 %.

### Podíl nájemního bydlení ve vybraných evropských státech (duben 2021)



Zdroj: CBRE.cz

## VYBRANÉ NEMOVITOSTNÍ UKAZATELE

**+9 % vs. +80 %**

Porovnání růstu současných příjmů  
a cen nemovitostí od roku 2000  
v Evropě

**1,3 mld. EUR**

Největší česká rezidenční  
transakce v roce 2020

**20 %**

Podíl nájemního bydlení  
na českém trhu

**cca. 20.000 bytů**

Chybí v současnosti v pražské  
metropoli k vyrovnání nabídky  
s poptávkou

**77,5 mil. EUR**

Hodnota transakce pražské  
kancelářské budovy Parkview v 1Q  
2021

**67. místo**

patří ČR v žebříčku  
stavebních nákladů (ICC  
Index)

**51,7 %**

Nové maximum Indexu  
dostupnosti bydlení za  
duben 2021

**1+kk, 2+kk**

Dlouhodobě nejvyhledávanější  
investiční byty

Zdroje údajů: Deloitte, cenovamapa.org, Colliers International, CBRE, Reality  
Morava, Asociace nájemního bydlení, Asociace developerů





## NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

Návrh nového stavebního zákona, spolu se souvisejícím změnovým zákonem, který by měl významně zjednodušit výstavbu v Česku, schválila ve středu 26. května ve třetím čtení Poslanecká sněmovna. V nové

podobě by měl nabídnout zrychlení a zefektivnění povolovacích procesů ve všech právních předpisech, které upravují nebo se dotýkají veřejného stavebního práva v České republice.

**714**  
stavebních úřadů  
aktuálně v ČR

**+ 12.000**  
stavebních  
úředníků  
aktuálně v ČR

**246 dnů**  
doba trvání průměrného  
stavebního řízení

**13 let**  
doba trvání stavebního  
řízení u dopravní  
infrastruktury

**157**  
na světě  
porovnání délky trvání  
stavebního řízení dle  
srovnání Světové banky

Zdroje: mdcr.cz, mmr.cz

### Hlavní body nového stavebního zákona

- |                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| ✓ Nová soustava stavebních zákonů | ✓ Zrychlení stavebního řízení        |
| ✓ Elektronizace stavební agendy   | ✓ Změny v postavení dotčených orgánů |
| ✓ Jednotné povolovací řízení      | ✓ Automatické rozhodování            |
| ✓ Odstranění nepovolené stavby    | ✓ Změny v požadavcích na výstavbu    |

Zákon prošel v podobě, která ruší současné stavební úřady v obcích a krajích a zavádí jednotnou soustavu státních stavebních úřadů v čele s Nejvyšším stavebním úřadem. Jedná se systémovou změnu. Ta řeší zásadní problém systémové podjatosti, tedy rizika zasahování místních samospráv do rozhodování o povolování staveb. Sjednocení stavebních úřadů může současně přispět k jednotnosti a větší předvídatelnosti výkladu stavebních předpisů.

Návrh zákona dále zavádí jedno společné řízení o povolení stavby namísto současného územního a stavebního řízení a řady „zvláštních postupů“. Odvolací úřad už nebude v řízeních oprávněn rozhodnutí vydané v 1. stupni rušit a vracet. Vždy bude muset rozhodnout s konečnou platností, což povede ke zkrácení celkové doby řízení.

## DLUHOPISOVÝ TRH V ČR

Dle dat zpracovaných společností Deloitte v rámci Bond Indexu 2020 došlo v minulém roce k poklesu objemu nových dluhopisových emisí. Celkový počet emisí však narostl. Za poslední čtyři roky se počet

nových emisí korporátních dluhopisů zdvojnásobil. Průměrná výše emise se však díky emitování menšími společnostmi od roku 2017 snižuje.

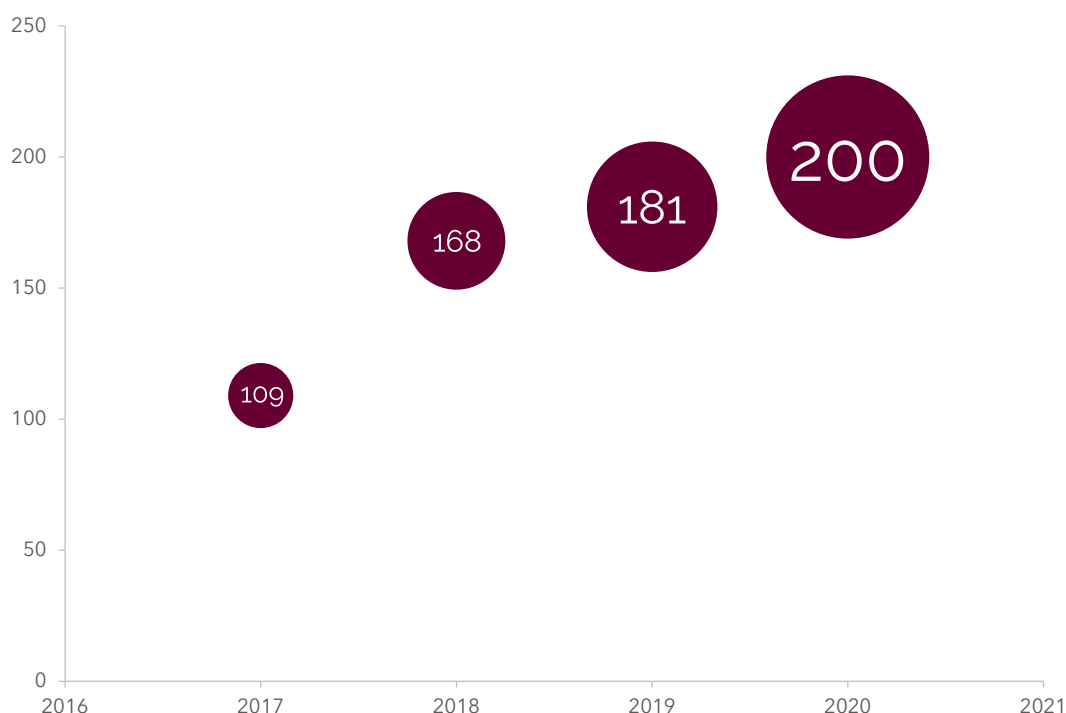
# „31 mld. Kč”

Objem vydaných korporátních dluhopisů v roce 2020.

Počet nadlimitních emisí v roce 2020 poklesl o 3 % při průměrném objemu emise 262 mil. Kč na 115 emisí. Naopak, počet podlimitních emisí (pod 1 mil. EUR) v roce 2020 narostl o 35 %. Průměrný objem činil u celkových 85 emisí 12 mil. Kč. Tento celkový pokles objemu nových emisí za rok 2020 lze vysvětlit zejména snížením objemu nadlimitních emisí. Příčinou byl menší objem nových emisí na pražské burze. V roce 2020 nabízely podlimitní emise v průměru o 1,4 % vyšší kupónový výnos než emise nadlimitní.

Ke snížení výše zmíněného rozdílu mezi kupónovými výnosy nadlimitních a podlimitních emisí mohl přispět faktor emitentů. Na tuzemském trhu dluhopisy emitují převážně společnosti bez historie, nejčastěji SPV (Special purpose vehicle neboli účelově založená společnost). Určité pozitivum na vývoji roku 2020 můžeme spatřit v nadprůměrném vydávání dluhopisů společnostmi existujícími nad 5 let.

### Počet nových emisí korporátních dluhopisů v letech 2017 - 2020



Zdroj: Bond Index 2020, Deloitte.cz

## CHARLES BRIDGE: VYDÁNÍ PRVNÍCH VEŘEJNÝCH DLUHOPISOVÝCH TRANŠÍ



Vizualizace Zeměchy Living II

Přesně v polovině druhého kvartálu letošního roku, jsme v Charles Bridge úspěšně realizovali vydání veřejných dluhopisových tranší. Dluhopisy v celkové výši 150 milionů Kč byly emitovány k 1.5.2021. Stále se zvyšující potenciál Distressed Real Estate Assets (DREA), v kombinaci s nabídkou zajímavých developerských projektů výstavby rodinných domů, je základním prizmatem vhodného načasování. Proinvestování čerpaných dluhopisových financí Charles Bridge Investment Group tak bude v maximální výši efektivně využito.

### Chystané developerské projekty

Developerské aktivity v současnosti směřujeme do projektů výstavby rodinných, respektive bytových domů. Atraktivní projekty naší skupiny, které aktuálně připravujeme ke koupi, se nacházejí ve Středočeském a Moravskoslezském kraji. Souhrnná kupní cena akvizice projektů překlene hranici 100 milionů Kč. Při realizaci předpokládáme zapojení seniorního bankovního financování na úrovni 50-70 % LTV. Celkový obrát nákladů na výstavbu a prodeje kalkulujeme přes 200 milionů Kč s dokončením a prodejem do 18 měsíců od akvizice.

### House Flipping jako spolehlivá diverzifikace

Velmi spolehlivou a osvědčenou aktivitou, na kterou se rovněž zaměřujeme, je tzv. House Flipping. Neboli, nákup nemovitosti, rekonstrukce a prodej. Většina transakcí je vypořádána od 6 do 8 měsíců. Průměrný výnos se pohybuje kolem 15 % p.a. Za poslední rok jsme realizovali 13 těchto transakcí, v celkovém objemu přes 27 mil. Kč. Průměrná kupní cena nemovitosti před rekonstrukcí je kolem 2 mil. Kč.



Vizualizace Zeměchy Living II

Osvědčeným regionem realizací je krajské město Ostrava a jeho nejbližší okolí. Aktivně pracujeme na rozšíření úspěšného modelu House Flippingu do hlavního města Prahy a Středočeského kraje. Obě lokality vnímáme jako velmi silné, především díky značnému převýšení poptávky renovací nemovitostí nad nabídkou.



### Aktivity Charles Bridge do konce tohoto roku

V ideálním případě do konce letošního roku velmi efektivně proinvestujeme veškeré finance, jež získáme z vydaných veřejných dluhopisových emisí. Aktivní akvizicí pracujeme na zachování rostoucí nabídky počtu projektů k posouzení tak, abychom si mohli vybírat k vlastní realizaci projekty ekonomicky nejefektivnější.

## SOUHRNNÉ UKAZATELE VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTÍ - REALIZOVANÉ TRANSAKCE

### ČÍSLA REALIZOVANÝCH NEMOVITOSTNÍCH INVESTIC SKUPINY\*

**96,8 mil. Kč**

Kupní cena realizovaných nemovitostních transakcí

**66,8 %**

Průměrné LTV na transakci

**12,3 %**

Průměrný výnos z transakce

**114,9 mil. Kč**

Odhadní cena realizovaných nemovitostních transakcí

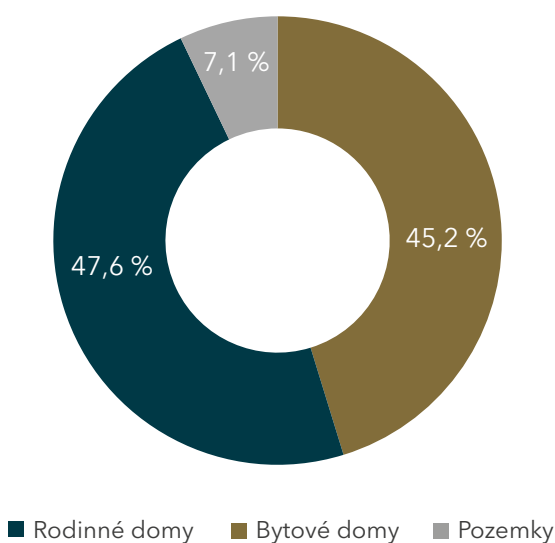
**42**

Celkový počet realizovaných nemovitostních transakcí

**2,30 mil. Kč**

Průměrná kupní cena nemovitosti

### ROZDĚLENÍ INVESTIC DLE TYPU PODKLADOVÝCH AKTIV



**30.061 m<sup>2</sup>**

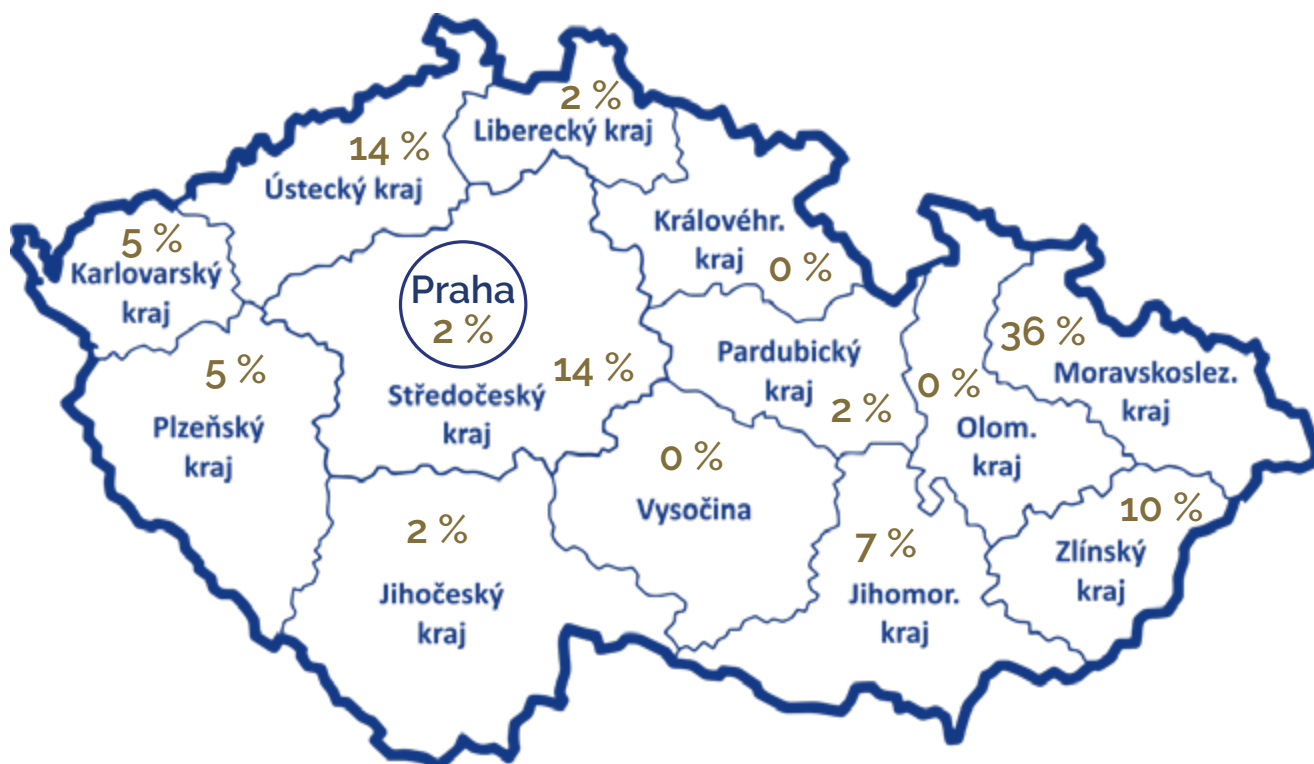
Celková plocha vlastněných nemovitostí a pozemků

\*veškeré transakce vlastněných společností patřících do skupiny Charles Bridge

## ROZDĚLENÍ INVESTIC DLE KRAJŮ

**11 ze 14**

krajích investováno



### Disclaimer:

Tento dokument je propagačním sdělením společnosti Charles Bridge Investment Group a.s. Informace uvedené v dokumentu mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy konkrétního investičního nástroje a rovněž z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů, resp. zemí. Publikované informace nepředstavují návrh na uzavření smlouvy.

NEMOVITOSTI.  
VÝNOS.  
STABILITA.

#dluhopisy

CHARLES BRIDGE  
INVESTMENT GROUP

## NEMOVITOSTNÍ DLUHOPISY SKUPINY

získejte výnos až **38,5 %**

CHCI INFORMACE K DLUHOPISŮM





**CHARLES BRIDGE**

---

INVESTMENT GROUP

[WWW.CHBIGROUP.COM](http://WWW.CHBIGROUP.COM)