

Trigema Real Estate a.s.

Zpráva o podnikání skupiny za 1. pololetí 2024

Pro dluhopisové emise TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554), TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) a TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709)

Subholding Trigema Real Estate, součást investiční skupiny Trigema, v souladu s emisními podmínkami a informačními povinnostmi, definovanými v prospektech k emisím dluhopisů (aktivní emise TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554), TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) a TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709)) veřejně obchodovaných na Burze cenných papírů Praha, v nichž subholding vystupuje v roli Ručitele těchto emisí, poskytuje ve zprávě níže informace o aktuálním stavu projektů ve výstavbě a v projektů přípravě. Dále je v textu pojednáváno o aktuálních trendech na realitním trhu.

Přehled a popis aktuálního stavu projektů v realizaci/provozu

Trigema projekt Fragment s.r.o.

Projekt FRAGMENT Karlín, ikonický, úspěšný a několika prestižními domácími i zahraničními cenami za architekturu oceněný projekt nájemního bydlení v Praze, nabízí 140 plně vybavených bytových jednotek a 16 retailových jednotek o celkové výměře 2 418 čtverečních metrů, v současnosti již plně obsazených.

Projekt má za sebou rok a půl plného provozu a kompletním zasídleném nájemci, která se stabilně pohybuje nad cílovou hranicí 95 % průměrné obsazenosti (projekt této hranice poprvé dosáhl na konci 3Q 2023). Obchody v plně obsazených komerčních jednotkách v parteru budovy jsou již téměř kompletně v provozu.

Trigema projekt Skvrňany s.r.o.

Bydlení Skvrňany, rezidenční projekt v Plzeňské městské části Skvrňany, s výstavbou 203 bytů. Po bezproblémové kolaudaci na konci roku 2022 a předání prodaných bytů pokračoval úspěšně ve druhém pololetí roku 2023 a v roce 2024 doprodej volných jednotek. K datu vydání této zprávy jsou v projektu k dispozici posledních 2 volné byty, které budou, s ohledem na počet poptávek, prodány do konce roku 2024.

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.

První etapa projektu, ve které bylo k dispozici 246 bytových jednotek a 1 840 m² obchodní prostor v parteru, je po dvou částečných kolaudacích na podzim 2023 a na konci 1Q 2024 kompletně dokončená, včetně venkovních úprav a instalace produktovodů, které odkazují na původní využití pozemku a celému projektu dodává industriální nádech. V první etapě momentálně probíhá doprodej volných jednotek, k datu vydání zprávy zbývá posledních 15 neprodaných bytů.

Na dokončení 1. etapy navázala skupiny zahájením prací na etapách č. 2 a č. 3. Druhá etapa, zahájená zemními pracemi a realizací podzemních podlaží na konci června 2024, nabídne celkem 161 bytových jednotek, 2 716 m² retailových prostor a 1 875 m² zastřešeného vnitrobloku, ve kterém vznikne jeden z největších otevřených food marketů v Praze. Všechny bytové i komerční jednotky ve 2. etapě budou určeny na pronájem a zůstanou plně v majetku skupiny.

Práce na třetí etapě, složené ze 134 bytů, včetně exkluzivních a prostorných mezonetů v budově svou architekturou připomínající továrnu, nebo jedinečného obytného komína umístěného na okraji

projektu směrem k nově budovanému Dvoreckému mostu, a 1 718 m² obchodní prostor, byly zahájeny v průběhu září 2024. K datu vydání zprávy probíhají na třetí etapě zemní práce, na které se naváže stejně jako ve druhé etapě realizací podzemních podlaží. Všechny jednotky v této etapě, včetně komerčních, jsou určeny k prodeji, kdy oficiální zahájení předprodeje retailovým klientům je plánováno na listopad 2024.

Kolaudace druhé etapy je plánována na konec 3Q 2026, se zahájením provozu (nastěhováním prvních klientů do bytových jednotek a předání retailových jednotek nájemcům ke stavebním úpravám) na konec roku 2026. Třetí etapa bude následně dokončena ve 4Q 2026, s předáním bytů klientům do konce roku 2026 a na začátku 2027.

Trigema Stodůlky a.s.

Projekt bytového domu Paprsek, rezidenčního polyfunkčního bydlení v Praze Stodůlkách, s 291 byty a osmi komerčními prostory o ploše 2 480 m². V březnu 2022 byla zahájena výstavba i předprodej bytových jednotek, v současnosti je všech 6 sekcí téměř hotových a během 4Q 2024 je naplánovaná kolaudace celého objektu, s kompletním dokončením na začátku roku 2025.

Projekt je k datu vydání zprávy vyprodán ze 60 %, s ohledem na rostoucí poptávku po bytech, kdy pražský trh zaznamenal za 2. čtvrtletí letošního roku téměř rekordní množství prodaných bytů, očekáváme, že projekt bude v průběhu roku 2025 plně vyprodán a všechny byty předány novým majitelům.

Přehled a popis aktuálního stavu projektů v přípravě

Trigema Projekt Omega s.r.o.

Projekt bytového domu Kamýk, připravovaný polyfunkční projekt v Praze Kamýk, s výstavbou 160 bytů ve dvou věžových budovách a 2 456 metrů čtverečních komerčních ploch. Veškerá dokumentace pro povoloací řízení byla podána na stavební úřad, vydání stavebního povolení v právní moci je očekáváno na říjen 2024 a v listopadu 2024 bude ihned následovat zahájení výstavby. Do konce roku 2024 budou probíhat přípravné a zemní práce, do poloviny 2025 budou hotová podzemní podlaží a zahájena hrubá stavba.

Všechny jednotky umístěné v projektu budou nabízeny k prodeji na retailovém trhu, přičemž předprodej první z věží bude oficiálně zahájen v listopadu 2024. Kolaudace obou budov je podle stávajícího harmonogramu plánovaná na 1Q 2025 s kompletním dokončením na začátku 2Q 2025, kdy by mohly být první byty předány klientům.

Trigema Projekt Kappa s.r.o.

Projekt Metro Invalidovna, umístěný přímo na stanici metra Invalidovna, je připravovaný projekt nájemního bydlení s plánovanými 185 plnohodnotnými byty a 283 co-livingovými jednotkami. Součástí co-livingové části budou moderně řešené společné prostory a zázemí odpovídající trendům úsporného bydlení v západní Evropě. Projekt bude zahrnovat také zhruba 1 700 metrů čtverečních retailových ploch.

Projekt bude rozdělen do tří budov, všechny jednotky ve všech budovách budou určeny pro nájemní bydlení a zůstanou v majetku skupiny, která je bude dále provozovat po vzoru bytového domu Fragment.

V polovině roku 2021 byla dokončena akvizice projektu a ve 3Q 2021 byla vyhlášena architektonická architektonickou soutěž na budoucí podobu objektu. V 1Q 2022 byl zveřejněn vítěz architektonické soutěže. K datu vydání zprávy se připravuje projektová dokumentace a další podklady pro žádost o územní rozhodnutí a stavební povolení, která by měla být podána na začátku roku 2025. Odhadujeme, že k zahájení stavby by mohlo dojít během prvního pololetí roku 2026 s dokončením během roku 2029, v závislosti na tom, zda se projekt bude realizovat na etapy nebo kompletně celý naráz.

Trigema Projekt Beta a.s.

Projekt Top Tower, unikátní projekt na stanici metra Nové Butovice, projektován jako nejvyšší stavba v České republice. Jedná se o projekt co-livingového bydlení, s výstavbou zhruba 250 co-livingových jednotek, 8 500 m² kancelářských prostor a 2 220 m² retailových ploch, včetně galerie umístěné uvnitř budovy.

Celý projekt, včetně komerčních prostor, bude určený k pronájmu a zůstane v majetku skupiny, která ho bude také provozovat v rámci svého portfolia nájemního bydlení.

Projekt je ve fázi přípravy projektové dokumentace a dalších podkladů. Získání územního rozhodnutí a stavebního povolení je očekáváno na přelomu let 2026 a 2027, přičemž v průběhu roku 2027 by mohla být zahájena výstavba, s kolaudací a dokončením během roku 2031.

Informace o aktuálních trendech na realitním trhu

Vývoj rezidenčního bydlení v ČR

Rezidenční trh nejen v Praze, ale celé České republiky, v roce 2022 v souvislosti s mimořádně vysokou inflací, růstem úrokových sazeb a změnami v podmínkách poskytování hypotečních úvěrů, které zkomplikovaly přístup řady žadatelů k financování nákupu nemovitosti, a obecná nedůvěra v budoucí ekonomický vývoj, způsobily prudký propad objemu prodeje bytů a rodinných domů. Průměrná úroková sazba nových hypoték v červnu 2024 činila 5,06 %, po velmi nízkých objemech nově poskytnutých hypoték v uplynulém roce společně s mírným oživením trhu došlo i k růstu poskytnutých úvěrů, které za červen 2024 činily 20,2 mld. Kč (po květnových 20,1 mld. Kč a dubnových 18,8 mld. Kč). Zejména v Praze, kde ceny nových bytů rostly nejvíce, se po rekordním roce 2021, kdy se prodávalo i více než 2000 nových bytů v každém čtvrtletí (ve 2. čtvrtletí 2021 dokonce 2700) došlo od třetího kvartálu roku 2021 k výraznému poklesu až na 500 bytů čtvrtletně (3. a 4. čtvrtletí 2022).

V současnosti pozoruje Skupina výrazné oživení trhu, v prvním čtvrtletí 2024 se v Praze prodalo téměř 2,5krát více nových bytů (cca 1 600 bytů) než ve stejném období v předchozím roce (cca 650 bytů). Řada konkurenčních společností na rezidenčním trhu, zejména v Praze, však nadále odkládá realizaci plánovaných projektů, a to zejména z důvodu stále drahého úvěrového financování a přetrvávajících vysokých cen stavebních dodávek. V důsledku toho bylo v Praze na konci prvního čtvrtletí 2024 volných 5 400 nových bytů, což je přibližně o 100 (-1,8 %) méně než na konci roku 2023. Nabídka bytů snižuje také transformace některých projektů na nájemní bydlení a výrazně limitujícím faktorem zůstává pomalé povolování nové výstavby. Pozastavení projektů může v budoucnosti vést k další akceleraci cen nových bytů v Praze, které se v posledních měsících stabilizovaly na úrovni 152 tis. Kč/m² (průměrná cena nového bytu v Praze na 1. čtvrtletí 2024, což znamená mezikvartální změnu o 0,1 %). K výraznějšímu poklesu cen nedošlo ani přesto, že od 1.1.2024 začala platit nižší sazba DPH u bytů do 120 m². Část developerů totiž tuto úpravu promítla do ceníků už v roce 2023 a na trhu byl v průběhu prvních letošních měsíců navíc již patrný mírný růst cen, který bude s největší pravděpodobností pokračovat i nadále.

Za první čtvrtletí 2024 byla v Praze zahájena výstavba 1 752 bytů, což znamená pokles o 23,8 % vůči stejnému období předchozího roku, ale také navýšení o 10,6 % oproti čtvrtému čtvrtletí 2023. Počet dokončených bytů v Praze meziročně vzrostl o 10,1 %, avšak oproti předchozímu čtvrtletí roku 2023 bylo dokončených bytů o 27,6 % méně. U stavebních povolení a ohlášení došlo k meziročnímu poklesu jejich vydávání ve všech krajích ČR – v Praze byl však pokles spíše mírnější o 4,8 %. Orientační hodnota staveb, na které bylo v Praze vydáno stavební povolení a ohlášení, činila 13 648 mil. Kč, z čehož 12 100 mil. Kč připadalo na budovy.

Počet dokončených bytů za první čtvrtletí 2024 činil podle předběžných údajů 1 571 bytů, což představovalo meziroční nárůst o 10,1 % (ve stejném období uplynulého roku 2023 bylo dokončeno 1 427 bytů). Oproti předchozímu čtvrtému čtvrtletí roku 2023 však bylo dokončených bytů o 27,6 % méně.

Na stoupajícím trendu zájmu o koupi nových bytů v Praze se podepsaly různé pobídkové benefity developerů, zaváděcí ceny v nově spouštěných projektech a v posledním čtvrtletí i snížení cen, kdy prodejci nových bytů promítli do cen s předstihem snížení sazby DPH z 15 % na 12 % u bytů do 120 m². Díky tomu prodejní ceny v posledním čtvrtletí roku 2023 poklesly o 2,7 % na 142 511 Kč za m², což v meziročním srovnání činí pokles o 6 %. Průměrné nabídkové ceny stále zůstávají nad hranicí 150 tisíc Kč/m², ale na trh současně přibýlo několik projektů s cenou na úrovni 130 000 Kč za m².

V průběhu prvního pololetí 2024 došlo k navázání k trendu platného do roku 2022, kdy nabídková i poptávková jednotková cena začala pozvolna růst. Na konci 2Q 2024 narostla nabídková cena na 156 780 Kč za m² a prodejní pak na 146 961 Kč za m². Z krátkodobého mezikvartálního pohledu jde u obou ukazatelů o růst 2,7 resp. 3,4 %. Meziročně sice poptávková průměrná cena poklesla o 2,6 %, ale aktuálně dochází k výrazné změně trendu, neboť ještě na konci 1Q tento ukazatel činil 6,5 %.

Klíčové ukazatele pro budoucnost nabídky v Praze jsou jednak zahájené byty, ale především stavební povolení. Oba tyto ukazatele meziročně klesají a po optimistických letech 2020 a 2021 sledujeme nepříznivý útlum i v letech 2023 a 2024.

Trhy v regionech kopírují vývoj hlavního trhu v Praze pouze s časovým zpožděním. Největší regionální trhy v Brně, Plzni, středních Čechách a Olomouckém kraji reagují se zpožděním 12–24 měsíců. Ostatní trhy ještě více. Menší regiony jsou velmi limitované a jediný rozsáhlý developerský projekt může razantně změnit situaci na celém trhu. Nicméně trhy s novými byty v regionálních městech opět kopírují ekonomickou situaci v daném regionu, proto Ručitel očekává, že města, jako je Plzeň, Brno, Liberec, Olomouc nebo Hradec Králové, budou dlouhodobě lákavá pro poptávku po novém bydlení.

Vývoj trhu nájemního bydlení v Praze

Skupina očekává přesun masy poptávky na institucionální trh nájemního bydlení. Tím se poptávka pouze přesune z individuální klientely na klientelu investorskou, zastoupenou drobnými investory nebo institucionálními společnostmi či celými investičními skupinami. Na konci roku 2023 bylo v Praze v užívání celkem 16 nájemních projektů s 2 404 byty v projektech, které mají více než 50 bytů na projekt. Tyto projekty se vyznačují tím, že je vlastní a profesionálně spravuje jeden majitel.

V zahraničí na jeden projekt připadá 100 a více bytů, ale v Česku segment zatím vzniká, takže je to v průměru 50 a více bytů. Přístupy k build-to-rent se liší i podle zemí. Zatímco v Německu či Rakousku jsou zpravidla byty vybavené pouze kuchyňskou linkou, ve Velké Británii a Americe jsou vybaveny plně, a navíc poskytují další služby, jako je recepce, posilovna, bazén a podobně.

V Česku je zatím většina projektů plně vybavena nábytkem, takže de facto kopírujeme trend z Velké Británie a Ameriky. Tomu také odpovídá cena za nájem. V roce 2020 činila průměrná cena za m² bez poplatků 388 Kč měsíčně, v roce 2023 to už bylo 542 Kč. Mezi největší institucionální investory patří v současné době v Praze kromě Skupiny také AFI Europe, SIKO a Dostupné bydlení České Spořitelny.

Skupina vidí určité riziko i v tlaku na ceny nájemního bydlení, nájemné v Praze však aktuálně vykazuje opačný trend – průměrné nájemné v Praze za 2. čtvrtletí 2024 činilo 460 Kč/m²/měsíc (v případě běžného nájmu, v případě institucionálního nájmu je to dokonce 524 Kč/m²/měsíc), což znamenalo mezikvartální růst o 2,7 %, meziročně dokonce o 11,1 % a lze tak očekávat růst i v dalších měsících. Růstu nájemného napomáhá i zvýšená poptávka po nájemním bydlení

Nabídka bytů určených k dlouhodobým nájům se mezikvartálně snížila o 4,3 % na 5 630 bytů. Meziročně byl počet nájemních bytů dokonce o pětinu nižší. I v důsledku poklesu nabídky docházelo ve 4Q k růstu ceny běžného i institucionálního nájmu. Jednotková cena institucionální nabídky nájemních bytů vzrostla mezikvartálně o 12 % na 537 Kč/měsíc/m².

V oblasti nájemního bydlení, kde Skupina realizuje nabídku nájemního bydlení na projektu Fragment a částečně v I. etapě projektu Lihovar Smíchov, v porovnání s prodeji došlo k akceleraci poptávky. Od konce roku 2022 až do dnešního dne jsme sledovali zvýšení zájem o pronájem bytových jednotek v projektu, současně s tím se cena za m² a měsíc zvýšila v porovnání s původním plánem o více než 50 %. Pozorujeme tak trend mírného přechodu od nákupu nemovitostí do vlastnictví k hledání nájemního bydlení. Tento trend přisuzujeme faktu, že bydlení v Praze je atraktivní, lidé mají stále zájem se do

Prahy stěhovat, a s momentálním poklesem dostupnosti vlastnického bydlení jsou více motivovaní k hledání pronájmů, a to i v prémiových projektech s odpovídající cenou. Očekáváme, že tento trend (růst cen i poptávek) bude v dalších letech sílit.

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 2024



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