

Zpráva o podnikání skupiny Trigema za 1. pol. 2022 – emise TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) a TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367)

Skupina Trigema Real Estate v souladu s Prospekty k emisím poskytuje v níže uvedeném textu informace o aktuálním stavu projektů ve výstavbě a v projektů přípravě. Dále je v textu pojednáváno o aktuálních trendech na realitním trhu.

1. Popis projektů v realizaci

Trigema projekt Fragment s.r.o.

Projekt FRAGMENT Karlín - projekt nájemního bydlení v Praze, s výstavbou 140 plně vybavených bytových jednotek a 16 retailových jednotek o celkové výměře 2 418 čtverečních metrů, které plánujeme pronajmout devíti nájemcům. Stavební povolení bylo vydáno v roce 2020, na podzim 2020 začala výstavba. Dokončení projektu je očekáváno ve 4Q 2022. Ke 30.6.2022 bylo pod smlouvou pronajato 20 bytových jednotek ze 46 nabízených a dvě retailové jednotky.

Trigema projekt Braník a.s.

Projekt Braník a Projekt Braník RD - rezidenční projekt v Praze s výstavbou 137 bytů, 15 řadových domů a 6 komerčních jednotek. Projekt byl ve výstavbě od roku 2020, na konci roku 2021 byl stavebně hotov a v dubnu 2022 byl úspěšně zkolaudován. K 30.6.2022 byly prodány všechny bytové jednotky a 12 rodinných domů.

Trigema projekt Skvrňany s.r.o.

Bydlení Skvrňany - rezidenční projekt v Plzni, s výstavou 203 bytů. Stavební povolení bylo vydáno ve 2. polovině 2020, výstavba začala ve druhém kvartálu roku 2021. Projekt je rozdělen na 2 části, kdy Bytové domy 1–4 (celkem 108 jednotek) je realizován v SPV Nájemní byty Plzeň a Bytové domy 5–7 (95 jednotek realizuje SPV Trigema Projekt Skvrňany). Kolaudace je plánována na 4Q 2022 (BD 1-4) a 1Q 2023 (BD 5-7). K 30.6.2022 bylo prodáno 167 bytů.

Trigema projekt Smíchov s.r.o.

Projekt LIHOVAR Smíchov - nový rezidenční projekt v Praze rozdělený do tří etap s výstavbou 533 bytů a 6 111 metrů čtverečních komerčních ploch. Ke konci roku 2020 bylo vydáno územní rozhodnutí, v dubnu 2022 bylo následně vydáno stavební povolení. Kolaudační souhlas pro první etapu projektu je očekáván ve 4Q 2023. Předprodej první etapy byl zahájen ve 4Q 2021 a ke 30.6.2022 bylo prodáno 49 bytových jednotek.

Trigema Stodůlky a.s.

Projekt Paprsek – plánovaný projekt rezidenčního polyfunkčního bydlení v Praze Stodůlkách, s 271 byty a osmi komerčními prostory o ploše 2 480 m². V 1Q 2021 bylo získáno územní rozhodnutí, v na začátku roku 2022 pak stavební povolení. V březnu 2022 byla zahájena výstavba i předprodej bytových jednotek. Dokončení výstavby je plánováno na konec roku 2024 a kolaudační souhlas je plánovaný na 1Q 2025. Ke 30.6.2022 bylo prodáno 67 bytových jednotek.

2. Popis projektů v přípravě

Trigema Projekt Omega s.r.o.

Projekt Kamýk - připravovaný polyfunkční projekt v Praze Kamýk, s výstavbou 154 bytů a 2 477 metrů čtverečních komerčních ploch. Projekt je ve fázi povolení řízení. Zahájení výstavby je naplánováno neprodleně na období po zisku povolení.

Trigema Projekt Kappa s.r.o.

Projekt Metro Invalidovna - připravovaný projekt nájemního bydlení s plánovanými až 480 byty a zhruba 3 500 metry čtverečními retailovými plochami v Praze Karlíně. V polovině roku 2021 byla dokončena akvizice projektu a ve 3Q 2021 byla vyhlášena architektonická soutěž na budoucí podobu objektu. V 1Q 2022 byl zveřejněn vítěz architektonické soutěže. Územní rozhodnutí a stavební povolení je očekáváno v horizontu 2-3 let.

Trigema Projekt Beta a.s.

Projekt Top Tower - projekt colivingového bydlení v Praze Nových Butovicích, s výstavbou zhruba 285 bytových jednotek a kancelářských prostor. Územní rozhodnutí a stavební povolení je očekáváno v horizontu 3-5 let.

3. Informace o aktuálních trendech na realitním trhu

Praha Novostavby

Vývoj na trhu s novými byty v první polovině roku 2022 byl značně ovlivněn aktuálními událostmi, především válečným konfliktem na Ukrajině. V jeho důsledku došlo k dramatickému zvýšení cen stavebních materiálů, které se okamžitě projevilo v růstu investičních nákladů a zároveň k nedostupnosti některých materiálů, kvůli kterým mohlo docházet ke zpoždění naplánovaných termínů staveb. Současně došlo ze strany České Národní Banky ke zvýšení úrokových sazeb a tím významnému zdražení hypoték, což zejména se zejména ve 2Q promítlo do výrazného poklesu klientů, kteří jsou ochotni si hypotéku pořídit a zároveň splní kritéria bank.

Zatímco poptávka, prodeje i ceny nových bytů na konci roku 2021 vykazovaly rekordní čísla, v první polovině 2022 se situace vlivem výše zmíněných důvodů proměnila. Ve druhém letošním čtvrtletí 2022 došlo v Praze ke stabilizaci cen nových bytů. Současná průměrná prodejní cena 145.783 Kč/m² je srovnatelná s prvním čtvrtletím, meziročně se přesto jedná o více jak 20% nárůst. Poptávka po novém bydlení v prvním pololetí tohoto roku ochladla - meziročně se prodalo téměř o 60 % méně bytů.

Pokles prodejů lze odůvodnit neustálým růstem cen nových bytů, tenčící se nabídkou dostupných a nově zahajovaných bytů a od léta 2021 také všeobecně se zvyšujícími úrokovými sazbami, které logicky zvyšují také úroky hypotečních úvěrů. Kromě běžných zájemců o bydlení hrají stále výraznější roli i institucionální subjekty investorů, kteří v rezidenčních nemovitostech vidí stále perspektivní příležitost.

Během 2Q 2022 se na trhu také objevilo více nově přidávaných bytových jednotek. Celkově se ve druhém letošním čtvrtletí prodalo 950 nových bytů, tedy o třetinu méně oproti dlouhodobému průměru. To je dáno především nedostupností hypoték, kterou způsobil rekordní nárůst úrokové sazby nových úvěrů.

Na první pohled negativní trend ve vývoji na trhu je ovšem způsoben extrémně vysokou srovnávací základnou roku 2021. Při pohledu o rok zpět, resp. ještě před covidovou pandemií se jedná o běžný

stav trhu. Přehřátá poptávka loňského roku se vrátila na svůj přirozený vývoj a díky tomu se i nominálně zvýší nabídka nových dostupných bytů. Díky tomu se trh stane opět snáze čitelný a vývoj cen bytů se vrátí do svých umírněných pozic. Do následujícího období čekáme kulminaci růstu cen a jejich stabilizaci.

Z důvodu výše uvedeného se tak urychlila dlouho očekávaná transformace primárního trhu, která bude znamenat přechod z vlastnického na substituční trh nájemního bydlení.

Regiony Novostavby

Prodeje nových bytů zesláblý i v regionech a zhoršily se o 11 %. Celkově se prodalo 1 465 bytů, v předchozím kvartále to bylo 1 652. Na jedné straně byla i v regionech poptávka poháněna inflačním očekáváním a vůlí kupujících investovat nebo uložit úspory do nemovitostí, na druhé straně i zde již v některých ohledech narážela ochota nakoupit novou nemovitost na její cenovou úroveň.

Nabídka novostaveb se zdá být aktuálně stabilizovaná a na celotržní úrovni nedochází k nikterak závratným výkyvům. Znamená to tedy, že je republiková nabídka schopna saturovat poptávkovou aktivitu. Ve 2. kvartále 2022 byl cenový nárůst u regionálních novostaveb pouze mírný. Celkově cena za m² překonala hranici 100 000 Kč a vzrostla o méně než 3 %. U prodejů však cena mezikvartálně mírně klesla o půl procentního bodu. V meziročním srovnání však trh stále výrazně vzrostl - zhruba o 50 %.

Praha nájmy

Stejně jako trh nových bytů, byla i situace na trhu nájemního bydlení v 1. polovině roku 2022 ovlivněna aktuálními událostmi. Od počátku roku 2021 jsme sledovali postupné snižování zásoby dostupných nájemních bytů. Důvodů tohoto jevu může být několik: postupný návrat do normálního života po covidové pandemii, návrat studentů do hlavního města nebo vysoké ceny bytů určených k vlastnickému bydlení, které jsou pro střední a nižší třídu neakceptovatelné.

K těmto jevům se navíc koncem letošního února přidal příliv ukrajinských uprchlíků, který poptávku po nájemním bydlení dále zvýšil. Nezanedbatelný byl také opětovný odliv dlouhodobých nájmů do segmentu krátkodobých. V meziročním srovnání klesl počet nabízených nájemních bytů o dvě třetiny.

Nutno říct, že vysoké číslo poklesu je způsobeno srovnávací základnou, která byla skokově navýšena z důvodů pandemie. V polovině roku 2022 bylo v nabídce mírně přes 5 200 bytů, což je, nejnižší množství od roku 2016. Snižující se nabídka, resp. zvyšující se poptávka, se zároveň odrazila i v cenové hladině nájmů, která se vyšplhala na maximum za měřené období (od roku 2016). Aktuální průměrná jednotková cena nájmu činí 360 Kč/m² hrubého nájmu. To je o 15 % více než ve stejném období roku 2021. Medián celkového nájmu vzrostl o 2 000 Kč na 20 000 Kč. Meziročně se jedná o třetinový nárůst v tomto ukazateli a do budoucna je pravděpodobně potřeba počítat s dalším růstem.

Čestné prohlášení

Předseda představenstva Skupiny prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí Zpráva o podnikání Skupiny poskytuje věrný a poctivý obraz.

V Praze dne 26. září 2022



Ing. Marcel Soral
předseda představenstva
Trigema Real Estate a.s.