

trend report

2014

**Přehled českého
nemovitostního trhu**
Czech Real Estate
Market Survey

Generální partner ARTN
AREMD General Partner



Partneři ARTN
AREMD Partners



Obsah publikace Trend Report 2014 je založen na odborné diskusi členů Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, jejich vlastních analýzách a prognózách budoucího vývoje. Jedná se o diskusní materiál. Vaše případné náměty a postřehy rádi přivítáme, zasílat nám je můžete na adresu info@artn.cz.

The content of Trend Report 2014 is based on expert discussion of AREMD members, their own analysis and prognosis of future developments, and should be considered a discussion material. We welcome your comments and reactions at info@artn.cz.

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí děkuje všem odborníkům, kteří se na tvorbě publikace podíleli:

Association for Real Estate Market Development thanks to all experts who contribute to the production of the publication:

Gabriel Achour, Achour & Hájek
Robert Bocker, Colliers International
Tomáš Drtina, INCOMA GfK
Jan Frait, Česká národní banka
Michal Hlaváček, Česká národní banka
Emil Holub, Clifford Chance
Filip Hradec, Česká spořitelna
Jiří Linhart, Knight Frank
Zdeňka Klapalová, Knight Frank
Jan Kocur, Strabag Property and Facility Services
Jan Kotaška, Knight Frank
Kamil Kosman, ECPI
Lenka Kostrounová, ČSOB
Tomáš Kulman, Czech Comfort
Pavel Kühn, Česká spořitelna
Marie Mocková, Hypoteční banka
Lenka Oleksiaková, Colliers International
Jiří Pácal, Central Europe Holding
Jan Sadil, Hypoteční Banka
Milan Skála, Cicero
Marcel Soural, Trigema
Stewart Thomson, Knight Frank
Petr Toman, KPMG Česká republika
a Eva Zemanová, Ernst & Young

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí rovněž děkuje všem firmám za podporu a významnou angažovanost při přípravě této publikace.

Association for Real Estate Market Development would like to thank also to all companies for their support and extraordinary dedication in preparation process of the report.

Úvodní slovo prezidentky správní rady ARTN Introduction by the President of the ARTN Executive Board	6
O Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí About the Association for Real Estate Market Development	7
Členové Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí v roce 2014 Members of the Association for Real Estate Market Development in 2014	8
Trendy na trhu nemovitostí 2014–2015 podle průzkumu ARTN Real Estate Market Trends 2014–2015 Survey by the AREMD	9
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě Macroeconomic Development and Real Estate Prices in the Czech Republic and Globally	15
Rezidenční trh Residential Market	23
Trh s kancelářskými prostory Office Market	35
Trh s maloobchodními prostory Retail Market	41
Trh s průmyslovými prostory Industrial Market	47
Hotelový trh a volnočasové aktivity Hotel Market and Leisure Activities	53
Financování nemovitostí Real Estate Financing	59
Investiční trh Investment Market	67
Property management na českém trhu nemovitostí Property Management on the Czech Real Estate Market	77
Právo Law	83
Daně v oblasti nemovitostí Real Estate Taxes	91
Seznam komentátorů a zveřejněných fotografií List of quotes and published photos	98

Úvodní slovo prezidentky správní rady ARTN

Introduction by the President of the ARTN Executive Board

Vážení čtenáři,

předkládáme vám další vydání odborné publikace Trend Report 2014. Připomínám, že se jedná již o 7. vydání tohoto unikátního komplexního materiálu, popisujícího trendy českého nemovitostního trhu ve všech jeho segmentech.

Letošní edice je v mnohém výjimečná. Abychom měli jistotu, že popisujeme trh skutečně objektivně, spolehlí jsme se tentokrát nejen na úsudek členů naší asociace, ale obrátili jsme se rovněž na širokou odbornou veřejnost.

Oceňujeme všechny, kteří na naše dotazy v rámci průzkumu aktivně reagovali. Neboť teď můžeme říci, že vy všichni jste se stali fakticky spoluautory této publikace. Text tedy nevychází pouze ze zkušeností a stanovisek kolektivu autorů, ale opírá se o názor širší části zainteresované odborné veřejnosti. V letošním vydání Trend Reportu proto navíc najdete nejen to, jak odborníci hodnotí situaci na trhu, ale uvádíme i konkrétní poznámky a komentáře.

Zároveň jsme se soustředili na aktuálnost a komentující charakter jednotlivých kapitol, byť někdy na úkor jejich délky (nikoliv však hodnoty obsahu). Je to také proto, že od letošního roku bychom Trend Report rádi vydávali na roční, nikoliv dvouleté bázi.

Úplnou novinkou je, že jsme se rozhodli nabídnout Trend Report ve flash verzi a reagovat na současný trend. Zájemcům umožníme objednat si publikaci on-line a číst ji v elektronickém komfortu, který mnohým vyhovuje.

Máme z prezentovaného materiálu velkou radost. Z celé řady důvodů. Jednak nás práce na společném díle těšila, jednak se zdá, že se v mnoha oblastech trh nemovitostí vyvíjí správným směrem.

Pokud se zaměříte nejen na aktuální prezentaci realitního trhu v České republice, ale i na popisované trendy uvidíte, že jsou před námi mírně optimistické predikce i řada pozitivních zpráv.

Mnohým z vás, developerům a investorům, se podařilo realizovat úspěšné projekty, uzavřít dobré transakce. Blahopřejeme vám k těmto úspěchům. Jsme rádi, že se trh dále rozvíjí, a že jste na našem realitním trhu aktivní.

Jak mnozí píšete, přejete si trh transparentní a živý. To je cílem i našich členů. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí zůstává plně pozitivních námětů a věříme, že je společně budeme rozvíjet a uskutečňovat.

Dovolte mi poděkovat všem našim partnerům a příznivcům, s jejich pomocí se nám pracovalo mnohem lépe!

Poděkování patří samozřejmě našim členům za dlouhodobou podporu a spolupráci a také výkonné manažerce ARTN.

Jak říkají naši britští kolegové Altogether better!

Dear readers,

We present you with another edition of the professional publication, Trend Report 2014. I note that this is already the 7th edition of this unique, comprehensive material describing trends on the Czech real estate market in all its segments.

This year's edition is exceptional in many ways. To make sure that we actually describe the market objectively, this time we relied on the judgment of not only the members of our association, but also the wider professional community.

We appreciate all who actively responded to our survey. For now, we can say that all of you have become the de facto co-authors of this publication. The publication is therefore based not only on the experience and opinions of the collective authors, but also on the broader views of the professional community. In this edition of the Trend Report, in addition to the expert assessment of the state of the market, you will also see specific notes and comments.

At the same time, we focused on the relevance and commentary of the individual chapters, albeit sometimes at the expense of their length (but not the value of the content). It is also because of this that starting this year, we would like to publish the Trend Report on an annual, rather than biennial, basis.

A brand new feature is our decision to offer the Trend Report in an electronic version in response to the current trend. Those interested can order the publication on-line and read it in the electronic comfort that many prefer.

We are very happy with the presented material for a number of reasons. We relished the work on a common publication and it also seems that the real estate market is in many areas developing in the right direction.

If you focus not only on the presentation of the current real estate market in the Czech Republic but also the described trends, you will see the slightly optimistic predictions as well as a lot of good news ahead of us.

Many of you, developers and investors alike, were able to implement successful projects as well as conclude good transactions. Congratulations on these achievements. We are pleased that the market continues to develop and that you are active in it.

As many of you write, you want the market to be transparent and lively. Our members share this goal. The Association for Real Estate Market Development remains full of positive ideas that we strive to develop and implement with you.

Let me thank all of our partners and supporters, their help made us enjoy our work much more!

Thanks also goes to our members for their continued support and cooperation and to the executive manager of ARTN.

As our British colleagues say, altogether better!

PhDr. Ing. Zdeňka Klopalová, CSc.
Prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí
President of the Association for Real Estate Market

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) je dobrovolným neziskovým občanským sdružením, které bylo založeno v roce 2001 a jehož členy jsou přední představitelé developerských a investičních společností, realitních, právních a poradenských kanceláří, bank a dalších organizací činných na trhu nemovitostí, dále přední představitelé a vyšší management veřejné správy, a záměrem je sdružovat také pedagogy a studenty vysokých škol se zájmem o tuto oblast. Díky rozmanité členské základně, která dnes zahrnuje více než 100 předních osobností působících ve všech oblastech trhu nemovitostí, představuje ARTN seskupení jedinečné svou univerzální kompetencí, které v tomto smyslu nemá v České republice obdoby.

Základními cíli sdružení jsou zejména zvýšení kvality, stability a transparentnosti českého trhu nemovitostí, standardizace postupů a procesů na českém trhu nemovitostí, zvýšení kvality vzdělávání, informovanosti a zlepšení vzdělanosti odborné i laické veřejnosti v oboru nemovitostí, propagace českého trhu s nemovitostmi v tuzemsku i zahraničí a zdokonalování právního prostředí pomocí návrhů legislativních změn.

Naše aktivity směřují ke komunikaci s odbornou i laickou veřejností a skládají se zejména z pravidelných měsíčních diskusních setkání na aktuální témata rozvoje trhu nemovitostí, pořádání kulatých stolů za účasti předních odborníků a jejich medializace, propagace českého trhu nemovitostí na zahraničních prestižních akcích (MIPIM, MAPIC, Expo Real) a u zahraničních partnerských asociací. Členové ARTN jsou aktivní v přednáškové činnosti a úzce spolupracují s veřejným sektorem a státními institucemi. Asociace také odborně zašituje prestižní soutěž Nejlepší z realit / Best of Realty, v jejímž rámci uděluje zvláštní cenu ARTN „Award for Excellence“ za zvláštní přínos rozvoji českému trhu nemovitostí.

Jednou z kompetencí ARTN je zřizování pracovních skupin, které sdružují nejen členy ARTN ale profesionály z různých odvětví za účelem plnění konkrétních cílů sdružení. V současné době existují dvě skupiny. Pracovní skupina Financování vznikla za účelem sjednocení postupů financování nemovitostních projektů a podařilo se jí mimo jiné prosadit sjednocení definic některých pojmů užívaných v rámci finančních transakcí a úspěšně také implementovala některé standardní západoevropské mechanismy do českého prostředí realitního a bankovního trhu. Na činnosti skupiny se podíleli odborníci z bankovní sféry, developeri, finanční skupiny a daňoví poradci. Druhá pracovní skupina Legislativa tvoří relativně pestrou a průřezovou skupinu profesionálů z rozličných oblastí českých realit s převahou právníků z prestižních advokátních kanceláří působících na českém trhu. Mezi klíčové oblasti zájmu v současné době patří samozřejmě rekodifikace občanského zákoníku. V minulosti skupina výrazným způsobem přispěla k novele stavebního zákona, řešila otázky územního plánování a otázky koncepčního řešení konkurzu a vyrovnání. Dlouhodobě zástupci skupiny spolupracují s Českým úřadem katastrálním a zeměměřičským a dalšími institucemi.

Trend Report jako pravidelnou zprávu o stavu trhu nemovitostí vydává Asociace v rámci své propagační a popularizační činnosti od roku 2002. Od svého vzniku se Trend Report postupně stal nedílnou součástí knihovny každého aktéra na realitním trhu. Snahou ARTN je vytvořit novou podobu této expertní studie, a její letošní edici jsme připravili tak, aby obsahově nerekapituloval informace, které všichni znají, ale nabídl pohled na aktuální problémy a směřování trhu. Odborné i široké veřejnosti chceme tímto vydáním nabídnout objektivní a komplexní pohled na nemovitostní trh v České republice komentovaný experty s periodicitou jednou ročně. Rádi bychom také Trend Report využili více jako zrcadlo dění v ARTN a dali jeho čtenářům možnost poznat názorovou platformu uvnitř Asociace.

Více o aktivitách a členství v ARTN na www.artn.cz.

Association for Real Estate Market Development (AREMD) is a voluntary non-profit civic association which has been found in 2001. Our members are leading representatives of development and investments companies, real estate, legal and advisory agencies, banks and other organizations actively involved in the real estate market, also leading representatives and top management of state administration, and our aim is to draw in the university and college teachers and students interested in this field. Thanks to our diverse membership, covering more than 100 prominent personalities from various fields of the real estate market, the AREMD represents a group, unique in its universal competence in the real estate market and, in this sense, is without analogy in the Czech Republic.

Main goals of AREMD are mainly enhancing of the quality, stability and transparency of the Czech real estate market, standardisation of procedures and processes on the Czech real estate market, rising the awareness level of professional and layman public in the field, improving the quality of education and rising the level of education among professionals, promoting of the Czech real estate market at home and abroad, and improvements in the legal environment through proposals of changes in legislation.

Our activities intend to communication with professional and general public and consist mainly of regular monthly discussion meetings on actual topics of real estate market development, organization of round tables attended by renowned experts and medicalization of them, promotion of the Czech real estate market at prestigious occasions abroad (MIPIM, MAPIC, Expo Real) and in foreign partner associations. Our members are active in lecturing and in cooperation with the public sector and government institutions and agencies. AREMD has also a patronage over the prestigious “Best of Realty” contest, where the special annual “ARTN Award for Excellence” is announced and dedicated to those with significant contribution to the development of the Czech real estate market.

One of AREMD competencies is to establish work groups which have been found with the aim to fulfil particular AREMD goals and group members are recruited from AREMD members and also experts from various sectors. Currently, there are 2 active work groups created within AREMD. The work group “Financing” was established with the aim to mainly unify real estate financing processes. The group was successful in harmonisation of particular definitions used within financial transactions and also with the implementation of standard Western European mechanism into Czech environment of the real estate and bank market. The group of Financing consists of different experts from the bank and financial sector, as well as from the development and advisory. The second work group “Legislation” a relatively diverse and cross functional group of professionals from various spheres of the Czech real estate sector with a majority share of lawyers of renowned lawyers’ offices operating at the Czech market. The current key areas of the „LEGISLATION“ task force focus include particularly the Civil Code recodification. In the past, the group has contributed to Building Act amendment significantly, as well as to land planning issues and issues of bankruptcy proceedings and composition. The group representatives cooperate with the Czech Real Estate Register and Land Survey Office and other institutions on a long-term basis.

Trend Report, as our regular report on the real estate market situation has been published as a part of promotional and popularizing activities by AREMD since 2002. Since that time, Trend Report has become an integral part of library of all real estate professionals. Is the aim of AREMD to create a new face of this expert study, and therefore this year publication is to offer you information not only from public known sources and not only to recap, but also to give you a picture of actual problems and trends of the market. Since 2014 edition, we would like to offer to our professional and general public the objective and comprehensive view of the real estate market in the Czech Republic commented by experts with once per year periodicity. In this Trend Report, we also would like to reflect latest developments and to show our readers the opinion platform within the Association.

More information about AREMD activities and membership are available at www.artn.cz/en.

Členové Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí v roce 2014

Members of the Association for Real Estate Market Development in 2014

Achour Gabriel	AK Achour & Hájek s.r.o.	Oesterreicher Albert	OCM investiční společnost, a. s.
Balák Jan	Ing. Jan Balák	Pácal Jiří	Central Europe Holding, a. s.
Bedrna Pavel	Hydropol Project & Management, a.s.	Palička Petr	Penta Investments
Beneš Petr	HOCHTIEF Development CR s. r. o.	Plachá Iveta	CMC Cameron McKenna, advokát
Capelleveen Johan van	Johannis van Capelleveen	Pokorná Magda	Allen & Overy LL.P., organizační složka
Čermák Pavel	EC Harris s.r.o.	Pokorný Jiří	SATPO Development, s. r. o.
Červenka Miloš	U-G servis s.r.o.	Pokorný Radek	AGANA GROUP, jednatel
Dejanovski Sebastien	DEVELON CZ s.r.o.	Porupka Tomáš	KKCG, a.s.
Drtina Tomáš	INCOMA GfK, s.r.o.	Prášil Jiří	CEE Asset Management
Dubovský Miroslav	Hogan Lovells (Prague) LLP	Prchlík Dušan	Ungelt Services, a.s.
Dvořák Václav	Gestin Holding, a. s.	Příkrylová Pavla	PETERKA & PARTNERS
Fajkus Jiří	RSIM Realitní a správcovská, a.s.		adv. kancelář s.r.o.
Falis Štefan	TPA Horwath	Rainer Frank	Velíšek & Podpěra
Fanta Petr	CODECO, a. s.	Richter Pavel	JPR Development, s. r. o.
Fára Pavel	Balcar Polanský Eversheds	Rutland Monika	Rutland Ježek, advokátní kancelář
Frank Rainer	Velíšek & Podpěra – adv. kancelář s.r.o.	Sadil Jan	Hypoteční banka, a. s.
Gavlas Ivo	Gavlas, spol. s r. o.	Sedmíhradský Jakub	Lexus a.s.
Giese Ernst	Giese & Partner, v.o.s.	Schödelbauerová Pavla	Ministerstvo pro místní rozvoj
Grabmüllerová Daniela	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	Skála Milan	Cicero, s.r.o.
Hejma Petr	Multiprojekt Group a.s.	Skalický Martin	REICO investiční spol. České spořitelny
Hermann Jiří	Mount Capital s.r.o.	Skotnica Jiří	TACOMA Services s.r.o.
Hink Michal	Dentons Europe CS LLP	Soural Marcel	Trigema, a.s.
Holásek Jan	Havel, Holásek & Partners s.r.o.	Stránský Karel	Colliers International s.r.o.,
Holub Emil	Clifford Chance LLP	Sýkora Luděk	Přírodovědecká fakulta UK
Horváth Jan	CTR Group a.s.	Šimonek David	Baker & McKenzie v. o. s.
Hradec Filip	Česká spořitelna, a.s.	Škvára Pavel	Traficon s.r.o.
Humlová Olga	HB Reavis Group CZ, s.r.o.	Šourek Michal	MS Architekti
Hybš Jan	Ministerstvo kultury	Štěpánková Klára	Kinstellar s.r.o., advokátní kancelář
Illetško Petr	BELLMARK ASSET MANAGEMENT a.s.	Švanda Zdeněk	STRABAG Property
Janeček Radek	Squire Sanders, v.o.s., advokátní kancelář		& Facility Services a.s.
Júzová Martina	Erste Group Immorent ČR s.r.o.	Tlačbaba Jan	DBK Praha a.s.
Klapalová Zdeňka	KNIGHT FRANK, spol. s r. o.	Tuček Martin	PPF Real Estate s.r.o.
Kocián Michal	FINEP & partners a.s.	Urbánek Petr	M2 Real Estate
Konečná Radka	Konečná & Zacha, s.r.o., adv. kancelář	Vaculík František	PSJ, a.s.
Kořínková Dana	Advokátní kancelář	Válka Zdeněk	Stewart Title Limited
	JUDr. Dana Kořínková	Vecán Pavel	GES REAL, a.s.
	ECPI, s.r.o.	Veselý Alexej	Trikaya Czech Republic a.s.
Kosman Kamil	Československá obchodní banka, a. s.	Vobruha Aleš	Orco Property Group
Kostrounová Lenka	PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář	Weishaupt Pavel	CODECO, a. s.
Kožušník Rudolf	PSG International	Zeman Petr	ARGO
Krones Tomáš	Czech Comfort s.r.o.	Zemánek Jan	Recoport s.r.o.
Kulman Tomáš	Crest Communications	Zemanová Eva	Ernst & Young s.r.o.
Langr Aleš	Dentons Europe CS LLP	Žalský Karel	Interprospekt CZ s. r. o.
Lazar Evan Zohav	Sociologický ústav AV ČR		
Lux Martin	Raiffeisen penzijní společnost	Členové - čekatelé	
Maliř Josef	YBN konsult - znalecký ústav s.r.o.	Membership Expectants	
Malý Bedřich	Ing. Petr Marek		
Marek Petr	The Property Advisory Group	Havelka Zdeněk	Czech Property Investments, a.s.
Matoušková Karolína	Deloitte Advisory s.r.o.	Kliment Pavel	KPMG Česká republika s.r.o.
Melč Michal	KARLIN PORT REAL ESTATE	Koval Otto	KKCG Real Estate a.s.
Miškovič Milorad Miško	Central Park Praha	Kruntorád Jan	Gepard Finance
Němeček Radomír	RENOMIA	Opletalová Daniela	Birds & Birds
Nepala Pavel	Penta Investments	Pujman Petr	KKCG Real Estate a.s.
Novák Rostislav	NSG Morison advokátní kancelář, s.r.o.	Skála Patrik	KKCG Real Estate a.s.
Novotný Martin			

TRENDY NA TRHU NEMOVITOSTÍ 2014–2015 PODLE PRŮZKUMU ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ
REAL ESTATE MARKET TRENDS 2014–2015 SURVEY BY THE ASSOCIATION FOR REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT



Trendy na trhu nemovitostí 2014–2015 podle průzkumu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Real Estate Market Trends 2014–2015 Survey by the Association for Real Estate Market Development

V prvních lednových týdnech 2014 realizovala Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí ve spolupráci s výzkumnou agenturou INCOMA GfK dotazníkový průzkum. Jeho cílem bylo především získat objektivní a komplexní pohled na vývoj na českém trhu nemovitostí včetně aktuálních trendů. V rámci průzkumu bylo osloveno na 500 odborníků a expertů aktivních na českém trhu nemovitostí napříč všemi segmenty. Mezi respondenty nechyběli samozřejmě ani členové ARTN. Přestože odpověděla jenom část z nich, poskytlý výsledky průzkumu ARTN ucelené informace od zástupců na odborné úrovni z nejvýznamnějších profesních oborů spojených s nemovitostním trhem a staly se tak cenným zdrojem pro vypracování této publikace.

KLÍČOVÉ UDÁLOSTI ČESKÉHO NEMOVITOSTNÍHO TRHU

Výrazný nárůst investic do komerčních nemovitostí, vzestup výstavby logistických prostor a oživení rezidenčního trhu – to jsou hlavní atributy roku 2013 na nemovitostním trhu, který zaznamenal sice velmi střídmy, ale pozitivní posun ve vnímání dalšího vývoje. Stejně milníky se odrážejí i v širokém spektru odpovědí dotazovaných odborníků na otázku nejdůležitějších událostí uplynulého roku. Nejvíce respondentů se však shodlo v označení klíčové události roku 2013 na největší realitní transakci poslední doby – prodej budov v komplexu The Park na pražském Chodově z portfolia německého fondu DEGI americkému investoru Starwood Capital. Mezi developerskými počiny pak u realitních insiderů dominovalo dokončení projektu Florentinum investiční skupiny Penta, který byl ve stejném roce oceněn mimo jiné cenou Best of Realty v kategorii Nová administrativní centra.

Kladně byla v průzkumu hodnocena dlouhodobě nízká úroková sazba hypoték a rostoucí objem investic. Pouze 9 % respondentů označilo za klíčovou událost dokončení rekodifikace nového Občanského zákoníku (OZ).

V podrobnějším dotazování na klíčové události v letech 2014 a 2015 však již téměř třetina respondentů zařadila implementaci a dopady nového OZ na praxi realitního trhu na první místo. Další odpovědi v této části průzkumu potvrzují, že na českém realitním trhu panuje mezi odborníky mírný optimismus. Klíčovou událostí bude podle jejich názoru zvýšení objemu investic a mírný růst trhu.

NEJVÝRAZNĚJŠÍ TRENDY 2014–2015

S tím korespondují i další výsledky průzkumu: za nejvýraznější trend, který se bude projevat na trhu nemovitostí v ČR v letech 2014 a 2015 bez ohledu na jednotlivé segmenty, označila největší část respondentů (14 %) růst, respektive stabilizaci ekonomiky a trhu. Za očekávaný trend je možné označit rostoucí zastoupení nových hráčů, zpravidla z řad domácích privátních investorů nebo firem mimo realitní trh, ale také zahraničních institucionálních investorů. Odborníci také očekávají, že v roce 2014 bude stoupat atraktivita v segmentu logistických a datových center. Pokračovat bude výrazná diverzifikace trhu.

In the first weeks of January 2014, the Association for Real Estate Market Development carried out a questionnaire survey in collaboration with the INCOMA GfK research agency. Its goal was to gain an objective and comprehensive view of developments on the Czech real estate market including current trends. The survey was addressed to 500 professionals and experts active in all segments of the Czech real estate market. The respondents of course included members of ARTN. Although only some of them responded, the results of the survey provided ARTN with comprehensive information from representatives of the expert levels of the various professional disciplines associated with the real estate market and became a valuable resource for the development of this publication.

KEY EVENTS ON THE CZECH REAL ESTATE MARKET

A significant increase in investment in commercial real estate, the rise of the construction of logistics premises and a recovery of the residential market – these are the main attributes of the 2013 real estate market, which saw a very modest but positive shift in the perceptions of further development. The same milestones are reflected in the wide range of experts' replies as to which were the most important events of the past year. Most respondents, however, agreed that the key event of 2013 was the most recent real estate transaction – the sale of the buildings in The Park, a complex in Prague-Chodov, from the German fund DEGI portfolio to the American Starwood Capital. The development initiative favored among development insiders was then the completion of the Florentinum project by the Penta Investments group, which was awarded, among others, the prize Best of Realty in a New Administrative Centers category in the same year.

The survey respondents positively evaluated the low long-term interest rate of mortgages and the growing volume of investment. Only 9% of respondents said the key event was the recodification of the new Civil Code (CC).

In detailed polling about key events in 2014 and 2015, however, nearly a third of the respondents ranked the implementation and the impact of the new CC on the real estate market first. Other answers in this part of the survey confirm that there is cautious optimism among Czech real estate experts. The key event will in their opinion be increasing investment and moderate market growth.

MOST SIGNIFICANT TRENDS IN 2014–2015

Other survey results reflect that opinion: the largest number of respondents (14%) identified growth, or the stabilization of the market and the economy, as the most significant trend that will affect real estate development between 2014 and 2015, regardless of the individual market segments. Another expected trend is the growing presence of new players, usually from the ranks of domestic private investors or companies outside the real estate market, but also from foreign institutional investors. Experts also expect that the attractiveness of the logistics and data center segment will increase in 2014. The significant diversification of the market will continue.

”

„Kombinace nízkých úrokových sazeb, dostupné likvidity v mezibankovním sektoru a optimistických očekávání ohledně celkového hospodářského růstu vytvářejí příznivé podmínky pro rozvoj trhu nemovitostí v nadcházejících letech. Nadále budou dominovat skupiny, které na něm dlouhodobě působí a znají ho, nicméně podíl nových zahraničních investorů bude růst.“

(Pavel Kliment, KPMG Česká republika)

”

„Vývoj české ekonomiky ovlivňující investice, příchod nových investorů, potřebu nových výrobních a logistických prostor.“

(Lubor Kunc, AON Česká republika)

“The combination of low interest rates, available liquidity in the interbank sector and optimistic expectations for overall economic growth are creating favorable conditions for the development of the real estate market in the coming years. The groups that have been on the market in the long-term will continue to dominate and they know it, but the share of new foreign investors will grow.”

“The Czech economy is affected by investment, the arrival of new investors and the need for new production and logistic space.”

NOVÉ PROJEKTY NAPŘÍČ SEGMENTY

Největší nárůst počtu nových projektů lze podle výsledků průzkumu očekávat zejména na kancelářském trhu, což je ostatně patrné už z údajů roku 2013. Podle komentářů bude z hlediska přírůstku nových kancelářských prostor hrát významnou roli zejména hlavní město Praha. Podle

NEW PROJECTS ACROSS MARKET SEGMENTS

According to the survey results, the largest increase in the number of new projects can be expected especially in the office market, which is, moreover, already evident from the data of 2013. According to the comments, the capital, Prague, will play an important role in terms of the growth of new office spaces. According to some ex-

některých odborníků se Česká republika opět stává atraktivní pro logistické a výrobní firmy, 28 % respondentů očekává značný přírůstek právě v segmentu logistických a industriálních prostor. Celkem 77 % oslovených expertů se shoduje, že v rezidenční oblasti bude panovat mírný přírůstek. A téměř polovina respondentů si myslí, že stagnace nastane v segmentu cestovního ruchu a v projektech pro volný čas, které budou více závislé na mimobankovním financování (zejména fondy EU). Poměrně skepticky respondenti vidí i přírůstek nových obchodních ploch. Odborníci se shodují, že napříč segmenty existuje – a v následujících dvou letech se dále prohloubí – rozdíl mezi Prahou a regiony.

„U kanceláří nárůst spekulativní výstavby. V oblasti maloobchodu je saturace trhu již značná. Ovšem – ve všech dotčených oblastech je a ještě více se prohloubí rozdíl mezi Prahou a regiony.“

(Vít Minařík, Klepière)

pers, the Czech Republic is once again becoming attractive for logistics and manufacturing companies, 28% of respondents expect a significant increase in precisely the logistics and industrial space segment. 77% of the surveyed experts agree that residential areas will see a slight increase. And almost half of the respondents think that stagnation will occur in the segment of tourism and leisure projects, which will be more dependent on non-bank financing (mainly from the EU development funds). Respondents are quite skeptical about the growth in new businesses. Experts agree there is a gap – which will further widen in the next two years – between Prague and other regions.

“A speculative construction in offices. In the retail market saturation is already considerable. However – there is a difference between Prague and regions in all segments and it will be getting worse.”

„Počty ani velikosti domácností a firem výrazně nerostou. Nárůst nových projektů na bytovém i kancelářském trhu, pokud má být zdravý a nezpůsobit přesycení trhu, nesmí přinášet neodůvodněné zvyšování celkového počtu ploch ale spíše jejich obnovu – na místo technicky a morálně zastaralých za nové a lépe vyhovující současným potřebám.“

(Mgr. Jiří Pácal, Central Europe Holding)

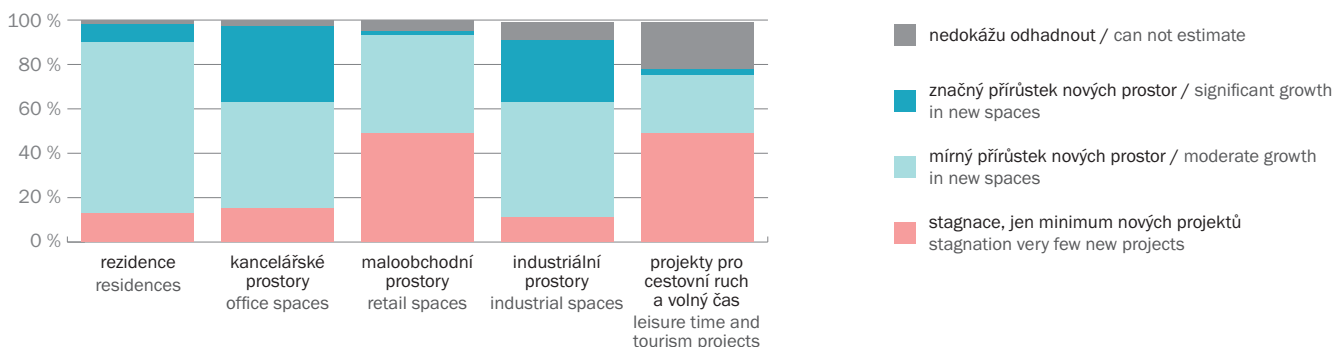
“Numbers and sizes of households and companies are not increasing. If it is to be healthy, the increase in new projects in the residential and office market must not increase the total number of areas, but recover them – new, modern and meeting current standards instead of technically and morally outdated.”

GRAF – Očekávaný nárůst nových projektů v letech 2014–2015

GRAPH – Expected growth of new projects in 2014–2015

Pramen: Průzkum ARTN 01/2014

Source: 01/2014 ARTN Survey



VÝVOJ PRŮMĚRNÉ VÝŠE NÁJEMNÉHO / CENY

Z grafu níže vyplývá, že v případě rezidenčního segmentu očekávají respondenti spíše mírný růst cen bytů (58 %). Podle některých komentářů se však můžeme u cen bytů v příštích dvou letech dočkat jak většího překvapení směrem nahoru (5 % se domnívá, že lze očekávat dokonce 5% růst cen bytů), tak také mírného poklesu cen, a to zejména v závislosti na kvalitě, lokalitě a úspěšnosti daného projektu. U nájemního bydlení většina očekává nezměněný stav (58 % respondentů) nebo jen mírný růst (22 %).

Výše nájemného u kancelářských ploch bude podle průzkumu mírně klesat (42 %), dokonce se může i snížit o více než 5 % (23 % respondentů). V segmentu retailu se v následujících dvou letech můžeme dočkat poklesu cen nájmu i růstu. Důvod této ambivalence? Více než v kterémkoli z ostatních segmentů se právě v maloobchodu projevuje závislost výše nájmu na úspěšnosti projektu, jeho návštěvnosti, tržbách a celkové kvalitě. Lze se tedy dočkat dalšího rozvíření nůzek mezi úspěšnými a méně úspěšnými (či rovnou neúspěšnými) obchodní centry a retail parky.

Segment industriálních prostor čeká podle analýzy průzkumu z větší části nezměněný stav (48 %) nebo jen mírný růst (18 %). Může to být dáno

DEVELOPMENTS IN THE AVERAGE LEVEL OF RENT / PRICES

As the chart below shows, in the case of the residential segment, respondents expect moderate growth in apartment prices (58%). According to some comments, in the next two years, we can expect surprises both in a rise in apartment prices (5% believe that we can expect a full 5% increase), as well as a slight decline, especially depending on the quality, location and the success of the project. In rental housing, most expect unchanged status (58%) or only slight growth (22%).

The rent for office space will fall slightly (42%) according to the survey and may even be reduced by more than 5% (23% of respondents). In the retail segment, we may see a drop in rents and growth in the next two years. And the reason for this ambivalence? More than in any other segment, the retail rent level is dependent on the success of the project, its traffic, sales and overall quality will be felt. We can therefore observe a further widening of the gap between the successful and the less successful (or outright unsuccessful) shopping centers and retail parks.

The industrial space segment will see, according to the analysis of the survey, a largely unchanged status (48%) or only slight growth (18%). It may be due to a certain industrial space market cycle (realized demand in 2013 exceeded the record level) and a focus on construction projects for particular tenants. In other words, compa-

„Vývoj nájemného u kancelářských a maloobchodních prostor bude závislý na úspěšnosti projektu. Úspěšný projekt = potenciál mírného růstu, neúspěšný projekt = pokles mírný až dramatický.“

(Ing. Alois Vyleta, MRICS, CA Immo Real Estate Management)

“The rent for office and retail space will depend on the success of the project. Successful project = slight growth potential, a failed project = mild to dramatic decline.”

jistým cyklem trhu industriálních prostor (soustředěním realizovaná poptávka v roce 2013 překonala rekordní výši) a soustředění se na výstavbu projektů pro konkrétní nájemce. Jinými slovy, oproti např. administrativě se v tomto segmentu prakticky nestaví na spekulativní bázi.

red for example to the administration segment, new projects in this segment are usually not built on a speculative basis.

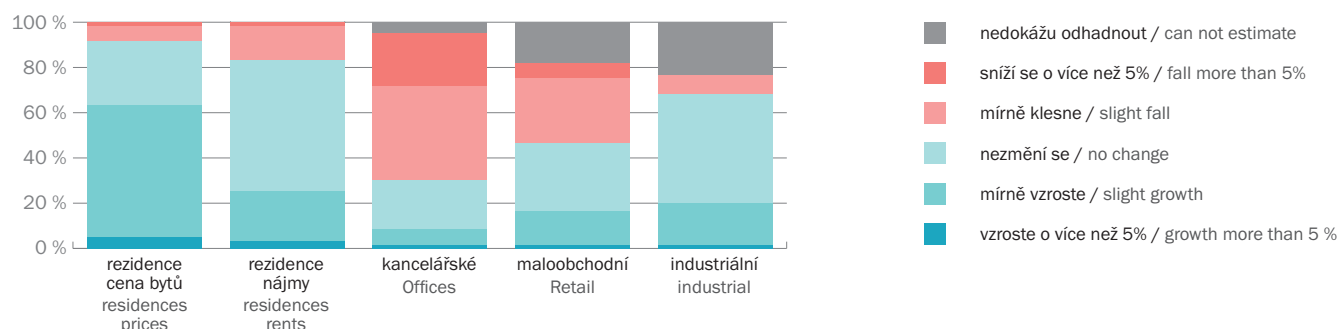
„Tlak na efektivní nájemné vidím zejména u kanceláří a méně úspěšných nákupních center, kde podíl celkových nákladů nájemců vzhledem k tržbám není dlouhodobě udržitelný.“

“I see pressure on effective rents in selected office sub-markets and in under-performing shopping centres with unsustainable effort ratios.”

(Ing. Anna Štěrbová, Peakside Capital Advisors Ltd.)

GRAF – Očekávaný vývoj průměrné výše nájmu (ceny bytů) v horizontu 2014–2015
GRAPH – Expected development in the average rents (apartment prices) in the 2014–2015 horizon

Pramen: Průzkum ARTN 01/2014
Source: 01/2014 ARTN Survey



ZHODNOCENÍ INVESTIC

V otázce míry návratnosti developerských projektů zůstávají odborníci ve zdrženlivé shodě: neexistuje podle nich univerzální výše „yieldu“, respektive už nyní se prohlubují rozdíly ve výnosech mezi jednotlivými nemovitostmi měnícími vlastníka. Pro roky 2014–2015 bude docházet nejen k větší stratifikaci výnosů, ale některé komerční objekty budou prakticky neprodejné. Ať už z důvodu nerealné představy o ceně, vysokým provozním nákladům anebo kvůli nízké obsazenosti a tím i nedostatečným výnosům pro majitele.

RETURNS ON INVESTMENTS

In the question of investment returns of development projects, the experts are in reluctant agreement: a universal yield level doesn't exist, i.e. the differences in yields among properties changing owners are already widening. Over 2014–2015, there will not only be higher yield stratification, but some commercial objects will also be practically unsellable, whether because of inflated notions of price, high operating costs, or because of low occupancy, and thus low yield for the owner.

Podle odhadu odborníků v rámci průzkumu vypadá nejhůře výhled yieldu u kancelářských ploch (viz červená pole v grafu níže).

According to surveyed expert estimates, the worst yield outlook is for office space (see red box in the graph below).

„Domnívám se, že v super prime sektoru mohou yields ještě mírně klesnout a tedy doba návratnosti se prodlouží. Nicméně hodnota nemovitosti B/C může i nadále klesat a jsme svědky i prakticky neprodejných nemovitostí. Dle naší zkušenosti se podaří nalézt zájemce o každou nemovitost / projekt, ale v mnoha případech nejsou majitelé připraveni a ochotni akceptovat výrazný rozdíl mezi očekáváním a reálnou situací na trhu.“

“I assume the yields can still slightly drop in the super prime sector and the return period is thus extended. However, the value of property B/C may continue to decline and we are also seeing practically unsellable property. According to our experience, you always find the bidder for any property / project, however in many cases, the owners are not ready and not willing to accept the significant difference between expectations and real-life market situation.”

(PhDr. Ing. Zdeňka Klapalová, CSc., Knight Frank)

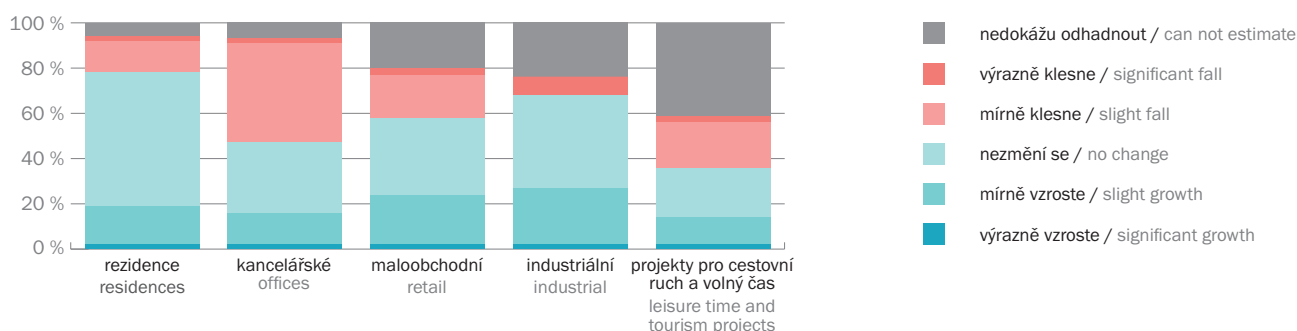
„Je to otázka individuálních kvalit jednotlivých projektů či analyzovaných nemovitostí.“

“It is the matter of the quality of the individual properties or analyzed real estate.”

(Ing. Tomáš Kulman, Czech Comfort)

GRAF – Očekávaný vývoj míry návratnosti nových projektů v jednotlivých sektorech
GRAPH – Expected rate of return on new development projects in particular segments

Pramen: Průzkum ARTN 01/2014
Source: 01/2014 ARTN Survey



NA ČEM ZÁVISÍ ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ V ROCE 2014–2015?

Na základě průzkumu ARTN můžeme konstatovat, že nemovitostní trh v České republice čeká v letech 2014–2015 mírné oživení. Trh tak bude kopírovat vývoj celé ekonomiky, ačkoliv lze očekávat zvyšující se regionální rozdíly jak v aktivitě, tak v cenách.

Jaká jsou konkrétní omezení a negativa, která podle odborníků ovlivní další rozvoj trhu v tomto období? Toto téma mělo u dotazovaných expertů v rámci průzkumu ARTN největší odezvu. Skoro polovina respondentů uvádí jako nejdůležitější právní a daňové změny spojené se zavedením nového Občanského zákoníku. Cesta k právní jistotě a předvídatelnosti dopadů posledních změn nebude podle odborníků vůbec jednoduchá a teprve praxe v nejbližších dvou letech ukáže praktický dopad nové legislativy. Stejně tak roli pak sehraje podle komentářů zejména změna v DPH, které aktuálně provází řada protichůdných rozkladů a stanovisek.

Druhým nejčastěji uváděným faktorem brzdícím další rozvoj nemovitostního trhu je financování developmentu (37 % respondentů), zejména vysoké požadavky na výši equity a konzervativní přístup ze strany financujících bank. Na třetím místě omezujících faktorů se umístila celková ekonomická situace v České republice, tedy pomalu rostoucí HDP, slabá poptávka, politická nestabilita, nízká atraktivita pro zahraniční investory a v neposlední řadě kurzový vývoj české koruny vůči euru. Osloveným odborníkům pak na českém trhu nemovitostí vedle poptávky (11 %) a investičních prostředků (14 %) chybějí především profesionálové (14 %).

„Nejistota vyplývající z aplikací NOZ, neochota bank financovat predevelopment, pokračující stagnace ekonomiky ČR.“

(Otto Koval, KKCG Real Estate)

„Slabá poptávka (v privátním i veřejném sektoru a napříč segmenty), averze bank k riziku a daňové dopady v oblasti bydlení (DPH či plánované snížení stropu pro odečet základu daně).“

(Ing. Jan Lovětínský, STRABAG Property and Facility Services)

„Očekávaná zpřísněná regulace bankovního sektoru (Basel III) a s tím související omezení a možný pokles apetitu většího financování nemovitostních projektů.“

(Mgr. Emil Holub, Clifford Chance)

V rámci průzkumu jsme se zajímali také o to, co je největším nešvarem českého realitního prostředí. Celkem 38 % respondentů se shoduje na tom, že se stále setkáváme s amatérismem a nesolidním jednáním, které poškozují trh a negativně ovlivňuje jeho celkovou atmosféru. V této souvislosti bylo v rámci komentářů nejčastěji skloňováno slovo „kvalita“ – kvalita zprostředkovatelů a poradců, kvalita projektů, kvalita informací o trhu, kvalita práce a materiálů. Přetrvávajícím neduhem je nadále korupce, na čemž se shodlo 15 % respondentů.

CO ODBORNÍCI PŘEJÍ ČESKÉMU TRHU NEMOVITOSTÍ?

Na závěr průzkumu jsme se zeptali expertů, co by chtěli českému nemovitostnímu trhu popřát. Zcela převládá přání dlouhodobého rozvoje a právní stability (38 %). Dále větší transparentnost a vyšší zájem investorů spojený s přílivem investic. Z dalších přání vybíráme například poctivost, profesionalitu, serióznost a nadhled. K tomuto přání se připojuje i ARTN.

WHAT DETERMINES THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET IN 2014–2015?

Based on the ARTN survey, we can conclude that a slight recovery awaits the real estate market in the Czech Republic in 2014–2015. Thus, the market will follow the development of the whole economy, although we can expect increasing regional differences in both activity and prices.

What are the specific limitations and disadvantages which will, according to experts, influence the future development of the market in this period? This topic was among those that achieved the greatest response from the surveyed experts in the ARTN survey. Nearly half of them said that the legal and tax changes associated with the introduction of the new Civil Code will be the most important. The experts mention that the path to legal certainty and predictability of the impact of the recent changes will not be at all easy and that only experience in the next two years will show the practical impact of the new legislation. The changes in VAT in particular, which are currently accompanied by a series of conflicting analyses and opinions, will play a pivotal role according to the comments.

The second most frequent factor inhibiting the further development of the real estate market is development financing (37%), especially the high equity requirements and conservative approach by the financing banks. The third inhibiting factor is the overall economic situation in the Czech Republic, the slowly growing GDP, weak demand, political instability, low attractiveness for foreign investors and last but not least the exchange rate of the Czech koruna against the euro. The experts mainly miss professionals (14%) in addition to demand (11 %) and capital goods (14 %).

“The uncertainty arising from the new Civil Code applications, the reluctance of banks to finance predevelopment and the continuing stagnation of the Czech economy.”

“Weak demand (in the private and public sectors across segments), the risk aversion of banks and tax implications on residential market (VAT and the planned reduction of the ceiling for tax deductions).”

“The expected tighter regulation of the banking sector (Basel III) and the related limitations and the possible decrease of appetite to more finance real estate projects.”

In the survey, we were also interested in what the biggest nuisance to the Czech real estate environment is. 38% of the respondents agree that amateurism and unsound conduct still prevail, which corrupts the market and harms the overall atmosphere. In that regard, the comments again mostly mentioned the word „quality“ – the quality of brokers and advisors, the project quality, the quality of market information, the quality of work and materials. Corruption is also a persistent malady, on which 15% of respondents agreed.

WHAT DO THE EXPERTS WISH FOR THE CZECH REAL ESTATE MARKET?

At the end of the survey, we asked the experts what they wished the Czech real property market had. Responses were completely dominated by wishes of long-term development and legal stability (38%). Furthermore, they wished for greater transparency and increased investor interest coupled with the influx of investments. From the other wishes, we choose honesty, professionalism, integrity and insight. ARTN shares all these wishes.

Monika Kofroňová
Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE A VE SVĚTĚ
MACROECONOMIC DEVELOPMENT AND REAL ESTATE PRICES IN THE CZECH REPUBLIC AND GLOBALLY



SHRNUTÍ A VÝHLED

- Výhledy globální ekonomické aktivity z počátku roku 2014 počítají s pokračováním dynamického růstu v rozvíjejících se ekonomikách a pozvolným oživením ve vyspělých zemích. Prognózy vývoje HDP v eurozóně naznačují mírné oživení. V letošním roce by měl růst dosáhnout přibližně 1 % a v roce 2015 pak necelých 1,5 %.
- Podle předběžných únorových odhadů České statistického úřadu došlo ve čtvrtém čtvrtletí loňského roku ke značnému mezičtvrtletnímu oživení. Lednová prognóza ČNB pak počítá s tím, že domácí HDP vzroste v letošním roce o více než 2 % a v roce 2015 se zvýší dále na 2,8 %. Oživení domácí ekonomiky se na trhu práce projeví nejprve menším využíváním vynucených zkrácených pracovních úvazků a v roce 2015 i poklesem míry nezaměstnanosti a zrychlením růstu mezd. Mírně optimističtější očekávání ohledně vývoje světové ekonomiky mají realističtější základ než v předchozích letech. Přesto nelze ignorovat rizika, která mohou ekonomickou aktivitu opět oslabit či dokonce vyvolat výkyvy na finančních trzích. Mezi ně patří vysoká úroveň zadluženosti a s ní spojené náklady na obsluhu dluhů ve vyspělých zemích. Zároveň nelze vyloučit výraznější nárůst dlouhodobých úrokových sazeb, který by náklady na obsluhu dluhů dále zvýšil. Problém se mohou stát i neobvykle vysoké ceny nemovitostí v řadě vyspělých zemí. Opomenout nelze ani nerovnováhy a rychlý růst úvěrů v některých velkých rozvíjejících se ekonomikách.
- Na trhu bytů došlo v roce 2013 ke stabilizaci situace a v některých regionech k poněkud překvapivému nárůstu cen. Vývoj cen byl však v rámci ČR značně diverzifikovaný, když k růstu docházelo především v hlavním městě Praze. Vývoj cen bytů v ČR v podstatě odpovídá vývoji těchto cen v ostatních srovnatelných zahraničních ekonomikách. Některé ze zemí EU ale vykazují známky přehřátí trhu, narovnání nadhodnocení cen v těchto zemích by mohlo mít důsledky i pro ČR. I přes toto riziko lze ale v ČR pro nejbližší období očekávat mírný růst cen bytů, který bude souviset především s ožiováním ekonomické aktivity taženým v zahraničí a s uvolněním kurzové složky měnových podmínek. S tímto scénářem budoucího vývoje cen bytů jsou ale spojeny výrazné nejistoty.

SUMMARY AND OUTLOOK

- The prospects of global economic activity from the beginning of 2014 foresee continued strong growth in emerging economies and a gradual recovery in advanced countries. The projections of GDP in the euro area suggest a slight recovery. Growth is expected to reach approximately 1% this year and less than 1.5% in 2015.
- According to preliminary estimates of the Czech Statistical Office (CZSO) from February, there was a significant quarterly recovery during the fourth quarter of last year. The January forecast of the Czech National Bank anticipates that domestic GDP will grow by more than 2% this year and will increase further to 2.8% in 2015. The recovery of the domestic economy in 2014 will reflect on the labor market first by a decline in forced part-time job use, and in 2015 by a decline in the unemployment rate and the acceleration of wage growth. The slightly more optimistic predictions regarding the development of the global economy have a more realistic basis than in previous years. Yet one cannot ignore the risks that may weaken economic activity again or even cause fluctuations in the financial markets. These include the high level of indebtedness and the related debt service costs in advanced countries. A significant increase in long-term interest rates also cannot be ruled out, further increasing the cost of servicing the debt. The unusually high real estate prices in many advanced countries may also become a problem. Imbalances and rapid credit growth in some large emerging economies cannot be ignored.
- The housing market has stabilized in 2013 and some regions experienced a somewhat surprising rise in prices. The development of prices in the Czech Republic was, however, considerably diverse because growth occurred mainly in the capital city of Prague. Apartment price development in the Czech Republic roughly corresponds to the development of these prices in other comparable foreign economies. However, some members of the EU are showing signs of market overheating and correcting the price overvaluation in these countries could have consequences for the Czech Republic. Despite this risk, the Czech Republic may expect modest growth in housing prices in the near future, which will depend primarily on the recovery of economic activity abroad as well as the loosening of the exchange rate component of monetary conditions. But this apartment price development scenario bears significant uncertainty.

EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Světová ekonomika pokračovala v roce 2013 v nevyrovnaném vývoji charakterizovaném pomalým růstem vyspělých zemí a rychlým růstem řady rozvíjejících se zemí, který ovšem v některých případech vykazoval znaky dlouhodobé neudržitelnosti. V eurozóně, která je hlavním obchodním partnerem domácí ekonomiky, se nadále vyvíjela velmi rozdílně, nicméně převládala zde silně utlumená ekonomická aktivita s prvky recese v některých zemích postižených finanční krizí.

Eurozóna se přesto pozvolna odráží ode dna. Spojené státy a Velká Británie se lépe než země eurozóny vypořádaly i za pomoci měnových politik, případně slabší měny, s dluhy vzniklými v předkrizových letech a v roce 2013 již procházely oživením. To však mělo odlišné charakteristiky, pokud jde o vývoj na trhu práce. Zatímco poptávka po zaměstnancích v USA zůstala utlumená, ve Velké Británii nečekaně rychle narostla.

EXTERNAL ENVIRONMENT AND GLOBAL ECONOMIC ACTIVITY

The global economy continued in unbalanced development in 2013, characterized by slow growth in advanced countries and rapid growth of many developing countries, which in some cases showed signs of long-term unsustainability. The euro area, which is the main trading partner of the domestic economy, continues to develop very differently, but is still dominated by extremely subdued economic activity with elements of recession in some countries affected by the financial crisis.

The euro area is nevertheless slowly rebounding. The United States and the United Kingdom have coped better than the euro area countries with the debt incurred in the pre-crisis years, even with the help of monetary policy and a possibly weakened currency and were already going through recovery in 2013. However, this had different characteristics in terms of labor market developments. While the demand for employees in the US remained subdued, in the UK it grew unexpectedly rapidly.

TABULKA 1 – Vývoj a výhledy světové ekonomické aktivity (meziroční tempa růstu reálného HDP v %)

TABLE 1 – Development and outlook of global economic activity (real GDP growth, % per year)

Pozn.: EMEs je skupina rozvíjejících se a rozvojových ekonomik.

Note: EMEs is a group of emerging and developing economies.

Pramen / Source: IMF World Economic Outlook Update, 01/2014

ROK	VYSPĚLÉ ZEMĚ	EUROZÓNA	USA	NĚMECKO	VELKÁ BRITÁNIE	EMES
YEAR	ADVANCED ECONOMIES	EURO AREA	US	GERMANY	UK	EMES
2012	1,4	-0,7	2,8	0,9	0,3	4,9
2013	1,3	-0,4	1,9	0,5	1,7	4,7
2014	2,2	1,0	2,8	1,6	2,4	5,1
2015	2,3	1,4	3,0	1,4	2,2	5,4

Ke konci roku 2013 a na začátku letošního roku se začaly objevovat optimističtější prognózy a výhledy pro letošní rok i pro rok 2015¹. Tyto výhledy naznačují pozvolné oživení ve vyspělých zemích včetně eurozóny, a to při zachování velmi nízké inflace. V tabulce 1 jsou zachyceny odhady z lednové aktualizace makroekonomického výhledu Mezinárodního měnového fondu, které kromě pokračování dynamického růstu v rozvíjejících se ekonomikách počítají s obnovením mírného růstu v eurozóně a slušným oživením v Německu, Velké Británii a USA.

DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

Pro vývoj české ekonomiky bude určující kromě domácích hospodářských politik další vývoj v eurozóně a v externím okolí obecně. Reprezentativní výhledy obsažené v Consensus Forecast, ze kterých vycházejí prognózy České národní banky (ČNB), předpokládají, že tempo ekonomického růstu v eurozóně se bude v letošním i příštím roce postupně zrychlovat. Výhledy HDP pro rok 2014 počítají s mírným oživením eurozóny, kdy růst by v tomto roce měl dosáhnout přibližně 1 %. V roce 2015 by pak oživení mělo zrychlit, a to o necelých 0,5 procentního bodu.

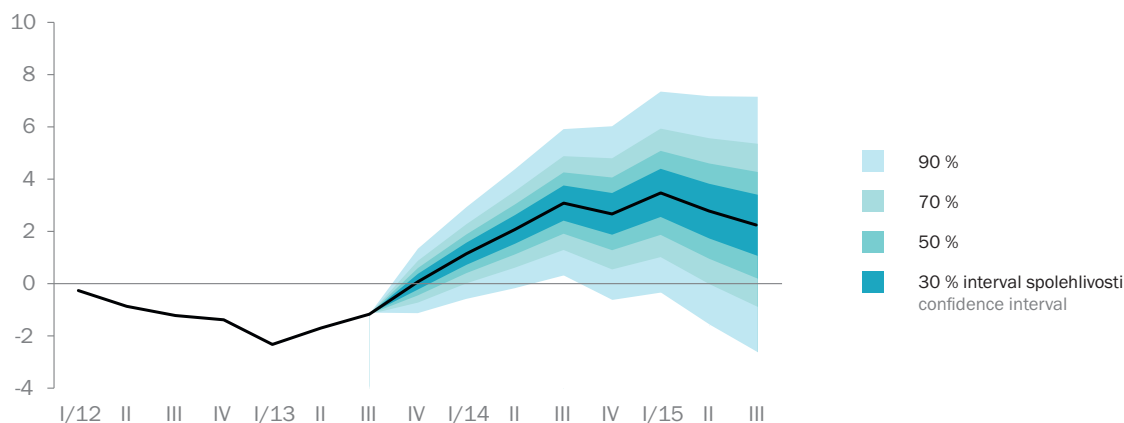
Měnová politika Evropské centrály banky (ECB) by měla odrážet deflační rizika v kratším horizontu, resp. absenci výraznějších inflačních tlaků ve střednědobém horizontu. Euro vůči americkému dolaru by mělo ze silnější výchozí hodnoty pozvolna oslabovat. V letošním roce se tak očekává průměrná hodnota kurzu eura vůči americkému dolaru na úrovni 1,32 USD/EUR. Trend oslabování eura by měl pokračovat i v roce 2015, ve kterém se očekává průměrná hodnota kurzu eura vůči americkému dolaru 1,28 USD/EUR. Výhled ceny ropy Brent i nadále předpokládá její postupný pokles. Z aktuálních hodnot okolo 106 USD/barel se očekává pokles na přibližně 98 USD/barel na konci roku 2015.

Meziroční pokles české ekonomiky se ve třetím čtvrtletí 2013 zmírnil a podle předběžných únorových odhadů České statistického úřadu (ČSÚ) došlo ve čtvrtém čtvrtletí ke značnému mezičtvrtletnímu oživení. Přesto je nutno za celý rok 2013 počítat s minimálně 1% poklesem reálného HDP.

Podle lednové prognózy ČNB česká ekonomika vzroste v letošním roce o více než 2 % (Graf 1). Domácí ekonomiku podpoří růst zahraniční poptávky a uvolnění měnové politiky prostřednictvím oslabení kurzu koruny. Slabší měna posílí cenovou konkurenceschopnost domácí produkce a přes snížení reálných úrokových sazeb podpoří soukromé spotřební a investiční výdaje. Fiskální politika bude na rozdíl od předchozích let působit na růst ekonomiky zhruba neutrálně.

GRAF 1 – Prognóza růstu HDP (v %, prognóza ČNB z ledna 2014)

GRAPH 1 – GDP Growth Forecast (in %, CNB forecast from January 2014)



V roce 2015 se tempo růstu domácí ekonomiky zvýší na 2,8 %. Oživení domácí ekonomiky se v roce 2014 projeví na trhu práce nejprve menším využíváním vynuceně zkrácených pracovních úvazků a v roce 2015 i poklesem míry nezaměstnanosti. Růst mezd v podnikatelské sféře zrychlí z rekordně nízkých hodnot let 2012 a 2013.

Po svém únorovém jednání bankovní rada ČNB potvrdila, že bude nadále používat devizový kurz jako další nástroj uvolňování měnových podmínek a je připravena intervenovat v případě potřeby na devizovém trhu na osla-

At the end of 2013 and early this year, more optimistic forecasts and outlooks for this year and for 2015¹ began to appear. These outlooks suggest a slow recovery in advanced countries, including the euro area, while maintaining very low inflation. Table 1 shows estimates from the January update of the macroeconomic outlook of the International Monetary Fund, which in addition to the continued dynamic growth in emerging economies expects the restoration of moderate growth in the euro area and a decent recovery in Germany, the UK and the US.

LOCAL MACROECONOMIC ENVIRONMENT AND OUTLOOK

The development of the Czech economy will be determined by further developments in the euro area and the external environment in general. The representative outlooks contained in the Consensus Forecast, on which the forecasts of the Czech National Bank (CNB) are based, suggest that the pace of economic growth in the euro area will gradually accelerate over this and next year. The GDP outlook for 2014 shows moderate recovery, with growth this year expected to reach approximately 1%. The recovery should then accelerate by almost 0.5 percentage points in 2015.

The monetary policy of the European Central Bank (ECB) should reflect the deflationary risks in the short term and the absence of major inflationary pressures in the medium term. The euro versus the US dollar should gradually weaken from the stronger original values. This year, the expected average exchange rate should settle at 1.32 USD/EUR. The weakening trend of the euro is expected to continue in 2015, with the expected average exchange rate of 1.28 USD/EUR. Brent oil price outlooks continue to show a gradual decline. The current level of around 106 USD/barrel is expected to drop to approximately 98 USD/barrel by the end of 2015.

The year over year decline of the Czech economy in the third quarter of 2013 slowed and according to the February preliminary estimate of the Czech Statistical Office (CZSO), the fourth quarter saw a significant quarterly recovery. Nevertheless, the full year 2013 still saw at least a 1% decline in real GDP.

According to the January CNB forecast, the Czech economy will grow by more than 2% (see Graph 1) this year. The domestic economy will be boosted by the growth of foreign demand and the easing of monetary policy by the weakening of the koruna. A weaker currency will strengthen the price competitiveness of domestic production and through a reduction in real interest rates will support private consumption and investment spending. The fiscal policy will be, unlike previous years, roughly neutral to the economic growth.

In 2015, the pace of domestic economic growth will increase to 2.8%. The recovery of the domestic economy in 2014 will reflect on the labor market first by a decline

in forced part-time job use, and in 2015 by a decline in the unemployment rate. The wage growth in the business sector will accelerate from the record low levels of 2012 and 2013.

After its February meeting, the CNB Bank Board confirmed that it will continue to use the exchange rate as an additional tool in the easing of monetary conditions and that, if necessary, it is ready to intervene in the foreign exchange market to weaken the exchange rate to maintain it near the level of 27 CZK/EUR. This obligation is unilateral in nature, which means that the central bank will prevent excessi-

¹ Reprezentativní výhledy zahrnující i rok 2016 budou dostupné až po vydání Trend Reportu, ty stávající se pohybují pro významné vyspělé země zhruba na úrovni roku 2015.

¹ Representative outlooks including the year 2016 will be available after finishing Trend Report 2014, the current ones for major advanced countries are around the level of 2015.

bení kurzu tak, aby udržovala kurz koruny vůči euru poblíž hladiny 27 korun za euro. Tento závazek má jednostranný charakter, což znamená, že ČNB bude bránit přílišnému posílení kurzu koruny pod úroveň 27 CZK/EUR. Na slabší straně hladiny 27 CZK/EUR nechává ČNB kurz pohybovat dle vývoje nabídky a poptávky na devizovém trhu.

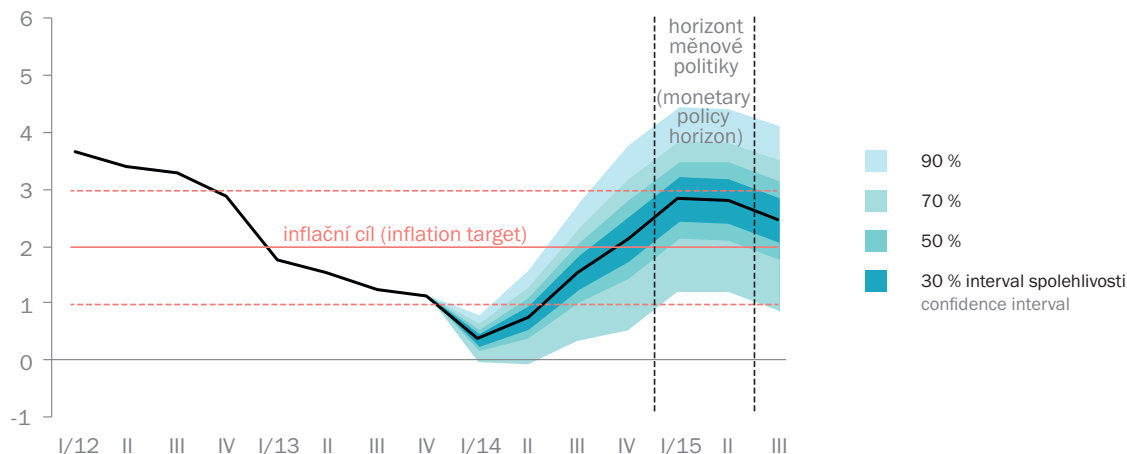
Celková inflace na začátku letošního roku klesne na nízké kladné hodnoty. Poté bude zrychlovat a na konci roku 2014 se vrátí k dvouprocentnímu cíli ČNB (Graf 2). Na začátku roku 2015 se inflace při obnoveném růstu regulovaných cen dále zvýší. ČNB očekává, že průměrná inflace dosáhne letos hodnoty 1,2 % a v příštím roce 2,6 %.

ve appreciation of the Koruna below 27 CZK/EUR. Above 27 CZK/EUR, the Czech National Bank will let the exchange rate fluctuate according to the developments of supply and demand on the foreign exchange market.

Overall inflation at the beginning of this year will drop to low positive values. It will then accelerate and will return to the two-percent target (Graph 2) at the end of 2014. In early 2015, inflation will further increase with the renewed growth of regulated prices. CNB expects the average inflation to reach 1.2% this year and 2.6% next year.

GRAF 2 – Prognóza inflace (v % meziročně, prognóza ČNB z ledna 2014)
GRAPH 2 – Inflation Forecast (in % year over year, CNB forecast from January 2014)

Pramen / Source: ČNB



Prognóza dále předpokládá stabilitu tržních úrokových sazeb do začátku roku 2015 na stávající velmi nízké úrovni, která odráží ponechání měnověpolitické sazby (14denní repo sazba) na technické nule. V roce 2015 dle prognózy dojde k nárůstu tržních sazeb v rozsahu cca 0,7 procentního bodu.

The forecast further assumes the stability of market interest rates at the very low current level until the beginning of 2015, which reflects leaving the monetary policy rate (14-day repo rate) at technically zero. In 2015, market rates will increase by about 0.7 percentage points according to forecasts.

RIZIKA PRO DALŠÍ MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ

Následující pasáže podrobněji komentují některé významné makroekonomické faktory. Vzhledem k mezinárodnímu propojení ekonomik a jejich finančních systémů mají změny těchto faktorů nejen nepřímý, ale místy i bezprostřední dopad do domácího trhu nemovitostí. S mírnou nadsázkou lze říci, že v současnosti i změny situace v jihovýchodní Asii mohou mít dopad na rozhodování i zdejších bank a jiných finančních institucí na dostupnost finančních zdrojů pro pro developery či koncové klienty.

RISKS FOR FURTHER MACROECONOMIC DEVELOPMENT

Following paragraphs give comments to some important macroeconomic factors in details. Considering the global economies connectedness and their financial systems, changes of these factors have not only the indirect impact, but in places, the imminent impact on domestic real estate market. And it can be said with a slight exaggeration that the situation in Southeast Asia may have an impact on the decision – making even of local banks and other financial institutions and on the availability of credit products – both for developers and for end clients.

I když předpovědi zkraje roku byly optimistické rovněž v předchozích letech, u těch aktuálních mají příznivější očekávání přece jen realističtější základ. Přesto nelze ignorovat řadu rizik a faktorů, které mohou ekonomickou aktivitu udržovat na velmi nízké úrovni či dokonce vyvolat výkyvy na finančních trzích. Mezi ně patří vysoká úroveň zadluženosti ve vyspělých zemích, potenciální prudké zvýšení dlouhodobých úrokových sazeb, vysoké ceny nemovitostí v řadě vyspělých zemí a nerovnováhy v některých velkých rozvíjejících se ekonomikách. Rizika prognóz z počátku roku 2014 jsou tak stále vychýlená směrem dolů. Jinými slovy, je pravděpodobnější, že další vývoj překvapí spíše v nepříznivém směru než naopak.

But while forecasts early in the year were usually optimistic in the previous years, the current ones may have a more realistic basis for the favorable predictions. Yet one cannot ignore a number of risks and factors that may keep economic activity at a very low level or even cause fluctuations in the financial markets. These include high levels of debt in advanced countries, the potential sharp increase in long-term interest rates, high real estate prices in many advanced countries, and imbalances in some major emerging economies. The risks in forecasts of early 2014 are still underplayed. In other words, it is more likely that further development will be an unfavorable surprise than vice versa.

Vysoká zadluženost soukromého sektoru bude hlavní překážkou oživení spotřebitelské poptávky i poptávky po novém bydlení ve vyspělých zemích. V řadě zemí lze rovněž pozorovat kombinaci vysoké zadluženosti soukromého i vládního sektoru. Přitom podíly úvěrů na HDP jsou ve vyspělých zemích z historického hlediska, resp. v relaci s dlouhodobými trendy, vysoké nejen ve vyspělých zemích. Platí to obzvláště pro Evropu. Nicméně zatížení úvěry je rizikovým faktorem rovněž v některých asijských ekonomikách.

The high indebtedness of the private sector will be the main obstacle to recovery in consumer demand and the demand for new housing in advanced countries. Many countries are also experiencing a combination of high indebtedness of the private and government sector. While the share of loans in the GDP of advanced countries is high in historical terms, such as in relation to long-term trends, it is not so only in advanced countries. This is especially true for Europe. However, credit load is also a risk factor in some Asian economies.

Ve vyspělých zemích probíhá oddlužení ve většině případů pomalu a v případě eurozóny k němu zatím nedochází téměř vůbec. V některých zemích, které nebyly postiženy krizí (např. Švédsko či Kanada), růst zadlužení je ještě dále pokračuje.

Debt reduction in advanced countries is proceeding in most cases slowly and in the euro area, it is not happening at all. In some countries that were not affected by the crisis (e.g. Sweden or Canada), debt growth still continues.

Vysoká zadluženost se týká především domácností, ale v některých zemích jsou silně zadluženy rovněž podniky. Pokud by se úvěry staly dražšími, tj. pokud by se zvýšily úrokové sazby z úvěrů, aniž by vzrostla dynamika příjmů, došlo by k nárůstu míry defaultu v obou sektorech – tedy u domácností i podniků.

High indebtedness applies mainly to households, but some countries also have heavily indebted companies. If the loans became more expensive, i.e. if the interest rates increased without the dynamics of income also increasing, there would be an increase in rates of default in both sectors – private and corporate.

NÁKLADY OBSLUHY DLUHŮ

V dalším období bude jedním z rozhodujících faktorů vývoj relativních nákladů na obsluhu dluhů. Jde zjednodušeně o úroky a pravidelné splátky ve srovnání s příjmy. V mnoha zemích EU se na rozdíl od USA relativní náklady na obsluhu dluhů zvýšily. Vývoj nominálních příjmů po roce 2008 splácení úvěrů přijatých před krizí neusnadňuje a v některých zemích zadlužení de facto zvyšuje.

Česká republika patří ke státům s nízkou úrovní bankovních úvěrů ve vztahu k HDP, ale dlouhodoběji rovněž s nízkou dynamikou příjmů. Je nicméně součástí menší množiny zemí, v nichž náklady obsluhy dluhů v posledních letech klesly a jsou nadále nízké. Podíl úroků a splátek na příjmech nedosahuje 20 %, přičemž teprve kolem úrovně 25 % lze hovořit o spíše vyšší dluhové službě.

Vzhledem k nepříznivému vývoji reálné ekonomické aktivity a velmi nízké inflaci jsou vysoké náklady obsluhy dluhů rizikem pro některé země eurozóny, kde podíl úroků a splátek na příjmech místy převyšují 30 %. Rozdílný makroekonomický vývoj mezi členskými ekonomikami eurozóny přitom snižuje potenciál pro snižování dluhové zátěže prostřednictvím rychlejšího růstu nominálních příjmů oproti zemím s vlastní měnou.

Některým zemím s vysokým zadlužením by pomohla slabší měna a rychlejší inflace, ale jiné by zase potřebovaly vyšší úrokové sazby a silnější měnu – například ty, které mají obavu z možného nadhodnocení cen rezidenčních nemovitostí. Silnější euro by ale utlumilo již tak slabý růst nominálního HDP ve zbytku eurozóny a zhoršilo podmínky pro splácení dluhů. Kompromis mezi těmito potřebami je tak prakticky nemožný. Měnové podmínky proto mohou po delší dobu zůstat svým způsobem nevhodné pro „sever“ i „jih“ eurozóny.

PODNIKOVÉ ÚVĚRY

Úvěry do privátního sektoru v eurozóně nerostou, v některých zemích naopak klesají. Příčiny jsou na poptávkové, ale i na nabídkové straně trhu úvěrů. Poptávku ovlivňuje kromě pesimistických očekávání i snaha dlužníků rychleji splácet dříve přijaté úvěry. Kromě toho došlo k nárůstu úspor, o které nemá soukromý sektor vždy dostatečný zájem.

Dostupnost úvěrů je kvůli jejich ceně v některých zemích stále zhoršená – úvěry jsou zkrátka poměrně drahé. Jejich nedostupnost ovšem oslabuje aktivitu a investice podniků. Problémy na straně úvěrové nabídky i poptávky tak v některých zemích eurozóny spíše posilují deflační potenciál a vytvářejí i přes existenci podpůrné měnové politiky riziko negativní spirály.

ROZVOJ V TURBULENCÍCH

Na počátku roku 2014 byly některé rozvíjející se ekonomiky vystaveny odlivu kapitálu a tlakům na oslabení měny (Turecko, Jihoafrická republika, Brazílie, Indie, Indonésie), přičemž některé z nich na tyto tlaky reagovaly zvýšením měnověpolitických úrokových sazeb. To může přispět ke zpomalení dosud velmi rychlého hospodářského růstu v celé skupině rozvíjejících se ekonomik. Popsaná situace zpětně ovlivní řadu vyspělých zemí, neboť podíl rozvíjejících se ekonomik na zahraničním obchodu a příjmech jejich podniků nejsou zdaleka zanedbatelné (běžně 15–25 %).

Zvýšená volatilita kapitálových toků a měn rozvíjejících se ekonomik není překvapením, neboť souvisí s očekávaným růstem střednědobých a dlouhodobých úrokových sazeb v USA a dalších vyspělých zemích. Ten by se měl týkat úroků z vkladů, úvěrů i podnikových a vládních dluhopisů. Tato očekávání podpořila zkušenost s první fází zpomalování nákupů aktiv ze strany Fedu (proces označovaný za „tapering“) v létě 2013.

Rozsah a časování obecného nárůstu úrokových sazeb je ale obtížné odhadnout. Kromě hospodářských politik na něj mají silný vliv reakce investorů, které jsou obtížně předvídatelné. Obecně však převládají očekávání, že ústup od podpůrných měnových politik bude buď velmi pozvolný (v případě USA či Velké Británie), nebo se bude dále odkládat (v případě eurozóny nebo Japonska). Při slabém růstu poptávky zůstanou inflace i výnosy střednědobých a dlouhodobých dluhopisů nadále na nízkých úrovních.

Existují však i dramatictější scénáře, které jsou spojeny s možnou prudkou reakcí velkých dluhopisových investorů a jejich případnou snahou rychle a razantně přeskupit portfolia. K tomu by mohlo dojít zejména v případě nečekaně prudkého zvýšení výnosů amerických vládních dluhopisů. Následně by se začaly zvyšovat požadované výnosy podnikových dluhopisů,

DEBT SERVICE

In the future, one of the decisive factors will be the developments in the relative cost of servicing debt. That is simply put interest and regular interest payments compared to income. In many EU countries, unlike in the US, the relative costs of servicing debt rose. The development of nominal income after 2008 did not help facilitate the repayment of loans taken before the crisis and in some countries it is increasing the debt.

Czech Republic belongs among the countries with low levels of bank loans to GDP, but in the longer term also a low dynamics of income. It is nevertheless part of a smaller set of countries, in which the debt service costs have fallen in recent years and continue to be low. The share of interest payments in income is below 20%, while only at the level of above 25% can the cost of debt service be considered elevated.

Due to unfavorable developments in real economic activity and very low inflation, the high cost of debt service is a risk for some euro area countries, where the share of interest and repayments of principal in income is in excess of 30%. Different macroeconomic developments between member economies of the euro area are reducing the potential for debt burden reduction through faster growth of nominal income compared to countries with their own currency.

Some countries with high debt could be helped by a weaker currency and faster inflation, while others would in turn benefit from higher interest rates and a stronger currency – such as those that are concerned about the potential overvaluation of residential property prices. A stronger euro would, however, dampen the already weak growth of nominal GDP in the rest of the euro area and worsen the conditions for repayment. A compromise between these needs is practically impossible. Monetary conditions can therefore remain suboptimal for a longer period for both the „north“ and „south“ of the euro area.

BUSINESS LOANS

The number of loans to the private sector in the euro area is not increasing. On the contrary, in some countries, it is falling. The causes are on the demand, but also on the supply side of the credit market. Demand is affected both by the pessimistic expectations and the efforts of borrowers to quickly repay earlier loans. In addition, savings, with which the private sector is not much concerned, have increased.

The availability of credit is, due to its cost, still complicated in some countries – loans are simply quite expensive. Their unavailability, however, weakens business activity and investment. The problems of the credit supply and demand are in some euro area countries reinforcing the deflationary potential and the risk of a negative spiral despite the existence of a supportive monetary policy.

TURBULENT DEVELOPMENT

At the beginning of 2014, some emerging economies were experiencing capital outflows and pressures to depreciate their currency (Turkey, South Africa, Brazil, India, Indonesia) and some of them have responded to these pressures by increasing policy interest rates. This will probably contribute to the slowing down of the so far very rapid economic growth in the entire group of emerging economies. This situation will at the same time affect a number of advanced countries, as the share of emerging economies in foreign trade and the revenues of their businesses are far from negligible (typically 15–25%).

The increased volatility in capital flows and currencies of emerging economies is not surprising, as they relate to the expected growth in the medium and long-term interest rates in the US and other advanced countries. These expectations are supported by the experience of the first phase of asset purchase deceleration by the Fed (a process known as „tapering“) in the summer of 2013.

It is difficult to estimate the extent and timing of the increase in interest rates. It will be strongly influenced by investors' reactions, which are difficult to predict, as well as the economic policies. However, the dominant expectation is that the retreat from the supportive monetary policy will be either very slow (in the US or the UK), or will be delayed further (in the case of the euro area or Japan). While the demand growth remains weak, the inflation and returns of mid and long-term bonds will remain at low levels.

However, there are also some more startling scenarios that are associated with the possible backlash of large bond investors and their possible efforts to quickly and aggressively regroup their portfolios. This could occur especially if the US bond yields unexpectedly and sharply rise. Subsequently, requested returns of bonds would increase and it may originate the general price rise of corporate financing. This could have a negative impact on investment and on the total

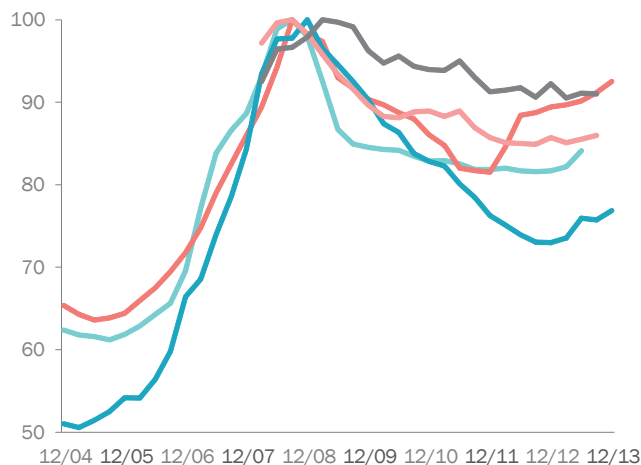
což by mohlo vést k obecnému zdražení podnikového financování. To by se pak projevilo nepříznivě v investicích a celkové poptávce nejen v USA, ale i v dalších regionech. Zhoršené finanční podmínky by vedly k poklesu ekonomické aktivity, což by dále zvýšilo napětí na finančních trzích.

TRHY NEMOVITOSTÍ V ČR A V EXTERNÍM OKOLÍ

Po předchozích čtyřech letech poklesu došlo v roce 2013 k relativní stabilizaci cen bytů. Jejich vývoj byl ale značně diferencovaný jak s ohledem na typ ceny (realizované ceny oproti cenám nabídkovým), tak s ohledem na regionální vývoj (Praha oproti zbytku ČR – viz Grafy 3 a 4). Ostatně více se tématu Trend Report věnuje na straně 26.

GRAF 3 – Ceny bytů v Praze (maximum=100)

GRAPH 3 – Housing prices in Prague (maximum=100)



Pramen / Source: ČNB, IRI

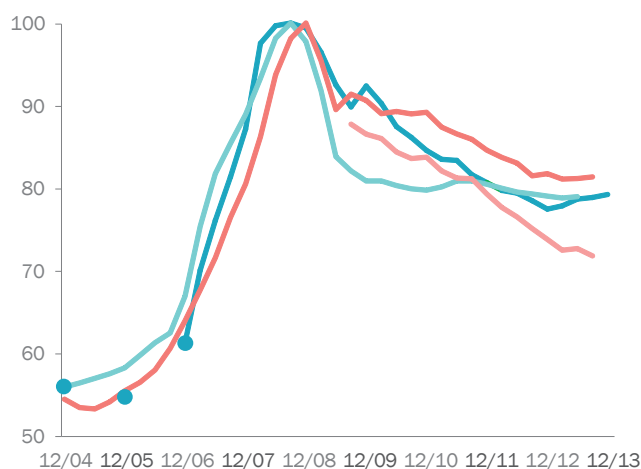
- ČSÚ nabídkové / offering prices
- ČSÚ real (staré výbě. šetř.) / realized prices (used; statistical survey)
- ČSÚ real (nové výbě. šetř.) / CZSO realized (new, statistical survey)
- ČSÚ realiz. (d. přiznání) / CZSO realized prices (tax returns)
- IRI nabídkové / IRI offering prices

Pozn.: Maximum většinou v 3Q 2008. Pro realizované ceny ČSÚ dle daňových přiznání data za rok 2013 pouze předběžný odhad.

Note: Maximum reached mostly in 3Q/2008. In realized prices of CZSO, only tentative estimation according to 2013 tax returns.

GRAF 4 – Ceny bytů ve zbytku ČR (maximum=100)

GRAPH 4 – Housing prices in other parts of Czech Republic (maximum=100)



Pramen / Source: ČNB, IRI

- ČSÚ nabídkové / CZSO offering prices
- ČSÚ realiz. (výbě. šetření) / CZSO realized prices (statistical survey)
- IRI nabídkové / IRI offering prices
- ČSÚ realiz. (d. přiznání) / realized prices (tax returns)

Pozn.: U realizovaných cen z výběrových šetření data dostupná až od 3Q 2012, řada navázána na průměr ostatních cen. Pro realizované ceny ČSÚ dle daňových přiznání data za rok 2013 pouze předběžný odhad.

Note: In realized prices, the statistical survey data available since 3Q/2012 only, the serie fixed to other price average. In realized prices of CZSO, only tentative estimation according to 2013 tax returns.

I přes značnou heterogenitu vývoje cen podle různých zdrojů a poměrně výrazné revize dříve avizovaných údajů, které vnášejí do interpretace trendů na trhu nemovitostí značnou nejistotu², klesaly realizované ceny oproti nabídkovým většinou citelněji. A k zmírnění tohoto jevu došlo až později. Zvýšený zájem se týkal hlavně Prahy, zatímco mimo metropoli ceny dále klesají, případně stagnují. Zároveň je patrný opožděný a mírnější pokles u cen nových bytů oproti bytům starším.

Dílčí oživení trhu nemovitostí v roce 2013 bylo do určité míry překvapivé, zejména s ohledem na zpomalení růstu ekonomiky, zhoršení situace na trhu práce (rekordně nízká dynamika disponibilních příjmů a nárůst neza-

Despite the considerable heterogeneity of the price evolution according to various sources and the fairly significant revision of the announced data, which bring considerable uncertainty² to the interpretation of trends in the property market, the realized prices decreased rather severely compared to the asking prices. The mitigation of this phenomenon took some time. Of increased interest is Prague, while prices outside the capital continue to decline or stagnate. There is also an apparent delayed and more moderate decline in the prices of new apartments compared to the older ones.

The partial recovery of the real estate market in 2013 was somewhat surprising, especially given the slowdown in the economy, the deterioration in the labor market (the record low growth in disposable income and rising unemployment), and demo-

2 Například u indexu realizovaných cen z daňových přiznání k dani z převodu nemovitostí ČSÚ v lednu 2014 revidoval směrem nahoru své předchozí odhady za rok 2012. Zatímco původně v Praze ceny bytů meziročně klesaly o 3,8 % ve zbytku ČR o 10,7 %, nově činí tyto poklesy pouze -0,2 % resp. -1,8 %. Přitom o cca půl roku dříve ČSÚ naopak revidoval své původní odhady pro první pololetí 2012 v opačném směru (v Praze o 1,4 %, mimo Prahu o 8,4 %). Podobně také poměrně silný meziroční růst nabídkových cen dle ČSÚ v Praze (ke konci roku 2012 o 9,7 %) působí dosti podezřelě, protože neodpovídá údajům z alternativních zdrojů nabídkových cen (vedle údajů Institutu regionálních informací uvedených v Grafu 1 jde i jiné zdroje cen, např. server RealityMorava.cz či RealityMix.cz).

2 For example, in the index of realized prices from the tax returns on the real estate transfer tax in January 2014, the CSO increased its previous estimates for the year 2012. While originally Prague apartment prices fell year on year by 3.8% and in the rest of the Czech Republic by 10.7%, in the new estimate these drops are only -0.2% and -1.8% respectively. However, about half a year earlier, CSO revised its initial estimates for the first half of 2012 in the opposite direction (in Prague by 1.4%, out of Prague by 8.4%). Similarly, the rather strong annual growth of asking prices according to the Czech Statistical Office in Prague (at the end of 2012 by 9.7%) looks a bit suspicious, as it does not reflect data from alternative sources of asking prices (in addition to data of the Institute of Regional Information listed in Graph 1, there are other sources of prices such as the web pages of RealityMorava.cz or RealityMix.cz).

městnanosti) i demografických trendů (za první tři čtvrtletí 2013 záporný přirozený přírůstek obyvatelstva i přírůstek stěhováním).

Vývoj cen nemovitostí v ČR je možné interpretovat také s ohledem na vývoj těchto cen v zahraničí. Zatímco v rámci skupiny vyspělých zemí (Graf 5) byl vývoj cen nadále značně diferencovaný, v zemích potýkajících se s následky finanční a dluhové krize (Španělsko, Řecko, Portugalsko) se ceny nemovitostí dále propadaly, v některých zemích s výraznými propady cen v minulosti pak již docházelo ke korekci a dokonce jejich růstu (USA, Irsko, Velká Británie). Jsou ale i státy, kde ceny kontinuálně rostou (Rakousko, Německo, Švédsko, Belgie). Některé z této poslední skupiny zemí přitom vykazují známky přehřátí trhu.³ V porovnání se zeměmi s podobnou úrovní ekonomické vyspělosti se vývoj cen nemovitostí v ČR příliš nevymyká (Graf 6): lze sice pozorovat jejich pokles, ale mírnějším tempem než v předchozích letech. K vyšším růstům cen došlo v zemích s největšími propady v prvních fázích finanční krize (Pobaltí).

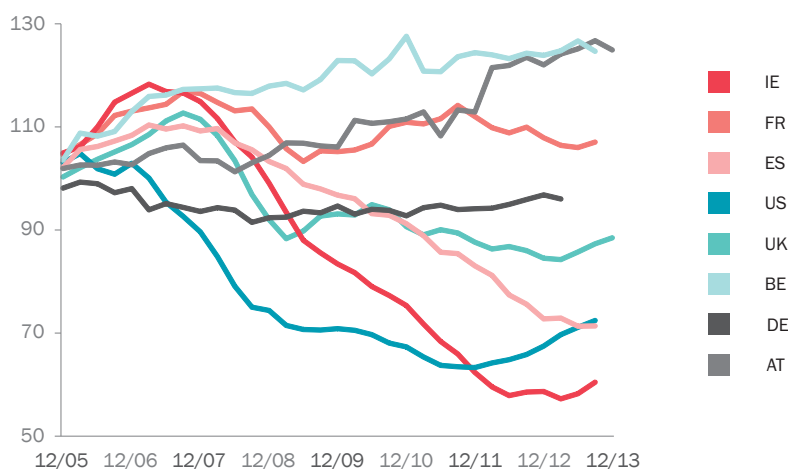
graphic trends (the first three quarters of 2013 had negative natural population growth and net migration).

The development of real estate prices in the Czech Republic can also be interpreted in the light of the development of these prices abroad. While price developments remain well differentiated in the group of advanced countries (Graph 5), real estate prices fell further in countries confronted with the consequences of the financial and debt crisis (Spain, Greece, Portugal). In some of the countries that saw significant price declines in the past, the situation is already being corrected and some even see growth in prices (the US, Ireland, the UK). But there are also countries where prices are continually rising (Austria, Germany, Sweden, Belgium). Some in this last group of countries show signs of market overheating, though.³ Compared with countries with a similar level of economic development, the development of real estate prices in the Czech Republic wasn't very different (Graph 6): some decline is occurring but at a slower pace than in previous years. The higher increases in prices were recorded in countries with the largest declines in the early stages of the financial crisis (the Baltic region).

GRAF 5 – Ceny nemovitostí v mezinárodním srovnání – rozvinuté země (v reálném vyjádření; absolutní index; průměr 2005=100)

GRAPH 5 – Real estate prices in international comparison – developed countries (real; absolute index; 2005 average=100)

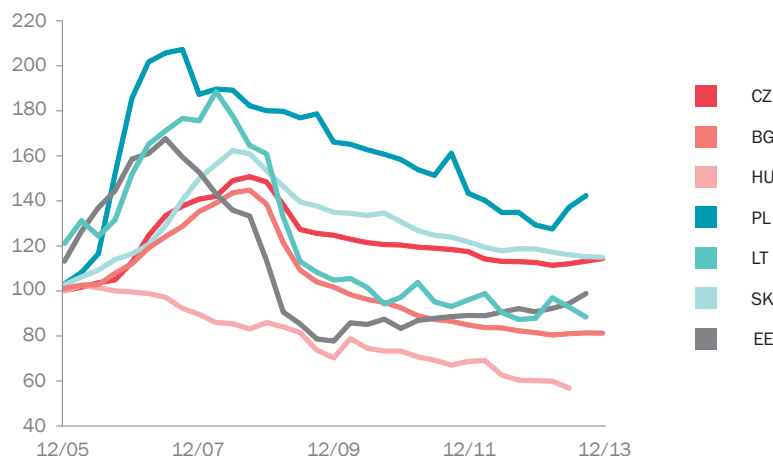
Pramen: BIS, Nation Wide (UK), Eurostat, národní statistické úřady
Source: BIS, Nation Wide (UK), Eurostat, national statistical offices



GRAF 6 – Ceny nemovitostí v mezinárodním srovnání – vybrané země EU (v reálném vyjádření; absolutní index; průměr 2005=100)

GRAPH 6 – Real estate prices in international comparison – selected EU countries (real; absolute index; 2005 average=100)

Pramen: BIS, Nation Wide (UK), Eurostat, národní statistické úřady
Source: BIS, Nation Wide (UK), Eurostat, national statistical offices



Vývoj cen bytů byl napříč zeměmi ovlivněn dynamikou reálné ekonomiky (především vliv růstu HDP) a demografickými faktory (přírůstek obyvatelstva, a to jak přirozený, tak v důsledku migrací). Analýzy zaměřené na

Housing prices across the country were affected by the dynamics of the real economy (mainly due to growth in GDP) and demographic factors (population increases, both natural and as a result of migration). Analyses focused on the Central European

3 Ceny nemovitostí v Německu označuje za nadhodnocené až o 20 % samotná Deutsche Bundesbank. Oproti tomu ve Francii, která v roce 2012 rovněž vykazovala známky nadhodnocení cen nemovitostí, již došlo k dílčí korekci těchto cen.

3 Deutsche Bundesbank itself labels prices of real estate in Germany as overestimated by up to 20%. In contrast, France, which also showed signs of overvaluation of real estate prices in 2012, has already partially corrected them.

středoevropský region⁴ také potvrzují význam regionálního rozlišení trhu nemovitostí: v rámci jednotlivých zemí se výrazně liší jak úroveň, tak i dynamika cen nemovitostí v hlavním městě a v ostatních regionech dané země.

BUDOUČNOST

To, kam bude směřovat trh nemovitostí v dalších letech, bude záviset především na makroekonomickém vývoji. Určitým vodítkem mohou být předpoklady Základních scénářů zátěžových testů sestavovaných pravidelně ČNB v rámci Zpráv o finanční stabilitě (Graf 7).

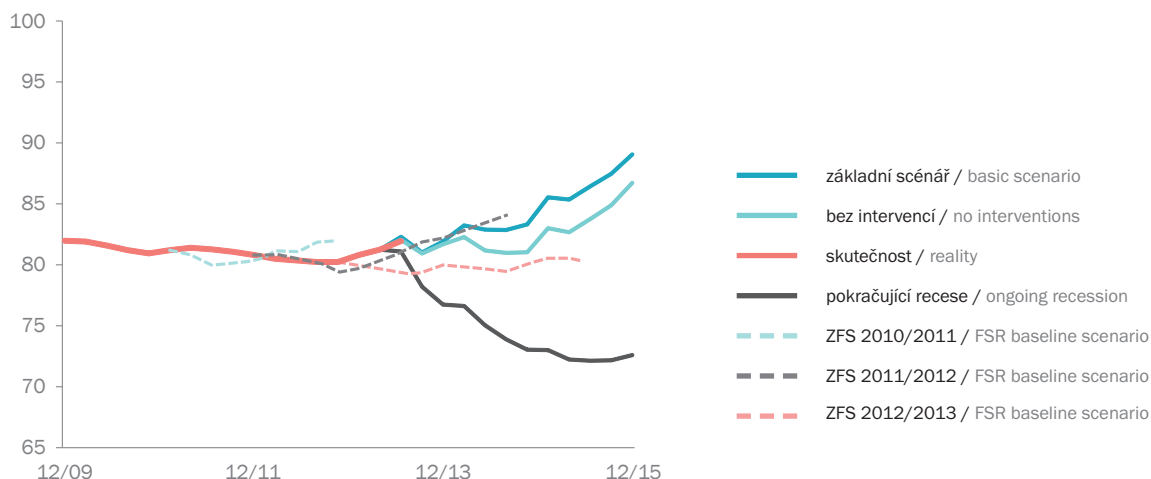
region⁴ also confirm the importance of regional real estate market distinctions: there is significant variance in both the level and the dynamics of property prices in the capital and in the other regions of the country.

THE FUTURE

What the real estate market will face in the coming years will depend primarily on the macroeconomic development. Some hints can be gleaned from the basic stress test scenarios compiled regularly by the CNB under the Financial Stability Report (Chart 7).

GRAF 7 – Scénáře vývoje cen nemovitostí v ČR celkem (index maximum (3Q 2008)=100)
GRAPH 7 – Price development scenarios in Czech Republic in total (index maximum (3Q 2008)=100)

Pramen: ČSÚ, výpočty ČNB
Source: CzSO, CNB calculations



Z porovnání předpokladů těchto scénářů se skutečným vývojem cen vyplývají podnětné výstupy. Zatímco v letech 2008 až 2010 ceny bytů překvapily svým reálným poklesem a v letech 2011 a 2012 zhruba odpovídaly předpokladům Základního scénáře, v roce 2013 ceny po dlouhé době zaměřily o cca 4 % vzhůru. Dodejme, že výsledky mohly ovlivnit revize realizovaných cen podle údajů z daňových přiznání.

A comparison of the expectations of these scenarios and actual price developments shows important data. While in 2008–2010 the prices of apartments surprised by their real decline, between 2011 and 2012 they were broadly in line with the expectations of the baseline scenario and in 2013 the prices finally headed upwards by approximately 4%. Let us add that the results could be skewed by the revision of the realized prices according to the data from tax returns.

I když interpretaci cen doprovází poměrně výrazná nejistota, dle posledních odhadů založených na makroekonomické predikci ČNB z listopadu 2013⁵ lze pro nejbližší období předpokládat spíše mírný nárůst cen nemovitostí. Do poloviny roku 2015 půjde o cca 1–3 % mezitím, od druhé poloviny roku 2015 pak může růst cen zrychlovat až k 4–6 %.

Although the interpretation of prices carries a fairly significant uncertainty, according to the latest estimates, based on the CNB's macroeconomic forecast of November 2013⁵, a rather modest increase in property prices may be expected in the near term. By mid-2015 it will be about 1–3% year on year and the price growth could accelerate to 4–6% in the second half of 2015.

Předpokládaný růst cen nemovitostí je podmíněn zejména oživením ekonomické aktivity v závislosti na vývoji v zahraničí. Ne nevýznamnou roli může sehrát uvolnění kurzové složky měnových podmínek prostřednictvím intervencí ČNB na devizovém trhu. Pokud by k tomuto uvolnění nedošlo, ceny nemovitostí by v následujícím roce pokračovaly ve stagnaci, případně mohly mírně klesat (viz porovnání Základního scénáře v grafu 7 a alternativního scénáře bez provedení intervencí).

The predicted rise in property prices is conditioned mainly by the revival of economic activity in relation to the developments abroad. A not insignificant role can again be played by the easing of the exchange rate component of the monetary conditions through CNB interventions in the foreign exchange market. Should this easing not happen, property prices in the coming year could continue to stagnate or to decline slightly (compare the baseline scenario in Graph 7 and the alternative scenario with no interventions).

Podtrhujeme, že popsané scénáře závisí na naplnění předpokladů predikce ČNB. V souvislosti s poklesem míry nezaměstnanosti v Praze a okolí a také s předpokládaným rozdílem v přírůstku obyvatelstva se růst cen bytů bude týkat i nadále především hlavního města. Nezanedbatelný negativní vliv na český trh by mohly mít i poklesy cen nemovitostí v těch evropských zemích, kde jsou odhadovány jako nadhodnocené. K tomu může dojít jak přímou nákazou (například prostřednictvím nárůstu rizikové averze nadnárodních investorů do nemovitostí), tak nepřímo prostřednictvím makroekonomických dopadů.

We stress that the described scenarios depend on the fulfillment of the CNB forecast assumptions. In connection with the decline in the unemployment rate in Prague and its surroundings as well as the assumed difference in population growth, growth in apartment prices will only continue to apply to the capital. The declines in real estate prices in those European countries where they are estimated to be overvalued can have a considerable influence on the Czech market. It can be caused by the direct infection (for example by the growth of risk aversion of global real estate investors) or indirectly by macroeconomic impacts.

Jan Frait a Michal Hlaváček

⁴ Viz například Hlaváček, Komárek (2013): Vývoj cen bytů ve vybraných zemích a metropolitní střední a východní Evropy, Globální ekonomický výhled – květen 2013, sekce Zaostřeno na..., Česká národní banka. http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/gev/gev_2013/index.html.

⁵ Nejnovější predikce ČNB z ledna 2014 prozatím nebyla do scénářů promítnuta, rozdíly však budou malé.

⁴ See for example Hlaváček, Komárek (2013): Trends of apartment prices in select countries and major cities of Central and Eastern Europe, Global economic outlook – May 2013, Focused at... section, Czech National Bank. http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/gev/gev_2013/index.html (Czech site).

⁵ Nejnovější predikce ČNB z ledna 2014 prozatím nebyla do scénářů promítnuta, rozdíly však budou malé.

REZIDENČNÍ TRH
RESIDENTIAL MARKET



- Závěry publikované v minulém vydání Trend reportu 2012, případně i ty z r. 2010, se v mnohém potvrdily. Ceny bytů skutečně stagnovaly, někde i klesaly. Obdobně dopadla výstavba nových bytů či další parcelace pozemků pro výstavbu domků, což jsme také předpokládali.
- Poukazováno bylo i na problémy ve fungování Společenství vlastníků jednotek a problémy pronajímatelů při obhajobě svých práv proti nereseriózním nájemníkům.
- Situaci tak ve shodě s našimi předpoklady mírně zachraňovaly přátelecké úrokové sazby u nemovitostních úvěrů. Skutečně také nadále rostly počty exekucí na bytovém trhu a dle našich předpokladů žádný výrazný pohyb ani pozitivní vliv díky špatné legislativě nepřinesly.
- Výstavba rodinných domů v souladu s našimi prognózami pokračovala ve slušných číslech i nadále. Pozemků pro další výstavbu je tak na trhu dostatek, jakkoliv jejich cena postupně roste.

- The findings published in the last issue of the Trend Report in 2012, or even those of 2010, have in many respects come true. Prices of housing actually stagnated, sometimes even fell. The construction of new housing and other allotment of land for construction of houses also fared as expected.
- There were problems pointed out in the functioning of the Community of housing unit owners and landlords had problems defending their rights against unserious tenants.
- The situation is thus, in line with our expectations, mildly helped by the favorable interest rates on real estate loans. As predicted, the number of foreclosures on the housing market kept increasing and, according to our estimates, the increase brought no significant activity or positive impact due to bad legislation.
- The construction of single-family houses continued in decent numbers, in line with our forecasts. The land for further construction market is plentiful, although its price is gradually increasing.

Rezidenční trh v České republice od roku 2012 doznal řady změn. Nelze se však o nich kvalifikovaně dočíst v médiích, ani v dílčích analýzách. Jedinou ucelenou seriózní databází vlastní Český statistický úřad (ČSÚ), byť zpracovávanou málo detailně a s poměrně značným zpožděním. Pražský trh s novými byty pravidelně monitoruje a výsledky medializuje akciová společnost Trigema, respektive Ekospol a v poslední době také Skanska Reality. Zajímavá data vlastní i některé z našich hypotečních bank. Výstupy si však pečlivě chrání pro vlastní potřebu, s veřejností se částečně dělí jen Hypoteční banka.

Dostupné analýzy se týkají pouze cen bytových jednotek či rodinných bytů. Informace o reálné výši uzavíraného nájemného chybí zcela. Ministerstvo pro místní rozvoj přes mnohé proklamace sektoru nájemních bytů nepomohlo, a to navzdory bombasticky oznámené Koncepci bytové politiky.

Nejdůležitější události na bytovém trhu nastaly v ukončené regulaci nájmů bytů a v platnosti nového občanského zákoníku, a to jak v ustanoveních o nájmu, tak o bytovém spoluvlastnictví.

The residential market in the Czech Republic has undergone numerous changes since 2012. You can not, however find media reports, or even sub-analyses that would treat them competently. The only serious comprehensive database is kept by the Czech Statistical Office (CSO), although treated in poor detail and with relatively significant delays. The Prague new housing market is regularly monitored, and the results published in media, by the companies Trigema, Ekospol and recently also Skanska Reality. Interesting data is also kept by some mortgage banks. However, the outputs are carefully protected for their own use, with only Hypoteční banka partially releasing them.

The available analyses are concerned only with the prices of apartments and single-family houses. Information about the real amount of rent is missing entirely. The Ministry for Regional Development, despite many proclamations, did not help the rental apartments sector, despite its bombastic announcement of the Housing Policy Concept.

The most important events in the housing market are the end of rent regulation and the effect of the new Civil Code, both in the provisions on rent and on residential co-ownership.

99

„Od NOZ z hlediska provozování nájemního bydlení a z hlediska fungování bytového spoluvlastnictví očekávám možný vznik i nájmu na dobu neurčitou oproti fixu na 1 rok, kvalita bytového spoluvlastnictví bude nadále přímo úměrná síle a kvalitě řídicího orgánu a správce.“

(Ing. Pavel Kühn, Česká spořitelna)

“I expect a possible emergence of rents for an indefinite period as opposed to rents fixed to one year from the new Civil Code regarding the operation of rental housing and the functioning of housing co-ownership. The quality of housing ownership will continue to be directly proportional to the strength and quality of the governing body and administrator.”

CENY BYTOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Jak jsme zmínili, dobrat se objektivních údajů o reálných cenách bytů v bytovém spoluvlastnictví je velmi složité. Odmyslíme-li si často účelně zkreslované statistiky a přehledy, téměř jediným nezávislým zdrojem mohou být údaje Českého statistického úřadu. Ten vypočetl průměrný pokles cen bytů od roku 2010 o cca 1,5 %. Zároveň jeho analýzy potvrdily vysokou cenovou dominanci Prahy. Aktuální průměrná cena čtverečného metru bytové plochy dle ČSÚ je v Praze 45 000 Kč/m², existují však regiony, kde cena nedosahuje ani 15 000 Kč/m². Konkrétně se jedná o kraje Ústecký, Karlovarský a Moravskoslezský, oblast Pošumaví, Bruntálsko, Přerovsko, okolí Třebíče a Jeseníku.

RESIDENTIAL PROPERTY PRICES

As we mentioned, getting objective data about the real prices of apartments in residential co-ownership is very complicated. If you strip away the often purposefully misleading statistics and surveys, almost the only independent source of information may be the Czech Statistical Office. It calculated that the average decline rate in housing prices was about 1.5% in 2010. At the same time its analyses confirmed the price dominance of Prague. The current average price of a square meter of residential area in Prague is, according to the Czech Statistical Office, 45,000 CZK/m², but there are places where the cost is less than 15,000 CZK/m². Specifically, the Ústí Region, Karlovy Vary, Moravia-Silesia and the regions of Šumava, Bruntál, Přerov, Třebíč area and Jeseník.



TABULKA – Ceny nových bytů podle lokalit
TABLE – New housing prices by location

Pramen / Source: ČSÚ

LOKALITA	CENA V Kč/m ²	LOKALITA	CENA V Kč/m ²
LOCATION	PRICE CZK/m ²	LOCATION	PRICE CZK/m ²
Praha 1	91 000	Beroun	28 000
Praha průměr	50 000	Brno-venkov	27 000
Brno-město	35 000	Pízeň	27 000
Praha východ, západ	31 000	ostatní města Stř. kraje	25 000–27 000
Hradec Králové	28 000	Olomouc, Zlín, Karlovy Vary	24 000

Nové byty dosahují nejvyšších cen na Praze 1, a to přes 90 000 Kč/m²; průměr vypočtený ČSÚ je u nových bytů v Praze přibližně 50 000 Kč/m².

The highest prices of new apartments are in Prague 1, over 90,000 CZK/m²; the average price in Prague, calculated by the CSO, is approximately 50,000 CZK/m².

Problémem však může být rozdílná metodika výpočtu ceny od jiných subjektů, které cenové přehledy vydávají. Údaj je třeba brát pouze jako informaci či jako jeden z pokladů.

Z předchozí tabulky je patrné, proč se v regionech bytová výstavba prakticky nevyskytuje. Prodejní ceny nových bytů již neumožní realizaci zisku, a je tak obtížné rezidenční projekty úvěrovat. Jedním z podstatných důvodů nízkých cen v regionech je vedle menší kupní síly a nestabilního pracovního trhu rovněž masivní privatizace obecních bytů, které přesytily bytový sektor levnými bytovými jednotkami.

V případě rodinných domků se v České republice ceny v posledních letech příliš nemění, trh přesyten není. Na výši cen RD měly a mají vliv ceny stavebních prací a pozemků. Zde sledujeme pozvolný růst – od roku 2010 se ceny domů zvýšily dle ČSÚ o cca 2 %. Nejvyšších cen dosahují rodinné domy v Praze. V průměru je to 8,2 mil. Kč, u nové výstavby pak 9,5 mil. Kč. Jde však opět jen o údaj, který nerozlišuje lokalitu, velikost, kvalitu, vybavenost...

Počty rodinných domů v Praze však nejsou v porovnání s jinými regiony vysoké. Největší trh s domky je v suburbánním pásu Prahy, kde se průměrně ceny pohybují na úrovni 3,6 mil. Kč u starší zástavby, u nové pak v průměru 6,7 mil. Kč. Co do počtu RD po okolí Prahy následuje zbyvajících část Středočeského kraje a kraj Jihoarmavský. I přes vysokou oblibu bydlení v rodinných domcích je počet transakcí v tomto sektoru poměrně nízký. Kupující se chovají velmi konzervativně a držba domků zpravidla přechází na další generace.

HB INDEX

Přesnější přehled o vývoji reálných tržních cen nemovitostí přináší od roku 2011 Hypoteční banka – její HB index (Index cen nemovitostí Hypoteční banky) sleduje změny v cenách, za které si nemovitosti pořídili klienti Hypoteční banky prostřednictvím poskytnutých úvěrů.

Trh rezidenčních nemovitostí se v roce 2013 nesl hlavně ve znamení pokračující stabilizace cen v jednotlivých segmentech, konkrétně bytů, rodinných domů i pozemků. Ještě koncem roku 2012 bylo možné u bytů pozorovat mírný pokles jejich reálných cen a u pozemků na začátku roku 2013 pokračující růst, ke konci loňského roku se však pohyb reálných cen rezidenčních nemovitostí prakticky zastavil.

Na trhu v roce 2013 panovaly optimální podmínky pro pořízení nemovitosti. Ceny nemovitostí se v předchozích letech dostaly na rovnovážnou úroveň odpovídající možnostem a kondici trhu. Pozitivní roli měly i nízké úrokové sazby u hypoték. Také poptávka byla relativně stabilní – v Praze se dokonce po delším období zvýšil zájem o novostavby. V neposlední řadě kladně působil i fakt, že již výrazněji nerostla nezaměstnanost a panovalo optimističtější očekávání ekonomického vývoje.

U bytů bylo možné v roce 2013 pozorovat více regionálních rozdílů. Zatímco v Praze, Jihoarmavském a Královéhradeckém kraji ceny mírně rostly, u Moravskoslezského nebo Ústeckého kraje bylo možné pozorovat pokles. Překvapením byl Středočeský kraj, který šel proti vývoji v Praze. Zajímavostí je také mírný růst cen u novostaveb díky oživené poptávce, mimo jiné i zájmem cizinců o investice do nemovitostí v ČR.

U rodinných domů jsme pak mohli pozorovat korekci zájmu o nízkoe energetické domy z roku 2012. Cenu ovlivnil také rostoucí trend o stavby svépomocí, kdy se lidé snaží zajistit co nejvíce prací vlastní silou – výsledná cena nemovitostí pak samozřejmě klesá.

Pozemky až do přibližně poloviny roku 2013 zaznamenávaly pravidelný růst cen, ten se ale koncem roku zastavil. I přes tento zpomalený růst ale zvýšení hodnoty pozemků pokrylo meziroční inflaci a hodnota majetku se tak minimálně udržela. Pozemky vhodné pro výstavbu rodinných jsou tak i nadále atraktivní i jako vhodná investice zejména díky nízkým provozním nákladům a faktu, že nabídka kvalitních pozemků postupně ubývá.

Pro rok 2014 lze dle HB indexu u cen rezidenčních nemovitostí očekávat další stagnaci nebo velmi mírný růst¹. Podobně lze již sledovat zvýšenou

However, the different methods of calculating prices by other entities, which issue the price reports, may pose a problem. The figures should be treated only as approximate information or as a base for further analysis.

From the table it is clear why housing construction is practically non-existent in the other regions. The selling prices of new housing do not lend themselves to profit, and it is therefore difficult to finance the construction of housing. One of the main reasons for the low prices in other regions, beside the lower purchasing power and unstable labor market, is the massive privatization of public housing, which saturated the housing sector with low-cost housing units.

Prices have not changed much in the case of single-family houses in the Czech Republic in recent years, the market is not oversaturated. The level of prices of single-family houses affected the prices of construction work and land. We monitor gradual growth in that aspect – since 2010, home prices increased by about 2% according to CSO. Single-family houses in Prague fetched the highest prices. On average, they are 8.2 million CZK, 9.5 million CZK for newly built. However, the data does not distinguish between location, size, quality, equipment...

The number of single-family houses in Prague is not high compared to other regions. The largest market for houses is in the suburban belt of Prague, where the average prices range between 3.6 million CZK for older buildings and 6.7 million CZK for new ones. As for the number of family houses, the suburbs of Prague are followed by other parts of Central Bohemia and the South Moravia region. Despite the high popularity of living in single-family houses, the number of transactions in this sector is relatively low. Buyers behave very conservatively and the possession of houses usually passes on to the next generation.

HB INDEX

Since 2011, Hypoteční banka has provided a more precise overview of the development of real estate market prices – the HB index (real estate price index by Hypoteční banka) tracks changes in the prices at which clients of Hypoteční banka acquired properties through the provided loans.

In 2013, the residential real estate market carried itself mainly in the spirit of the continuing stabilization of prices in the individual segments, namely, apartments, single-family houses and land. While a slight decline in dwelling prices could be seen at the end of 2012 and land price growth continued at the beginning of 2013, the activity in real residential property prices virtually stopped at the end of last year.

There were optimal conditions in the market for the acquisition of real estate in 2013. Real estate prices in previous years came to an equilibrium level corresponding to the possibilities and fitness of the market. Low interest rates also played a positive role in mortgages. Demand remained relatively stable – in Prague, after a rather prolonged period, interest in newly built homes even increased. Last but not least, the fact that unemployment did not grow much and that there were more optimistic expectations of economic development also helped.

Housing saw more regional differences in 2013. While prices rose slightly in Prague, South Moravia, and Hradec Králové, others including the Usti Region and Moravian-Silesian Regions observed a decline. Surprisingly, the Central Bohemia Region went against the developments in Prague. An interesting feature is the slight rise in prices for new buildings thanks to the revival of demand and renewed interest of foreigners in investing into real estate in the Czech Republic.

In the single-family house segment, we observed a correction of interest in low-energy houses from 2012. The price was also influenced by the growing trend of self-construction, when people try to get as much work as they can on their own – the resulting property price falls, of course.

Land recorded steady growth in prices until approximately mid-2013, but it stopped at the end of the year. Despite this slow growth, the increase in the value of land offset inflation and the value of assets at least remained steady. Land suitable for building single-family houses remains attractive as a suitable investment mainly due to low operating costs and the gradually decreasing supply of quality land.

According to the HB index, further stagnation or very slight growth in residential property prices should be expected for 2014¹. Similarly, the already increased deve-

1 Podle společnosti Trigema jsou ceny odvislé od toho, kdy skončí propad stavebnictví. Stavební náklady se na výsledné ceně bytu podílejí cca 60–70 %. Dnes jsou na minimu, resp. firmy nabízejí podnákladové ceny. Až tyto firmy zkrachují a trh se vyčistí, půjdou ceny vlivem vyrovnání nabídky a poptávky zase nahoru. Developeři podle Trigemy již nemají z čeho slevit, jejich marže jsou na minimu. V případě ekonomického růstu a z toho plynoucího růstu inflace porostou logicky i ceny bytů. Navíc, zásoba volných bytů se stále snižuje.

1 According to Trigema, prices will depend on when the current construction slump ends. Construction costs are about 60–70% of the final price of the property. Today they are minimal, that is the companies are offering below-cost prices. When these companies go bankrupt and the market clears, the rates will go back up to balance supply and demand. Trigema says that developers no longer have anything to compromise with, their margins are extremely low. In the case of economic growth and the consequent rise in inflation, the price of apartments will, logically, rise. In addition, the supply of available apartments has been steadily declining.

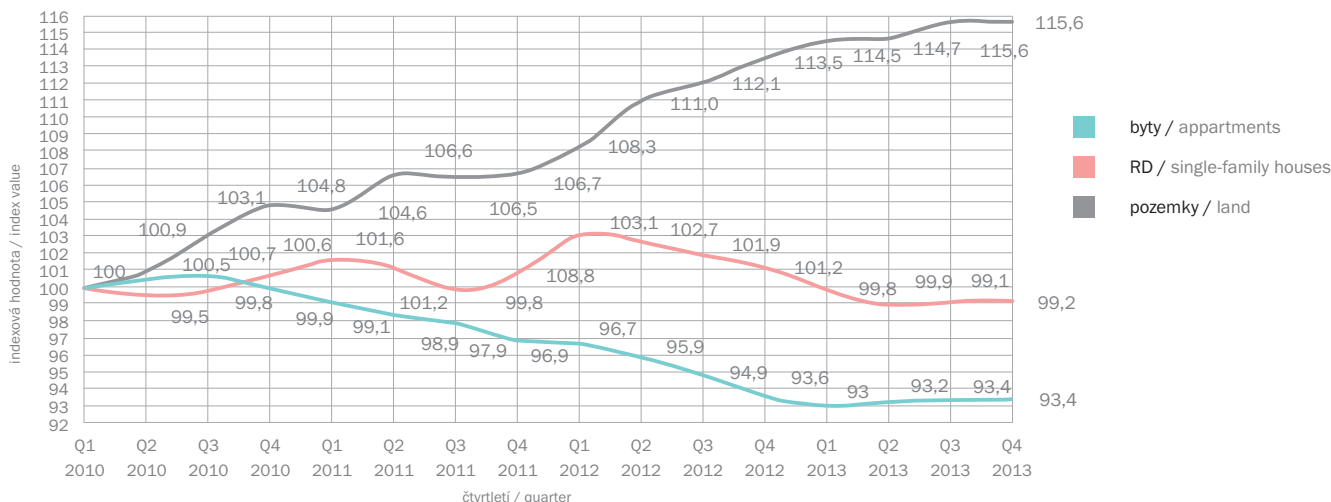
poptávku u developerské výstavby nových bytů v Praze. Pozitivně budou na ceny působit pokračující nízké úrokové sazby u hypoték i předpokládaný zlepšující se ekonomický vývoj. Nejsou očekávány žádné negativní zásahy vlády jako další daňové zatížení nebo úprava zákonů. Naopak negativně se na cenách bytů, domků či pozemků mohou projevit pokračující slabší poptávka či stagnující reálné příjmy domácnosti při přetrvávající vyšší míře nezaměstnanosti.

loper demand for new housing construction in Prague can be seen. Continuing low interest rates on mortgages and anticipated improving economic development will positively affect prices. There is no expected adverse government intervention such as additional tax burden or law modification. Continued weak demand and stagnant real incomes of households with persistent higher unemployment may reflect negatively on the prices of apartments, single-family houses and land.

GRAF – Index cen bytů v České republice 2010–2013

GRAPH – Index of housing prices in the Czech Republic 2010–2013

Pramen / Source: HB Index, Hypoteční banka



PASIVNÍ DOMY

Za pasivní nemovitost lze považovat takovou, jejíž měrná spotřeba tepla na vytápění nepřekračuje 15 kWh/rok na m². Avšak pasivní domy v ČR spíše než stavební parcely plní noviny a témata konferencí. Lidé si stále raději připlatí za nadstandardní kuchyňskou linku než za kvalitní zateplení a úsporný zdroj energie.

I přes nesporné úspory v čase jsou u nás pasivní domy pro stavebníky okrajovým tématem – možná v kontrastu k tzv. zeleným kancelářím, které naopak zažívají v ČR boom. Výmluvné je to, že vyšší investiční náklady na počátku vyřazují kvůli rigidnímu přístupu šetrné či pasivní domy i ze systému veřejných zakázek. Podobně však dopadá i komerční developerská výstavba bytových domů, kdy marketingově nastavená nízká cena bytu přitáhne více zájemců než vyšší vstupní cena (ovšem nižší provozní náklady) v pasivní budově.

Dalším problémem je nedostatek architektů, projektantů i stavebníků, kteří by pasivní domy uměli a také chtěli projektovat či stavět. U tohoto druhu výstavby je přirozeně vyšší tlak na odborné znalosti a kvalitu provedení. Přesto lze konstatovat, že nízkoenergetické byty doznaly zvýšeného zájmu. Vzhledem k EBRD II² se nízkoenergetické bydlení stane ve střednědobém horizontu standardem, a to i přes neutuchající tlak na co nejnížší prodejní cenu jednotek.

BYDLENÍ SENIORŮ

V posledních letech začíná být problematika bydlení pro seniory častým tématem diskuzí o sociálním bydlení v ČR, stejně jako o zajímavých komerčních příležitostech. Tento rozpor je dán tím, že zatímco bydlení se stává finančně nedostupným pro nezanedbatelný počet seniorů (třeba i z důvodu absence malých, sociálních bytů), ti movitější mají pro změnu omezený výběr kvalitního bydlení s náležitou pečovatelskou službou. Mnohé byty navíc nesplňují požadavky pro bydlení seniorů – jsou obtížně dostupné, plné překážek a bez flexibilní pomoci v případě potřeby.

Podle dostupných zahraničních průzkumů si valná většina seniorů přeje dožít ve stávajícím bydlení, nikoliv v takzvané institucionální péči. Nejinak je tomu i u nás: například v Brně proběhlo v rámci mezinárodního projektu HELPS rozsáhlé šetření postojů a potřeb tamních seniorů. Vyplynulo z něj, že 85 % dotázaných seniorů, tedy lidí starších 65 let, si přeje dožít v bytě,

PASSIVE HOUSES

To be considered a passive house, the specific heat consumption for its space heating must not exceed 15 kWh/year per square meter. However, passive houses, rather than building plots, filled newspapers and the themes of conferences in the Czech Republic. People still prefer to pay extra for a premium kitchen than for good insulation or an efficient energy source.

Despite the undeniable time savings, passive houses are a marginal topic for builders in the country – perhaps in contrast with the so called green offices, which are in turn experiencing a boom in the Czech Republic. Tellingly, the higher initial investment costs eliminate the green and passive houses even from the public procurement system, due to its rigid approach. This effect can, however, be seen even in the commercial development of residential property, where the marketed low cost of housing attracts more candidates than the higher initial costs (but lower operating costs) of a passive building.

Another problem is the lack of architects, designers and builders who know how to design and build passive houses and want to do it. There is naturally a higher pressure on the expertise and quality of workmanship with this type of construction. Nevertheless, we can conclude that low-energy housing has received increased interest. Due to the EBRD II², low energy housing are going to become the standard in the medium term, despite the unceasing pressure at presenting the lowest selling price of housing.

HOUSING FOR THE ELDERLY

In the last few years, the issue of housing for the elderly became a frequent topic in discussions on social housing in the Czech Republic, as well as discussions on interesting commercial opportunities. This discrepancy is due to the fact that while housing is becoming unaffordable for the significant number of older people (perhaps due to the lack of small, social apartments), the wealthier have a still limited selection of quality housing with the proper nursing care. Furthermore, many apartments do not meet the requirements for housing the elderly – they are difficult to reach, full of obstacles and without flexible assistance in case of need.

According to available international surveys, the vast majority of the elderly wish to live out their life in their present housing, not in the so-called institutional care. The same is true for our country as well: for example, an extensive survey of attitudes and needs of the local elderly by the international project HELPS in Brno found that 85% of the elderly surveyed, i.e. people over 65, want to live out their life in the apartment,

2 Jde o evropskou směrnici o energetické náročnosti II implementovanou do české legislativy v roce 2012, která má mj. podobu v tzv. energetických štítcích a průkazech energetické náročnosti.

2 It is the European directive on energy performance II implemented into Czech legislation in 2012, which is, among others, in the form of the so called Energy Labeling Directive and Energy Performance Certificates.

ve kterém bydlí. Průzkum rovněž ukázal, že vysoké výdaje na bydlení trápí jen menší část z nich. Už proto, že 73 % žije ve vlastním nebo družstevním bytě a za bydlení tudíž neplatí klasický nájem.

Česká sociální politika je v oblasti bydlení štedrá a ani seniorská domácnost žijící v přiměřeně velkém nájemním bytě ve většině měst ČR by neměla platit za bydlení více než 30 % svého celkového příjmu. Pokud tomu tak je, má nárok na příspěvek na bydlení, který rozdíl se skutečnými výdaji dorovná, samozřejmě jen do limitu odpovídajícího bytu.

Jenže zatímco vysoké výdaje na bydlení trápí podle dat přibližně třetinu dotázaných, o příspěvek na bydlení požádaly jen čtyři procenta z nich. A jen 11 % dotázaných seniorů využilo alespoň jednu z nabídek sociálních služeb. Deklarovaným důvodem nezájmu je buď vysoká cena, ale stejně často také skutečnost, že o ní dotázaní senioři nemají dost informací a ani neví, kde by si o takovou službu mohli požádat.

„Stát má zasahovat do sociálního bydlení formou dlouhodobého pronájmu bytů pro sociálně slabší spoluobčany od developerů.“

(Marcel Soural, Trigema)

V ČR nejsou seniorům dostupné všechny možnosti jako ve vyspělých zemích. Chybí zvláštní bezbariérové malometrážní byty nebo bezbariérové sdílené byty (cohousing), které by mohly být namixovány s těmi běžnými a o které by mezi seniory byl podle výsledků průzkumu za určitých podmínek obzvlášť velký zájem.

„Stát i obce dlouhodobě zanedbávají sociální bydlení, to by měly napravit – intenzivně a systematicky.“

(Michal Šourek, MS Group)

which they currently occupy. The survey also showed that the high costs of housing trouble only a small part of them. It is because 73% of them already live in their own apartment or in cooperative housing and therefore do not pay the regular high rent.

The Czech social policy is generous in the housing department and senior households living in a reasonably sized rental apartment in most cities of the Czech Republic should not have to pay more than 30% of their total income for housing. If they have to pay more, they are entitled to a housing allowance, which covers the difference, but only to the limit of the corresponding apartment.

But while the high expenditure on housing troubled approximately one-third of the respondents, only four percent of them applied for the housing allowance. And only 11% of those senior citizens have used at least one of the offered social services. The stated reason for the lack of interest is either high price, but just as often, the fact that the respondents are not well informed about them or that they do not even know where to apply for such services.

“The state has to intervene in social housing by means of long-term apartment leases from developers for underprivileged citizens.”

In the Czech Republic, not as many options are available to seniors as in advanced countries. We are missing special wheelchair accessible small apartments or shared apartments (cohousing), which could be mixed with the common ones and that, according to the survey, are of particular interest among the elderly in certain conditions.

“States and municipalities have long neglected social housing; it should be remedied – intensively and systematically.”

BYTOVÝ TRH V REGIONECH

Developerské projekty jsou mimo jiné specifické časovým posunem mezi rozhodnutím realizovat projekt a jeho dokončením, respektive doprodáním. Projekt je tedy na rozdíl od situace mezi léty 2000 až zhruba 2008 zahajován v jiných podmínkách na trhu, než bývá dokončen. Tato sice banální ale důležitá skutečnost zavinila problémy řady developerských společností a výrazně trh s novými byty determinovala.

Pro realizaci nového projektu je třeba dobrá znalost místních podmínek, záměry konkurence, ale i vědomí plánů radnice v daném místě. Souběh více projektů či masivní privatizace znamenal přetlak nabídky a kolaps trhu v řadě měst.

Také úvahy o tom, že je výhodné vázat developerskou výstavbu na nově vznikající průmyslové lokality či rekreační, lázeňské či sportovní resorty se ukázaly jako liché. Příkladem mohou být lokality okolo Kvasin, Mladé Boleslavi, Kolína, četná horská střediska, Lipno, Poděbrady, Karlovy Vary...

RESIDENTIAL MARKET IN THE REGIONS

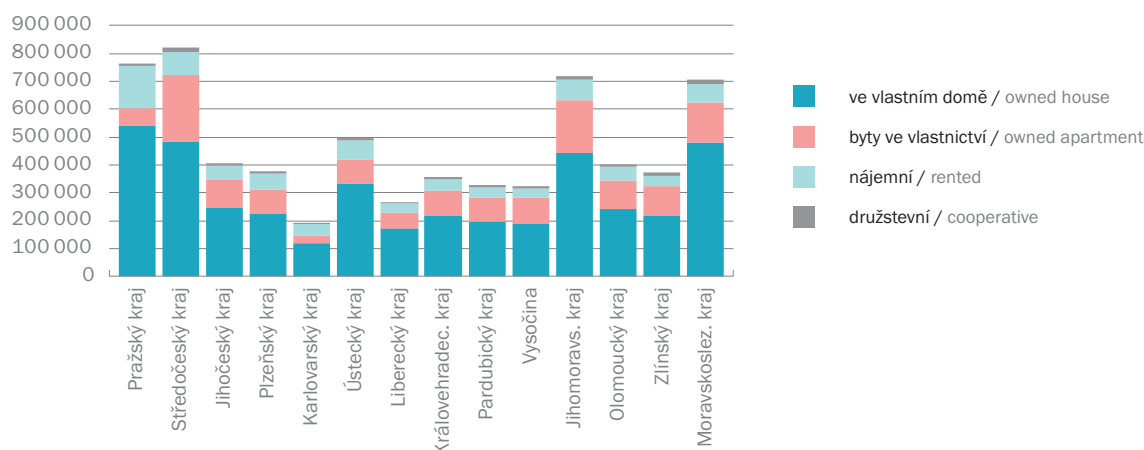
Development projects are, inter alia, specific in their time lag between the decision to implement the project and its completion, or sale. The project is therefore, contrary to the situation from 2000 to about 2008, started in different market conditions than those in which it is completed. This trivial but important fact has caused a number of problems to development companies and has determined in a significant way the development of the new housing market.

To implement a new project, one should have a good knowledge of local conditions, the intentions of competitors, but also the plans of the local town hall. Concurrence of multiple projects or massive privatization meant an overpressure of supply and the collapse of the market in some cities.

Also, the consideration that it is advantageous to bind construction to emerging industrial areas or recreation, spa and sports resorts proved to be wrong. Examples are the locations around Kvasiny, Mladá Boleslav, Kolín, numerous mountain resorts, Lipno, Poděbrady, Karlovy Vary...

GRAF – Obydlené byty dle charakteru užívání

GRAPH – Occupied housing by type



Pramen: ČSÚ, zpracováno Central Europe Holding a.s.
Source: ČSÚ, data processed by Central Europe Holding a.s.

S výjimkou Prahy a částečně Brna se bytová výstavba realizuje jen v nízkém počtu měst a ve velmi malém, takřka zanedbatelném rozsahu. V intenzitě výstavby bytů na počet obyvatel však není Praha první! Překvapivě vede Jihlava, až poté následují Praha, Brno, České Budějovice, Liberec, Olomouc. Minimální výstavbu registrujeme v Karviné, Havířově, Mostě, Ústí n. Labem, Teplicích nebo v Děčíně.

Češi preferují bydlení ve vlastním, které představuje po započtení i bytů družstevních ¾ z celkového bytového fondu. Naopak, největší podíl nájemního bydlení je v Praze (34 %) a v Jihomoravském kraji (29 %). Naopak nejmenší podíl je v krajích Vysočina, Středočeský a Zlínský. Kraji s nejvyšším podílem bydlení v družstevních bytech jsou Moravskoslezský a Ústecký. Polovinu obydlených bytů tvoří rodinné domky ve Středočeském kraji, kraji Vysočina a Zlínském.

TRH S BYTY V PRAZE

Jedním z předpokladů živého trhu s byty ve vlastnictví je jejich existence. V roce 1994 nebyly de facto žádné, s postupující privatizací, převody družstevních i podnikových jednotek a také vlivem nové výstavby jich bylo postupně do katastru nemovitostí v Praze zapsáno přes 350 tisíc. Vzhledem k tomu, že Praha má celkem bytový fond dosahující cca 580 tisíc jednotek, představují byty ve vlastnictví, respektive byty v bytovém spoluvlastnictví, jeho největší část.

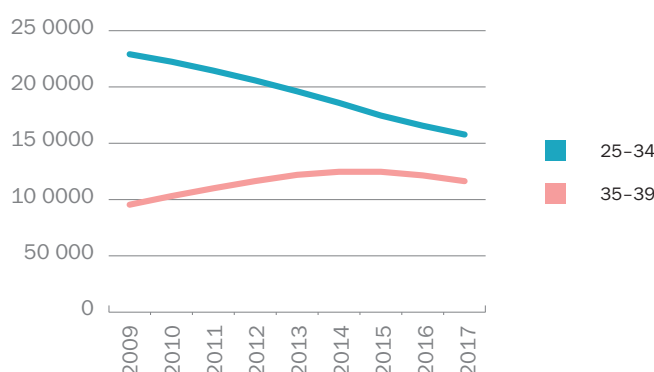
TABULKA – Byty ve vlastnictví / bytovém spoluvlastnictví v Praze
TABLE – Owned and co-owned apartments in Prague

ROK (VŽDY K 1. 1.) / YEAR (JANUARY 1 ST)	2006	2008	2010	2012	2014
POČET JEDNOTEK / NUMBER OF UNITS	192 197	232 782	280 569	315 216	352 208

V textu jsme se již dotkli propadu počtu prodaných bytů. Vedle externích ekonomických podmínek je jedním z důvodů tohoto stavu rovněž nasycení trhu, doprovázené demografickými změnami a proměnou preferencí mladých lidí.

Mezi mladými lidmi ve věkové skupině 25–34 let, kteří nejčastěji pořizovali byty ve vlastnictví, dochází k demografickému úbytku. Na přelomu let 2014 a 2015 nastane úbytek i u lidí ve skupině 35–39 let, tedy u klientů nejčastěji pořizujících rodinné domy či větší byty. Vzhledem ke stárnutí bytového fondu však lze v delším časovém horizontu předpokládat tlak na jeho obnovu, což vyvolá růst stavební rezidenční činnosti a zvýšený pohyb na stavebním i transakčním trhu.

GRAF – Vývoj počtu mladých lidí ve věkových kategoriích
GRAPH – Trend in the number of young people in age categories



TRH S NOVÝMI BYTY V PRAZE³

Rezidenční trh s novými byty v bytových domech v Praze zcela dominuje celému trhu v České republice. Rok 2013 byl z hlediska kusového prodeje nových bytů na pražském developerském trhu znovu rekordním. Již

With the exception of Prague and Brno, residential construction was realized only in low numbers and to a very small, almost negligible extent. However, Prague is not the first in the intensity of residential construction compared to population! Jihlava surprisingly leads, followed by Prague, Brno, České Budějovice, Liberec and Olomouc. We are seeing only minimal construction in Karviná, Havířov, Most, Ústí nad Labem, Teplice or in Děčín.

Czechs prefer living in their own homes, which represents ¾ of the total housing stock after the inclusion of cooperative apartments. In contrast, the largest proportion of rental housing is in Prague (34%) and in South Moravia (29%). Conversely, the lowest proportion exists in the Vysočina, Central Bohemian and Zlín regions. The regions with the highest proportion of living in cooperative apartments are Moravia-Silesia and Ústí nad Labem. Half of the occupied dwellings are single-family houses in Central Bohemia Region and in the Zlín Region.

RESIDENTIAL MARKET IN PRAGUE

One of the prerequisites for a thriving owned housing market is the existence of owned housing. In 1994, there were none, but with the increasing privatization, transfers of cooperative and business units, as well as the influence of new construction, over 350,000 were gradually added into the real estate market in Prague. Given that Prague has a total housing stock of about 580,000 units, owned and co-owned apartments represent its largest part.

Pramen: Český úřad zeměměřičský a katastrální, Central Europe Holding a.s.
Source: Czech Office for Surveying, Mapping and Cadastre, Central Europe Holding a.s.

In the text we have already touched on the declining number of apartments sold. In addition to external economic conditions, one of the reasons for this situation is also market saturation, accompanied by demographic changes and changes in the preferences of young people.

Young people aged 25–34 years, who mostly acquired ownership of apartments, are experiencing a demographic decline. At the turn of 2014 and 2015, the decline will occur in the group of 35–39 as well; these are clients who mostly acquire single-family houses or larger apartments. Due to the aging of the housing stock, however, we can expect pressure on its renewal in the long term, which will cause growth in residential construction activity and increased activity in the construction and transaction market.

Pramen / Source: ČSÚ, Central Europe Holding a.s.

NEW APARTMENT MARKET IN PRAGUE³

The residential market for new apartments in apartment buildings in Prague completely dominates the market in the Czech Republic. 2013 was an important year in unit sales of new apartments in Prague's development market and another

³ Sběr dat provádí již několik let společnost Trigema a.s., a to výhradně z veřejných zdrojů uváděných jednotlivými developerskými společnostmi na jejich webových stránkách. Prodejem se rozumí úbytek volných bytů z ceníků. Ceny jsou uváděny včetně platné DPH v daném roce a průměrné ceny jsou poměrem celkové ceny bytu dělené obytnou plochou bytu. Projektem je míněn projekt nebo každá jedna etapa projektu, kde je v nabídce alespoň jeden volný byt. V roce 2013 bylo sledováno celkem 275 aktivních projektů a 158 aktivních developerských společností.

³ The collection of data has been carried out for several years by Trigema a.s., exclusively from public sources reported by individual developers on their websites. A sale is defined as a removal of available apartments from the price lists. Prices include VAT applicable in a given year and the average price is calculated as the total price of the apartment divided by its size in m². A project is either a project or any one phase of a project, which has at least one vacant apartment on offer. In 2013, a total of 275 active projects and 158 active development companies were monitored.

čtvrtým rokem po sobě se prodeje zvyšují. V roce 2013 se díky 5 033 prodaných bytů posunula hranice o dalších 10 % v porovnání s rokem 2012. Zásoba volných bytů se ztenčila o 12 % na 5 970. Z nich je pak 852 bytů dokončeno v roce 2011 (tzv. ležáky, tedy neprodané byty 24 měsíců a více od kolaudace).

Na začátku roku 2014 tvořila z celkového počtu 5 970 volných bytů 34 % dispozice 2+kk s průměrnou výměrou 55,4 m² za cenu 3,3 mil. Kč a ve stejném podílu (34 %) dispozice 3+kk o průměrné velikosti 81,7 m² za cenu 5,2 mil. Kč. Dalšími nejčastějšími dispozicemi byly byty 1+kk (14 %) a 4+kk (15 %).

record. Sales increased for four years running. In 2013, thanks to the 5,033 sold apartments, the boundaries were pushed another 10% compared to 2012. The supply of available apartments has dwindled by 12% to 5,970. Of these, 852 apartments were completed in 2011 (the so called lagers, i.e. unsold apartments 24 months or more after building completion).

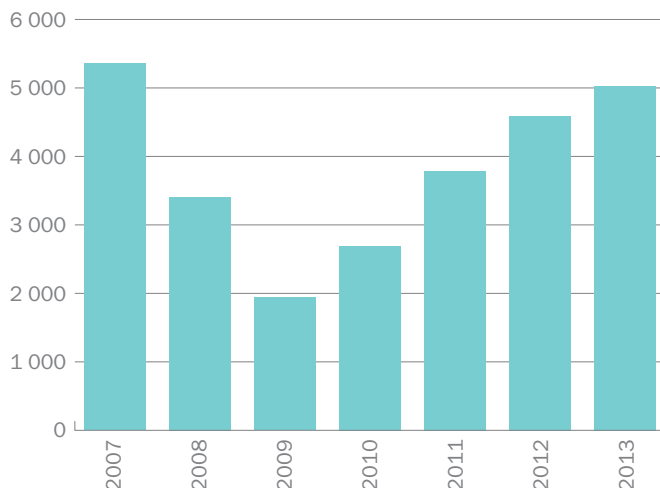
Of the total of 5970 at the beginning of 2014, 34% of available apartments were 2+ kitchen corner with an average area of 55.4 m² at a cost of 3.3 million CZK and in the same proportion (34%) were 3+kitchen corner with an average size of 81.7 m² at a cost of 5.2 million CZK. The next most common available were 1+kitchen corner (14%) and 4+kitchen corner (15%) apartments.

GRAF – Roční prodeje bytů v Praze

GRAPH – Yearly sales of apartments in Prague

Pramen: do r. 2010 Ekospol, od r. 2011 Trigema

Source: Ekospol up to 2010, Trigema from 2011



Pokud se na zásobu volných bytů podíváme z finančního hlediska, v Praze se v tuto chvíli nacházejí volné byty za zhruba 25,4 mld. Kč. Z tohoto celku je pak vázáno cca 4,5 mld. Kč (18 %) v bytech dokončených.

If we evaluate the supply of available apartments in Prague from a financial standpoint, there are apartments available for roughly 25.4 billion CZK at the moment. Of this total, around 4.5 billion CZK (18%) is then tied in completed apartments.

Tato čísla nám mohou také poskytnout odpověď, proč se zásoba aktuálně nových bytů ztenčuje. Na trh se již bezhlavě neuvádí stále nové projekty, developéři více přemýšlí o své nabídce a o potřebách klientů. Nechtějí, aby se v dokončených (a neprodaných) bytech zbytečně dlouhodobě vázal jejich vlastní kapitál potřebný k realizaci nových projektů.

These numbers can also give us an idea why the current supply of new apartments is thinning. The market is no longer receiving new projects headlong; developers are thinking more about their offers and the needs of their clients. They do not want tie their own capital in completed (and unsold) homes longer than necessary, when they can use it to implement new projects.

V roce 2013 zahájilo prodej 52 nových projektů od pouhých 36 developérů. Při srovnání s rokem 2012 se jedná o pokles 23 %, respektive 14 %, s rokem 2011 dokonce o pokles 34 %, respektive 32 %. Srovnání počtu zahajovaných prodejů v kusech bytů ukazuje, že rok 2013 byl i v tomto ohledu výrazně chudší. 2 804 nových bytů v prodeji odpovídá pouhým 56 % z bilance roku 2012.

In 2013, 52 new projects were put on sale by just 36 developers. In comparison with the year 2012, this is a decrease of 23% and 14% respectively, and compared to 2011, the decrease is 34% and 32%. Comparison of the numbers of the initiated sales in units of apartments shows that 2013 was also considerably poorer in this respect. 2,804 new flats on sale correspond to a mere 56% of the balance in 2012.

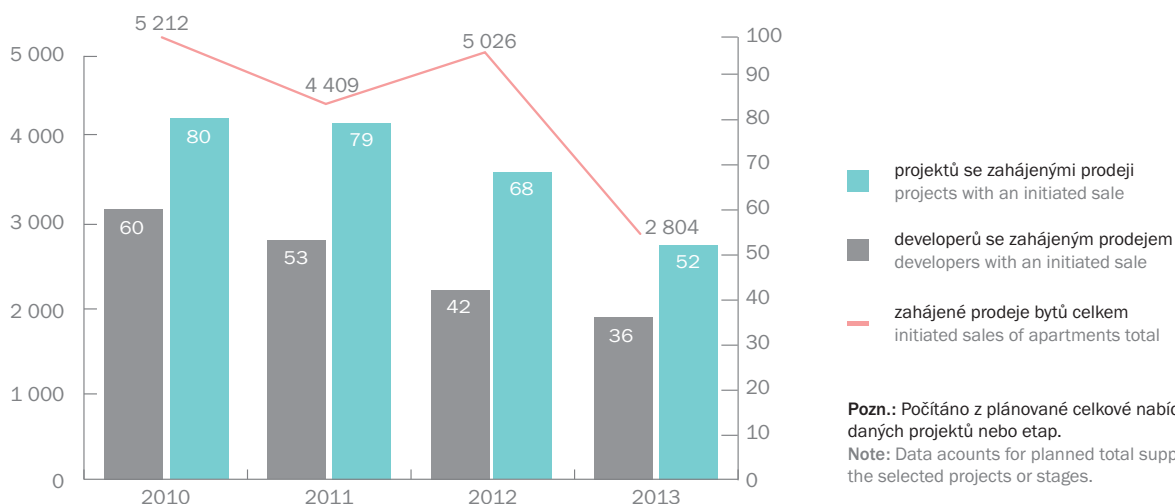
Trh se koncentruje do stále menší skupiny aktivních developerů. Ze statistik vyplývá, že o pravidelnou nabídku, tedy alespoň jeden nový projekt

The market is being concentrated in an ever smaller group of active developers. Statistics show that the regular supply, that is at least one new project or stage

GRAF – Vývoj zahajovaných projektů 2010–2013

GRAPH – Developments in initiated projects 2010–2013

Pramen / Source: Trigema a.s.



či etapu ročně, se stará pouze 9 neaktivnějších developerů na trhu. Na celkovém prodeji 80 % bytů se podílelo pouze 11 developerů a tzv. velká čtyřka, tj. první čtyři developeri s největší nabídkou nových bytů, se na prodeji podílela ze 60 %.

PRODEJE NOVÝCH BYTŮ V PRAZE

Výsledky prodejů v rekordním roce 2013 bylo možné předpovídat již v jarních měsících. Rychlost prodeje zůstala zachována z nadprůměrné zimy roku 2012, která byla mírně ovlivněna 1% změnou sazby DPH. V průběhu roku trend nepolevil, a to především díky velmi nízkým úrokům z hypoték.

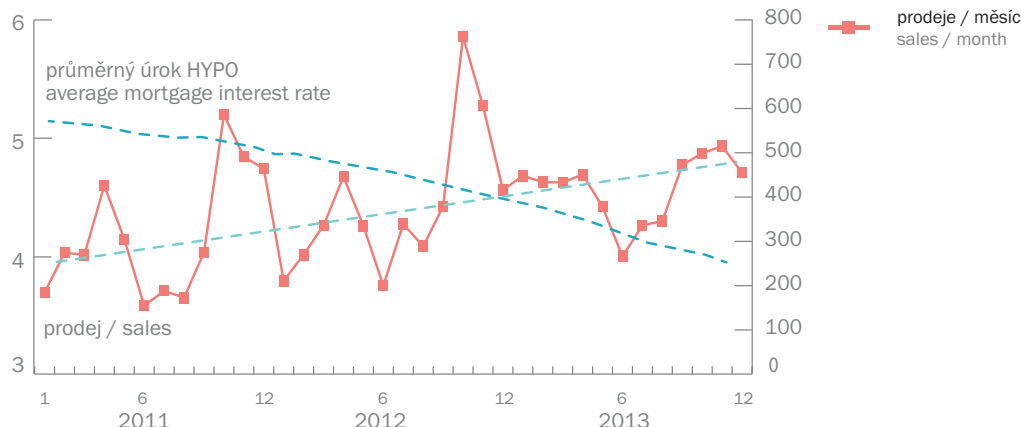
per year, is supplied by only 9 of the most active developers in the market. Only 11 developers accounted for 80% of total apartments sold and the so-called Big Four, i.e. the four developers with the largest selection of new apartments, participated in the sale of 60% of apartments.

SALES OF NEW APARTMENTS IN PRAGUE

The results in sales in the record year 2013 were predicted back in the spring. The rate of sales remained unchanged from the above-average winter of 2012, which was slightly affected by the 1% change in the VAT rate. In the course of the year, the trend did not let up, mainly due to very low interest rates on mortgages.

GRAF – Vývoj měsíčních prodejů 2011–2013 versus vývoj úroků z hypotečních úvěrů
GRAPH – Trend of monthly sales 2011–2013 versus the trend of mortgage interest rates

Pramen / Source: Trigema a.s.



Neméně významným hybatelem trhu byl i konkurenční boj některých developerů v segmentu lowcostových bytů (tzv. superlevné byty v cenové úrovni pod 45 000 Kč/m²), který částečně ovlivňoval prodeje především v druhé polovině roku. Odhadujeme, že konečných 5 033 prodaných bytů znamenalo pro developery tržby přes 17,7 mld. Kč.

An equally important driving force of the market was the competition of some developers in the segment of low cost apartments (apartments priced below 45,000 CZK/m²), which partially influenced sales especially in the second half of the year. We estimate that the final 5033 sold apartments meant sales of over 17.7 billion CZK for developers.

TABULKA – Prodej nových bytů v Praze podle dispozic
TABLE – Sale of new apartments in Prague by size

Pramen / Source: Trigema a.s.

DISPOZICE	STAV K 31.12.2013	PODÍL	VÝMĚRA V m²	PRŮMĚRNÁ CENA S DPH
SIZE	COUNT ON 31. 12. 2013	RATIO	AREA IN m²	AVERAGE PRICE INCL. VAT
1+kk	823	14%	39,4	2 397 568 Kč
2+kk	2031	34%	55,4	3 333 336 Kč
3+kk	2005	34%	81,7	5 202 758 Kč
4+kk	890	15%	1120	7 446 197 Kč
ostatní	221	4%		
CELKEM	5970			

VÝVOJ CEN BYTŮ

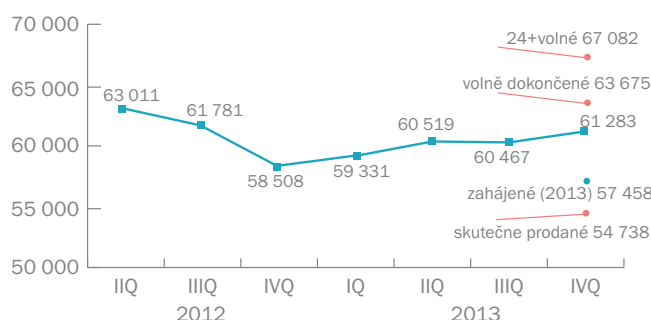
Na začátku roku 2014 se průměrná nabídková cena včetně DPH usadila na výši 61 283 Kč za čtverečný metr. Průměrnou cenu všech volných bytů přesahující 61 000 Kč do značné míry ovlivňuje průměrná cena ležáků a volných dokončených bytů. Ležáky nebo také volné byty, které jsou dokončené déle než 24 měsíců, mají průměrnou cenu 67 082 Kč s DPH/m². Průměrná cena volných bytů dokončených během posledních

DEVELOPMENT OF APARTMENT PRICES

At the beginning of 2014, the average price, including VAT settled to the amount of 61,283 CZK per square meter. The average price of all available apartments exceeding 61,000 CZK is largely influenced by the average price of lagers and vacant completed apartments. Lagers or available apartments that were completed more than 24 months ago, fetch an average price of 67,082 CZK/m² incl. VAT. The average price of vacant dwellings completed in the last 24 months is

GRAF – Vývoj měsíčních prodejů 2011–2012 versus vývoj úroků z hypotečních úvěrů
GRAPH – Trend of monthly sales 2011–2012 versus the trend of mortgage interest rates

Pramen / Source: Trigema a.s.



24 měsíců činí 63 675 Kč s DPH/m². Naopak pod celkovou průměrnou cenou se nachází skupina volných bytů, které byly uvedeny na trh v roce 2013 (57 458 Kč s DPH/m²).

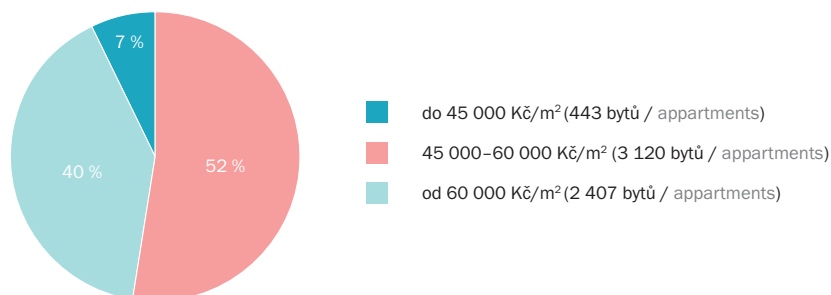
Ze segmentace průměrné ceny je patrné, že ukazatel průměrné ceny vytahují vzhůru byty, jež se nepodařilo prodat před jejich dokončením. V průběhu roku 2013 přicházely na trh byty s podstatně nižší průměrnou cenou. Zvyšování sazby DPH vyrovnal dlouhodobý pád cen ve stavebnictví a snížení marží developerských firem na minimální únosnou mez.

SEGMENTACE TRHU

Většina volných bytů (92 %) se pohybuje v cenovém segmentu nad 45 000 Kč s DPH/m². Pouhých 7 % trhu bylo zařazeno v segmentu tzv. lowcostových bytů, tedy pod 45 000 Kč s DPH/m².

GRAF – Segmenty volných bytů (k 31. 12. 2013)
GRAPH – Segments of vacant apartments (on 31. 12. 2013)

Pramen / Source: Trigema a.s.

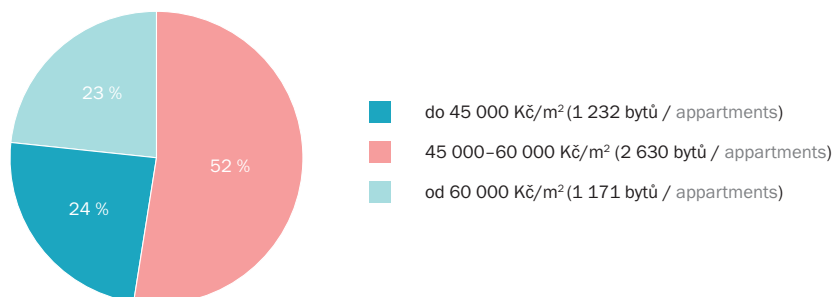


Struktura realizovaných prodejů se od poměru volných bytů liší. Prodeje se totiž přesouvají z horního segmentu do skupiny levnějších bytů. Z výzkumu vychází, že se 24 % prodejů odehrává v cenové úrovni pod 45 000 Kč s DPH/m². Největší část prodejů (52 %) zůstává, stejně jako nabídka, v rozmezí 45–60 000 Kč s DPH/m², což lze přisoudit rostoucím nárokům kupujících na kvalitu bydlení, která s sebou logicky nese vyšší průměrnou cenu.

The structure of realized sales differs from the ratio of available apartments. Sales in fact moved from the upper segment to the group of cheaper apartments. Research shows that 24% of sales take place at price levels below 45 000 CZK/m² incl. VAT. The largest portion of sales (52%) remains the same as the supply in the range 45–60 000 CZK/m² incl. VAT, which can be attributed to the increasing demands of buyers on the quality of housing, which logically carries a higher average price.

GRAF – Segmenty prodaných bytů (za rok 2013)
GRAPH – Segments of sold apartments (for 2013)

Pramen / Source: Trigema a.s.



V rámci sledování prodeje bytů lze vydedukovat několik zásadních milníků pro absolutní cenu s DPH, kterou zákazníci zaplatí. Zde se jedná o poslední veřejně známou cenu, kterou developeri u bytů publikují před jejich stažením z ceníků. Cena nezohledňuje plošné a individuální ceny, respektive slevy, které probíhají mezi developerem a zákazníkem. 73 % prodaných bytů 1+kk se realizuje pod 2,0 mil. Kč včetně DPH. 76 % prodaných bytů 2+kk stojí méně než 3,0 mil. Kč s DPH. 65 % prodaných bytů 3+kk je v ceně do 4,5 mil. Kč s DPH. A 64 % prodaných 4+kk není dražší než 6,5 mil. Kč s DPH.

In monitoring the sale of apartments, several key milestones can be deduced for the absolute price incl. VAT that customers pay. It is the last publicly known price of apartments the developer publishes prior to removing them from price lists. The price does not reflect the size and the individual prices, or discounts that take place between the developer and the customer. 73% of 1+kitchen corner apartments sell for under 2.0 million CZK incl. VAT. 76% 2+kitchen corner apartments are sold for less than 3.0 million CZK incl. VAT. 65% of sold 3+kitchen corner apartments are worth up to 4.5 million CZK with VAT. And 64% of sold 4+kitchen corner apartments are less expensive than 6.5 million CZK incl. VAT.

V roce 2013 byly z pohledu prodejů nejzajímavější lokality Horní Měcholupy, Libeň, Žličín, Letňany, Stodůlky nebo Hostivař, kde je aktivní různý počet developerů: od dvou v Horních Měcholupách až po čtrnáct v Libni. Z hlediska finančních objemů utržených v jednotlivých lokalitách se do popředí dostala právě Libeň s cca 1,3 mld. Kč a také Žižkov (1,0 mld. Kč) s velmi vysokou cenovou úrovní 66 000 Kč s DPH/m².

In 2013 from the perspective of sales, the most interesting locations were Horní Měcholupy, Libeň Žličín, Letňany, Stodůlky or Hostivař, with differing numbers of active developers: from two in Horní Měcholupy to fourteen in Libeň. In terms of financial volume of transactions in different locations, Libeň is at the forefront with about 1.3 billion CZK and Žižkov a close second (1.0 billion CZK) with a very high price level of 66,000 CZK/m² incl. VAT.

Z níže uvedené tabulky je zřejmé velké cenové rozpětí mezi jednotlivými částmi Prahy. V poslední době často zmiňovaný fenomén lowcostových bytů se týká jen dvou okrajových lokalit – Horních Měcholup a Kyje.

From the below table it is apparent that large price variation exists between different parts of Prague. The in recent times frequently mentioned phenomenon of low cost apartments concerns only two suburbs – Horní Měcholupy and Kyje.

**TABULKA – Prodeje v lokalitách vs. počet developerů a volných bytů**

Pramen / Source: Trigema a.s.

TABLE – Sales by location vs. the number of developers and vacant apartments

LOKALITA	PRODÁNO 2012	PRODÁNO 2013	DEVELOPERŮ	VOLNÝCH K 31.12 2012	VOLNÝCH K 31.12 2013
LOCATION	SOLD IN 2012	SOLD IN 2013	DEVELOPERS	VACANT ON 31.12 2012	VACANT ON 31.12 2013
Horní Měcholupy	352	415	2	95	189
Libeň	245	295	14	280	233
Zličín	264	261	4	325	302
Letňany	230	242	4	166	168
Stodůlky	165	241	8	133	188
Hostivař	202	213	8	215	191
Kyje	50	189	2	117	118
Hlubočepy	191	188	9	160	211
Vysočany	278	184	6	74	149
Čakovice	70	173	5	89	163
Žižkov	173	151	12	224	257

**TABULKA – Prodeje v lokalitách s ohledem na průměrné ceny a výměry**

Pramen / Source: Trigema a.s.

TABLE – Sales in locations considering average prices and sizes

LOKALITA	PRODÁNO 2013	PRŮMĚRNÁ CENA	PRŮMĚRNÁ VÝMĚRA V m ²
LOCATION	SOLD IN 2013	AVERAGE PRICE	AVERAGE SIZE IN m ²
Horní Měcholupy	415	44 284 Kč	50,1
Libeň	295	65 722 Kč	66,2
Zličín	261	54 364 Kč	57,3
Letňany	242	51 268 Kč	56,4
Stodůlky	241	58 067 Kč	59,9
Hostivař	213	51 830 Kč	62,7
Kyje	189	45 232 Kč	47,6
Hlubočepy	188	59 962 Kč	66
Vysočany	184	56 497 Kč	58,5
Čakovice	173	48 986 Kč	67,7
Žižkov	151	66 533 Kč	97,7

VÝHLED DO LET 2014–2015

První ohlasy aktuálních prodejů, stále výhodné úrokové sazby hypoték a zájem o investiční nákupy bytů by mohly v Praze v roce 2014 přinést podobné prodeje jako v roce předcházejícím. Odhadujeme, že se prodá zhruba 4 800–5 200 bytů. Na druhé straně očekáváme, že nevýrazné prodeje nových bytů v regionech budou i nadále pokračovat a situace se zlepší až po zotavení ekonomiky.

Ceny nově stavěných bytů by se měly ještě nějakou dobu udržet na stávající úrovni. Sice zatížení prodáváných pozemků sazbou DPH účinné od 1. 1. 2014 jednorázově zvedlo náklady developerů o cca 2 %, ale v kombinaci se stále nízkou cenou stavebních prací a minimální marží developerů a jejich konkurenčním bojem by se neměly ceny bytů v dohledné době výrazně zvyšovat.

Stavebnictví bude zřejmě další dva roky procházet krizí. Stavební firmy bojující o přežití nabízejí podnákladové ceny. Také proto je pravděpodobný krach dalších stavebních společností a pročištění stavebního trhu. Ceny stavebních prací (a tím i nových bytů) porostou až poté, co se jejich nabídka srovná s poptávkou. Přispěje k tomu i postupné uplatňování normy EBRD II ve výstavbě bytových domů.

Trendem pro následující období bude snižování absolutních cen bytů (ne průměrných cen za čtverečný metr⁴), jejich zmenšování a maximální

OUTLOOK FOR 2014–2015

The first feedback on current sales, the still advantageous mortgage rates and interest in investment purchases of apartments could bring similar sales to Prague in 2014 as in the previous year. We estimate that about 4 800–5 200 apartments will be sold. On the other hand, we expect that the lackluster sales of new housing in other regions will continue and the situation will improve only after a recovery of the economy.

The prices of newly built apartments should remain stable at the current level for some time. Although the burdening of sold land with the new VAT rate, effective from January 1, 2014, increased expenditures of developers by about 2%, it should not significantly increase housing prices in the foreseeable future, because of the currently low price of labor and the minimal margins of developers and their competitive struggle.

The building industry will probably take another two years to pass through the crisis. Construction companies struggling to survive offer prices below cost. That is also why it is likely that more construction companies will go bankrupt and the construction market will be thus pruned. Construction work prices (and thus prices of new housing) will rise only after its supply meets demand. The gradual implementation of EBRD II standards in construction of residential buildings will contribute to this as well.

The trend for the next period will be the reduction in the absolute prices of apartments (not of average prices per square meter⁴), their shrinking and thorough

4 Nový občanský zákoník změnil zásadním způsobem definice výpočtu bytových ploch. Podle NOZ je podlahová plocha bytu ohraničena vnitřními rozměry nosných konstrukcí bytu. Takže do výměry bytů se nově počítají i plochy pod příčkami + výměra příslušné sklepní kóje. Touto změnou došlo k umělému navýšení bytové plochy o 7–10 % oproti dřívějšímu stavu. To povede v následujícím období ke zdánlivému snížení průměrných cen bytových jednotek, i když absolutní ceny zůstanou stejné. Tento faktor je potřeba zohlednit v budoucím období při sestavování obdobných analytických výstupů. Více se tomuto tématu věnuje kapitola Právo.

4 The new Civil Code has considerably changed the definition for calculating apartment sizes. According to the new Code, floor area of the apartment is bounded by the internal dimensions of the supporting structures of the apartment. So in the area of the apartment is newly included the area under the crossbars + area of its cellar. This change led to an artificial increase in the apartment area by 7–10% compared to the previous state. This will result in an apparent reduction in average prices of residential units in the subsequent period, although the absolute prices will remain the same. This factor must be taken into account in the future when compiling similar analytical outputs. More on this topic in the Law chapter.

optimalizace dispozic. Na druhou stranu si lidé stále více uvědomují, že „bydlet“ nestačí a k bytům vyžadují i lepší občanskou vybavenost v místě a dobré dopravní spojení.

Jak bylo řečeno výše a také v předchozích vydáních Trend Reportu, další exploze výstavby a zájmu o nové byty už zřejmě nenastane. Rezidenční trh to ale neumrtví: lidé se budou stěhovat v rámci lokalit, z menších bytů do větších, ze starších do nových, z konvenčních do energeticky šetrných.

Poměr mezi těmi, kdo mohou a chtějí byt ve vlastnictví, se zhruba srovná s těmi, jimž více vyhovuje nájem. Zbývající, větší část populace, bude směřovat k tradiční formě bydlení – rodinným domkům. S tím souvisí i větší zájem o rekonstrukce a modernizace.

Nežádoucí může být zahušťování stávající zástavby center měst (bez dořešení dopravy), ale i míst klidu, odpočinku či sportovních aktivit jeho obyvatel. Nekoncepční nakládání s posledními volnými plochami intravilánů měst může znamenat ztrátu posledních příležitostí pro vznik tolik potřebných oddechových zón. V tomto je velice důležitá role státní a komunální správy, místo pro kvalitní územní plány a regulativy nové výstavby.

V nejbližší době nelze předpokládat revoluci ve výstavbě energeticky šetrných či dokonce pasivních budov. Pozemní stavitelství neprožívá jednoduché období a změny k lepšímu budou jen pozvolné. Navíc zatím nelze očekávat změny v přístupu investorů k nákladnějším stavbám s výhledem úspor energií v budoucnu nad rámec plnění nových norem. Pozitivním zjištěním je, že i přes nepříznivé podmínky v developerské výstavbě je v této oblasti řada společností, které svoje projekty plánují dlouhodobě, nekalkulují jen s okamžitým ziskem a ke svým klientům i prostředí, ve kterém podnikají, se chovají seriózně.

Z hlediska výše cen, ale hlavně počtu transakcí i výstavby bytových domů, bude pokračovat dominance Prahy. Počty neprodaných bytů se nadále sniží, ale pro tzv. ležáky se budou muset nalézt vhodná řešení – z těch špatných se nejvhodnějším jeví prodeje za výrazně nižší ceny. S oživením ekonomiky a s ní spojeného pracovního trhu lze předpokládat i zvyšování počtu realitních transakcí. Nutností budou nové projekty bydlení seniorů a vznik jasné koncepce státu i obcí pro řešení bydlení sociálně slabších (ale k bydlení kompetentních) občanů.

Čeká nás období, kdy se budeme muset naučit pracovat a žít podle nového občanského zákoníku. Myšlenky v něm obsažené sice problémy bytového trhu částečně řešit mohou, skutečný stav a hlavně přínos však prověří až praxe, zvláště pak stanoviska orgánů státní správy a soudů. Předpokládáme, že se začnou řešit negativní projevy nekvalitní práce řady realitních makléřů, na které bude vyvíjen větší tlak vzhledem k odpovědnosti za odbornost při jejich podnikání vyplývající právě z NOZ. Praha by měla přijmout nový Metropolitní územní plán a jasná pravidla práce s ním.

optimization of dispositions. On the other hand, people are becoming increasingly aware that “just living” is not enough and that apartments also require better civic amenities and good transport links.

As mentioned above and in previous editions of the Trend Report, another explosion of construction and demand for new housing will probably not happen. The residential market is not going to be paralyzed: people move within the locations, from small apartments to large, from older into new from conventional to energy-efficient.

The ratio between those who can and want to own an apartment and those who prefer renting will roughly match. The remaining, larger part of the population will go for the traditional form of housing – single-family houses. This is related to a greater interest in reconstruction and modernization.

The increase in density of existing buildings in city centers (without securing transport) as well as in places of rest and sport activities may be undesirable for their inhabitants. The unsystematic management of the last open areas in the urban landscape may mean the loss of the last opportunities for the development of the much needed leisure zones. This is a very important role of the state and municipal administration, the place for quality land use plans and the regulation of new development.

In the near future, we can not expect a revolution in the construction of energy-efficient and passive buildings. It is not an easy time for building construction and changes for the better will only be gradual. Worse still, we can not expect changes in investor attitudes towards more costly buildings with future energy savings beyond meeting the new standards. A positive finding is that despite the adverse conditions in building development, a number of companies that plan their projects in the long term, are not considering only the immediate profit and are considerate to their clients and the environment, in which they operate.

The dominance of Prague will continue in terms of price levels, but mainly in the number of transactions and the construction of residential buildings. The number of unsold apartments will continue to decrease, but for the so called lagers, appropriate solutions will need to be found – the best would be to sell the worst of them at significantly lower prices. With the recovery of the economy and the associated labor market, an increase in the number of real estate transactions can be expected. It will be necessary to create a clear conception of the state and municipal housing solutions for socially weaker (but housing competent) people and housing projects for the elderly.

A period awaits us when we will have to learn to live and work under the new Civil Code. The ideas contained in it, while they may partially solve the housing market problems, will need to be tested in practice to determine their actual benefits, especially in the state administration and the courts. We expect that this will address the negative effects of the poor work of a number of real estate brokers, who will be under greater pressure to show more responsibility and expertise in business arising precisely from the new Code. Prague should adopt a new Metropolitan Master Plan and clarify the rules of working with it.

Jiří Pácal a Marcel Soural

A modern office lobby with a high ceiling featuring recessed linear lighting. The walls are composed of dark grey and light blue horizontal panels. In the foreground, there are bright orange modular sofas and white coffee tables. In the background, a white reception desk is visible, and a large, ornate chandelier hangs from the ceiling.

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY
OFFICE MARKET

- Celkový objem uzavřených transakcí za rok 2013 dosáhl 275 732 m², což znamená 15% nárůst oproti roku 2012.
- Na trh bylo dodáno 78 858 m² nových kancelářských prostor.
- Míra neobsazenosti na konci roku 2013 vzrostla na 13,2 %.
- Vzhledem k sílící konkurenci poprvé za poslední roky kleslo nejvyšší dosahované nájemné.

- The total volume of completed transactions reached 275,732 m² in 2013, which represents a 15% increase compared to 2012.
- 78,858 m² of new office space was supplied to the market.
- The vacancy rate increased to 13.2% at the end of 2013.
- Due to increasing competition, the highest achieved rent has fallen for the first time in recent years.

NABÍDKA KANCELÁŘÍ

V průběhu roku 2013 bylo v hlavním městě dokončeno celkem šest kancelářských budov s celkovou výměrou cca 78 858 m² plochy. Polovina nových administrativních objektů přibyla v posledním čtvrtletí, jmenovitě šlo o Florentinum (40 754 m²) na Praze 1, Dock 01 (9 700 m²) a Palmovka Park II (11 800 m²) – na Praze 8.

Čtvrté čtvrtletí 2013 rozšířilo rovněž bilanci nových projektů na trhu. Byla zahájena výstavba kancelářské budovy Aviatice (27 000 m²) v Praze 5, Meteor C (4 300 m²) v Praze 8, Corso Court (17 300 m²) v Praze 4 a Nová Palmovka (16 700 m²) v Praze 8. Všechny uvedené projekty jsou stavěny spekulativně, tedy bez předem známého nájemce.

Pro rok 2014 je predikováno dokončení zhruba 144 799 m² kancelářských ploch. Pro rok 2015 je zatím objem nových kanceláří odhadován na 181 103 m². Nejvíce projektů developeri lokalizovali na Prahu 5 (Metronom, City West, Aviatice či Riverview), která na první příčce obliby nové výstavby vystřídala Prahu 8.

OFFICE SUPPLY

During 2013, the capital city completed a total of six office buildings with a total area of about 78,858 m². Half of the new office buildings were added in the last quarter, namely Florentinum (40,754 m²) in Prague 1, Dock 01 (9,700 m²) and Palmovka Park II (11,800 m²) – Both in Prague 8.

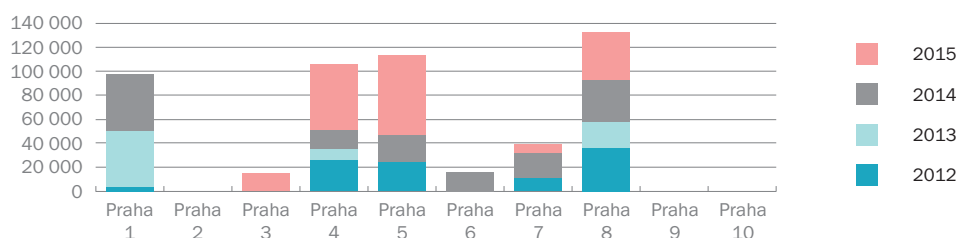
The fourth quarter of 2013 also saw an expansion in the number of new projects on the market. Construction has started on the Aviatice office building (27,000 m²) in Prague 5, Meteor C (4,300 m²) in Prague 8, Corso Court (17,300 m²) in Prague 4 and Nová Palmovka (16,700 m²) in Prague 8. All of these projects are being built speculatively, without any pre-agreed tenants.

Roughly 144,799 m² of office space is predicted to be finished in 2014. The volume of new offices for 2015 is so far estimated at 181,103 m². Most developer projects are located in Prague 5 (Metronome, City West, Aviatice and Riverview), which has displaced Prague 8 as the prime location for new construction.

GRAF – Nabídka v jednotlivých městských částech Prahy (m²) podle termínu dokončení

GRAPH – Supply in Prague districts (sq m) by completion date

Pramen / Source: Knight Frank



Také v roce 2013 dominovala výstavba nových kancelářských objektů oproti rekonstrukcím stávajících objektů. Ačkoliv zejména na Praze 1 můžeme pozorovat poměrně vysoký počet redevelopmentu starších (činných nebo delší dobu nevyužívaných) budov na kancelářské účely.

The dominance of new office building construction over the reconstruction of older ones continued in 2013. But we can still see, mainly in Prague 1, quite a bit of redevelopment of older (tenements and long-term vacant buildings) buildings into office space.

TABULKA – Administrativní objekty s termínem dokončení v letech 2013–2015

TABLE – Office buildings to be completed in 2013–2015

Pramen / Source: Knight Frank

DOKONČENÍ	ČÁST PRAHY	PROJEKT	ADRESA	DEVELOPER / INVESTOR	KAPACITA (m ²)
FINISHED IN	PRAGUE DISTRICT	PROJECT	ADDRESS	DEVELOPER / INVESTOR	KAPACITA (m ²)
2013	1	Florentinum	Na Florenci	Penta	40 754
2013	1	Na Příkopě 14	Na Příkopě 14	Lordship	6 500
2013	4	BB Centrum G	Baarova / Michelská	Passerinvest	5 454
2013	4	Tetris building	Budějovická / Sedláčská	Budějovická 377	4 650
2013	8	Palmovka Park II	Vocářova	Metrostav Development	11 800
2013	8	Libeň Dock 01	Vocářova	Crestyl	9 700
2014	1	Quadrio	Spálená / Purkyňova	CPI	16 400
2014	1	Jindřišská 16	Jindřišská	Immofinanz	6 830
2014	1	Jungmannova 15	Jungmannova	Immofinanz	7 600
2014	4	BB Centrum Delta	Vyskočilova / V. Sedláčka	Passerinvest	15 851
2014	5	City West C1 a C2	Jeremiášova	Finep	24 000
2014	6	The Blox	Evropská	BPD Development	16 286
2014	7	Art Gen	Argentinská	PPF Real Estate	22 000
2014	8	S9	Sokolovská	J&T	2 850
2014	8	River Garden II	Rohanské nábřeží	HB Reavis	23 500
2014	8	Vision Park Karlín	Pernerova	Z. Bakala, B. Kok	9 482

2015	3	Crystal Prague	Vinohradská	GES group	14 731
2015	4	Green Line Kačerov	5. května	Karimpol	26 000
2015	4	Enterprise Office Center	5. května	Erste Group Immorent	29 069
2015	5	Metronom	Bucharova	HB Reavis	32 760
2015	5	Riverview	Svornosti / Hořejší nám.	Skanska	6 100
2015	5	Aviatica	Radlická	Penta	27 000
2015	7	Palác Stromovka	Veletržní / Strojnická	Lordship	6 921
2015	8	Meteor Centre Park C	Sokolovská	CPI	4 476
2015	8	Nová Palmovka	Sokolovská	Metrostav	16 700
2015	8	Corso Court	Sokolovská	Skanska	17 346
Celkem dokončených ploch 2012 / Total completed office space in 2012					101 689 m ²
Celkem dokončených ploch 2013 / Total completed office space in 2013					78 858 m ²
Celkem dokončených ploch 2014 (odhad) / Total completed office space in 2014 (forecast)					144 799 m ²
Celkem dokončených ploch 2015 (odhad) / Total completed office space in 2015 (forecast)					181 103 m ²

POPTÁVKA

Objem realizovaných transakcí dosáhl za rok 2013 celkem 275 732 m², což představuje nárůst o přibližně 15 % oproti roku 2012. V průběhu tohoto roku jsme zaznamenali 294 realizovaných transakcí, kdy pro srovnání v roce 2012 šlo o 263 transakcí a v roce 2011 o 290 transakcí. Medián poptávky klesl na 357 m² ze 432 m² v roce 2012, což je však stále nad úrovní roku 2011, kdy byl 329 m².

OFFICE DEMAND

The volume of realized transactions reached a total of 275,732 m² in 2013, representing an increase of approximately 15% compared to 2012. During this year, we recorded 294 realized transactions, compared to 263 transactions in 2012 and about 290 in 2011. Median demand dropped to 357 m² from 432 m² in 2012, which is still above the 2011 level, which was 329 m².

„Firmy již etablované v ČR opět začnou expandovat při vizi rostoucí ekonomiky a pro zahraniční společnosti je relokační do České republiky stále atraktivní.“

(Ing. Jan Lovětínský, Strabag Property and Facility Services)

“Businesses will begin to expand again in the vision of growing markets and relocation of foreign companies to the Czech Republic is still attractive.”

„V souvislosti s ekonomickým růstem se může zvýšit potřeba nájemců po prostorech, je možný i příchod nových nájemců.“

(Marek Fišer, Hormen CE)

“In the context of economic growth, the tenant demand for spaces may increase; the arrival of new tenants is also possible.”

I v roce 2013 větší společnosti upřednostňovaly přejednání svých stávajících nájemních smluv před relokací. To se promítlo do nárůstu podílu renegociací na celkovém objemu uzavřených transakcí: 55 % oproti 45 % v roce 2012. Je výmluvné, že do této kategorie spadá i největší realizovaná transakce v roce 2013, tedy přejednání nájemních podmínek společnosti Raiffeisenbank v projektu City Tower (20 724 m²)¹. K dalším významným obchodům se řadila renegociace Allianz v prostorách Diamond Point (10 033 m²) či renegociace NKÚ na Tokovo (9 458 m²). Z nově uzavřených nájmu pak jednoznačně vyčnívá pronájem 9 227 m² společnosti Ernst & Young ve Florentinu.

In 2013, larger companies also preferred the renegotiation of their existing lease agreements rather than relocation. This was reflected in an increase in the share of renegotiations in the total volume of completed transactions: 55% vs. 45% in 2012. It is telling that this category also included the largest realized transaction of 2013, the lease term renegotiation of Raiffeisenbank in the City Tower project (20,724 m²)¹. Other notable transactions included the renegotiations of Allianz in Diamond Point (10,033 m²) and the renegotiations of NKÚ (Nejvyšší kontrolní úřad, Supreme Audit Office) in Tokovo (9,458 m²). Among the newly signed leases, the lease of 9,227 m² in Florentinum by Ernst & Young unambiguously stands out.

V tabulce níže je uvedeno dvacet nejvýznamnějších transakcí realizovaných v roce 2013. Podíl těchto 20 největších transakcí na celkovém objemu všech pronájmů činil 46 %.

The table below shows the twenty largest transactions of 2013. The share of these transactions in the total volume of all leases is 46%.

TABULKA – 20 největších nájemních transakcí v roce 2013

Pramen / Source: Knight Frank

TABLE – 20 largest lease transactions in 2013

PRAHA	ČTVRTLETÍ	PROJEKT	VELIKOST (m ²)	NÁJEMCE	SEKTOR	TYP TRANSAKCE
PRAGUE DISTRICT	QUARTER	PROJECT	VOLUME (m ²)	LESSEE	SECTOR	TRANSACTION TYPE
4	2	City Tower	20 724	Raiffeisenbank	Bankovní / Bank	renegociace / renegotiation
8	4	Diamond Point	10 033	Allianz	Finanční / Financial	renegociace / renegotiation
7	2	Tokovo	9 458	NKÚ	Veřejný / Public	renegociace / renegotiation
1	1	Florentinum	9 227	Ernst & Young	Služby / Services	předpronájem ² / prelease

1 Otázkou je, zda tuto transakci zahrnovat do statistiky, jelikož se nejednalo o prodloužení doby nájmu nebo expanzi, ale pouze o výši nájemného.

2 Předpronájem jako typ transakce uvedený u některých transakcí může být zavádějící. Všechny takto uzavřené zakázky byly realizovány před kolaudací příslušných projektů, avšak již v průběhu jejich výstavby. Nejedná se tedy ani v jednom případě o skutečný předpronájem, na jehož základě by došlo zahájení výstavby (jako například v segmentu logistických a výrobních prostor).

1 It is a matter of debate whether to include this transaction, because it was not an extension of a lease or an expansion, only rent renegotiation.

2 The prelease transactions specified in the lease type column may be misleading. All thus concluded contracts were implemented before final building approval of the relevant projects, but already in the course of their development. So in neither case is it a true prelease, which would satisfy the condition to start construction (like it is used in the segment of logistics and manufacturing space).

4	4	Nestlé HQ	8 375	Nestlé	Spotřební zboží / FMCG	renegociace / renegotiation
4	1	The Park	7 200	CA Technologies	IT	renegociace / renegotiation
9	2	Prosek Point	6 458	RWE Česká republika	Energetický / Power engineering	renegociace / renegotiation
5	1	Pekařská 6	6 430	Škofin	Finanční / Financial	renegociace / renegotiation
5	3	Avenir Business Park	6 277	SAP	Služby / Services	renegociace / renegotiation
5	1	Office Park Nové Butovice	4 792	Accenture Services s.r.o.	Služby / Services	renegociace / renegotiation
1	1	Florentinum	4 660	Havel Holásek & Partners	Právní služby / Legal	předpronájem / prelease
1	1	Na Příkopě 14	4 502	White & Case	Právní služby / Legal	předpronájem / prelease
2	4	Charles Square	3 843	Philip Morris ČR a.s.	Spotřební zboží / FMCG	renegociace / renegotiation
8	4	IBC Building	3 636	STMicroelectronics	Výroba / Production	renegociace / renegotiation
1	4	Myslbek	3 576	Plzeňský Prazdroj	Spotřební zboží	renegociace / renegotiation
6	4	The Blox	3 518	CertiCon	IT	předpronájem ² / prelease
9	3	Balabenka	3 500	ČSOB	Bankovní / Bank	nový nájem / new lease
4	1	Gemini A	3 415	Unipetrol	Jiné	renegociace / renegotiation
6	1	Hvězda I.	3 197	Logica Czech Republic	IT	renegociace / renegotiation
7	2	Prague Marina Office Center	3 098	Canon	Spotřební zboží	nový nájem / new lease

POPTÁVKA DLE LOKALITY

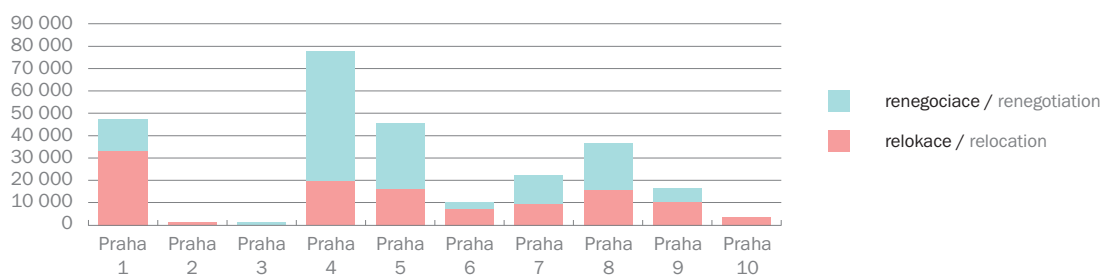
Z geografického hlediska byla v roce 2013 pro nájemce nejatraktivnější lokalitou Praha 4, především díky renegociaci společnosti Raiffeisenbank, dále Praha 1 a Praha 5.

DEMAND BY LOCATION

Geographically, in 2013 the most attractive area for tenants was Prague 4, mainly due to the renegotiation of Raiffeisenbank, as well as Prague 1 and Prague 5.

GRAF – Poptávka v městských částech Prahy (m²) podle typu uzavřeného obchodu
GRAPH – Demand in Prague districts (sq m) by deal

Pramen / Source: Knight Frank



ÚROVEŇ NÁJEMNÉHO

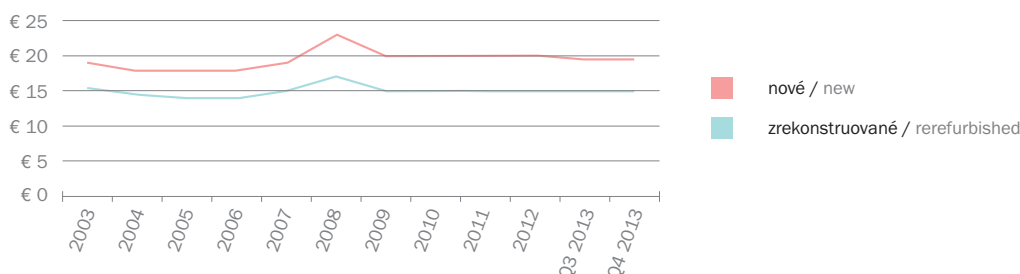
Po téměř tříletém období stability došlo v roce 2013 k mírnému poklesu nejvyššího dosahovaného nájemného v centru města (tedy tzv. prime rent) na úroveň 19,5–20,5 EUR. Další mírný pokles se dá očekávat i v průběhu roku 2014.

RENT LEVELS

In 2013, after nearly three years of stability, a slight decline occurred in the achieved highest rents in the city center (i.e. the prime rent), falling to 19.5 to 20.5 euro. Another slight decrease can be expected in 2014.

GRAF – Vývoj nájemného kancelářských prostor v Praze 2003–2013
GRAPH – Offices rent fee development in Prague 2003–2013

Pramen / Source: Knight Frank



Vzhledem ke strmě rostoucí nové nabídce a silícího konkurenčního prostředí očekáváme, že si nájemci budou nadále udržovat převahu na trhu. Podobně, jak tomu bylo v průběhu ekonomického útlumu po roce 2008. Velkorysé pobídky pronajímatelů budou i nadále nutné k zajištění nejlepších nájemců.

Considering the steeply rising new supply and growing competitive environment, we expect that tenants will continue to maintain dominance in the market. This is a situation similar to the one during the economic downturn after 2008. Generous incentives of landlords will be further essential to keep best tenants.

Majitelé kancelářských objektů střední a nižší kategorie³ se budou muset kvůli nižšímu zájmu nájemců a jejich častému odchodu do nově dokončených administrativních objektů připravit na další pokles nájemného. Tento trend bude nejvíce patrný v lokalitách Prahy 1 a 2.

Owners of lower and mid-level office buildings³ will have to prepare for a further decline in rents due to the lower interest of tenants and their frequent exodus into newly completed office buildings. This trend is most evident in Prague 1 and 2.

TABULKA – Úroveň nominálního nájemného (EUR/m²/měsíc)
TABLE – Nominal rent levels (EUR/m²/month)

Pramen / Source: Knight Frank



	HISTORICKÉ CENTRUM	CENTRÁLNÍ ČÁST	ŠIRŠÍ CENTRUM
	HISTORIC CENTRE	CENTER	WIDER CENTER
Nově postavené kanceláře Newly built offices	19,50–20,50	15,00–17,50	13,00–14,50
Kvalitně rekonstruované kanceláře Well renovated offices	15,50–16,50	13,00–15,00	11,00–13,00
Kanceláře ve stávajícím stavu Offices in their current state	10,00–12,00	9,00–10,00	8,00–9,00

PŘEHLED OBSAZENOSTI

Neobsazenost v Praze v průběhu roku 2013 mírně stoupla z 11,90 % na 13,20 %, což odpovídá zhruba 389 300 čtverečným metrům. Důvodem neobsazenosti je především nízká absorpce trhu, kdy se nedaří nahrazovat odchody velkých společností do nových prostor. A to přesto, že zrovna v loňském roce byl na trh dodán menší objem nových kanceláří než v předchozích letech! S ohledem na naznačený nárůst dokončených nových administrativních objektů můžeme téměř s určitostí předpovědět další zvyšování neobsazených kanceláří.

Pozornost bychom měli věnovat i tzv. sekundární neobsazenosti. Před rokem 2008 došlo k uzavření řady dlouhodobých nájemních smluv. Avšak po globální finanční krizi nemaly počet těchto nájemců musel přistoupit k propouštění. Nevyužívané kancelářské prostory tak byly za poměrně atraktivních podmínek tzv. podnajaty. O celkovém objemu těchto prostor se evidence nevede. Dá se nicméně předpokládat, že by mohly uváděnou míru neobsazenosti navýšit o další 1–1,2 procenta.

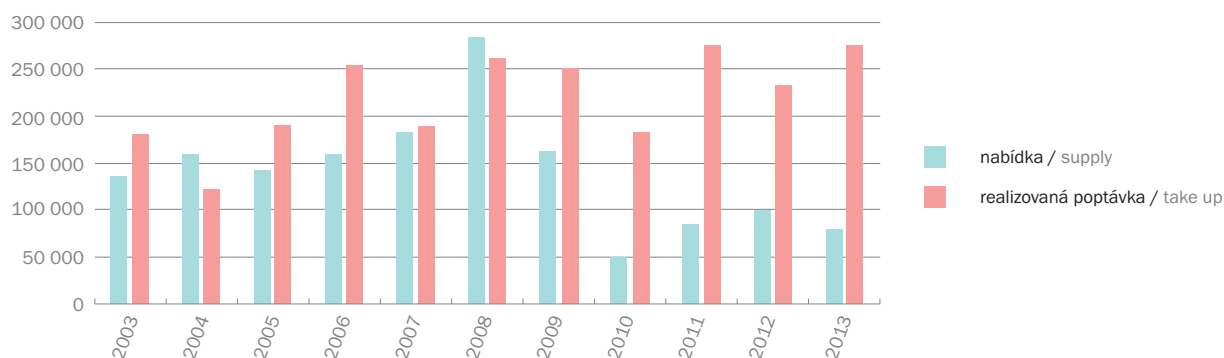
OCCUPANCY OVERVIEW

Vacancy in Prague rose slightly from 11.90% to 13.20% during 2013, which amounts to about 389,300 m². This vacancy is mainly due to low market absorption, which is failing to replace the departures of large companies into new premises. And all that despite the fact that just last year a smaller volume of new offices than in previous years was delivered to the market! With regard to the mentioned increase in the completion of new office buildings, we can predict almost with certainty a further increase in vacant offices.

Attention should also be paid to the so-called secondary vacancy. A number of long-term leases were concluded prior to 2008. However, after the global financial crisis, a significant number of these tenants had to make layoffs. The unused office space was therefore leased well below the standard rates. There are no records of the total volume of office space thus leased. One can assume, however, that if added together, it could increase the reported vacancy rate by another 1–1.2 percent.

GRAF – Srovnání nabídky a realizované poptávky v letech 2003–2013
GRAPH – Comparison of supply and take up in 2003–2013

Pramen / Source: Knight Frank



OČEKÁVANÉ TRENDY

Na základě průzkumu ARTN mezi odbornou veřejností můžeme pro roky 2014–2015 očekávat následující trendy:

- Dojde k mírnému nárůstu nových projektů.
- Dojde k mírnému poklesu nominálního nájemného, oproti tomu se očekává mírný nárůst pobídek.

ANTICIPATED TRENDS

Based on the results of the ARTN expert survey, we can expect the following trends in 2014–2015:

- There will be a slight increase in new projects.
- A slight decline in nominal rent will occur, along with a slight growth in the number of offered incentives.

3 Klasifikace standardu kancelářských budov

Oficiální klasifikace standardu kancelářských budov na našem trhu neexistuje, nicméně na denním pořádku se běžně používá rozlišení na A a B, případně nižší. Pro zařazení do příslušné kategorie u:

- u budovy standardu A by mělo být splněno alespoň 6 ze 7 „tvrdých kritérií“ a 5 ze 7 „měkkých kritérií“
- u budovy standardu B by mělo být splněno alespoň 2 ze 7 „tvrdých kritérií“ a 4 ze 7 „měkkých kritérií“

Tvrdá kritéria

- 1) Moderní způsob vedení kabeláže – primárně zdvojené podlahy
- 2) Moderní systém výměny vzduchu – 2 či 4 trubková klimatizace či jiná moderní alternativa
- 3) Dostatečný poměr parkovacích míst v rámci budovy (se zohledněním lokality)
- 4) 24-hodinový přístup a bezpečnostní služba
- 5) Vysoký standard dokončení ze strany pronajímatele
- 6) Moderní výtah (-y)
- 7) Dobrá dostupnost MHD

Měkká kritéria

- 1) Světla výška prostor alespoň 2.65 m
- 2) Reprezentativní recepcie
- 3) Možnost flexibilního rozmístění přiček
- 4) Dostatečné osvětlení
- 5) EPS / sprinklery
- 6) Dostatek služeb v budově či blízkém okolí
- 7) Kvalitně spravovaná budova

3 Classification of office buildings

There is no official classification of office buildings in our market, a standard commonly used distinguishes between class A and B, or lower.

To belong to a certain category:

- A class – A building has to meet at least 6 of the 7 “hard” criteria and 5 of the 7 “soft” criteria
- A class – B building has to meet at least 2 of 7 and 4 of 7 respectively

Hard criteria

- 1) The modern method of cable management – primarily raised floors
- 2) Modern air exchange system – 2 or 4 pipe air conditioning or another modern equivalent
- 3) Sufficient parking spaces around the building (taking location into account)
- 4) 24-hour access and security
- 5) High standard of finishing by the landlord
- 6) Modern elevator(s)
- 7) Good public transport accessibility

Soft criteria

- 1) Minimum space clearance of 2.65 m
- 2) Well-styled reception
- 3) Possibility of flexible partition deployment
- 4) Sufficient lighting
- 5) EPS / sprinklers
- 6) Ample services in the building or nearby
- 7) Quality of the property management

- Situace, kdy nájemci určují podmínky trhu, bude nadále pokračovat s možností dalšího posílení jejich vlivu.
- Standardně uzavíraná délka nájemních smluv na období 5 let, případně s možností předčasného ukončení po 3 letech u starších projektů, zůstane beze změny.
- Od roku 2008 byla uzavřena pouze jedna smlouva na tzv. pre-lease, na základě které došlo ke spuštění výstavby. Obecně se neočekává, byť by to bylo zbožné přání některých developerů, že dojde k zásadní změně v této oblasti. Pokud ano, tak pouze u výjimečných projektů.
- Praha disponuje téměř 3 miliony metrů čtverečních kancelářské plochy. Napříč názoru laické veřejnosti, že je zde kancelářských prostor nadbytek, odborná veřejnost se téměř shodne, že je zde dostatečný prostor pro další výstavbu.
- Mezi nejčastějšími aspekty, které jsou rozhodující pro nájemce při výběru kancelářské budovy/kancelářských prostor, byly jmenovány na prvním místě shodně lokalita a cena, následovány kvalitou. Paradoxně nejméně skloňován byl jako důležitý bod pro rozhodování pronajímatel.
- Certifikace budov (nejčastěji LEED a BREEAM) zůstává stále primárně požadavkem investorů. Z marketingového hlediska zajímá i nájemce, ale ti vyžadují vyúčtování provozních nákladů, kterému přiřkládají větší důležitost.

SHRNUTÍ

Aktivita nájemců v roce 2013 byla zhruba srovnatelná s průběhem roku 2012. Ve srovnání s předchozím obdobím vzrostl podíl renegociací, kdy se nadále potvrzuje trend větších společností prodlužovat své nájemní smlouvy s dosažením určitých úspor. Nejvíce nových pronájmů připadalo na Prahu 1, a to zejména díky nově postavenému Florentinu.

Právě zvýšená konkurence projektů na Praze 1 má za následek postupné zvyšování neobsazenosti, která i v dalším roce bude nadále pozvolna růst. Nejvyšší neobsazenost zůstává stále v Praze 9 (28,5 %), v Praze 7 (25 %) a na Praze 2 (22,1 %), naopak nejnižší registrujeme na Praze 10 (5,8 %), na Praze 4 (6,1 %) a na Praze 5 (8,8 %). Výrazný růst neobsazenosti očekáváme především v budovách kategorie B.

Nejvíce rozestavěných kancelářských budov evidujeme v městské části Praha 5, respektive 13, v lokalitě Nové Butovice-Stodůlky a Praha 4 kolem stanic metra Pankrác a Budějovická.

Jiří Linhart

- The situation, where tenants determine the market conditions, will continue with the possibility of a further strengthening of the influence.
- The standard length of lease agreements concluded for a period of 5 years, or with an early termination after 3 years in older projects, will remain unchanged.
- Since 2008, only a single prelease contract, which has been used to start construction, has been concluded. It is generally not expected, even if it is the wishful thinking of some developers that there may be a fundamental change in this respect. If there is, it will only be in exceptional projects.
- Prague possesses almost 3 million square meters of office space. Contrary to the opinion of the general public that there is a glut of office space, experts are almost unanimous in saying that there is sufficient space for further construction.
- The most common aspects, crucial for tenants when choosing an office building /office space, were both location and price first, followed by quality. Paradoxically, the least mentioned factor for the selection decision was the landlord.
- Building certification (LEED and BREEAM mostly) remains the primary requirement of investors. From a marketing point of view, it interests tenants as well, but they attach more importance to requiring a statement of operating expenses.

SUMMARY

Tenant activity in the course of 2013 was roughly comparable with 2012. The share of renegotiations grew compared to the previous period, which further confirms the trend of larger companies extending their leases and achieving saving. Most new leases were accounted for by Prague 1, especially due to the newly built Florentinum.

However, the increased competition of projects in Prague 1 has resulted in a gradual growth in vacancy that will slowly continue next year. The highest vacancy still remains in Prague 9 (28.5%), Prague 7 (25%) and Prague 2 (22.1%), while the lowest is recorded in Prague 10 (5.8%), Prague 4 (6.1%) and Prague 5 (8.8%). We expect a significant increase in vacancy mainly in category B buildings.

Most office buildings under construction are recorded in Prague 5 (13), in New Butovice-Stodůlky and around the Prague 4 Pankrác and Budějovická metro stations.



TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORY
RETAIL MARKET

- Stagnace spotřebitelské poptávky, změny v nákupních zvyklostech, rostoucí vlivy fenoménu „on-line“.
- Rostoucí přírůstek obchodních ploch, byť pomalejším tempem než v minulé dekádě.
- Největší nová obchodní centra vznikla na Moravě, těžiště investic se nicméně od nových projektů posouvá stále více k modernizaci a rozšiřování center stávajících.
- V důsledku silících konkurenčních tlaků se zvyšují se rozdíly mezi úspěšnými projekty a těmi, kterým naopak odcházejí cíloví zákazníci i nájemci.

- Stagnation in consumer demand, changes in shopping habits, growing influence of the “on-line” phenomenon.
- Continued growth of retail space, albeit at a slower pace than in the past decade.
- The largest new business centers were established in Moravia, the focus of investment, however, increasingly shifted from new projects to the modernization and expansion of existing centers.
- Due to increasing competitive pressures, the differences between successful projects and those which lose customers and tenants have increased.

Podíváme-li se zpětně na to, co před dvěma lety predikoval Trend Report 2012, můžeme říci, že budoucí vývoj obchodního trhu odhadl poměrně přesně.

If we look back at what the Trend Report 2012 predicted two years ago, we can say that the future development of the retail market was rather accurately estimated.

Pro maloobchod v České republice byla v letech 2012 a 2013 příznivá stagnující poptávka. Ekonomický vývoj země měl dopad na nákupní chování českých domácností, ve kterém byla a nadále je patrná vysoká cenová citlivost (projevující se nicméně ne nutně v nákupech levného zboží, ale spíše v rostoucích nárocích na hodnotu, kterou získají za zaplacenou cenu), posiluje racionální složka rozhodování a pragmatičnost nákupních procesů.

Demand for retail business in the Czech Republic between 2012 and 2013 has been sluggish. The economic development of the country had an impact on the shopping behavior of Czech households, which has been and continues to be dominated by high price sensitivity (manifesting not necessarily in buying cheap goods, but rather in the growing demand for higher value for the price paid), the rational component of decision-making and pragmatic purchasing processes are strengthening.

Zkrátila se vzdálenost, kterou jsou lidé ochotni cestovat za nákupem. To nahřává prodejnám v blízkosti místa bydliště a naopak komplikuje situaci doposud rostoucím hypermarketům. Důležitost výhodnosti nabídky se dále zvýšila, snížila se průměrná velikost nákupního koše, vzrostl podíl zboží nakupovaného ve slevě, což mělo samozřejmě nepříznivý dopad na marže obchodníků.

The distance that people are willing to travel for shopping has shortened. It benefits stores in the vicinity of the place of residence, but complicates the situation for the so far growing hypermarkets. The importance of advantageous offers has further increased, the average size of the shopping basket decreased and the share of goods bought on sale also increased, which obviously had a negative impact on retailer profit margins.

V řadě kategorií zbytného charakteru dokonce došlo k poklesu výdajů. Jediným segmentem trhu, který dokázal růst, a to dokonce dvouciferným tempem, byl on-line obchod. Nakupování přes internet se již dávno netýká pouze kategorií zboží, u kterých jsme na to byli zvyklí, jako jsou elektronika či výpočetní technika. V menší či větší míře dnes zasahuje i do takových sortimentů, jako jsou třeba potraviny či odívání. To se pochopitelně odrazilo v poklesu obrátů řady klasických „kamenných“ obchodníků.

Many non-essential categories have even experienced decreased spending. The only segment of the market that was able to grow, even at a double-digit rate, was the on-line store. Internet shopping has been increasingly expanding beyond its usual categories of goods, such as electronics or computer technology. It now includes also such categories as essential food or clothing to a lesser or greater extent. This is of course reflected in the decline in sales of the classic „brick and mortar“ retailers.

Trend „always online“ vůbec velmi výrazně ovlivňuje celý sektor, a to nejen volbou formátu nákupu, ale i prostupováním digitálních prvků do celého procesu nákupního rozhodování. Velká část obchodníků si nastupující trend uvědomuje a inovuje svou prodejní i komunikační platformu („multi-channel-retailing“). Na druhé straně internetoví obchodníci stále více potřebují prostory pro vyzvedávání (a nežádka i vystavení části) svého zboží. Hranice mezi oběma póly se tak postupně začíná stírat.

The „always online“ trend is significantly affecting the entire sector, not just the choice of format, but also the pervasion of digital elements into the whole process of shopping decisions. A large portion of retailers are aware of the trend and are innovating their sales and communication platforms („multi-channel retailing“). On the other hand, online retailers still need more space for the pick-up (and often display) of their goods. The boundary between the two market poles is gradually becoming blurred.

”

„Pokračovat bude snaha nalézt synergií mezi e-shopy a kamennými obchody.“

(Ing. David Pažitka, Klepíře)

“The efforts to synergize the brick and mortar and on-line shops will continue.”

NOVÉ OBCHODNÍ PLOCHY

I při stagnaci poptávky od koncových zákazníků nicméně trh dále rostl na straně nabídky, byť pochopitelně nižším tempem než v konjunkturálním období předchozí dekády. V období 2012–2013 přibýlo v Česku přes 300 000 m² ploch v nákupních centrech, více než 150 000 m² v rámci retail parků a další desítky objektů pak vznikly samostatně či v rámci různých a nákupních zón.

NEW RETAIL SPACE

Even with the stagnation of demand from end customers, the market continued to rise on the supply side, though naturally at a slower pace than in the boom period of the previous decade. In the 2012–2013 period the Czech Republic gained over 300,000 m² of space in shopping centres, more than 150,000 m² within retail parks and dozens of other objects arose independently or within various retail zones.

Největší projekty byly v uplynulém období realizovány na Moravě: v roce 2012 to bylo ostravské nákupní centrum Forum Nová Karolína (58 000 m², projekt rozvíjený Multi Developmentem přešel do rukou Meyer Bergmann & HOOP) a v roce 2013 pak olomoucká Galerie Šantovka (46 000 m², developer Dandreet). Oba tyto projekty přinesly do centrálních částí města velkoryse pojatý projekt s vysokým důrazem na kvalitu řešení.

The largest projects in the past year were implemented in Moravia: in 2012 it was the Ostrava's Forum Nová Karolína shopping center (58,000 m², the project developed by Multi Development passed into the hands of Meyer Bergmann & HOOP) and in 2013, Gallery Šantovka in Olomouc (46,000 m², developer Dandreet). Both of these projects brought generously designed projects with an emphasis on high-quality solutions into the city centers.

Nová obchodní centra ovšem vznikala i v okresních městech. Největším z nich byl projekt Breda & Weinstein v Opavě. Nejčastějším typem projek-

New shopping centers also emerged in district towns. The largest of these was a project of Breda & Weinstein in Opava. But the most common project types in

tu v této velikostní kategorii sídel nicméně byly četné retail parky, budované zpravidla na okrajích měst.

Stále významnější podíl na investicích do obchodních ploch představují ex-tenze, modernizace a přestavby obchodních komplexů vybudovaných v počátečních vlnách expanze. Nejvýznamnějším takovým projektem posledních let bylo rozšíření pražského Centra Černý Most (Unibail-Rodamco), které se svými současnými 82 000 m² plochy řadí mezi největší obchodní komplexy v zemi. Zásadní proměnou prošlo Nákupní centrum Krakov v Praze-Bohnicích, významnou modernizací pak například ostravský Avion.

NABÍDKA VS. POPTÁVKA

Nákupní centra zůstávají v České republice nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží. Jednoznačně je podle výzkumu INCOMA GfK z listopadu 2013 preferuje třetina populace, pravidelně je navštěvuje i další polovina. Jednou z příčin této vysoké obliby je jejich vysoká hustota – a tudíž i dostupnost.

V Česku se v současné době nachází téměř 350 nákupních center nej-
různějších typů a velikostí: nákupní galerie, retail parky, hypermarkety s malými shopping mally přesahujícími 5 000 m², či různá specializovaná centra. Jejich celková pronajímatelná plocha se blíží 4 milionům čtvereč-
ných metrů, z čehož zhruba 1,5 mil. m² z toho připadá na hypermarkety a supermarket.

Více než osm desítek obchodních center lze podle kategorizace International Council of Shopping Centres (ICSC) řadit mezi velká či středně velká. Téměř čtvrtina z nich je umístěna v Praze. Hranici sta obchodních jednotek překročily již více než dvě desítky center. To největší v ČR – Centrum Chodov – jich nabízí dokonce 215.

Plocha těchto osmi desítek významnějších nákupních center činí 220 m² na 1 000 obyvatel¹, což je mírně pod průměrem EU. Pokud však tento údaj přepočteme podle reálné kupní síly, Česká republika se rázem dostává mezi skupinu zemí s nadprůměrnou kapacitou obchodních ploch.

Nové prodejní plochy ovšem celkový obrat center nenavýší, vedou spíše k jeho rozmělnění.

Návštěvnost nákupních center v Česku stagnuje. V roce 2012 podle údajů The International Council of Shopping Centers (ICSC) poklesla o 1,3 %, v roce 2013 pak meziroční index dosáhl kladné hodnoty 0,2 %. Zatímco velká centra si návštěvnost udržují a některá i posilují, u řady menších a středně velkých center byl zaznamenán její propad.

Průměrná produktivita prodejní plochy s růstem kapacit pochopitelně klesá, což má pro některá centra velmi nepříznivé dopady. Přibližně u pětiny z nich jsou již patrné problémy s návštěvností i obsazeností. Důvodů je řada – k těm nejčastějším patří nevhodná lokalita, nedostatečný poptávkový potenciál spádového území či nesprávně zvolené dimenze a layout centra.

Projevuje se to zejména v místech s vyšší úrovní saturace trhu. Řada lokálních trhů se již dostala do převisu nabídky nad reálnou koupěschopnou poptávkou. Jako příklady lze uvést například Olomouc, Liberec, Plzeň či některé části Prahy.

EXPANZE NEKONČÍ

Obchodní nabídku navíc v roce 2014 posílí další projekty, které jsou ve výstavbě. K největším patří námátkou Galerie Teplice, Pivovar Děčín, několik retail parků a jiné. Přesto je patrné, že hlavní vlna expanze je za námi a že velkých projektů bude vznikat už jen málo.

Poměrně skeptická očekávání ohledně přírůstku nových ploch v nejbližším období potvrzuje i aktuální průzkum ARTN. V žádném jiném z tržních segmentů (s výjimkou cestovního ruchu) nebylo procento odpovědí očekávajících alespoň mírný přírůstek ploch tak nízké. Hlavním důvodem je vysoká míra saturace v řadě lokalit.

Expanze ale nekončí, jen zpomalila své tempo. Nárůst lze očekávat zejména u nákupních center a u malých potravinářských prodejen. Naopak menší prodejny s nepotravinářským zbožím pravděpodobně zaznamenají úbytek.

cities of this size were the numerous retail parks, usually built on the outskirts of cities.

A major share of investment in retail areas is taken by the extension, modernization and reconstruction of retail complexes built during the early expansion waves. The most important such project last year was the extension of the Centrum Černý Most in Prague (Unibail-Rodamco), which with its current area of 82,000 m² ranks among the largest retail complexes in the country. Shopping Centre Krakov in Prague-Bohnice has undergone a major transformation while Avion Ostrava has received a major modernization.

SUPPLY VS. DEMAND

Shopping centers in the Czech Republic remain the most popular places for buying non-food goods. According to INCOMA GfK research from November 2013, they are clearly preferred by a third of the population while another half regularly shops there. One of the reasons for this high level of popularity is their high density – and therefore availability.

There are currently nearly 350 shopping centers of various types and sizes in the Czech Republic: shopping malls, retail parks, supermarkets with small shopping malls in excess of 5,000 m², or various specialized centres. The total rentable space is close to 4 million m², of which about 1.5 million m² is accounted for by hypermarkets and supermarkets.

More than eighty shopping centers can be categorized as large or medium-sized according to the International Council of Shopping Centres (ICSC) scale. Almost a quarter of them are located in Prague. More than two dozen centers exceeded the threshold of a hundred retail units. The largest one in the Czech Republic – Centrum Chodov – offers a whopping 215.

The area of these eighty major shopping centers is 220 m² per 1,000 inhabitants¹, which is slightly below the EU average. However, if we recalculate it according to the real purchasing power, Czech Republic is suddenly included in the group of countries with an above-average retail space capacity.

However, new retail space doesn't increase the overall turnover of the centers; it dilutes it.

Shopping center visit rate in the Czech Republic is stagnating. According to The International Council of Shopping Centers (ICSC), it fell by 1.3% in 2012 and in the year to year index it reached a positive value of 0.2% in 2013. While large centers maintain their traffic and some are even attracting more, a number of small and medium-sized centers observed a decline of visitor number.

The average productivity of retail space naturally decreases with the growth in capacity, resulting in a very adverse impact for some centers. Approximately one fifth of them are already seeing problems with footfall and occupancy. There are many reasons – the most common being an unsuitable location, insufficient demand potential in the catchment area or a bad center layout and size.

This is particularly obvious in areas with a higher market saturation. A number of local markets have already reached an excess of supply over the real effective demand. Examples include, for example, Olomouc, Liberec, Plzeň and certain parts of Prague.

EXPANSION HAS NOT CEASED

In 2014, retail supply will be further strengthened by projects that are under construction. Some of the biggest are Galerie Teplice, Pivovar Děčín, several retail parks and others. Nevertheless, it is clear that the main wave of expansion is over and that only a few large projects will be added.

The current ARTN survey confirms the rather skeptical expectations for the growth of new retail space in the near future. In no other segment of the market (except tourism) was the percentage of responses expecting at least a slight increase in space so low. The main reason is the high degree of saturation in many locations.

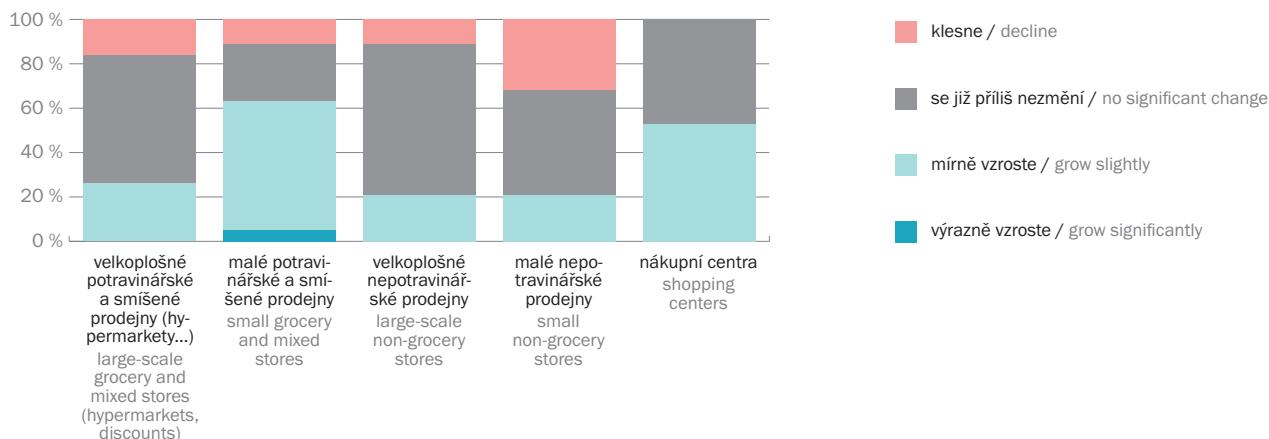
The expansion has not ceased, however, it has only slowed. Growth may be expected especially in shopping centers and small grocery stores. In contrast, smaller stores with non-food goods are likely to show a decline.

1 Odhad společnosti Jones Lang LaSalle.

1 Estimate by Jones Lang LaSalle.

GRAF – Jak se bude v letech 2014 a 2015 vyvíjet rozsah a struktura prodejní sítě
GRAPH – How will the extent and structure of the sales network develop in 2014 and 2015

Pramen: Průzkum ARTN 01/2014
 Source: 01/2014 ARTN Survey



Největší přírůstek nových obchodních ploch lze očekávat v diskontním segmentu a také v hlavním proudu (co se týká cenového positioningu retailerů). V centrech velkých měst se nicméně uplatní i prodejny v dražším cenovém segmentu.

V každém případě ovšem investice spíše než do budování nových prodejen a center budou směřovat do modernizace (refurbishmentu) těch stávajících. Majitelé nákupních center jsou si vědomi skutečnosti, že minimálně jednou za deset let je třeba provést zásadní „upgrade“ centra, má-li obstát v tvrdém konkurenčním boji s novějšími projekty.

Dále poroste význam vnitroměstských nákupních center, v řadě měst se ještě mají šanci prosadit retail parky. Očekáváme i posilování fenoménu „convenience“, tedy pohodlného nákupu vyznačujícího se kromě jiného dobrou dostupností nákupního místa a nabídkou vhodné cílenou na osoby, které se v dané lokalitě vyskytují.

The largest increase in new retail space can be expected in the discount segment and also in the mainstream (in terms of retailer price position). In the centers of large cities, however, the more expensive retail segment will also find its place.

In any case, investment will be directed towards the modernization (refurbishment) of the existing ones rather than building new stores and malls. Owners of shopping centers are aware that they have to perform a substantial „upgrade“ of the center at least once every ten years if it is to remain successful in the fierce competition of the newer projects.

The importance of inner-city shopping centers in many cities will further increase while retail parks still have a chance to succeed as well. We expect a strengthening of the „convenience“ phenomenon, i.e. a convenient purchase characterized by, among other things, good access to the shopping place and a well targeted offer at people in the area.

”

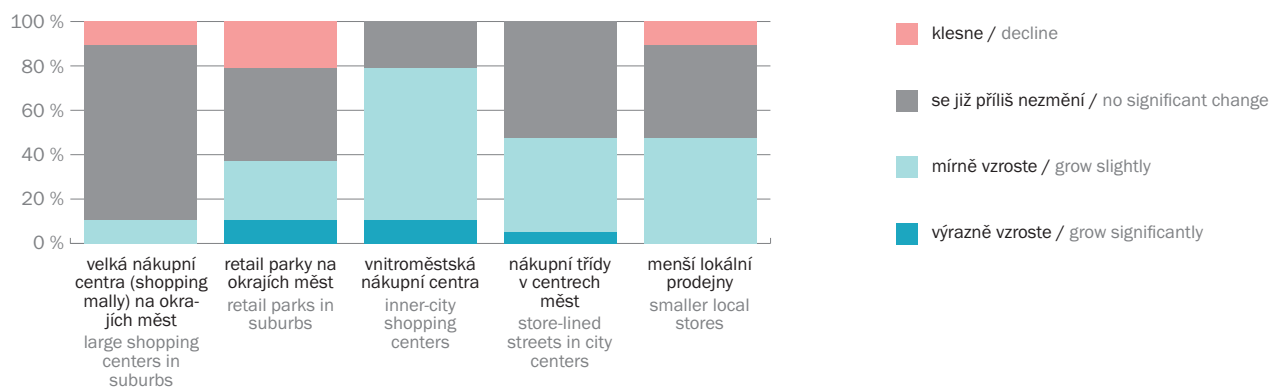
„Řadu obchodních prostor bude nutné zrekonstruovat, aby byly konkurenceschopné.“

(Ing. Libor Hladík, McDonald's)

“Many retail spaces will need to be refurbished in order to be competitive.”

GRAF – V jakých typech lokalit obchodní prostory a jejich význam posílí?
GRAPH – How will the extent and structure of the sales network develop?

Pramen: Průzkum ARTN 01/2014
 Source: 01/2014 ARTN Survey



Vzhledem k vysoké míře saturace velkých sídel jsou podle realitních odborníků právě okresní města místem, kde letos i v příštích letech přibude nejvíce ploch. Většinou se tak stane v rámci retail parků, které umožňují obchodníkům pokrytí a expanzi do stále menších měst za příznivé nájemné a provozní náklady.

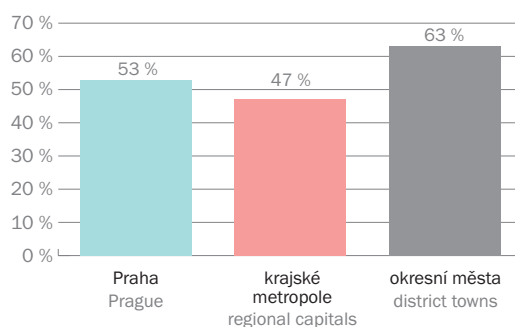
Given the high degree of saturation of large cities, according to real estate professionals, the district towns is where most expansion will happen in this and the coming years. Usually this will happen within the retail parks that allow retailers to cover and expand into smaller cities for reasonable rent and operating costs.

”

„Retail park je formát atraktivní jak pro spotřebitele, tak i pro nájemce.“

(Ing. Anna Štěrbová, Peakside Capital Advisors)

“Retail parks represent an attractive format for both consumers and tenants.”



DEVELOPEŘI OBEZŘETNĚJŠÍ, INVESTOŘI V OČEKÁVÁNÍ

Ve střednědobém horizontu existuje řada záměrů i na projekty většího rozsahu. Několik z nich se nachází přímo na území hlavního města (v lokalitách Bubny, Vítězné náměstí, pasáž Savarin, žižkovské nádraží i další území), další v Brně (poblíž Galerie Vaňkovka) či Hradci Králové (areál stadionu). Vesměs se jedná o lokality se zajímavým potenciálem, developeri tedy nebudou bez šancí. Nové projekty, chystané v současnosti již na obsazených trzích, mají zpravidla ovšem delší „náběhové období“, než tomu bylo v minulé dekádě. A pochopitelně, obrat, který získají, bude chybět někde jinde.

V důsledku budování nových projektů přibývá na trhu i prázdných ploch a objektů hledajících nové využití. V této souvislosti vyvstává otázka regulace další výstavby. Na rozdíl od většiny evropských zemí je u nás tato oblast poměrně liberální a developerům stojí v cestě méně omezení. Čeští realitní experti se v tomto směru dělí na dvě přibližně stejné skupiny. Polovina soudí, že trh se dokáže usměrňovat sám a slabší nepřezijí, druhá polovina by nějakou formu regulace uvítala.

Vlastnická struktura obchodních ploch v České republice je poměrně vyvážená. Odhlédneme-li od drobných investorů a majitelů, vlastní přibližně pětinu plochy českých maloobchodních nemovitostí lokální firmy, 40 % střeoevropské společnosti a 40 % globálně působící skupiny². Pětici největších vlastníků retailových ploch v ČR vede česká investiční skupina CPI Group. Další čtyři příčky patří majitelům se zahraničním kapitálem – InterCora, Atrium European Real Estate, Tesco a Sallerova výstavba.

Nejvýznamnější aktuální transakcí je prodej outletového centra Fashion Arena v pražských Štěrboholicích. Za částku 71,5 milionu EUR jej získala od stávajících vlastníků centra (TK Development a LMS Outlets) společnost Meyer Bergman. Jinak aktivita na trhu transakcí aktuálně není příliš vysoká³. Zájem by byl o kvalitní, stabilní a vydělávající projekty – ty ovšem nejsou na prodej.

„Současné představy potenciálních kupců mimopražských maloobchodních projektů na kupní cenu zcela zabíjí developerskou činnost. Současný trend tlaku na nižší nájemné tuto situaci ještě zhoršuje“

(Ing. Petr Zeman, Argon)

Na druhé straně je zde řada projektů, které přinesou předpokládané příjmy až v případě zřetelnějšího růstu české ekonomiky, a to ještě pouze v lokalitách s nižší úrovní konkurence. Řada majitelů bude muset reflektovat reálnou situaci při jednáních s potenciálními investory a přehodnotit svá cenová očekávání.

PODMÍNKY PRO NÁJEMCE SE DIVERZIFIKUJÍ

Výnosnost jednotlivých obchodních projektů samozřejmě souvisí s výnosem z nájmu. Většina realitních expertů předpokládá, že úroveň nájemného (včetně všech druhů incentív) v příštích letech mírně klesne či se příliš nezmění. Hovořit o průměru je ale nesmírně ošemetné – nůžky mezi slabými a silnými projekty se totiž neustále rozevírají. Zatímco některá úspěš-

DEVELOPERS MORE CAUTIOUS, INVESTORS IN EXPECTATION

In the medium term, there are many plans and projects on a larger scale. Several of them are located directly in the capital city (in Bubny, Vítězné square, Savarin passage, Žižkov station and other areas), others in Brno (by the Galerie Vaňkovka) or near Hradec Králové (stadium area). These are locations with potential so developers are not without possibilities. The new projects currently planned in the already saturated markets, however, usually have a longer „wind-up time“ than they had in the past decade. And of course, their turnover will be missed elsewhere.

As a result of building new projects, there is an increasing number of empty areas and buildings looking for new uses. In this context, the question of regulating further construction does arise. Unlike most European countries, the Czech approach is relatively liberal and developers face fewer restrictions. Czech real estate experts are divided in this regard into two approximately equal groups. Half are of the opinion that the market is able to regulate itself and that the weak do not survive, the other half would welcome some form of regulation.

The ownership structure of retail space in the Czech Republic is relatively balanced. Aside from the small-scale investors and owners, local Czech businesses own about a fifth of the retail properties, 40% is owned by Central European companies and 40% belongs to global groups.² The top five largest owners of retail space in the Czech Republic is lead by the CPI Group. Another four ranks belong to the owners of foreign capital – InterCora, Atrium European Real Estate, Tesco and Saller construction.

The most recent transaction was the sale of the Fashion Arena outlet center in Praha-Štěrboholy. Meyer Bergman acquired it for EUR 71.5 million from the previous owners (TK Development and LMS Outlets). Otherwise, the current activity on the transaction market is not very high.³ Investors would be interested in good, stable and earning projects – but these are not for sale.

“Current purchase price expectations of potential buyers of retail projects outside Prague completely kill development activities. The current trend of downward pressure on rents makes this worse.”

On the other hand, there are a number of projects that would generate expected revenues only in the event of a more distinct growth of the Czech economy, and then only in areas with lower competitive pressures. Many owners will need to reflect on the real situation in their negotiations with potential investors and revise their price expectations.

RENTAL CONDITIONS ARE DIVERSIFIED

The profitability of individual retail projects is obviously related to the income from rents. Most real estate experts assume that the level of rents (including all incentives) in the next few years will decrease slightly or will not change. But talking about averages can be extremely tricky – the gap between weak and strong projects is constantly growing. While some successful centers in exposed locations increased

² Podle údajů společnosti Cushman & Wakefield.

³ Více v kapitole Investiční trh na straně 72.

² According to data by Cushman & Wakefield.

³ Read more in the chapter on the investment market on page 72.

ná centra v exponovaných lokalitách zvýšila nájem menších ploch i na více než 100 EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce se tyto hodnoty dostaly často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc.

rents on smaller spaces to more than 100 EUR/m²/month, the centers experiencing an outflow of customers and tenants could often only afford rents of about 10 EUR/m²/month.

„Nový občanský zákoník narovná dosavadní nepoměr na misce vah ve prospěch nájemců. Tržní nájemné poklesne.“

“The new Civil Code will, after the current imbalance, tip the scales in favor of tenants. Market rents will fall.”

(Mgr. Petr Brabec, CBRE Property & Asset Management)

Právě dobře sestavený nájemní mix je (samozřejmě vedle vhodné lokality) alfa a omegou úspěchu centra. Opět platí, že silná centra si mohou vybírat mezi desítkami zájemců a také této možnosti plně využívají. Nový nájemní vztah pro ně znamená vyšší příjem z nájmu či renomovanější značku, v optimálním případě obojí. Například pražskému Obchodnímu centru Nový Smíchov se podařilo vyměnit za posledních 5 let 98 značek, což představuje téměř tři pětiny nájemců.

A well established tenancy mix is (of course in addition to suitable locations) the alpha and omega of the success of the center. Again, strong centers may choose among dozens of candidates and they make full use of this choice. New tenants mean higher rental income for them and more reputable brands, or both in the ideal case. For example, the Prague Nový Smíchov shopping center was able to cycle 98 brands in the last 5 years, which accounts for nearly three-fifths of its tenants.

Hlavní podíl na nájemním mixu bude i nadále hrát sortiment módy – prodej oděvů, módních doplňků a obuvi jsou v českých nákupních centrech již tři tisícovky. S velkým odstupem následují prodejny v kategoriích klenoty, dárky a prodejny elektro a výpočetní techniky.

A major part of the rental mix will continue to be fashion – there are already three thousand clothing, footwear and fashion accessory stores in Czech shopping centers. These are distantly followed by jewelry stores, gifts shops and electronics and computer technology stores.

Značky přítomné v centru významným způsobem ovlivňují volbu nákupního centra. Zároveň ovšem platí, že známé značky jsou dnes ve většině center. Prostor pro diverzifikaci mixu dle orientace na vybranou cílovou skupinu tak není příliš velký a nabízí se jen v Praze a v některých krajších metropolích.

The brands present in a center are a major influence on the choice among shopping centers. At the same time, however, the brands known today are already in most centers. The range of mix diversification options when focusing on a selected target group is not very wide and is only available in Prague and in some regional capitals.

Stále větší význam bude pro management nákupních center hrát marketing ve všech možných podobách, včetně intenzivního zapojení nových médií a digitálních technologií. Mezinárodní výzkum poradenské společnosti CBRE mezi manažery nákupních center zjišťoval, čemu především věnovali svůj čas v poslední době a jakou změnu očekávají v příštích 5 letech. Výsledek byl výmluvný – zatímco dosud v těžišti zájmu byly především čistota a bezpečnost centra a nájemní mix, v budoucnu se na první místo dostane digitální marketing.

Marketing in all its forms, including intensive involvement of new media and digital technologies, is becoming the most important part of the management of a shopping center. International research by CBRE consultancy firm found out what managers of shopping centers primarily devoted their time to recently and what change they expect in the next 5 years. The result was telling – while the focus of attention so far was mainly cleanliness and safety of the center and the tenancy mix, in the future, digital marketing gets in the lead.

SHRNUTÍ HLAVNÍCH TRENDŮ BUDOUCÍHO VÝVOJE

SUMMARY OF THE MAIN TRENDS IN FUTURE DEVELOPMENT

V příštích letech očekáváme prohlubování trendů, které můžeme pozorovat na maloobchodním trhu již dnes. Vývoj české ekonomiky, nákupních zvyklostí ani vývoj mobilních technologií nebudou na straně klasického „kamenného obchodu“, který bude hledat způsoby, jak zvládnout složité období. Multi-channel retailing může být jednou z cest, ale nelze ji aplikovat všude.

In the coming years, we anticipate a deepening of the trends observed in the retail market today. The evolution of the Czech economy, shopping habits or the development of mobile technologies are not going to be in favor of the classic „brick and mortar stores“, which will have to seek ways to handle this difficult period. Multichannel retailing may be one way, but it can not be applied everywhere.

Nové obchodní plochy budou přibývat především v rámci větších nákupních komplexů, bude patrná snaha učinit z řady center destinací plnící i jiné funkce než jen nákupní (zábavní, společenskou, aj.). S rostoucím mírou saturace trhu bude v řadě lokalit i tržních segmentů docházet k diferenciaci a ještě většímu rozevření nůžek mezi úspěšnými a neúspěšnými. S obtížnou situací se lépe vyrovnají silná centra s jasnou vizí. Větší šanci mají vnitroměstská centra v exponovaných lokalitách, na okrajích měst se bude dařit jen těm nejsilnějším.

New retail areas will grow especially in the confines of the larger shopping complexes, there will be a clear effort to make the centers fulfill functions other than just shopping (entertainment, social, etc.). The increasing degree of saturation in the market will in a number of locations and market segments lead to even greater differentiation and widening of the gap between the successful and the unsuccessful. Strong centers with a clear vision will be better able to handle the difficult situation. Shopping centers in inner-cities and other frequented locations will fare better, only the strongest will thrive in the suburbs.

Pragmatické nákupní chování bude nahraďovat retail parkům. Řada center či prodejen naopak bude muset hledat nové funkční využití. Klíčovými předpoklady pro úspěch budou dobře dostupná lokalita s dostatečným spádovým územím a kvalitní mix, opírající se o atraktivní kotevní nájemce, to vše podpořeno aktivní marketingovou strategií.

Pragmatic shopping behavior will favor the retail parks. Many malls and stores on the contrary, will have to look for new usage patterns. The key prerequisites for success are an easily accessible location with catchment area and high-quality mix, backed by appealing anchor tenants, all supported by an active marketing strategy.

Tomáš Drtina



TRH S PRŮMYSLOVÝMI PROSTORY
INDUSTRIAL MARKET

- Rok 2013 byl svědkem oživení čisté poptávky po pronájmu moderních skladových a výrobních prostor.
- Poskytovatelé logistických služeb se v uplynulém roce zaměřili především na prodlužování platnosti svých stávajících nájemních smluv a velkým dílem (56 %) tak přispěli k celkovému objemu renegotiací, který dosáhl rekordních 551 000 m²
- Developeři a investoři prokázali atraktivitu průmyslových nemovitostí nákupem celých logistických areálů i jednotlivých výrobních hal jak v Praze, tak v regionech.

- The 2013 saw increased net demand for the leasing of modern logistics and production premises.
- 3PLs focused on renewing their existing lease contracts and have significantly contributed (by 56%) to the total volume of lease renegotiations signed in 2013 which reached a record high of 551,000 sqm.
- Developers and investors have proved the attractiveness of the industrial real estate by acquiring entire logistic parks and stand-alone production halls in Prague as well as in the regions.

NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR A JEJICH VÝSTAVBA V ČR

Na tuzemském trhu s průmyslovými nemovitostmi došlo v roce 2013 ke zvýšení objemu nové výstavby. Developeři v průběhu roku rozšířili nabídku stávajících moderních průmyslových prostor o dalších 265 000 m² a celková rozloha průmyslových nemovitostí v ČR tak na konci roku činila 4,45 mil. m².

Největším trhem průmyslových nemovitostí zůstává Praha, na jejímž území se na konci roku 2013 nacházelo 39 % z celkové nabídky průmyslových prostor u nás. Praha také představovala nejrychleji rostoucí trh – vloni zde bylo dokončeno 61 000 m² nových průmyslových prostor určených k pronájmu.

Druhým nejdynamičtějším trhem (co se týče nové výstavby v roce 2013) nebyla ani jižní Morava ani Plzeňský kraj, které jsou na druhém a třetím místě podle celkového objemu postavených průmyslových ploch. Prahu v loňském roce následoval Středočeský kraj, kde bylo dokončeno celkem 54 700 m². Šlo především o projekty v Mladé Boleslavi postavené pro společnosti působící v automobilovém průmyslu, např. Škoda Auto nebo Faurecia.

Celkovou nabídku moderních průmyslových nemovitostí v České republice v roce 2013 navýšily rovněž dvě akvizice stávajících výrobních hal: šlo o bývalou továrnu Briggs & Stratton v Ostravě-Hrabové a bývalou výrobní halu Panasonic v Žatci, které získala společnost CTP. Obě tyto nemovitosti byly zakoupeny s předem známými budoucími nájemníky – společnost UFI Filters si pronajímá nemovitost v Ostravě a firma Grammer obsadila nemovitost v Žatci.

INDUSTRIAL STOCK & SUPPLY IN THE CZECH REPUBLIC

The Czech industrial real estate market witnessed increased levels of construction activity in 2013 with developers adding 265,000 sqm to the existing modern industrial inventory throughout the year bringing the total stock level to 4.45 million sqm.

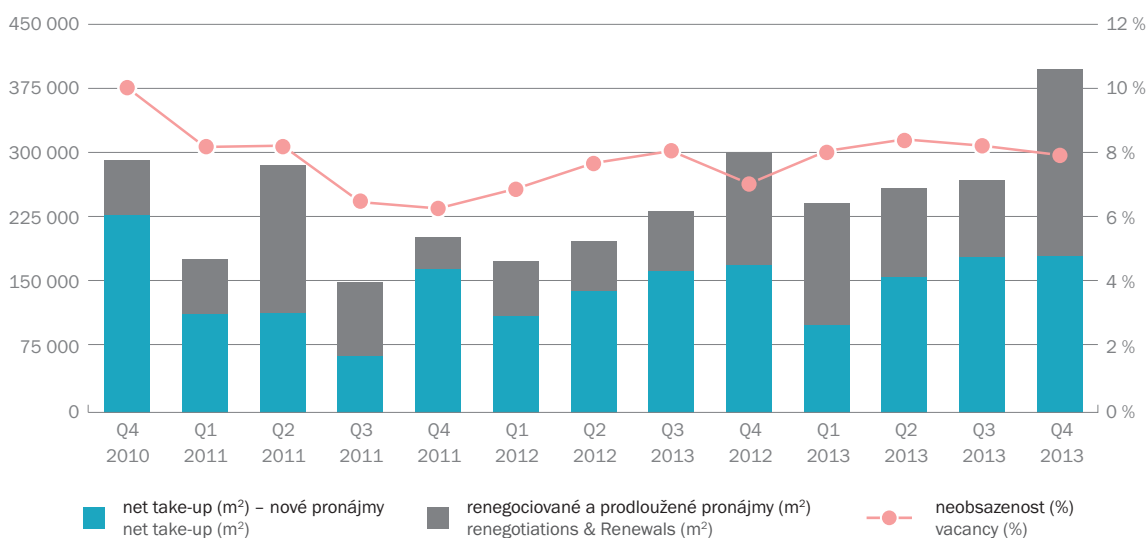
Prague remains the largest industrial market housing over 39% of the country's total industrial inventory at the end of 2013. Prague also represented the fastest growing market in the country as 61,000 sqm of new industrial space intended for lease to third parties was completed in and around its boundaries during 2013.

The second most dynamic submarket in terms of new construction during 2013 was not the South Moravia nor the Pilsen region which rank second and third by the total stock size, but Central Bohemia, where the total of 54,700 sqm was built in Mladá Boleslav for companies operating in the automotive sector, e.g. Škoda Auto and Faurecia.

Acquisitions of existing manufacturing halls also formed part of new supply during 2013, including CTP's acquisitions of the former Briggs & Stratton facility in Ostrava-Hrabová and the former Panasonic production hall in Žatec. Both of these properties were acquired with future tenants known in advance – UFI Filters leasing the property in Ostrava and Grammer taking up space in Žatec.

GRAF – Pronajaté a neobsazené prům. plochy v minulých letech v České republice
GRAPH – Take-up and Vacancy levels in the Czech Republic over time

Pramen / Source: Colliers International /
/ Industrial Research Forum



V Praze koupila společnost Europa Capital bývalý sklad firmy Rewe Group v Rudné. Spolu se společností Charnwood zde plánuje renovaci stávajících prostor a další výstavbu skladových prostor na přilehlých pozemcích. Projekt nesoucí název Westgate Park Rudná rozšíří stávající nabídku průmyslových ploch v Praze a zároveň zvýší i pražskou míru neobsazenosti, jelikož byla stávající hala v době uzávěrky Trend Reportu 2014 bez nájemce.

In Prague, Europa Capital bought the former warehouse of Rewe Group in Rudná and together with Charnwood is planning a refurbishment of the existing space and further industrial development on the adjacent land. The project is called Westgate Park Rudná and will expand the existing stock level in Prague as well as increase the vacancy since the premises are vacant at the time of Trend Report closing date.

Ačkoliv investicím se věnuje podrobně jiná kapitola na straně 67, převodům průmyslových nemovitostí z poslední doby věnujeme ještě několik

Although we look at the investment sector more closely on page 67, we devote few more words to the transfers of ownership within the industrial real estate market.

vět. Transakce totiž dokazují velmi dobrou kondici industriálního segmentu a jeho stoupající atraktivitu pro investory všech typů.

Vedle těchto akvizic změnily v roce 2013 majitele i další průmyslové parky. CTP konečně prorazila na pražský trh zakoupením logistického centra Airport Logistic Park od společnosti Pramerica Real Estate Investors SA. Další pražskou investiční transakcí byl prodej nedávno dokončené budovy v logistickém areálu Karlovarská Business Park, která je pronajata společnosti Lindab a byla prodána společností Portland Trust místnímu soukromému investorovi. Jedinou mimopražskou průmyslovou investiční transakcí byl prodej Tulipán Parku Ostrava, kterou developerská společnost Segro prodala slovenskému investičnímu fondu IAD Investments.

Přestože bylo 97 % průmyslových prostor vybudovaných v roce 2013 pronajato ještě před dokončením, celorepubliková míra neobsazenosti se mírně zvýšila z 6,9 % na konci roku 2012 na 7,9 % na konci roku 2013. Na zvýšení dostupných průmyslových prostor se částečně podílel odchod dvou významných nájemců, poskytovatelů logistických služeb (3PL), společností Gebrüder Weiss a DB Schenker, z Business Parku Rudná do vlastních skladů. Společnost Gebrüder Weiss na konci roku 2012 dokončila logistickou halu v Jenči u Prahy a DB Schenker vybudoval v roce 2013 vlastní prostory v Rudné. Obdobným příkladem byl i přesun firmy Tech Data v rámci CTParku Bor ze stávajících prostor do nově vybudovaného objektu. Trend stěhování 3PL společností z nájemních hal do vlastních prostor, které si tyto společnosti budují v okolí Prahy, bude pokračovat i v nadcházejících letech, podobné plány totiž zvažují nejméně dvě další 3PL společnosti.

POPTÁVKA PO MODERNÍCH PRŮMYSLÝCH NEMOVITOSTECH

V roce 2013 byly prodlouženy a přejednány nájemní smlouvy na prostory o celkové rozloze 551 000 m², což je zatím nejvyšší dosažená hodnota v historii českého průmyslového trhu. Následkem toho dosáhl tzv. gross take-up (tj. celková nájemní aktivita) rekordních 1 173 000 m². Net take-up (čistá poptávka) vzrostl na téměř 622 000 m², což je nejvyšší úroveň čisté realizované poptávky od roku 2010.

These transactions prove the good condition of the industrial real estate sector and its increasing attractiveness for investors of all types.

Beside the above acquisitions of former owner occupied premises, several industrial parks also changed hands during 2013. CTP finally broke into the Prague market by acquiring the existing Airport Logistic Park from Pramerica Real Estate Investors SA. Another Prague investment transaction was the sale of the recently completed building at Karlovarská Business Park, which is leased to Lindab and was sold by Portland Trust to a local private investor. The only industrial investment transaction outside of Prague was Segro selling its Tulipán Park Ostrava to the Slovak investment fund IAD Investments.

Although 97% of the industrial space constructed in 2013 was pre-let before completion, the country-wide vacancy increased slightly from 6.9% at the end of 2012 to 7.9% by the end of 2013. This increase of available space was partly supported by two 3PLs, Gebrüder Weiss and DB Schenker, leaving Business Park Rudná for their own warehouses completed at the end of 2012 in Jeneč (Gebrüder Weiss) and 2013 in Rudná (DB Schenker), and also by Tech Data moving within CTPark Bor from existing space to a new built-to-let extension. This recent trend of logistics services providers (or 3PLs) establishing owned distribution centres around Prague is set to continue in the coming years with at least another two of the major 3PLs active on the Czech market that are planning to do the same.

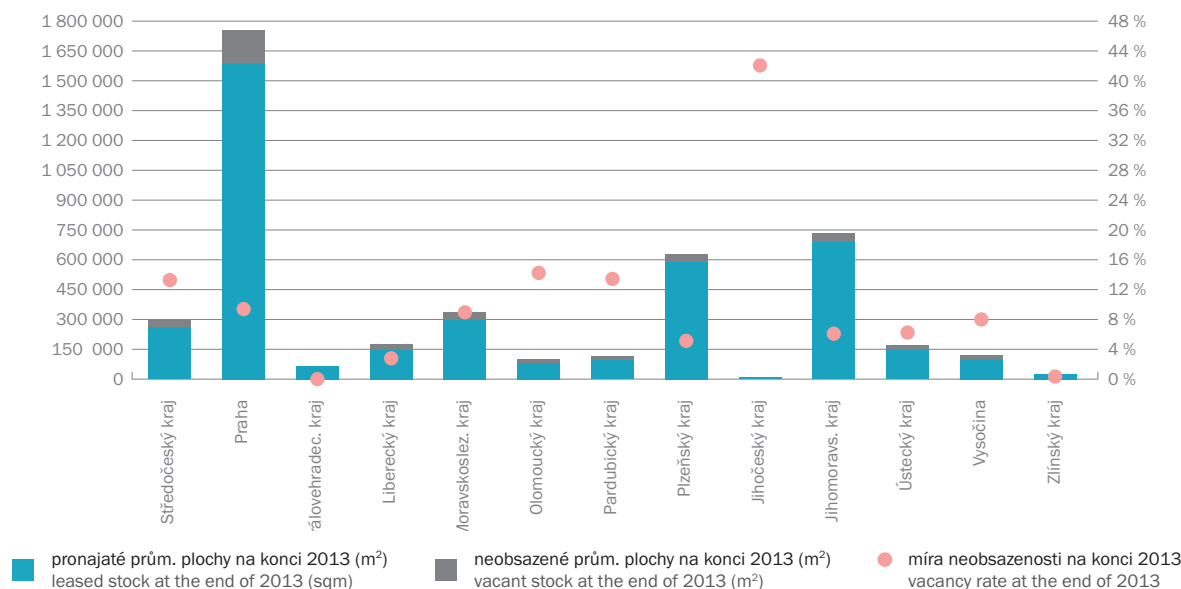
DEMAND FOR MODERN INDUSTRIAL PREMISES

A record volume of lease renewals and renegotiations were signed during 2013 and exceeded 551,000 sqm. As a result this boosted gross take-up to a record high of 1,173,000 sqm. Net take-up reached nearly 622,000 sqm being the highest level of net occupier demand since 2010.

The highest number of new leases combined with expansions and pre-lets was signed in the area of Prague (105), followed by South Moravia (20) and then the Pilsen region (19). The same ranking also applies when looking at new demand by the volume of sqm leased.

GRAF – Průmyslové plochy k pronájmu a míra neobsazenosti v jednotlivých regionech
GRAPH – Industrial stock and vacancy levels in regions

Pramen / Source: Colliers International /
Industrial Research Forum



Nejvyšší počet nových pronájmů (společně s expanzemi a předpronájmami) byl vloni podepsán na území Prahy (105). Následovala jižní Morava (20) a Plzeňský kraj (19). Stejně pořadí by se ukázalo i v případě nové poptávky podle souhrnné pronajaté plochy.

Dlouhodobými tahouny celkové nájemní aktivity jsou logističtí operátoři. Poskytovateli 3PL / logistických služeb, kteří se rozhodnou setrvat ve stejném skladu další 1 až 3 roky, je podepisována více než polovina z celkového objemu předjednaných a prodloužených nájemních závazků.

V kategorii předpronájmů se 60 % podílem na všech transakcích naopak dominují výrobní společnosti. Často totiž vyžadují specifické, individuální

Looking at demand drivers from a long-term perspective, just over a half of the lease renewals closed are typically signed by 3PLs / logistic services providers, who tend to stay in the same warehouse and simply prolong the lease contract for another period of 1–3 years.

While on the other hand, manufacturers typically account for around 60% of the pre-let space, often requiring specific premises with custom fit-outs in locations selected by HR availability where suitable properties cannot be found within the existing stock. Part of the demand for industrial space generated by manufacturing companies is a result of the company's decision to relocate their operations from Western Europe to the Czech Republic. This was the case of Grammer who stated that part of the premises in CTPark Žatec (former Panasonic plant) will be used to accommo-

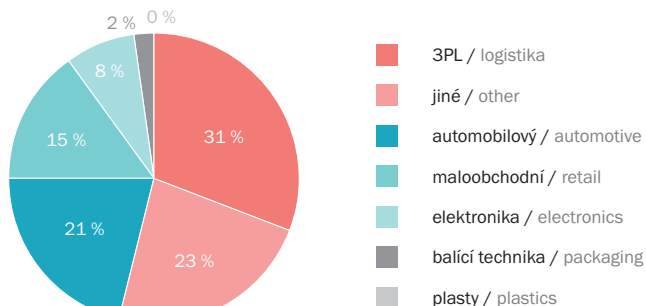
zařízené prostory v lokalitách, které vybírají především podle dostupnosti pracovních sil, v nichž často není možné najít vhodné nemovitosti v rámci stávající nabídky. Část poptávky po průmyslových prostorách generovaná výrobními společnostmi je výsledkem rozhodnutí managementu přesídlit jejich výrobní provoz ze západní Evropy do České republiky. To je případ už zmíněné společnosti Grammer, která se rozhodla část haly v CTParku Žatec využít pro výrobu, která byla přesunuta z továren ve východním Německu. Podobně byla do nové průmyslové haly společnosti Faurecia v Panattoni Parku Pilsen West umístěna výroba sedadel, která byla do Čech přesunuta z Lipska.

date production from their factories in eastern Germany and Faurecia's new plant in Panattoni Park Pilsen West is housing car seat production relocated from Leipzig.

2013 also saw Amazon entering the Czech Republic by leasing 17,400 sqm in Panattoni Park Prague Airport. Amazon's presence in the Czech Republic shall strengthen in 2014 as Panattoni develops their 95,000 sqm distribution centre (DC) in Panattoni Park Prague Airport and CTP plans to construct Amazon's second DC in Brno. Amazon announced that it needs both distribution centres operational before Christmas 2014¹. If both warehouses were completed, Amazon would become the 2nd largest occupier of leased industrial space in the Czech Republic, after DHL (i.e. the combined space leased by all of DHL's divisions).

GRAF – Net take-up (nové pronájmy) podle sektorů v roce 2013
GRAPH – Net take-up by sector in 2013

Pramen / Source: Colliers International / Industrial Research Forum



V roce 2013 vstoupil na český trh také Amazon, který si pronajal 17 400 m² v Panattoni Parku Prague Airport. Přítomnost Amazonu v České republice se v roce 2014 ještě zesílí, jakmile pro něj Panattoni vybuduje nové distribuční centrum (DC) o rozloze 95 000 m² v Panattoni Parku Prague Airport a společnost CTP pro Amazon postaví druhé DC v Brně. Amazon již dříve oznámil, že potřebuje uvést obě distribuční centra do provozu před Vánocemi 2014¹. Budou-li oba sklady dokončeny, Amazon by se stal druhým největším nájemcem průmyslových prostor v České republice, a to hned po DHL (za předpokladu, že sečteme rozlohu prostor pronajatých všemi divizemi společnosti DHL).

The automotive sector continues to play an important role in the Czech Republic when it comes to industrial demand as well as new supply. Occupiers associated with the car industry made up 20 % of new demand for industrial space in 2013 and the same share also applied in 2012. Furthermore, they continue to stimulate the growth of the Czech industrial leasing market since developers remain conservative preferring the build-to-suit business model over speculative new construction.

The influence of the automotive sector on new supply is largely evident around Mladá Boleslav because of the presence of Škoda Auto and in Western Bohemia (Pilsen and Tachov) which offers a cheaper base for suppliers of car makers in Germany. Ostrava is another submarket that is becoming popular for automotive parts suppliers due to the location of Hyundai in the nearby town of Nošovice.

Pokud jde o poptávku po průmyslových prostorách i jejich výstavbu, i nadále hraje v České republice významnou roli automobilový sektor. Nájemci spojení s automobilovým průmyslem vytvořili v roce 2013 celých 20 % nové poptávky po průmyslových prostorách a stejný podíl pro ně platil i v roce 2012. Navíc i nadále stimulují růst českého trhu průmyslových nemovitostí, protože developeri zůstávají konzervativní a dávají přednost stavbám pro konkrétní účely a konkrétní zákazníky před spekulativní novou výstavbou.

OUTLOOK

With some of the industrial parks reaching the maximum development capacity, developers keep on looking for suitable land plots for further growth of their portfolios. Despite the current level of competition counting 34 existing parks or stand-alone industrial properties owned by developers or investors, most of the industrial developers are still attracted to Prague. Some focus is also placed on Brno and Western Bohemia, especially land plots directly adjacent to the D5 highway. It should however be noted that incidents where the developer would acquire a greenfield land plot without a tenant or occupier secured at the time of purchase are very rare and this trend is likely to continue.

Vliv automobilového sektoru na novou výstavbu je zřejmý hlavně v okolí Mladé Boleslavi – díky přítomnosti Škody Auto – a v západních Čechách (Plzeň a Tachov), které nabízejí levnější základnu pro dodavatele automobilů v Německu. Dalším populárním regionem je Ostrava, která se stává zajímavou pro dodavatele automobilových dílů díky tomu, že se v nedalekých Nošovicích nachází výrobní závod společnosti Hyundai.

VÝHLED

Některé průmyslové parky již naplnily svou maximální kapacitu a developeri proto dále hledají vhodné pozemky pro další růst svých portfolií. Navzdory stávající úrovni konkurence čítající 34 existujících parků nebo samostatně stojících průmyslových nemovitostí vlastněných developery nebo investory, zůstává pro většinu průmyslových developerů Praha atraktivní.

Notwithstanding the trading activity seen in 2013, there are a number of industrial investment transactions under negotiations and likely to be finalised in 2014 or 2015 as developers show interest in acquisitions of existing industrial premises.

2014 and 2015 may witness decline in demand for industrial space that has so far been coming from manufacturing companies. This may be the result of the EU restrictions to the provision of government incentives which will come into effect in July 2014 and which will lower the limit of financial incentives from the current level of 40% to 25% of the total invested amount. These restrictions will apply not only to the Czech Republic but to all EU countries.

Určitá míra pozornosti je směřována také na Brno a západní Čechy, hlavně na pozemky přímo přiléhající k dálnici D5. Mějme však na zřeteli, že situace, kdy by developer koupil pozemek bez nájemce nebo uživatele zajištěného již v době akvizice, jsou stále vzácné. A tento trend bude pokračovat i nadále.

¹ Navzdory politické podpoře až na vládní úrovni se místní obyvatelé i politici nadále vybudování obou DC silně oponují. Zdá se, že v Praze je v tomto ohledu méně problémů než v Brně, kde rozvoj pozemků závisí na nákladné a časově náročné výstavbě nového výjezdu, který poskytne přístup k dálnici D1. Výstavba DC v Brně proto zůstává nejistá a existuje stále ještě možnost, že bude vybudována na jiném místě. Za hlavního konkurenta je považována Bratislava.

¹ Despite the political support on governmental basis, local residents and politicians in both locations continue to show strong resistance to the construction of these DC's. There seem to be fewer issues in Prague compared to Brno where the development depends on the costly and time consuming construction of a new exit providing access to the D1 highway. The Brno DC therefore remains uncertain and there is still a chance that it may be built at another location, with Bratislava being discussed as a possible alternative.

Odhlédneme-li od investičních aktivit v roce 2013, developeri stále projevují zájem o nákup již existujících průmyslových nemovitostí. Důkazem je několik podobných transakcí, které jsou zatím stále v jednání a zřejmě budou uzavřeny během roku 2014 nebo 2015.

Poptávka po průmyslových prostorách přicházející od výrobních firem v letech 2014 až 2015 pravděpodobně poklesne. Může to být důsledek restríkcí EU na poskytování vládních pobídek, které vstoupí v platnost v červenci 2014 a které sníží hranici finančních pobídek ze stávajících 40 % na 25 % z celkového množství investic. Tato omezení budou platit nejenom pro Českou republiku, ale pro všechny země Evropské unie.

Stále však existuje riziko, že někteří investoři budou uvažovat o Polsku nebo Slovensku více než o České republice. V obou zemích jsou ve znevýhodněných lokalitách nabízeny další pobídky zaměřené na přilákání přímých zahraničních investic.

However, there is still the risk that some investors will look more closely at Poland or Slovakia rather than say the Czech Republic due to the fact that specific geographical incentive packages are being offered in the disadvantaged regions of those countries, as a means of attracting foreign direct investment.

DEFINITIONS

- Industrial Stock represents modern developer-led warehouse and industrial production space of A class quality, owned by a developer or investor for lease to third parties. It does not include owner-occupied stock.
- Gross take-up represents the total floor space that was let or pre-let over the specified period of time. A property is taken-up when the lease or future lease contract is signed. This includes only long term leases of a period longer than one year. Gross take-up figures include lease renewals and renegotiations, new lease agreements, space expansions, subleases and pre-lets
- Net take-up excludes lease renewals and renegotiations
- Vacancy rate represents a ratio of physically vacant space in completed buildings on the total stock of warehouse and industrial space without the ancillary office areas.

DEFINICE

- Celková nabídka průmyslových prostor (Industrial Stock) zde znamená moderní skladové a průmyslové výrobní prostory třídy kvality A stavěné a vlastněné developery nebo investorem a určené k pronájmu třetím stranám. Nezahrnuje nemovitosti obsazené jejich vlastníkem.
- Gross take-up (celková realizovaná poptávka) představuje celkovou podlažní plochu všech nemovitostí, které byly pronajaty nebo předpronajaty v daném období. Nemovitost je považována za pronajatou po podpisu smlouvy o pronájmu nebo o budoucím pronájmu. Gross take-up zahrnuje pouze dlouhodobé pronájmy na dobu delší než jeden rok. Číselné údaje gross take-upu zahrnují prodloužené a přejednané nájemní smlouvy, nové nájemní smlouvy, rozšíření stávajících prostor, podpronájmy a předpronájmy.
- Net take-up (čistá realizovaná poptávka) zahrnuje nově uzavřené nájemní smlouvy a rozšíření stávajících prostor v rámci existujících smluv, podnájemů či předpronájemů, tj. vylučuje prodloužené a přejednané nájemní smlouvy.
- Míra neobsazenosti představuje podíl fyzicky neobsazených prostor v dokončených budovách z celkové výměry (nabídky) skladových a průmyslových prostor bez kancelářských vestavků a zázemí.

Lenka Oleksiaková



HOTELOVÝ TRH A VOLNOČASOVÉ AKTIVITY
HOTEL MARKET AND LEISURE ACTIVITIES

Hotelový trh a volnočasové aktivity

Hotel Market and Leisure Activities

- Roste význam domácí poptávky.
- Lze sledovat pozvolný nárůst kapacity a kvality infrastruktury cestovního ruchu a kvality infrastruktury cestovního ruchu (dále jen CR), nadále však mimo koncepcí.
- Nové destinace s ambicemi přitáhnout zájem návštěvníků postupují s daleko větší kreativitou než tradiční destinace CR.
- Rozvoj CR stále zůstává záležitostí kreativity a nadšení jednotlivců, než koncepční aktivitou, a to na všech úrovních – celostátní, krajské i municipální.

Po propadech výkonnosti odvětví spojených s finanční a následně ekonomickou krizí byla i v roce 2013 cítit na hotelovém trhu stagnace. Potvrdily se tak předpoklady, že boom poloviny první dekády, provázený obrovským nárůstem kapacity ubytovacích zařízení a vysokými ukazateli výkonnosti, se opakovat nebude.

Z hlediska počtu návštěvníků v ubytovacích zařízeních ČR došlo v roce 2013 k meziročnímu nárůstu (2012 – 13 647 tis., 2013 – 13 868 tis.), došlo nicméně k poklesu počtu přenocování (39 568 tis. versus 39 316 tis.). Průměrný počet přenocování činil v roce 2012 2,9 noci, v roce 2013 2,8: daná čísla platí pro turisty z České republiky, zatímco u těch, co do ČR přijíždějí, zůstal tento ukazatel na téměř nezměněné úrovni.

Prokazuje se však setrvávající trend zkracování doby pobytu, který se nedaří zvrátit ani rozsáhlými PR aktivitami. Ty byly v uplynulých letech masivně financovány především ze strukturálních fondů EU ve spojení s národními finančními zdroji (na úrovni celostátní, krajské i municipální). Přínos těchto nákladných PR kampaní ovšem zůstal daleko za očekávanými.

Hotelů a dalších ubytovacích zařízení bylo na sklonku roku 2012 registrováno 4 672, což představuje nárůst o 93 jednotek oproti roku 2011. Z hlediska počtu ubytovacích zařízení v jednotlivých kategoriích činil mezi lety 2011/12 nárůst u 5* hotelů o šest zařízení, u 4* hotelů o 23 jednotek, u ostatních kategorií a typů hotelových zařízení se pak počet meziročně zvýšil o 64. Počet lůžek se mezi roky 2011 a 2012 zvýšil u hotelových zařízení z 261 858 na 271 427 (3,65 %).

Přestože infrastruktura pro cestovní ruch a volnočasové aktivity v posledních letech zaznamenala nárůst z hlediska kapacity a v mnoha případech také kvality, v kvalitě produktu a poskytovaných služeb stále zaostáváme. Vzory, kterými by měly být ve středoevropském kontextu především německy hovořící země (Německo, Rakousko, Švýcarsko), zůstávají nedostupné, na čemž se podepsalo i téměř padesátileté přerušení kontinuity ve vývoji tohoto odvětví. Chabou útěchou zůstává, že další země (Slovensko, Maďarsko, Polsko) se s podobnými problémy rovněž potýkají.

- Importance of the local demand is increasing.
- The capacity and quality of infrastructure gently increase, but still off any concept.
- New destinations with the ambition to attract the interest of visitors progress more creatively than traditional destinations in the Czech Republic.
- Development of tourism stays dependent on creativity and enthusiasm of individualists than based on conceptional activity at all levels – country, regional or municipal.

After a drop in performance associated with the financial and the subsequent economic crisis, the hotel market felt stagnation in 2013 as well. This confirms the anticipation that the boom of the first half of the decade, accompanied by an enormous increase in the capacity of accommodation facilities and high performance indicators, is not going to repeat itself.

In terms of the number of visitors in hotels, the Czech Republic saw a year on year increase in 2013 (13,647 thousand in 2012; 13,868 thousand in 2013). However, there was a decrease in the number of overnight stays (39,568 thousand versus 39,316 thousand). The average number of overnight stays in 2012 was 2.9 nights, in 2013 it was 2.8: the figures apply to tourists from the Czech Republic. The indicator remained almost unchanged for those who come to the Czech Republic.

However, it demonstrates a sustained trend of decreasing the length of stay which is not reversing despite extensive PR campaigns. In past years those were massively financed mainly by the EU structural funds in conjunction with national financial resources (at the national, regional and municipal levels). However, the benefits of these costly PR campaigns remain far behind expectations.

There were 4672 hotels and other accommodation establishments registered at the end of 2012, an increase by 93 units compared to 2011. In terms of accommodation facilities, each category grew between 2011/12, 5-star hotels by six units, 4-star hotels by 23 units and other categories and types of hotels by 64. The number of beds at hotels grew from 261,858 to 271,427 (3.65%) between 2011 and 2012.

Although the infrastructure for tourism and leisure activities has seen an increase in terms of its capacity and in many cases its quality in recent years, we are still lagging in the quality of products and services. The role models, which in the context of Central Europe should be mainly German speaking countries (Germany, Austria, Switzerland) remain elusive, which is also underscored by the nearly fifty-year discontinuity in the development of this sector. It is only a small consolation that other countries (Slovakia, Hungary, Poland) are also facing similar problems.

”

„Příležitostí pro tento segment jsou rozhodně inovace ve službách.“

(Mgr. Vladimír Nyč, Bird&Bird)

“Innovation in services is a definite opportunity for this segment.”

”

„...naopak hrozbou je silná závislost tohoto segmentu na ekonomické situaci a s tím spojené šetření všech na všem.“

(Mgr. Libor Šostý, Erste Group Immorent ČR)

“...on the contrary, the threat is the strong dependence of this sector on the economic situation and the related money saving of everybody on everything.”

PRAHA A HOTELY

V důsledku zvyšující se konkurence a několikaleté stagnace hotelového trhu v Praze došlo k přehodnocení některých developerských projektů, které se zpočátku orientovaly právě na tento segment. Například projekt v Praze na rohu Národní třídy a Mikulandské ulice doznal zásadní změny – místo 5* hotelu zde vznikne vícefunkční objekt s převahou kancelářských ploch.

Od roku 2012 se ale dle všeho investorům i developerům vrátila chuť do realizace hotelových projektů. Čerstvě otevřených (Pentahotel, B&B, UNIC nebo Emblem) či záměrů nových hotelů v metropoli najdeme na dvě desítky. Včetně dlouho odkládaného dokončení hotelového komplexu U Hájků Na Poříčí, přibývá rovněž rekonstrukcí a remodelingu hotelových zařízení.

PRAGUE AND HOTELS

As a result of increasing competition and several years of stagnation in the Prague hotel market, a reassessment of some development projects, which were initially focused precisely on this segment, has occurred. For example, a project at the intersection of Národní avenue and Mikulandská street in Prague underwent major changes and will be a multifunctional building with a predominance of office space instead of a 5-star hotel.

However, all signs point to the returning appetite of investors and developers for the realization of hotel projects. We can find two dozen freshly opened hotels (Pentahotel, B & B, UNIC or Emblem) as well as intentions to build new hotels in the metropolis. There is also an increase in the reconstruction and remodeling of existing hotel facilities, including the long-delayed completion of the hotel complex U Hájků at Na Poříčí.

Mezi roky 2011 a 2012 došlo k nárůstu hotelové kapacity. Počet ubytovacích zařízení sice poklesl o jedno ubytovací zařízení, nabídka se však zvýšila zhruba o 3 000 lůžek. Praha tak je kapacitně solidně vybavenou metropolí, srovnatelnou s vyspělými západoevropskými trhy. A to jak z hlediska kvantity, tak zastoupení jednotlivých kategorií ubytovacích zařízení.

Přes atraktivitu historického centra (která přetrvává i přes intenzivní snahu některých developerských subjektů ve spojení s velkými architektonickými kancelářemi a magistrátem) Praha postrádá to, čím se další evropské metropole vyznačují alespoň ve frekventovaných centrech – přívětivost, vstřícnost, čistotu, bezpečnost. Neustálé opisování okoukaných produktů ze zahraničí rovněž nikoho nenaláká – Praha zcela postrádá alespoň trochu kreativní destinační management, který by byl schopen vytvořit unikátní image města a trhu nabídnout služby a produkty jinde ve světě nevidané, kvůli kterým by stálo za to do Prahy jezdit pravidelně, opakovaně a trávit zde co nejdelší možnou dobu. Aktuální snahy magistrátu jsou spíše trapné, neboť ani zkopírované produkty a služby není Praha schopna nabízet ve světové kvalitě (čest několika světlym výjimkám např. v podobě některých kulturních festivalů).

ZVYŠOVÁNÍ KVALITY V DŮSLEDKU POPTÁVKY PO 4*-5* HOTELÍCH

Požadavky na zvyšování kvality služeb v rámci ubytovacích zařízení jsou zjevné a hoteliéři jim vycházejí vstříc. Zákazníci však nejsou ochotni platit za ně více peněz. To je problém, neboť špičková kvalita něco stojí. Pokud se tedy ve 4* a 5* hotelích nachází nezdědka 2*-3* klientela, která je zvyklá na cenu odpovídající tomuto standardu, musí provozovatelé hotelů čelit finanční kolizi s přímým dopadem na dosahované marže.

Po hotelovém boomu, který Praha zažívala v první dekádě po roce 2000, a i přes nové projekty, můžeme aktuálně hovořit o střídání. Jakkoli nedochází k masivním propadům ve vytíženosti hotelů či dosahovaných cenách za pokoj a situace se po krizových letech poněkud stabilizovala, má ještě daleko k tomu, aby se provozovatelé a majitelé hotelů mohli cítit spokojeni. Přetrvává cenová válka, která však nemá vítěze – krátkodobý zisk (tzn. zaplnění kapacity za dumpingové ceny) dopadne ve výsledku na daného provozovatele i na destinaci, kde se ceny na původní, tedy nákladům i kvalitě odpovídající, úroveň dostávají jen velice těžko.

There was a growth in hotel capacity between 2011 and 2012. Although the number of accommodation facilities decreased by one accommodation unit, the hotel supply increased by about 3,000 beds. The Prague hotel capacity has become comparable to the developed Western European markets, both in terms of quantity and the representation of the different accommodation types.

Despite the attractiveness of the historic center (which persists despite intensive efforts of some development entities in connection with large architectural firms and the City Hall) Prague lacks that which makes other European metropolises distinctive, at least in their busy centers – friendliness, helpfulness, cleanliness, and safety. The constant copying of common features from abroad is also not going to attract anybody - Prague lacks a bit of creative destination management, which would create a unique image for the city so that it offers services and products unseen elsewhere in the world, for which it would be worth visiting Prague regularly, repeatedly and spend as long as possible there. The current efforts of City Hall are rather embarrassing because they can't even display copied products and services at a global level of quality (except for a few honorable exceptions like cultural festivals).

IMPROVING QUALITY DUE TO THE DEMAND FOR 4 AND 5-STAR HOTELS

The requirements for improving the quality of services within the accommodation facilities are obvious and hoteliers heed them. However, customers are not prepared to pay more money for them. This is a problem because superior quality comes at a price. Therefore, if the 4 and 5-star hotels often serve 2 or 3-star clientele, which is used to the price corresponding to this standard, the hotel operators face a financial collision with a direct impact on their margins.

After the hotel boom that Prague experienced in the first decade after 2000, we can only talk of a recovery despite the new projects. Although there are no massive declines in hotel occupancy or prices per room and the situation has somewhat stabilized after crisis years, the situation is still far from satisfactory for the hotel operators and owners. There is an ongoing price war, but one without winners – the short-term gain (i.e. full capacity at paltry prices) will, in the end, fall hard on the heads of the operators as well as on the destinations, where the quality-appropriate prices are very difficult to restore.

TABULKA – Výkonnost ubytovacích zařízení v evropských metropolích–listopad 2012/2013 (EUR)

Pramen / Source: STR Global

TABLE – Performace of accommodation facilities in European capitals–November 2012/2013 (EUR)

	MEZIROČNÍ SROVNÁNÍ 11/2013 vs. 11/2012					
	YEAR TO DATE 11/2013 vs. 11/2012					
	Obsazenost Occupancy (%)		Průměrná denní sazba Average Daily Rate		Průměrná dosažená cena na pokoj Revenue per Available Room	
	11/2013	11/2012	11/2013	11/2012	11/2013	11/2012
Praha / Prague	70,3	69,3	71,62	72,69	50,37	50,37
Vídeň / Vienna	70,7	71,9	93,98	97,32	66,45	69,94
Budapešť / Budapest	67,2	64,8	65,10	64,87	43,76	42,02
Barcelona / Barcelona	74,0	74,1	120,05	116,31	88,86	86,15
Berlín / Berlin	73,6	73,7	87,65	88,34	64,52	65,08
Paříž / Paris	80,6	80,2	244,46	241,83	197,08	193,90
Londýn / London	83,0	81,3	162,31	174,72	134,72	141,97
Varšava / Warsaw	73,2	70,5	72,85	84,54	53,31	59,57

Z hlediska klíčových ukazatelů výkonnosti hotelových zařízení lze vývoj v posledním roce ukázat na relativně čerstvých výsledcích, zveřejňovaných společností STR Global. Ta se zaměřuje na vybranou skupinu 4* a 5* hotelů ve významných světových destinacích. Vzhledem k tomu, že údaje jsou ke konci listopadu 2013, nezahrnují předvánoční, vánoční a novoroční boom, který se pravidelně pozitivně projevuje v dosahovaných parametrech obsazenosti i dosahovaných cen.

Z přehledu je zřejmé, že sledované hotely se pohybují na vcelku slušné úrovni zhruba 70% obsazenosti, která je srovnatelná s Vídní či Berlínem. V porovnání s ostatními velkoměstsky je zjevná jistá rezerva, jejíž vyplnění nezávisí až tolik na samotném hotelovém zařízení. V potaz je třeba vzít atraktivitu města či regionu a komplexní podmínky, které návštěvníkům a hostům nabízí.

Praha, která od 90. let těžila z image města „za železnou oponou“, se postupně stala standardní destinací pro krátkodobé pobyty. A to se jen

In terms of key performance indicators of hotel facilities, the progress made in the last year can be shown in the relatively fresh results, published by STR Global. It focuses on a select group of 4 and 5-star hotels in major destinations around the world. Given that the data is from the end of November 2013, it does not include the pre-Christmas, Christmas and New Year's booms, which regularly reflect positively in the achieved parameters of availability and price.

It is clear from the summary that the monitored hotels are maintaining quite a decent 70% occupancy level, which is comparable to Vienna or Berlin. Compared to other major cities there is some obvious gap, whose filling does not much depend on the actual hotel facilities. It is necessary to take the attractiveness of the city or region into account, as well as the comprehensive services offered to visitors and guests.

Prague, which since the 90s has benefited from the „city behind the Iron Curtain“ image, has gradually become a standard destination for short stays. And that won't

tak rychle nezmění. Česká metropole nadále silně zaostává v pořádání atraktivních akcí, jakými jsou kulturní festivaly, kongresy a konference, či velké sportovní události. Ty se dají přitahovat jednak kvalitou nabízené infrastruktury, ale rovněž dobře vykonávanými PR aktivitami.

S určitostí můžeme konstatovat, že obrat v popisovaném stavu nepřinese kopírování různých, byť osvědčených nápadů ze zahraničí. Cestu lze spatřovat ve vlastním, unikátním a originálním nápadu, který by zaujal i za hranicemi a umožnil přilákat nové návštěvníky či přiměl k opakované návštěvě ty, kteří v Praze již v minulosti pobývali. Cílem Prahy by mělo být přilákat spíše konzervativní klientelu, která ocení prvotřídní služby, historické památky, kulturní nabídku, čistotu, bezpečnost. Zaměřit se nikoli na kvantitu návštěvníků a turistů, ale na kvalitu (to v tomto směru především znamená průměrnou délku pobytu a průměrnou útratu za pobyt).

VÝZNAMNÉ PRODEJE 2013 A PŘIPRAVOVANÉ TRANSAKCE

Sentiment propadu trhu, ale i pozitivnější údaje z poslední doby rozpo- hybovaly investory. V posledním kvartálu 2013 dokonce hotely tvořily největší podíl na objemu všech transakcí. Celkově však celý uplynulý rok znamenal pro hotelový trh velké změny.

Nejinak tomu pravděpodobně bude i v dalších dvou letech. Na prodej je řada hotelových zařízení (jen v Praze se hovoří až o 80 % hotelů) a četné investiční transakce stojí na konsensu v otázce prodejní ceny. Představy majitelů a potenciálních zájemců se často výrazně rozcházejí. Majitelé odvozují svou představu o ceně od výše své investice a zpravidla předkri- zových ukazatelů výkonnosti hotelu. Přístup investorů naopak reflektuje maximální obezřetnost a realistická očekávání spojená s budoucí výkon- ností hotelového zařízení.

Mezi nejvýznamnější transakce a události v posledním období patří:

- Prodej **hotelu Praha** v Dejvicích – mediálně nejčastěji zmiňovaná trans- akce. Akvizice nikoli pro revitalizaci a další provozování tohoto výjimeč- ného hotelu, ale za účelem jeho demolice a výstavby školního zařízení. Vše v režii a nákladem investora ze skupiny PPF;
- Prodej komplexu **U Hájků** v Praze Na Poříčí včetně 4* **Hotelu Elephant**
- Prodej **hotelu Palace** – hotel získal Special Tours Prague, který provo- zuje i 5* hotel Imperial a další dva hotely;
- **Le Palais** – získal za 10 mil. EUR evropský investor, operátor Vienna Intl. by měl hotel dále provozovat;
- **Intercontinental Hotel Praha** – objemem vůbec největší investiční trans- akce. Získal jej (respektive majoritní podíl) Best Hotel Properties (J&T);
- **Design Metropol Praha** Národní třída – dokončen 2007, jedná se o prodej;
- **Augustin Hotel Prague** – náklad na rekonstrukci a dostavbu cca 1,7 mld. Kč, otevřen 2009, jedná se o novém operátorovi;
- **Hotel Diplomat** – výhledově na prodej;
- **Hotel Savoy** – výhledově na prodej;
- **Hotel Don Giovanni** – výhledově na prodej;
- Budova v Jungmannově ulici na prodej – projekt připravený společností Manghi na přestavbu na 4* hotel;

Investoři se na trhu zajímají především o hotely na území Prahy 1 a 2. Nejčastěji preferují 4* hotely o kapacitě 80–120 pokojů i 3* hotely až o 200 pokojích. Očekávaná návratnost investice je vesměs až 12 let.¹

REGIONY – SROVNÁNÍ S TREND REPORTEM 2012

Regionální centra a turistické destinace zůstávají stále krůček za hlav- ním městem. Týká se to návštěvnosti, dosahovaných ukazatelů i rozvoje infrastruktury. Daný stav však představuje určitou výhodu: dá se říci, že regiony, které rozvíjely segment cestovního ruchu a volnočasových aktivit takřka od počátku, nejsou zhyčkány zájmem turistů, který právě v Praze léta přetrvával i přes zjevné nedostatky v oblasti produktů a služeb.

Možnost budovat jednotlivá zařízení v menším měřítku, ambice spíše lo- kálního a regionálního než kontinentálního či globálního charakteru, jsou předpokladem pro to, aby se cestovní ruch rozvíjel v rozumných mezích. Pochopitelně i v regionech existují stěží udržitelné záměry, nicméně ztí- žená možnost dosáhnout na finanční zdroje komplikuje jejich realizaci, která by zřejmě byla následována krutým vystřízlivěním anebo rovnou bankrotem.

change particularly quickly. The Czech metropolis still lags heavily behind in organi- zing popular events such as cultural festivals, congresses, conferences, and major sporting events. These can be attracted by high quality infrastructure, but also by well carried out PR activities.

We can say with certainty that the reversal in the described condition will not be helped by the copying of various, even good, ideas from abroad. The path lies in a unique and original idea that will be appealing abroad, attract new visitors and con- vince those who have already visited Prague to visit again. The aim of Prague should be to attract more conservative clientele, who appreciate first-class service, historic sites and culture, cleanliness, and safety. It is necessary to focus on the quality of visitors and tourists, instead of their quantity (which in this context means mainly their average length of stay and average spending per stay).

SIGNIFICANT SALES IN 2013 AND PLANNED TRANSACTIONS

The sentiment of market decline, but also more recent positive data has set inves- tors in motion. Hotels accounted for the largest share in the volume of all transac- tions in the last quarter of 2013. Overall, however, the past year brought large changes to the hotel market.

This will probably hold for the next two years. A range of hotel facilities are for sale (only in Prague, it's about 80% of hotels) and numerous investment transactions share consensus on the selling price. Visions of owners and potential buyers are often significantly divergent. Owners derive the price from the extent of their in- vestment and usually the pre-crisis hotel performance indicators. On the contrary, the attitude of investors reflects maximum caution and realistic expectations for the future performance of hotel facilities.

Among the most important recent transactions and events are:

- The sale of the **Praha hotel** in Dejvice – the most frequently mentioned transac- tion in the media. Acquired not for the revitalization and continued operation of this exceptional hotel, but for the purpose of its demolition and the construction of school facilities. All under the direction and expense of the PPF investor group;
- The sale of the **U Hájků** hotel complex in Na Poříčí, Prague including the **Elephant** 4-star hotel;
- Sale of the **Palace hotel** – acquired by Special Tours Prague, which also operates the 5-star Imperial and another two hotels;
- **Le Palais** – acquired for EUR 10 million by the European investor and operator Vienna Intl. which should continue to run the hotel;
- **InterContinental Hotel Praha** - the largest investment transaction by volume. Acquired by (gained a majority stake in it) Best Hotel Properties (J&T);
- **Design Metropol Hotel Praha** at Národní avenue – finished in 2007, sale under negotiation;
- **Augustin Hotel Prague** – cost of reconstruction and completion approx. CZK 1.7 billion, opened in 2009, new operator under negotiation;
- **Diplomat Hotel** – for sale;
- **Savoy Hotel** – for sale;
- **Don Giovanni Hotel** – for sale;
- Building in Jungmann street for sale – Manghi-managed project to rebuild it as a 4-star hotel;

Investors are mainly interested in hotels in Prague 1 and 2. They most often prefer 4-star hotels with a capacity of 80 to 120 rooms and 3-star hotels with up to 200 rooms. The expected return on investment is generally up to 12 years.¹

REGIONS – TREND REPORT 2012 COMPARISON

Regional centers and tourist destinations remain a step behind the capital. This applies to traffic, attained indicators as well as infrastructure development. But this is to their advantage: it should be said that these regions, which developed their tourism sector and leisure activities almost from the ground up, are not spoiled by the interest of tourists that has persisted in Prague for years despite the obvious shortcomings in its products and services.

The possibility to build individual facilities on a smaller scale, ambitious projects of a local and regional rather than continental or global nature, is a prerequisite for the development of tourism within reasonable limits. Of course, even in these regions, there are some hardly sustainable plans. However, their difficulty in acquiring the financial resources complicates their implementation, which would have probably been followed by a severe sobering up or direct bankruptcy anyway.

1 Podle analýzy společnosti Labartt Hospitality s.r.o. z prosince 2013.

1 According to an analysis by Labartt Hospitality s.r.o. from December 2013.

LÁZNĚ, WELLNESS, GOLF

České lázně stále bojují – v drtivé většině případů o klienty, stále častěji i o holé přežití. Ekonomický model, který desítky let spoléhal na platby zdravotních pojišťoven za léčení pojištěnců – pacientů, je dlouhodobě atakován nekoncepčními postupy Ministerstva zdravotnictví ČR i samotných pojišťoven.

Lázeňská zařízení investovala dohromady miliardy korun do rekonstrukcí stávajících či výstavby nových zařízení, často za využití dotačních zdrojů především EU. V některých regionech patří lázeňství k oborům vytvářejícím tisíce pracovních míst přímo v lázeňských zařízeních či v dodavatelských a obslužných společnostech.

Omezování komplexní a příspěvkové lázeňské péče (KLP a PLP) má na česká lázeňská zařízení zničující dopad. Je pravda, že lázním se podařilo často kompenzovat úbytek klientů v rámci KLP a PLP samoplátcí a cizinci, nikoli však v odpovídající míře. Kromě toho i ve skupině samoplátců došlo v porovnání výsledků za rok 2011 a 2012 k úbytku o cca 4,5 %.

Podle dostupných údajů za rok 2012 činila celková kapacita lázeňských zařízení v ČR 25 891 lůžek v 88 zařízeních. Ty byly z 10 % v majetku centrálních orgánů, jedno zařízení je v majetku města a zbylých zhruba 89 % vlastní právnické a fyzické osoby.

Komplexní lázeňská péče (plně hrazená zdravotní pojišťovnou) byla využita 80 424 pacienty; v roce 2011 to bylo o 17 899 osob více a v roce 2010 dokonce o 26 598 osob více. V příspěvkové lázeňské péči pak služby tuzemských lázní využilo 14 848 osob (2011: 17 084 a v roce 2010 15 077). Samoplátců bylo v roce 2012 106 381, což oproti roku 2011 značí pokles o 4 760 osob. Stoupající je naopak zastoupení cizinců: lázně jich v roce 2012 navštívilo 158 884, zatímco v roce 2011 to bylo o 25 254 osob méně a v roce 2010 o 20 074 méně. Celkový počet ošetřených v lázeňských zařízeních v roce 2012 dosáhl počtu 360 537 (2011: 360 178, 2010: 375 866). Průměrná doba pobytu činila 13,8 dne (u KLP 26,5 dne, u PLP 21,4 dne, u samoplátce 6 dnů, u cizinců 11,9 dne).

Wellness a lázeňské pobyty se dále budou etablovat jako součást životního stylu, těchto služeb tudíž nebudou využívat jen nemocní. Bude to mít ale stále větší dopad na skutečná lázeňská zařízení, neboť nabídka kvaziléčebných pobytů představuje konkurenci a snižuje tak počet samoplátců, ochotných hradit náročné a sofistikované procedury. Stát se bude i nadále snažit zbavit se své role s argumentací, že je třeba šetřit. To bude nadále negativně ovlivňovat provozní výkonnost lázeňských zařízení a jejich schopnost investovat do rekonstrukcí stávajících a budování nových, moderních kapacit.

Pokud se týká golfu, ambiciózní cíle České golfové federace (ČGF) týkající se počtu registrovaných hráčů (měl dosáhnout výše 100 000) se zatím nenaplnily. Golf se stal součástí běžného sportovního a společenského života, ČR se vyznačuje solidní vybaveností kvalitní infrastrukturou. Rovněž zde však zůstává marketing a navazující opatření, které by umožnily přilákat více zahraničních návštěvníků. Opět je třeba zopakovat, že golfová turistika láká bonitní návštěvníky s nadprůměrnou útratou za nadstandardní služby i výrazně delší dobou pobytu.

Počet hřišť v ČR v roce 2013 byl 94 (9 a více jamek), přičemž 6 hřišť mělo 27 a více jamek. Golfové hřiště na Konopišti disponuje 36 jamkami. Nejvíce saturovaným regionem je Středočeský kraj, což je dáno velkou spádovou oblastí s dostatkem hráčů i korporací a institucí pořádajících na hřištích sportovní a společenské akce.

VÝHLED HOTELOVÉHO TRHU V ČESKÉ REPUBLICCE

U hotelů – především v Praze a okolí – lze v dalším období očekávat zvýšenou aktivitu. Výše popsaný zájem investorů i vcelku slušné výkony stávajících hotelů z hlediska obsazenosti se pravděpodobně promítnou do mírného nárůstu kapacity (probíhající rekonstrukce stávajících hotelů

SPA, WELLNESS, GOLF

Czech spas are still fighting – in most cases over clients, but increasingly also over mere survival. The economic model that for decades relied on health insurance covering the treatment of insured patients, has long been attacked by the non-conceptual practices of the Ministry of Health and even by the insurance companies themselves.

Spa facilities invested billions into the reconstruction of existing and as well as the construction of new facilities, often using EU grant money. In some regions, spas create thousands of jobs in the spa facilities or in the supply and service companies.

Reductions in comprehensive and subsidized spa care (KLP and PLP) have had a devastating impact on the Czech spa industry. It is true that spas are often able to compensate for the loss of clients within KLP and PLP by attracting private patients and foreigners, but this is usually not enough. In addition, the private patients segment has declined by about 4.5% compared to the figures for 2011 and 2012.

According to the available data for 2012, the total capacity of spa facilities in the Czech Republic was 25,891 beds in 88 facilities. 10% of the facilities were owned by the central authorities, one by the local city and the remaining 89% were in the hands of individuals and legal entities.

Comprehensive spa treatment (fully paid from health insurance) was used by 80,424 patients, which is about 17,899 less people than in 2011 and even less (by 26,598) than in 2010. 14,848 people (2011: 17,084; 2010: 15,077) used subsidized spa care. There were 106,381 private patients in 2012, which compared to 2011 indicates a decrease of 4,760 people. In contrast, the representation of foreigners has risen: 158,884 visited in 2012, while in 2011 it was about 25,254 fewer people and in 2010 over 20,074 less. The total number of people treated in spa establishments in 2012 reached 360,537 (2011: 360,178; 2010: 375,866). The average length of stay was 13.8 days (26.5 for KLP, 21.4 for PLP, private patients 6.0, foreigners 11.9).

Wellness and spa stays will further establish themselves as part of a lifestyle; these services will therefore not be solely for patients. But it will have an increasing impact on the actual spa facilities, as the quasi-health stays present competition to and reduce the number of private patients willing to pay for challenging and sophisticated procedures. The state will continue to try to distance itself, arguing the need to save. All this will continue to negatively affect the operating performance of spa facilities and their ability to invest in the reconstruction of existing and construction of new, modern facilities.

As for golf, the ambitious objectives of the Czech Golf Federation (CGF) relating to the number of registered players (supposed to reach 100,000) are so far unfulfilled. Golf has become part of mainstream sports and social life and the Czech Republic has a robust quality infrastructure. However, marketing campaigns and follow-up measures that would attract more foreign visitors are lacking. It bears repeating that golf tourism attracts affluent visitors with above average spending for the premium service and a significantly longer stay.

There were 94 courses (9 or more holes) in the country in 2013, with 6 courses having 27 holes or more. The golf course in Konopiště sports 36 holes. The most saturated region is the Central Region, which is due to its large catchment areas with plenty of players and corporations, and institutions organizing courses on sports and social events.

OUTLOOK FOR THE HOTEL MARKET IN THE CZECH REPUBLIC

Hotels - especially in and around Prague - can expect increased activity. The above mentioned investor interest as well as the decent overall performance of existing hotels in terms of occupancy will probably translate into a slight increase in capacity (due to the ongoing renovation of existing hotels and the anticipated opening of new ones). It is fair to expect domestic investor activity. Another stimulant could be the further attempts to bring congresses, conferences and other incentive events into Prague and other Czech cities.

„Projekty pro volný čas budou v příštích dvou letech více závislé na mimobankovním financování (zejména na фондах EU). Bez těchto zdrojů nelze většinu projektů v cestovním ruchu v dnešní době realizovat.“

(Marcel Soural, Trigema)

“Leisure time projects over the next two years are going to be more dependent on non-bank financing (on EU funds in particular) and without these resources, most projects in tourism couldn't be implemented nowadays.”

”

i předpokládané otevření nových zařízení). Lze předpokládat aktivitu domácích investorů. Jistým stimulem by mohla být i úspěšná snaha přivést do Prahy i dalších měst České republiky kongresy, konference a jiné incentivní akce.

Zimní střediska jsou dle posledních transakcí novým hitem mezi investory, a to navzdory velmi tristi zimní sezoně. Právě ta ukázala, že klimatické podmínky jsou v České republice nevyzpytatelné a i řada rekreačních lyžařů preferuje výjezd mimo ČR do destinací, kde existuje historicky rozsáhlejší a kvalitnější infrastruktura a lepší služby za stejné či dokonce příznivější ceny. Nelze se domnívat, že další rozšiřování zimních středisek by mohlo mít dlouhodobější perspektivu či generovalo podstatný nárůst návštěvnosti České republiky. Takové investice však mohou přinést žádoucí oživení v zimní sezoně a s ním i efekty spojené se zvýšenou ekonomickou aktivitou.

Golf a odpovídající služby se budou dále postupně rozvíjet, zcela jistě ovšem nelze očekávat boom, jehož jsme byli svědky od konce 90. let do cca roku 2008. Provozovatelé se budou soustředit na rozšiřování a zkvalitňování služeb, protože právě ty (ubytování, stravování, wellness, konferenční zázemí apod.) jsou podmínkou ekonomické rentability jednotlivých projektů.

Zajímavé postřehy a předpovědi pro další období přinesl také průzkum ARTN provedený mezi profesionály:

- Převážná většina respondentů očekává stagnaci v počtu nových projektů na hotelovém trhu; lze očekávat, že nové projekty budou víceméně nahrazovat zastaralou kapacitu.
- Výše zhodnocení investic se nezmění, výnosy případně spíše mírně poklesnou.
- Jako příležitosti či někdy jako podmínku realizace a provozu projektů v oblasti cestovního ruchu vnímá část respondentů další čerpání dotačních titulů, a to i přes negativní dopady na obchodní soutěž či korupční potenciál, kterým se tyto zdroje vyznačují.
- Dvousečně je vnímáno i v Makroekonomickém úvodu zmiňované oslabení koruny: stejně jako při cenové válce může sice přilákat více návštěvníků, ale ve finále ztenčuje příjmy provozovatelů a oslabuje jejich možnost dále se rozvíjet. Role strukturální intervence je vnímána pozitivně, avšak výhradně u tzv. tvrdých projektů. V případě tzv. měkkých projektů se dle výsledků průzkumu jedná o mrhání penězi.
- Potenciální hrozbu vidí respondenti v neblahém vývoji kursu koruny, šetření a neuspokojivé ekonomické situaci. Nezájem politické garnitury o rozvoj cestovního ruchu na všech úrovních pak je setrvalým znakem na domácí scéně.
- Otázka, jak naložit s projekty, které nevykazují očekávané výsledky, byla respondenty zodpovězena vcelku jednotně – cestou je sekundární využití či restrukturalizace. Každopádně nelze podporovat ztrátový provoz.

Judging by recent transactions, winter resorts are the new hit among investors, despite the very poor winter season. The winter has shown the unpredictability of the climatic conditions in the Czech Republic, but also that a number of recreational skiers prefer trips to destinations outside the Czech Republic, where there is historically better infrastructure and better services for the same or even better prices. A further expansion of winter resorts can not be presumed to have long-term prospects or to generate a substantial increase in traffic to the Czech Republic. However, these investments could give rise to the requested boost in winter season and its effect on increasing economic activity.

Golf and related services will continue to develop gradually, but we can not expect a boom, like the one we saw between the end of the 90s and 2008. Operators will focus on expanding and improving services, because those (accommodation, catering, wellness, conference facilities, etc.) are the prerequisites for economic viability of particular projects.

An ARTN survey conducted among professionals also brings interesting insights and predictions for the next year:

- The vast majority of respondents expect stagnation in the number of new projects in the hotel market; it is expected that new projects will largely replace outdated capacity.
- The rate of return on investment will not change, revenue may even fall slightly.
- The respondents see subsidies and grants as an opportunity and sometimes as a precondition for the implementation and operation of tourism projects, despite the negative impact on business competition and the potential for corruption that these tools entail.
- The weakening of the koruna, mentioned in the introduction to macroeconomic development, is perceived as double-edged: Like price wars, it may attract more visitors, but at the cost of the thinning operator revenues and weakening their ability to develop. The role of structural intervention is perceived positively, but only for the so-called hard projects. In the case of the so-called soft projects, it is a waste of money according to the survey results.
- Respondents see potential threats in the disastrous development of the koruna exchange rate, money saving and the unsatisfactory economic situation. The uninterested in tourist industry development of political class at all levels is then a constant feature of the local scene.
- The question of how to deal with projects that do not show the expected results, the respondents answered quite consistently - through secondary utilization or restructuring. In any case, unprofitable operations should not be supported.

Tomáš Kulman



FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ
REAL ESTATE FINANCING



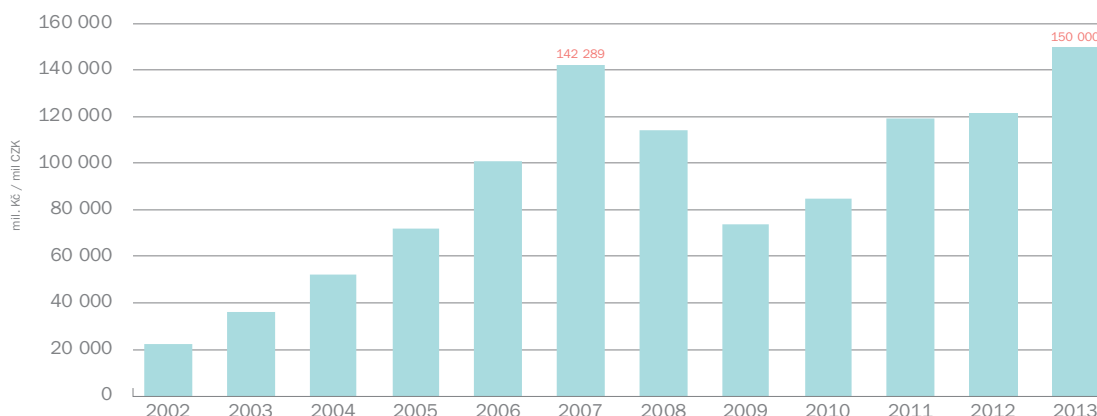
- Celkovými výsledky se rok 2013 zapsal jako rekordní a historicky vůbec nejlepší rok českého hypotečního financování: podle Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR) bylo poskytnuto přes 92 tisíc nových účelových hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v objemu 149,3 miliard korun, podle statistik Hypoindexu to bylo dokonce 156 mld. Kč.
- Trh tak v celkovém objemu vyprodukoval na hypotečních úvěrech o šest miliard korun více než v doposud nejúspěšnějším roce 2007, a o 22 procent více než v roce 2012.
- Na hypotečním trhu lze pozorovat konstantní růst objemu poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2009, kdy se naplno projevila ekonomická krize a banky tehdy poskytly hypotéky v objemu pouhých 74 miliard korun.
- Obdobným tempem roste i absolutní počet poskytnutých úvěrů. Historicky poskytnuté účelové hypoteční úvěry na bydlení dosáhly dle dat MMR ke konci roku 2013 počtu 738 836 a objem nesplacené smluvní jistiny přesáhl 1,138 miliard korun.

- The overall result for 2013 was a record high, historically the very best year in Czech mortgage financing: According to the Ministry of Regional Development (MMR) there were over 92,000 new purpose mortgage loans provided to individuals with a volume of 149.3 billion CZK, according to the statistics of Hypoindex it was even 156 billion CZK.
- The market produced a total volume of six billion more in mortgage lending than the most successful up to that point, in 2007, and 22 percent more than in 2012.
- In the mortgage market, we can see a constant increase in the volume of mortgage loans since 2009, when the economic crisis was fully felt and the banks provided mortgages amounting to only 74 billion.
- The absolute number of loans has a similar rate of growth. Historically, the public funding of mortgage loans amounted, according to MMR data, to 738,836 at the end of 2013 and the amount of outstanding contractual principal exceeded 1.138 billion CZK.



GRAF – Vývoj objemu hypoték
GRAPH – Mortgage volume

Pramen: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Source: Ministry of Regional Development CZ



Jedním z klíčových faktorů ovlivňujícím výkonnost trhu je nízká cena peněz na mezibankovním trhu a s ní související nízké úrokové sazby nabízené bankami na hypoteční úvěry. V roce 2013 totiž dosáhly úrokové sazby historického minima. V červenci 2013 byla jejich průměrná hodnota podle ukazatele Hypoindex¹ 2,95 %, což je o téměř tři procentní body méně než v srpnu 2008, kdy byly za posledních deset let na nejvyšší úrovni (5,82 %). Od poloviny roku 2013 sazby mírně rostly, v prosinci dosáhla jejich průměrná úroveň 3,06 %. Nepřímý indikátor hladiny úrokových sazeb, 2T repo sazba ČNB, zůstala na rekordně nízké úrovni 0,05 % p. a. již od listopadu 2012.²

Přestože jsou na trhu k dispozici variabilní úrokové sazby s proměnlivou výší odvozenou od krátkodobých referenčních úrokových sazeb, drtivá většina poskytnutých hypotečních úvěrů byla s pevnou úrokovou sazbou fixovanou na delší dobu. Po delším období klienti fixovali své úvěry nejčastěji na 5 let, druhé v pořadí jsou tříleté fixace.

Nejúspěšnějším regionem z pohledu hypotečního trhu byl již tradičně společný region Praha a Střední Čechy s absolutním objemem poskytnutých hypotečních úvěrů 55,4 miliard korun. Dalším v pořadí byl kraj Jihočeský (16 miliard Kč), následován Moravskoslezským krajem (12,3 miliard Kč). Naopak nejméně hypotečních úvěrů bylo poskytnuto v Karlovarském kraji (2,7 miliard Kč), na Vysočině (4,3 miliard Kč) a v Libereckém kraji (5,2 miliard Kč).

Hypoteční trh se dlouhodobě soustřeďuje do rukou tří největších hráčů – Hypoteční banky (skupiny ČSOB), České spořitelny, a Komerční banky. Tyto tři banky celkově drží přes tři čtvrtiny tržního podílu v České republice.

One of the key factors influencing market performance is the low cost of money in the interbank market and the related low interest rates offered by banks on mortgages. In 2013, interest rates reached historic lows. In July 2013, the average value of the Hypoindex¹ indicator was 2.95%, which is almost three percentage points less than in August 2008, when it was at the highest level (5.82%) in ten years. Since mid-2013 the rate has risen slightly, reaching an average level of 3.06% in December. The indirect indicator of the level of interest rates, Czech National Bank's 2W repo rate has remained at a record low of 0.05% p.a. since November 2012.²

Although there are variable interest rate loans available on the market with a variable amount derived from the short-term benchmark interest rates, the vast majority of mortgage loans were fixed rate, where interest rates are fixed for a longer period of time. After a long time, clients fixed their loans mostly to 5 years, with three year fixations coming in second.

The most successful region in terms of the mortgage market was as usual the common region of Prague and Central Bohemia, with the absolute volume of mortgages at 55.4 billion CZK. Next in order was the South Moravian Region (16 billion CZK), followed by the Moravian-Silesian region (12.3 billion CZK). The least mortgage loans were granted in the Karlovy Vary Region (2.7 billion CZK), in Vysočina (4.3 billion CZK) and in the Liberec Region (5.2 billion CZK).

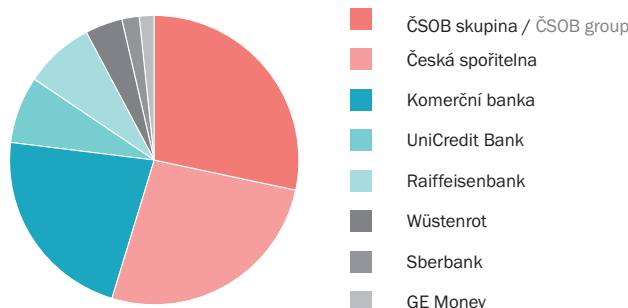
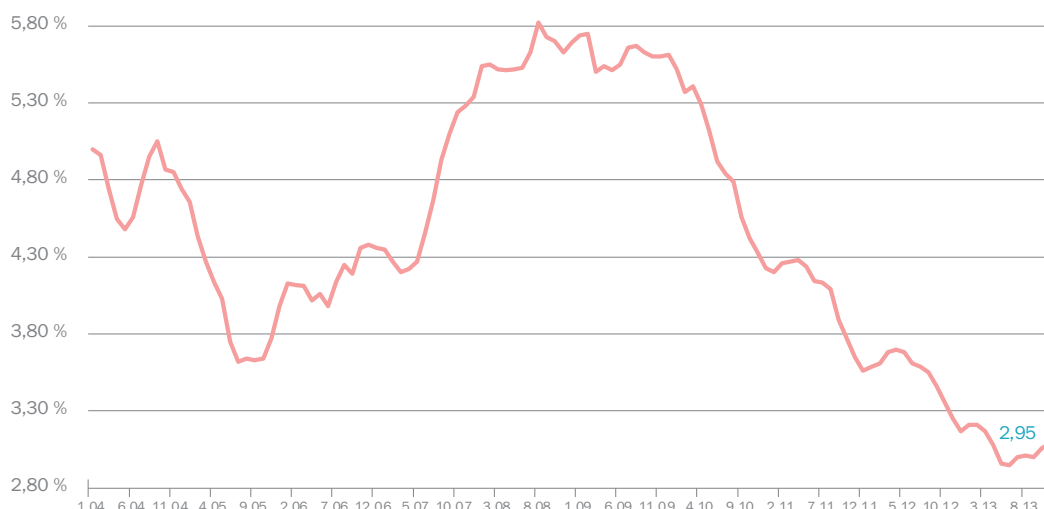
The mortgage market has long been concentrated in the hands of the top three players – Hypoteční Banka (of the ČSOB group), Česká spořitelna, and Komerční Banka. These three banks generally hold over three quarters of the market share in the Czech Republic.

¹ Index tržních cen prodávaných nemovitostí publikovaný kvartálně Hypoteční bankou.

² ČNB: Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?. ČNB [online]. 2012 [cit. 2014-02-07]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/jak_se_vyvijela_dvoutydeni_repo_sazba_cnb.html

¹ Index of the market prices of sold properties, published quarterly by Hypoteční Banka.

² ČNB: What were the developments in ČNB's two-week repo rate?. ČNB [online]. 2012 [Retrieved on 2014-02-07]. Available at (Czech): http://www.cnb.cz/cs/faq/jak_se_vyvijela_dvoutydeni_repo_sazba_cnb.html



Ne všechny banky na českém trhu ale reportují své výsledky do oficiálních statistik MMR. Na hypoteční trh také v posledních letech vstoupilo několik menších subjektů z řad nových bankovních domů jako Equa bank nebo Air-Bank. Celkově však objem poskytnutých úvěrů těchto nereportujících subjektů může podle expertních odhadů dosahovat přibližně 6% tržního podílu. Aktivita banky Volksbank v roce 2012 převzala ruská banka Sberbank a od března 2013 začala pod tímto jménem vystupovat i na hypotečním trhu.

However, not all banks on the Czech market report their performance in the official MMR statistics. Several smaller bodies have come to the mortgage market in recent years, including Equa bank or AirBank. However, the overall volume of loans of these non-reporting subjects may, according to expert estimates, reach approximately 6% of market share. The activities of Volksbank were taken over in 2012 by the Russian Sberbank and from March 2013, which also began working on the mortgage market under this name.

V oblasti distribuce hypotečních úvěrů nedošlo v roce 2013 k žádným dramatickým změnám. Silnou roli v distribučním řetězci hypotečních úvěrů tak dlouhodobě drží zprostředkovatelský trh. Z údajů Asociace hypotečních makléřů vyplývá, že její členové za rok 2013 zprostředkovali hypoteční úvěry za 35 mld. Kč, což představuje 23% podíl na celkové produkci.

There were no dramatic changes in the distribution of mortgages in 2013. The intermediary market held a strong role in the distribution chain of mortgages and long-term holdings. The data from the Association of Mortgage Brokers is clear that its members brokered mortgages for CZK 35 billion in 2013, representing 23% of total production.

REFINANCOVÁNÍ

Na celkovém objemu hypotečních úvěrů v České republice se v roce 2013 značnou mírou podílelo také refinancování stávajících hypotečních úvěrů či jiných úvěrů sloužících k financování bydlení. Nutno podotknout, že nejsou veřejně dostupné žádné statistiky, na jejichž základě by bylo možné přesně stanovit, jak velký podíl tvoří nově poskytnuté úvěry, potažmo právě refinancování³.

REFINANCING

A considerable degree of refinancing of existing mortgage loans and other loans for the funding of housing also contributed to the total volume of mortgage loans in the Czech Republic. It should be noted that there are no publicly available statistics on the basis of which it would be possible to determine exactly how high of a proportion of loans are new, or for that matter, refinanced³.

Podle odhadů Hypoteční banky mohl podíl refinancovaných úvěrů v loňském roce dosáhnout až jedné třetiny nových obchodů. Oproti roku 2012 by to znamenalo růst o téměř polovinu a poměr by se tak začínal blížit úrovni standardizovaných hypotečních trhů v západní Evropě, kde tvoří zhruba 50 % celkového objemu⁴. Vyjádřeno v číslech, banky refinancovaly hypotéky v objemu přibližně 50 miliard korun. Týká se to jak refinancování

According to the estimates of Hypoteční Banka, the share of loans refinanced last year reached one-third of new loans. Compared to 2012, this would mean an increase by nearly a half and the ratio would begin to close in on the level of standardized mortgage markets in Western Europe, where it accounts for roughly 50% of the total⁴. Expressed in numbers, banks refinanced mortgages in the volume of approximately 50 billion CZK. This applies both to the refinancing of existing

3 V roce 2013 začaly banky reportovat objemy refinancovaných hypotečních úvěrů České národní bance. Ta má v plánu začít tyto statistiky v blízké budoucnosti publikovat, nicméně zatím není stanoven přesný termín. Publikace těchto dat tak vyjasní stávající odhadovaná čísla a přinese přesné informace o podílu nových obchodů a refinancovaných úvěrů.

4 Podíl refinancování bude vždy přímo úměrný počtu úvěrů s končící fixací a přívětivosti původních bank, které se již naučily lépe pracovat s vyšší úrokovou sazbou při změně fixace. 50% podíl refinancování bude možný, pouze pokud by se významně zvětšily podíly krátkých fixací nebo pohyblivých sazeb, což zatím není reálný stav.

3 In 2013, banks began reporting the volumes of refinanced mortgage loans to the Czech National Bank. It plans to start publishing these statistics in the near future, however, the exact date has not yet been established. The publication of these data will clarify current estimates and will provide accurate information on the proportion of new business and refinanced loans.

4 The share of refinancing will always be directly dependent on the number loans with ending fixation period and also the benevolence of the original banks, which have already learned to work better with the level of interest rates when changing the fixation period. 50% of refinancing will only be possible if the proportion of short fixations or floating rates is significantly increased, which has not yet been the case.

stávajících hypotečních úvěrů mezi jednotlivými bankovními domy, tak i refinancování jiných úvěrů na bydlení, například úvěrů ze stavebního spoření.

I když objem refinancování v České republice roste, pozitivní zprávou je současný růst nových obchodů. Ty, opět podle Hypoteční banky, vzrostly v roce 2013 o 19 %.

PODÍL STAVEBNÍCH SPOŘITELEN

Po poklesech z minulých let, ovlivněných zejména diskuzemi kolem zákonných úprav stavebního spoření, byl v roce 2013 zaznamenán mírný růst trhu. Stavební spoření totiž ve srovnání s jinými produkty dokázalo v loňském roce nabídnout zajímavé zhodnocení finančních prostředků.

Za rok 2013 bylo podle údajů stavebních spořitelů poskytnutých Ministerstvu financí uzavřeno cca 450 tisíc nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 167,5 miliard korun. Průměrná cílová částka u těchto smluv uzavřených fyzickými osobami dosáhla výše 371 tisíc korun. Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření tak vzrostl meziročně o 4 procenta a zároveň proti roku 2012 narostla průměrná cílová částka o 5 tisíc korun.

V roce 2013 bylo stavebními spořitelny poskytnuto 815 tisíc úvěrů (ze stavebního spoření i tzv. překlenovacích) o objemu 261,4 miliard korun. Ve srovnání s rokem 2012 tak poklesl objem úvěrů ze stavebního spoření o 7,4 procenta.

PRŮMĚRNÁ HYPOTÉKA, VÝŠE SPLÁTEK, DOBA SPLÁCENÍ

Zájemci o hypoteční úvěry nadále preferovali úvěry s hodnotou loan-to-value (LTV, tedy podíl dluhu a vlastního financování) do 85 %. Velký podíl mají navíc úvěry s LTV ještě nižší, konkrétně do 70 %. Průměrná výše hypotečního úvěru dosahovala v roce 2013 1,61 milionu korun. Mírný pokles průměrné výše hypotéky je s malými výkyvy zřetelný již od roku 2008, kdy dosahoval úrovně téměř 1,8 milionu korun. Nemění se ani doba splatnosti úvěru, která v průměru zůstává mezi 20–25 lety.

Nově poskytnuté hypoteční úvěry byly dle dostupných informací z 59 % využity právě na nákup nemovitosti, z více než 19 % na výstavbu a zbytek tvoří jiné formy využití (rekonstrukce, vypořádání majetkového podílu, refinancování). Tyto podíly jsou dlouhodobě stabilní.

Podle dat Hypoteční banky si lidé loni na hypotéku nejvíce požívali starší nemovitosti. Ve velkých městech kupovali starší byty kategorie 2+1 nebo 1+1 o velikosti do 60 m². V menších městech a obcích do 50 tisíc obyvatel si lidé požívali zejména starší rodinné domky o velikosti do 120 m². Výjimkou byla Praha, kde díky široké nabídce developerů převládal zájem o koupi větších bytů o průměrné dispozici 3+1.

TRENDY DO DALŠÍCH LET

Jaký výhled nabízí hypoteční trh v České republice do dalších let? Produkci hypotečních bank budou nejvíce ovlivňovat tři hlavní faktory:

- vývoj úrokových sazeb,
- vývoj cen nemovitostí,
- podíl refinancování na nové produkci.

Do budoucna lze u úrokových sazeb očekávat stagnaci nebo mírný růst. Ovšem za předpokladu, že do ekonomického vývoje nevstoupí inflační faktor, který by zvýšil tlak na růst sazeb. Inflačním impulsem by mohlo být například pokračování v měnových intervencích, vedoucích k oslabení české koruny ze strany České národní banky (i když poslední vývoj inflace ukazuje spíše na prozatímní neúspěch těchto opatření⁵), nebo výraznější oživení ekonomického růstu.

Odhad vývoje cen nemovitostí se nese v duchu pokračující stabilizace. Mírné zvýšení cen může nastat pouze u výstavby nových nemovitostí, a to kvůli vládnímu opatření, které vešlo v platnost 1. 1. 2014 a jehož záměrem bylo zrušení osvobození stavebních pozemků od platby DPH. Developerský trh však již na tuto situaci zareagoval a ceny u nových nemovitostí mírně zvýšil už na konci roku 2013⁶.

Jan Sadiš

mortgage loans between banking institutions and the refinancing of other loans, such as loans from building savings.

Although the volume of refinancing in the Czech Republic is growing, the positive news is the current growth of new business. According to Hypoteční Banka, it increased by 19% in 2013.

MARKET SHARE OF BUILDING SAVINGS BANKS

After a decline from previous years, influenced by the debate around the legal provisions of building savings, 2013 showed slight market growth. Compared with other products, building savings proved last year that it offers attractive value for money.

In 2013, according to Ministry of Finance based on data from building savings banks, around 450,000 new building savings contracts were concluded with a total target amount of 167,5 billion CZK. The average target amount for such contracts, entered into by natural persons, amounted to 371,000 CZK. The number of new building savings contracts increased year on year by 4.0 percent, while compared to 2012, the average target amount increased by 5,000 CZK.

Building savings banks provided 815,000 loans (from building savings and bridge loans) in 2013, with a total volume of 261,4 billion CZK. Compared with 2012, the volume of such loans fell down by 7.4 percent.

AVERAGE MORTGAGE, AMOUNT AND LENGTH OF INSTALLMENT

Those interested in mortgage loans continued to prefer loans with loan-to-value (LTV, i.e. the proportion of debt and own financing) up to 85%. Loans with LTV even lower, namely up to 70%, also make up a large proportion of the total. In 2013, the average mortgage amount reached 1,610,000 CZK. The slight decline in the average mortgage amount is, with small fluctuations, evident since 2008, when it stood at nearly 1.8 million. The repayment period of the mortgage did not change and remains on average between 20 to 25 years.

Based on the available information, 59% of newly granted mortgages were used for the purchase of property, more than 19% for construction and the rest were used in a different manner (reconstruction, settlement of ownership interest, refinancing). These proportions have been stable over time.

According to data by Hypoteční Banka, people acquired mostly older properties on mortgage last year. In big cities, they usually bought older apartments in the 2+1 or 1+1 categories, sized up to 60 m². In smaller towns and villages up to 50,000 inhabitants, people mostly acquired older family houses with sizes up to 120 m². The exception was Prague, where the interest in buying larger, on average 3+1, apartments prevailed, thanks to the wide range of developers.

FUTURE TRENDS

What does the future hold for the mortgage market in the Czech Republic in the coming years? The production of mortgage banks will be influenced the most by these three main factors:

- the developments in interest rates
- housing prices
- the proportion of new loans to refinancing

According to estimates, interest rates should expect stagnation or slight growth in the future, provided that economic development is not affected by the inflation factor, which would increase the pressure on growth rates. The inflationary impulses might be, for example, the continued currency interventions by the Czech National Bank, leading to a weakening of the Czech koruna (although the latest inflation developments so far show a failure of these measures⁵), or a significant recovery in economic growth.

The estimation of property prices is characterized by continued stabilization. A slight increase in prices may occur only in the construction of new properties segment, due to the government measures, which came into effect on January 1 2014, and which were intended to repeal the exemption of building sites from paying VAT. The development market has already reacted to this situation and the prices of new homes already rose slightly at the end of 2013⁶.

5 Lze srovnat s výstupy v kapitole Makroekonomický vývoj na straně 17.

6 Více k této problematice v kapitolách Rezidenční trh a Právo a daně.

5 Compare to do the data in the chapter on the Macroeconomic Development on page 17.

6 More on this in the chapters Residential Market and Real Estate Legislation and Taxation.

- Zavedení nového občanského zákoníku, který má velmi podstatný vliv na parametry financování nemovitostí.
- Meziroční nárůst investic o 103 % a s tím spojený nárůst apetitu financujících bank.
- Nemovitosti začínají být financovány i pojišťovnami a penzijními fondy.
- Etablování nové skupiny lokálních investorů s výrazným apetitem na koupi nemovitostí generující cash flow.

- The introduction of the new Civil Code, which has a very significant impact on the parameters of real estate financing.
- The year on year increase in investment by 103% and the related increased appetite of financing banks.
- Real estate is starting to get financed by insurance corporations and pension funds.
- Establishment of an affluent group of local investors with a strong appetite for buying properties with positive cash flow.

Rok 2013 byl pro český nemovitostní trh charakteristický meziročním masivním nárůstem objemu investičních transakcí, a to ve všech segmentech trhu (kanceláře, obchodní prostory, logistika i byty). Oproti roku 2012 stoupl objem investičních transakcí téměř dvojnásobně na úroveň převyšující 1 mld. EUR – oproti roku 2012 se jedná o meziroční nárůst o 103 %.

Potěšující je zájem jak zahraničních, tak domácích investorů, jejichž podíl na realizovaných obchodech se neustále zvyšuje. Nejčastějším investičním artiklem zůstávají kancelářské budovy, následovány obchodními centry. S ohledem na vývoj ekonomiky se pro investory zvyšuje atraktivita logistických projektů. Yield se pohyboval na úrovni 8 % u logistiky, kolem 7,5 % u obchodních prostor, u kanceláří poklesly s ohledem na přetlak poptávky versus nedostatek kvalitních produktů u vybraných transakcí až na 6,5–6,25 %.

Pro český trh totiž i na začátku roku 2014 platí, že financování, ať již formou klasického úvěru či bondy, je dostupné pro kvalitní projekty a zkušené hráče. Právě investiční transakce jsou bankami preferovány před financováním developmentu, především s ohledem na možnost detailně prozkoumat samotnou nemovitost, bonitu nájemců, kvalitu nájemních smluv, vlastnické vztahy, cash flow atd.

Stále velmi omezeně se financují spekulativní transakce. Též pozemky pro další výstavbu jsou developery kupovány výhradně z equity, neboť žádá z místních bank jejich financování zatím neobnovila.

Trend orientace bank na financování investičních transakcí je logickým důsledkem zavedení kritérií Basel III s platností od roku 2013. Tato kritéria výrazně zvýšila požadavek regulátorů na banky v oblasti jejich likvidity a kapitálového krytí.

In 2013, the Czech real estate market was characterized by a massive year on year increase in the volume of investment transactions in all market segments (offices, retail, logistics and residential market). Compared to 2012, the volume of investment transactions almost doubled to levels exceeding 1 billion – a year on year increase of 103% compared to 2012.

Pleasing is also the interest of both foreign and domestic investors, whose share of realized transactions is increasing. Office buildings remain the most appealing investment commodity, followed by shopping centers. Developments in the economy are improving the investor attractiveness of logistics projects. Yield stayed around 8% for logistics, around 7.5% for retail space and declined for offices to between 6.5 and 6.25% in selected transactions despite the overpressure of demand versus the lack of quality products.

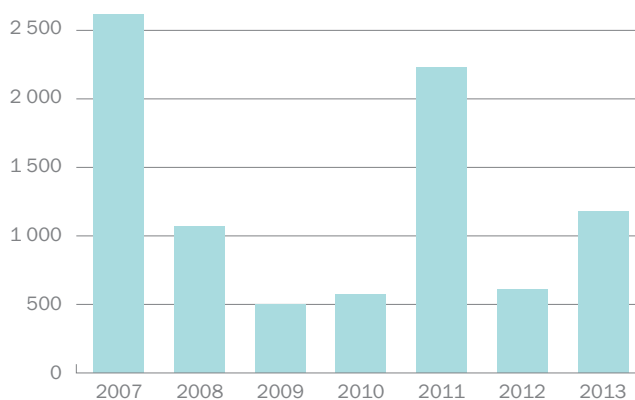
Funding in the Czech market at the beginning of 2014, whether in the form of a standard loan or bonds, is available for quality projects and experienced players. Banks prefer investment transactions to financing development, especially because of the opportunity to explore the property itself in detail, the creditworthiness of its tenants, the lease contract quality, ownership, cash flow, etc.

The financing of speculative transactions is still very limited. Land for further construction is purchased by developers exclusively from equity, since none of the local banks have yet resumed its financing.

The trend of the banks' orientation on financing investment transactions is a logical consequence of the introduction of the Basel III criteria, effective from 2013. The criteria significantly increased the regulation requirements on the liquidity and capital protection of banks.

GRAF – Objem investičních transakcí v milionech EUR mezi lety 2007–2013
GRAPH – Volume of investment transactions in millions EUR between 2007 and 2013

Pramen / Source: Knight Frank



Co se týče základních finančních ukazatelů pro hodnocení projektu, každá banka zaujímá trochu jinou filosofii a sleduje odlišné parametry. Obecně však lze konstatovat, že u developmentu banky jako podmínku čerpání úvěru vyžadují kolem 30–35 % vlastních zdrojů (tedy 65–70 % LTV, Loan to Value) a odpovídající procento kupních či nájemních smluv. Výše pronájmů se liší dle jednotlivých segmentů: u logistiky je standardně požadováno 80–90 % předpronájmů, u obchodních prostor zhruba 70–80 % a u kanceláří minimálně 50–60 % předpronájmů.

U investičních transakcí se pohybuje požadované LTV nejčastěji mezi 60–70 %. Velký důraz je bankami kladen na kvalitu a transparentci valuace (nezávislého ocenění). Sponzoři jsou nadále povinni ručit za veškeré vícenáklady (Cost Overrun Guarantee), jakož i za bezproblémové dokončení projektu (Completion Guarantee). A to do doby, než „naběhne“ cash flow projektu, podložené dlouhodobými nájemními smlouvami s kvalitními nájemci.

Each bank has a slightly different philosophy and monitors different parameters when it comes to the basic financial indicators for project evaluation. However, in general, banks require around 30–35% of own resources (i.e. 65–70% LTV, Loan to Value) and the corresponding percentage of purchase or lease agreements as a condition for development loans. The above percentages vary according to the individual segments: logistics normally require 80–90% preleases, retail space about 70–80% and the offices at least 50–60% preleases.

The required LTV for investment transactions most commonly ranges between 60–70%. Banks place great emphasis on the quality and transparency of the valuation (independent valuation). Sponsors are required to remain liable for all additional costs (Cost Overrun Guarantee) as well as for the smooth completion of the project (Completion Guarantee). In addition, they are also to be supported by long-term leases with quality tenants until the project's cash flow „starts up“.

Struktura financování odpovídají marži, jež se pohybují v rozmezí 250–400 bps (o něco nižší než v roce 2013) a které zahrnují likviditní přírůžky (náklady na obstarání zdrojů, jež jsou opět u jednotlivých bank rozdílné). Vyšší jsou i odměny za výrazně náročnější proces přípravy úvěrového financování, tedy nutnost technické, právní či ekonomické due diligence.

Pro tuzemský trh je nadále příznačná skutečnost, že z titulu optimálního rozdělení rizika nejsou banky působící na českém trhu obvykle ochotny vázat do každé jednotlivé transakce částky vyšší než 30 až 50 mil. EUR. Jednou z možností, jak zaranžovat financování pro transakce velkého objemu, je tzv. „club deal“, který spočívá v tom, že příjemce úvěru (developer nebo investor) získá úvěr od několika bank (věřitelů) najednou. Banky a developer / investor se shodnou na parametrech úvěru a příjemce úvěru podepíše jen jednu úvěrovou smlouvu s identickými parametry s několika věřiteli najednou.

Novým rysem je zvýšený apetit německých bank na financování vybraných investičních transakcí v ČR. Je to dáno tím, že v západní Evropě roste podíl nebankovních finančních institucí (pojišťoven a penzijních fondů) na financování nemovitostí. Aktuálně je registrováno minimálně sedm desítek entit; mezi největší patří AXA Real Estate, Aviva Investors, Allianz Real Estate či penzijní fondy v Holandsku a Skandinávii.

NEBANKOVNÍ SEKTOR A LOKÁLNÍ INVESTOŘI

Aktivita nebankovního sektoru v západní Evropě (a stále více i v CEE regionu, včetně České republiky) kontinuálně narůstá a v současné době se jeho podíl na financování investičních obchodů odhaduje na 15 %. Zmíněné pojišťovny a penzijní fondy mají velký zájem na dlouhodobém financování (více jak 10 let), jsou schopny nabídnout „tikety“ nad 100 mil. EUR a orientují se výhradně na „prime aktiva“.

V západní Evropě tak tvoří velkou konkurenci bankám, které nemohou jak tenorem (délkou úvěru), tak objemem financování nabízeným podmínkám konkurovat. Soustřeďují se jednak na „strukturovanější“ aktiva typu B, u kterých mohou přidat svou hodnotu vhodným strukturováním, případnou provazbou na development atd.

Klasickým příkladem je profinancování prodeje kancelářského projektu The Park investorské společností Starwood Capital (prodejní cena 285 mil EUR), kdy úvěr poskytly dvě německé banky Helaba a Deutsche Pfandbriefbank, každá s „ticketem“ kolem 100 mil EUR. Zájem kupujícího bylo minimalizovat počet bank na transakci. Banky působící na českém trhu nebyly schopny tomuto záměru kupujícího vyhovět.

Ve strukturování financování hraje nadále podstatnou roli profesionalita a zkušenost developera / investora, kvalita zdroje splácení, právní vymahatelnost zajištění a vlastní hodnota zástavy. Před vstupem do transakce se provádí velmi detailní právní a technické due diligence, na významu nabývá rovněž pojištění vlastnického titulu (title insurance).

Charakteristickým rysem českého trhu nemovitostí v roce 2013 je vzrůstající vliv „lokálních investorů“, kteří se stále více podílejí na transakcích, jakou jsou nákupy kvalitních aktiv generujících cash flow. Rozsah těchto transakcí se pohybuje v rozmezí mezi 50–200 mil. CZK. Tito privátní / lokální investoři využívají především služeb lokálních bank. Naprosto klíčovým pro další rozvoj nemovitostního trhu od roku 2014 v ČR je pak aplikace nového občanského zákoníku do reálného obchodního života.

Z PRŮZKUMU ARTN

Z odpovědí odborníků v rámci průzkumu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí realizovaného v lednu 2014, jehož část se týkala rovněž financování nemovitostí, vyplynula řada podnětných výsledků.

Je nabídka financování od bank dostatečně flexibilní/uspokojivá?

Je pozitivní, že většina respondentů (53 %) považuje nabídku financování ze strany bank za poměrně uspokojivou. Jako částečné výhrady byly zmíněny stále přetrvávající rigidní požadavky na výši equity, předprodeje či předprodejní a nedostatečnou flexibilitu při dojednávání konkrétních smluvních podmínek.

Z pohledu zástupců bank lze uvedené výhrady developerů a investorů pochopit. Odpovědí na výhrady je podstatný argument, že banka v žádném případě nepřebírá riziko projektů. Je oprávněna poskytnout jen takovou výši úvěru, u které je přesvědčena, že lze z výnosu daného projektu (prodeje / nájmu) splatit.

Profit margins correspond to the financing structure and range from 250 to 400 bps (slightly lower than in 2013), which includes liquidity premiums (the cost of obtaining resources, which are again different for each bank). The rewards are also higher for the much more demanding process of the preparation of loan financing, that is the need for technical, legal or economic due diligence.

The domestic market is still characterized by the fact that, due to the optimal allocation of risk, banks operating in the Czech market are usually reluctant to bind into each individual transaction amounts greater than 30 to 50 million EUR. One of the ways to arrange financing for large volume transaction, is the so-called „club deal“, which involves the fact that the borrower (developer or investor) obtains loans from several banks (lenders) at the same time. The banks and the developer / investor agree on the parameters of the loan and the borrower signs only one loan agreement with identical parameters with multiple lenders simultaneously.

A new feature is the increased appetite of German banks in financing selected investment transactions in the Czech Republic. This is due to the fact that in Western Europe the share of non-bank financial institutions (insurance companies and pension funds) financing real estate is increasing. There are at least seven dozen entities currently registered, the largest ones being AXA Real Estate, Aviva Investors, Allianz Real Estate and the pension funds in Holland and Scandinavia.

NON-BANKING SECTOR AND LOCAL INVESTORS

The activity of the non-banking sector in Western Europe (and increasingly in the CEE region, including the Czech Republic) is continuously growing and its share of the financing of investment business is currently estimated at 15%. These insurance companies and pension funds have a strong interest in long-term financing (over 10 years), are able to offer „tickets“ of over 100 million EUR and focus exclusively on „prime assets“.

In Western Europe they account for a large portion of the competition to banks, whose offered conditions can compete in neither tenure (length of loan) nor the financing volume. They focus on „structured“ type B assets, which can add value to them through appropriate structuring, or through interconnection with the development, etc.

A classic example is the financing of the sale of The Park office complex owned by the Starwood Capital investor company (selling price of 285 million EUR), where the loan was provided by two German banks, Helaba and Deutsche Pfandbriefbank, each with a „ticket“ of around 100 million EUR. The buyer was interested in minimizing the number of banks on the transaction. Banks operating on the Czech market were unable to meet this intent of the buyer.

Professionalism and experience of the developer / investor continue to play a significant role in structured finance as well as quality sources of repayment, the legal enforceability of payment and the value of the collateral itself. A very detailed legal and technical due diligence is carried out before entering into a transaction and title insurance is also gaining in importance.

A characteristic feature of the Czech real estate market in 2013 is the growing influence of the local investors, who are increasingly involved in transactions such as buying quality assets with positive cash flow. The extent of these transactions ranges between 50 and 200 million CZK. These private / local investors primarily use the services of local banks. The application of the new Civil Code in real business life is absolutely crucial for the further development of the real estate market in the Czech Republic from 2014.

FROM ARTN 2014 SURVEY

The answers of experts in ARTN survey realized in January 2014, part of which also covered real estate financing, brought many stimulating results.

Are financing offers from banks flexible/satisfactory enough?

It is positive that the majority of respondents (53%) considered the financing offers of banks quite satisfactory. Partial objections raised were the persistent rigid requirements on the amount of equity, pre-sales or preleases and the lack of flexibility in negotiating the specific terms and conditions.

The developers' and investors' objections are understandable from the perspective of the bank representatives. An answer to the objections is the substantive argument that the bank does not in any case take over the project risks. It is justified to loan only such an amount as it deems possible to repay from the yield of the project (its sale/lease).

The volume of funds that banks can make available for lending to real estate is regulated (by Basel III mentioned in the chapter introduction). It is therefore understand-

Objem prostředků, které banky mohou uvolnit pro úvěry do oblasti nemovitostí, je regulován (v úvodu kapitoly zmíněný regulativ Basel III). Je tedy z pohledu bank pochopitelné, že upřednostňují spolupráci s takovými developery / investory, s nimiž mají předchozí pozitivní zkušenost. A mohou předvídat, jak se zachovají v situaci, kdy se projekt nebude optimálně vyvíjet.

„Při regeneraci trhu banky často setrvávají na rigidních podmínkách equity, předprodejů, předpronájmů.“

(Pavel Kühn, Česká spořitelna)

Očekává se od bank poradenství (návrh struktury, daňová oblast, právní aspekty) či jsou upřednostňovány čistě finanční služby?

Klienti většinou upřednostňují čistě finanční služby (53 %), ovšem ve velké míře též oceňují kombinaci finančních služeb a poradenství (42 %). Jde o pokračující trend, kdy banky kromě tradičních produktů (úvěry) poskytují v určité míře i poradenství, byť si tuto aktivitu neúčtují. Jde často o návrh struktury (equity / úvěr), délku splátkového plánu atd. Cílem spolupráce s klientem je poskytnout úvěr za podmínek vyhovujících klientovi, ale současně tak, aby byl v rámci banky schválnelný v rozumném čase.

Narazili klienti ze strany banky na nějaké bariéry/omezení při vyjednávání úvěru na zamýšlený projekt/investici?

U tohoto bodu se projevuje poměrně vysoká kultivovanost trhu, kdy většina respondentů (68 %) uvedla, že sice určitá omezení ze strany banky existují, jsou ale poměrně drobného charakteru. Většinou se jako omezení uvádí výše equity a předpronájmů, byť sofistikovanému klientovi je již jasné, že banky přiměřenou equity a předpronájmů požadovat musí.

Převažuje názor, že pokud se banky rozhodnou financovat vybrané nemovitosti, omezení nejsou zásadní a ve většině případů se najde rozumný kompromis. Skutečným problémem však je vyhovět všem kritériím a dostat se do stadia financovatelnosti projektu.

„Při výběru poskytovatele úvěru na výstavbu jsme byli překvapeni některými nereálnými nároky na obsazenost. Evidujeme také snahu financujících institucí požadovat další formy zajištění jako je ručení mateřské společnosti nebo garance min. příjmu na první 1-2 roky provozu.“

(Ing. David Musil, Ph.D., Penta Investments)

„Uvítali bychom větší flexibilitu bank při dojednávání konkrétních smluvních ujednání.“

(JUDr. Olga Humlová, HB Reavis)

Očekáváte v letech 2014–2015 rozvolnění podmínek financování či spíše jejich utužení?

Optimistické sdělení zaznívá i z reakce na poslední bod průzkumu: pouze 5 % respondentů počítá s tím, že se podmínky financování ještě utuží. 63 % respondentů žádné změny v podmínkách financování neočekává a 32 % uvádí, že se podmínky financování naopak rozvolní.

Rok 2013 je důkazem, že krize na trhu nemovitostí v ČR odeznívá. Z toho titulu by se podmínky financování neměly v letech 2014–15 utužovat. Spíše naopak: u kvalitních projektů a zkušenosti a kapitálem vybavených developerů a investorů lze očekávat stabilitu podmínek financování či dokonce částečné uvolnění (výše equity, předpronájmů a pricing).

able from the perspective of banks to prefer cooperation with such developers / investors, with which they have positive previous experience. They can anticipate what they will do in a situation where the project does not develop optimally.

Is consulting expected of banks (design of the structure, taxation, legal aspects) or are purely financial services preferred?

“In the recovery of the market, banks often persist in rigid conditions on equity, presales and preleases.”

Clients usually prefer pure financial services (53%), but largely also appreciate the combination of financial services and consulting (42%). This is a continuing trend, where banks, in addition to traditional products (loans), provide advice to some extent, although do not charge for this activity. These are often proposals for the structure (equity / loan), as well as the length of the repayment plan, etc. The aim of the bank's cooperation with the client is to provide a loan on terms satisfactory to the client, but at the same time, to make it approvable in a reasonable time within the bank.

Did the bank clients encounter any barriers/constraints when negotiating a loan for an intended project/investment

Relatively high market sophistication manifests at this point, where the majority of respondents (68%) stated that although certain restrictions by banks exist, they are relatively minor in nature. Most of them cited the barriers of high equity and prelease amounts, although it is already clear to a sophisticated client that banks have to require adequate equity and preleases.

The prevailing opinion is that when the banks decide to finance the development of the selected property, the restrictions are not substantial and in most cases they find a reasonable compromise. The real problem, however, is to meet all the criteria and get to the stage of financing the project.

„When looking for a loan provider, we were surprised by the unrealistic level of preleases. We have also noticed attempts of financing institutions to demand other guarantees like group guarantee or minimum income for the first 1-2 years of operation.“

“We would welcome more flexibility of banks when negotiating a particular contract.”

Do you expect a loosening of financing terms in 2014–2015, or do you rather expect their tightening?

Optimistic communication resounds from the response to the last point of the survey: only 5% of respondents anticipate that financing terms will stiffen. 63% anticipate no changes and 32% stated that they expect the terms to loosen rather than vice versa.

Year 2013 is proof that the real estate crisis in the Czech Republic is waning. Judging from that, the financing conditions should not be tightening in 2014–15. Rather, with quality projects and equipped with new skills and capital, developers and investors can expect stability in funding conditions or even their partial loosening (in the level of equity, preleases and pricing requirements).

Lenka Kostrounová



INVESTIČNÍ TRH
INVESTMENT MARKET



SROVNÁNÍ VÝVOJE S KLÍČOVÝMI PREDIKCEMI ROKU 2012 A OČEKÁVANÉ TRENDY 2014–2015

- Investiční trh v České republice se v roce 2011 dostal pod tlak dluhové krize v eurozóně, přičemž následná stabilizace finančních trhů a prvotní fiskální konsolidace postižených zemí proběhla v letech 2012 a 2013. Potřeba nalézt a implementovat komplexní řešení, které by zabránilo podobným situacím, však v souladu s naším odhadem přetrvává do dalších let.
- Česká republika a Polsko si dle našeho předchozího předpokladu zachovávají pozici nejatraktivnějších trhů ve střední Evropě (CE) a společně s Ruskem také v celém regionu střední a východní Evropy (CEE). Tato pozice se v letech 2014–2015 nezmění.
- Na českém trhu nadále registrujeme zájem převážně o kvalitní výnosové nemovitosti, nejlépe s existujícím dlouhodobým bankovním financováním, a to jak ze strany institucionálních, tak privátních investorů. Potvrzujeme platnost naší původní predikce i pro další období.
- Objem obchodů v roce 2011 vystoupal téměř na historický rekord. V roce 2012 však byl zaznamenán prudký 70% meziroční pokles (naše predikce předpokládala „výrazně více než 50 %“), aby se v roce 2013 trh „zhoupl“ zpátky až do výše 1,4 miliardy eur. To znamená přes 100 % meziročního nárůstu (v kontrastu s námi odhadovanou stagnací či mírným růstem). Pro roky 2014 a 2015 lze předpovědět pokračování růstu, ale pouze v mírném tempu přibližně 10–20 % meziročně.
- Referenční výnos (prime yield) se v letech 2012–2013 snížil v souladu s naším odhadem o 0,25 % v sektorech kanceláří a maloobchodních prostor. Podobný vývoj očekáváme i v letech 2014–2015.
- Nejvíce investičních transakcí v roce 2012 proběhlo v sektoru kancelářských prostor a totéž se zopakovalo v roce 2013. V letech 2014–2015 odhadujeme výraznou aktivitu také v sektoru průmyslových a skladových prostor. Avšak vzhledem k objemu předpokládaných transakcí bude kancelářský sektor investičnímu trhu opět dominovat.
- Rok 2011 byl ve znamení návratu zahraničních investorů na český trh a jejich převaha pokračovala v roce 2012 s přibližně dvoutřetinovým podílem. Většinový podíl zahraničních investic (55 %) byl registrován i v roce 2013, přičemž v dalších letech by mělo dojít k jeho opětovnému mírnému navýšování.
- Na trhu se pohybovali také privátní investoři se zájmem o regionální nemovitosti, sloužící jako vhodná aktiva pro uložení kapitálu, či o sekundární nemovitosti s nevyužitým potenciálem. Jak jsme uvedli již v naší původní predikci, jejich poptávka může být překvapivě silná, což by se v dalším období projevilo ve zvýšeném počtu transakcí v těchto kvalitativních třídách.
- Limitujícím faktorem pro růst a fungování trhu se během krize stalo bankovní financování. Zcela v souladu s našimi předpoklady ubylo dlouhodobých bankovních zdrojů a kritéria pro jejich alokaci byla zpřísněna. Tato situace se v roce 2014 nezmění, zvýšení objemu bankovního financování pro trh nemovitostí ani zásadní uvolnění kritérií není nadohled.
- Význam spolehlivého a proaktivního asset a property managementu stále roste. Zajištění výnosu z nemovitosti ve stávající konkurenci vytváří tlak na majitele provozovat budovu co nejefektivněji, což se pro investory v nejvyšší kvalitativní třídě stává klíčovým kritériem výběru. Za samozřejmou součást se považuje také konstrukční a provozní šetrnost k životnímu a pracovnímu prostředí, stvrzená certifikátem „zelené“ budovy.

COMPARISON OF DEVELOPMENT WITH KEY PREDICTIONS OF 2012 AND EXPECTED TRENDS IN 2014–2015

- In 2011, the investment market in the Czech Republic came under pressure by the euro area debt crisis, the subsequent stabilization of financial markets and the primary fiscal consolidation of the affected countries took place in 2012 and 2013. However, the need to find and implement a comprehensive solution that would prevent similar situations persists into the future in line with our expectations.
- In accordance with our previous assumption, the Czech Republic and Poland retain the title of the most attractive markets in Central Europe (CE) and along with Russia also in the whole region of Central and Eastern Europe (CEE). This position will remain unchanged in 2014–2015.
- On the Czech market, we continue to see interest mainly in high-yield property, preferably with long-term bank financing, both from institutional and private investors. We confirm the validity of our original forecast for the next period.
- The volume of trade in 2011 rose almost to a record high. However, 2012 recorded a sharp year on year decline of 70% (our forecast predicted „significantly more than 50%“), only to „rocket“ back up to 1.4 billion euro in 2013. That means over 100% YoY growth (in contrast to our estimate of stagnation or slight increase). For 2014 and 2015, continued growth can be predicted, but only at a moderate pace of approximately 10–20% year on year.
- In 2012–2013, the reference (prime) yield fell, in line with our estimate, by 0.25% in the office and retail sectors. A similar development is expected for 2014–2015.
- The office market saw the most investment transactions in 2012 and the same was repeated in 2013. In 2014–2015 we estimate further significant activity in the sector of industrial and warehouse space. However, due to the volume of anticipated transactions, the office sector will again dominate the investment market.
- The year 2011 was marked by the return of foreign investors to the Czech market and their dominance continued in 2012, with approximately a two thirds share. 2013 also saw a majority share of foreign investments (55%), and subsequent years should count on a further slight increase.
- The market also involved private investors interested in regional real estate, used as appropriate assets to soak up capital, or in secondary properties with untapped potential. As we already mentioned in our original prediction, their demand can be surprisingly strong, which should result in an increased number of transactions in these qualitative classes in the following period.
- Bank financing was the limiting factor for the growth and functioning of the market during the crisis. The long-term banking facilities diminished and their allocation criteria were tightened fully in line with our expectations. This situation will not change in 2014, an increase in the volume of bank financing for the real estate market or any major criteria loosening is not on the horizon.
- The importance of reliable and proactive asset and property management continues to grow. Securing the yield of real estate in the face of the current competition puts pressure on building owners to operate as efficiently as possible, which is also the key selection criterion for investors in the highest quality class. Design and operational consideration for the environment and working conditions, attested to by the „green“ building certificate, is also considered an integral part of the criteria.

INVESTIČNÍ TRH KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V REGIONU STŘEDNÍ A VÝCHODNÍ EVROPY (CEE)

Investiční aktivita v regionu CEE se v roce 2013 meziročně zvýšila téměř o polovinu a objem transakcí překročil 11 miliard eur. Nejatraktivnější trhy pro investory zůstaly vzhledem ke svému makroekonomickému vývoji a relativně rozvinutému a stabilnímu prostředí Polsko (30% podíl na trhu CEE) a Česká republika (12%). Vzhledem ke své velikosti a potenciálu dominuje Rusko (46%), které svou pozici dále posílilo. V uvedených třech zemích bylo vloni realizováno téměř 9/10 všech transakcí v regionu a domníváme se, že v dalších letech bude výsledek podobný.

S odstupem se na čtvrtém místě umístilo Slovensko a až za ním Maďarsko a Rumunsko, svého času hvězdy regionu. U posledních dvou zemí jde jednoznačně o odraz dlouhotrvajících problémů na makroekonomické i politické úrovni.

TRH KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE

V roce 2013 se situace na českém investičním trhu ve srovnání s rokem 2012 výrazně zlepšila a objem transakcí překročil 1,4 miliardy eur. V přepočtu to znamenalo více než 100% meziroční nárůst, nejvyšší v regionu CEE (viz graf Vývoj objemu investic v České republice).

THE COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENT MARKET IN CENTRAL AND EASTERN EUROPE (CEE)

Investment activity in the CEE region grew by almost half and transaction volume exceeded 11 billion euro in 2013. Poland (30% market share in CEE) and Czech Republic (12%) remained the most attractive markets for investors due to their macroeconomic developments and relatively advanced and stable environment. Russia (46%), which further strengthened its position, also dominated due to its size and potential. Last year, almost nine tenths of all transactions in the region were realized in those three countries and we believe that the outcome will be similar in coming years.

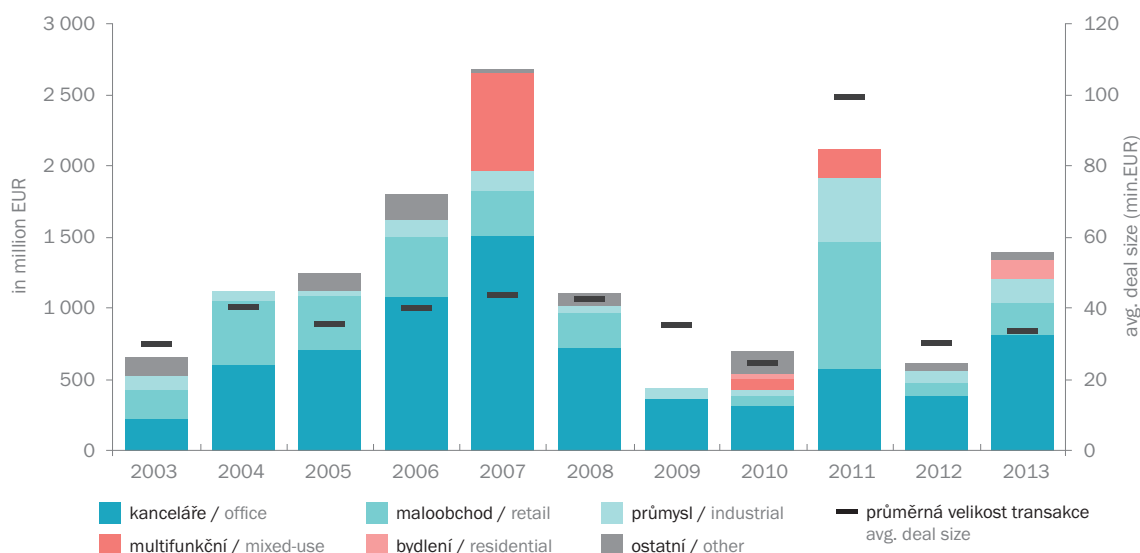
A distant fourth is Slovakia with Hungary and Romania, once the stars of the region, left far behind. For the last two countries, this is clearly a reflection of long-standing problems in their macroeconomic and political matters.

THE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN THE CZECH REPUBLIC

In 2013, the situation in the Czech investment market significantly improved compared to 2012 and transaction volume exceeded 1.4 billion euro. This means an increase of more than 100% year on year, the highest in the CEE region (see graph: Volume of investments in the Czech Republic).

GRAF – Vývoj objemu investic v České republice (mil. eur)
GRAPH – Volume of investments in the Czech Republic (million euro)

Pramen: CBRE a ARTN
Source: CBRE and ARTN



Celkem bylo v roce 2013 uzavřeno přes 30 registrovaných transakcí s průměrnou velikostí 42 milionů eur (viz tabulka Registrované investiční transakce v České republice v roce 2013). Výsledný průměr ovšem výrazně ovlivnilo několik velkých obchodů nad 100 milionů eur (zejména The Park na Praze 4), které představovaly téměř 60% celkového objemu. Jinak šlo převážně o transakce středního až malého rozsahu.

Prudký meziroční nárůst byl také výsledkem obnovení poptávky zadržované v roce 2012, i když dosažený výsledek stále zaostává za předkrizovými objemy obchodů i za rokem 2011. Možno jej však považovat za velmi pozitivní s potenciálem pro další růst. Český trh je – společně s polským – investory nadále vnímán jako nejvíce rozvinutý v regionu, s průměrnými riziky pro diverzifikaci jejich portfolií.

Děni v letech 2014 a 2015 bude výrazně ovlivňovat zotavující se ekonomika jak České republiky, tak celé Evropské unie¹. Proto se kloníme spíše k trendu mírného růstu v rozsahu 10–20% meziročně než výrazným výkyvům na jednu či druhou stranu (viz graf Odhadovaný směr vývoje českého investičního trhu v letech 2014–2015). Růst by měl být podpořen řadou transakcí rozjednaných již v roce 2013. Pozitivní vliv budou mít i ceny na českém trhu, které si udrží nižší hladinu než na trhu polském. Tím přilákají další investory působící v regionu.

There were over 30 registered transactions concluded in 2013 with the average size of 42 million euro (see table: Registered investment transactions in the Czech Republic in 2013). However, the resulting average was significantly affected by several large trades of over 100 million euro (mainly The Park in Prague 4), which accounted for nearly 60% of the total. The rest were mostly medium to small scale transactions.

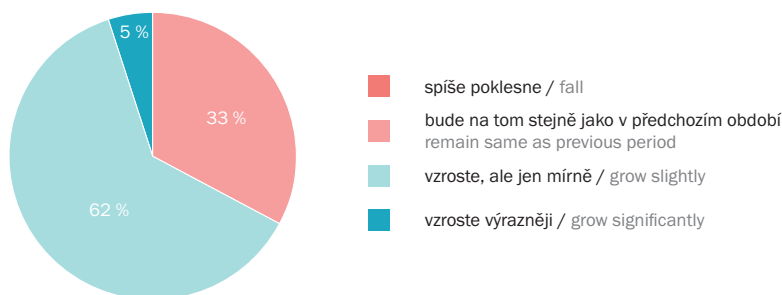
The rapid year on year increase was also the result of the release of pent-up demand from 2012, although the result achieved is still lagging behind both the pre-crisis and 2011 trade volumes. However, it can be regarded as very positive, with potential for further growth. The Czech market – together with the Polish market – continue to be perceived by investors as the most developed in the region, with reasonable risk for their portfolio diversification.

The events of 2014 and 2015 will be significantly influenced by the economic recovery of both the Czech Republic and the European Union¹. Therefore, we predict a trend of moderate growth in the range of 10–20% YoY rather than of fluctuations one way or the other (see graph: Expected development direction in the Czech investment market in 2014–2015). The growth should be supported by a number of pending transactions from 2013. Prices will also have a positive effect on the Czech market and will remain lower than on the Polish market. This will attract more investors active in the region.

1 Srovnáme výhled v kapitole Makroekonomický vývoj na straně 16.

1 Compare outlook in the Macroeconomic Development chapter on page 16.

2013	NÁZEV	LOKALITA	SEKTOR	CENA (MIL. EUR)	POČÁTEČNÍ VÝNOS	PRODÁVAJÍCÍ	KUPUJÍCÍ	NÁRODNOST
	NAME	LOCATION	SECTOR	PRICE (MIL. EUR)	YIELD	SELLER	BUYER	NATIONALITY
Q1	Stará celnice	Praha 1	Maloobchod / Retail	38,0	6,50	Pramerica	Invesco	DE
Q1	Zlatý kříž	Praha 1	Kanceláře / Offices	15,5	7,60	CDPD	Private individual	CZ
Q1	Trianon	Praha 4	Kanceláře / Offices	53,8	7,30	Union	REICO	CZ
Q1	Anděl Park	Praha 5	Kanceláře / Offices	69,0	6,30	SEB Immoselect	GLL	DE
Q1	Palmer portfolio	Brno, Olomouc, Frýdek-Místek	Kanceláře / Offices	7,8	n/a	Palmer	Regionální uzavřený investiční fond	CZ
Q2	Quadrio	Praha 1	Multifunkční Mixed-use	130,0	n/a	Sebastian Pawlowski	CPI	CZ
Q2	VN 48	Praha 1	Multifunkční Mixed-use	12,0	n/a	US private individual	Private individual	CZ
Q2	Palace	Praha 1	Hotel	10,0	n/a	Warimpex	Special Tours	CZ
Q2	Microna	Praha 4	Kanceláře / Offices	5,0	n/a	Serge Borenstein	PSN	CZ
Q2	Gallery Butovice Offices	Praha 5	Kanceláře / Offices	12,3	8,50	ING	Private individual	CZ
Q2	Shopping Point Řepy	Praha 6	Maloobchod / Retail	12,0	n/a	Honoris Finance	Private individual	CZ
Q2	Mercury Tower	Praha 7	Kanceláře / Offices	10,0	n/a	Volksbank / ORCO	PSN	CZ
Q2	KCD 13 development	Praha 9	Kanceláře / Offices	5,0	n/a	Codeco	ECPI	CZ
Q2	Dvorana Office Park	Praha 9	Kanceláře / Offices	4,5	n/a	Pramerica	Alder Capital SE	CZ
Q2	Interspar Rynkova	Jablonec	Kanceláře / Offices	23,3	8,80	CDPD	Bluehouse Capital	CZ
Q3	Pařížská 26	Praha 1	Multifunkční Mixed-use	20,0	5,00	FIM	ČP / Generali	IT
Q3	The Park	Praha 4	Kanceláře / Offices	284,0	8,00	DEGI / Aberdeen	Starwood Capital Group	US
Q3	Prague Gate	Praha 4	Kanceláře / Offices	25,0	n/a	Mayfield	Mevin	CZ
Q3	Olomouc Retail Park	Olomouc	Kanceláře / Offices	20,7	8,75	Pradera	Standard Life	UK
Q3	Ostrava Retail Park	Ostrava	Kanceláře / Offices	14,3	8,25	Pradera	Standard Life	UK
Q3	Tulipan Park	Ostrava	Průmysl / Industrial	11,5	11,00	Segro	IAD	SK
Q3	Endurance portfolio	n/a	Multifunkční Mixed-use	163,0	n/a	Oroco	CPI	CZ
Q4	Kempinski	Praha 1	Hotel	16,0	n/a	Ballymore	Mornington Capital	UK
Q4	InterContinental 90% podíl / 90% stake	Praha 1	Hotel	115,0	n/a	Westmont	Best Hotel Properties	SK
Q4	Národní 41	Praha 1	Kanceláře / Offices	8,0	n/a	S-Immo	ECE	DE
Q4	Le Palais	Praha 2	Hotel	10,5	n/a	Warimpex	Nino Altomonte	IT
Q4	Tančící dům	Praha 2	Kanceláře / Offices	13,3	4,15	CBRE Global Investors	PSN	CZ
Q4	City West	Praha 5	Kanceláře / Offices	60,0	7,50	Finep	CIMEX	CZ
Q4	Lindab	Praha 6	Průmysl / Industrial	8,5	8,10	Portland Trust	ARES Property	CZ
Q4	P3 portfolio	Praha	Průmysl / Industrial	112,0	n/a	Arcapita	Ivanhoe Cambridge / TPG	US
Q4	Airport Logistics Park	Praha-západ	Průmysl / Industrial	25,0	10,00	Pramerica	CTP Invest	CZ



Referenční výnos z nejkvalitnějších komerčních nemovitostí (prime yield) v sektoru kanceláří poklesl v průběhu roku 2013 o 0,25 % a ustálil se na úrovni 6,25 %. V sektoru maloobchodních prostor (6,25 %) a průmyslových a skladových prostor (8,00 %) nedošlo k žádné meziroční změně.

Prime yield in the office sector decreased by 0.25% during 2013 and stabilized at 6.25%. The retail sector (6.25%) and industrial and warehouse sectors (8.00%) showed no year on year change.

„Jakékoliv průměry jsou ošidné – více než kdy předtím záleží na konkrétním projektu.“

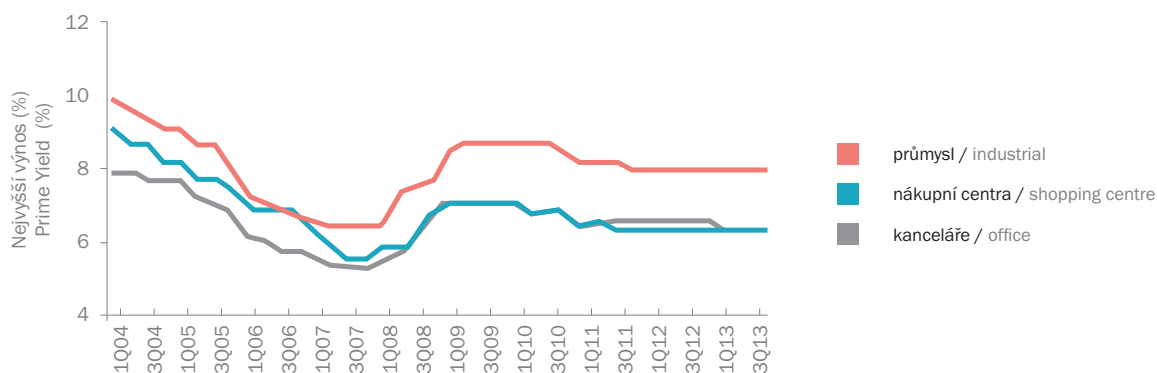
(Dr. Tomáš Drtina, Incoma GfK)

“All averages are misleading – more than ever it depends on the specific project.”

”

Vzhledem k nedostatku nemovitostí nejvyšší kvalitativní třídy (prime) a zvyšujícímu se zájmu investorů odhadujeme, že v průběhu roku 2014 poklesnou výnosy o dalších 0,25 %, a v roce 2015 by se u kanceláří nebo nákupních center mohly snížit těsně pod hranici 6 %. Bude však také záležet na kvalitě a rychlosti absorpce kancelářských prostor, které jsou v současné době stavěny spekulativně (viz také graf Očekávaný vývoj míry návratnosti nových projektů v jednotlivých sektorech 2014–2015 na straně 12). V superprémiovém sektoru, který sestává z jednotlivých „trofejních“ nemovitostí (v roce 2013 například Tančící dům a Pařížská 26), ovšem výnosy již poklesly pod 5 %. Poptávka se v tomto případě řídí jinými kritérii než primárním ročním výkonem aktiva.

Due to the lack of prime real estate and the increasing interest of investors, we estimate that yields will fall by a further 0.25% over 2014 and could fall to just under 6% in the office or shopping center segments in 2015. But it will all depend on the quality and speed of absorption of office space, which is currently being built speculatively (see graph: Expected rate of return on new development projects in particular segments 2014–2015 on page 12). In the super-premium sector, which consists of individual „trophy“ property (in 2013, for example, the Dancing Building and Pařížská 26), the yields have already dropped below 5%. Demand in this case is governed by criteria other than the primary annual performance of the asset.



SEKTORY TRHU

V roce 2013 se na tuzemském trhu opět nejvíce obchodovaly kancelářské prostory, což je tradičně nejsilnější sektor. Jejich podíl na celkovém objemu činil přibližně 54 % a tyto transakce probíhaly zejména v Praze. Zdaleka nejvýznamnějším obchodem se stal prodej komplexu The Park na pražském Chodově do rukou americké Starwood Capital Group za téměř 300 milionů eur. Prodávajícím byl německý nemovitostní fond DEGI, jehož zastupoval Aberdeen Asset Management.

Mezi první pětkou v objemu se ovšem překvapivě umístila také transakce v sektoru hotelnictví a cestovního ruchu. Šlo o prodej 90 % podílu v hotelu InterContinental Praha, který do svého portfolia zařadila slovenská Best Hotel Properties ze skupiny J&T. Tento sektor zažil vůbec bohatý rok: kromě jiných (neregistrovaných) investic v něm byly zobchodovány 4 velké pražské hotely (kromě InterContinentalu ještě Kempinski, Le Palais a Palace) v celkové hodnotě 152 milionů eur, což znamená 11% podíl na trhu. Množství a objem hotelových transakcí potvrzují zlepšující se kondici přinejmenším té části sektoru, která je součástí mezinárodních statistik.

MARKET SECTORS

Office space, which is traditionally the strongest sector, once again saw the most transactions in the domestic market in 2013. Its share in the total volume was approximately 54%, and these transactions took place mainly in Prague. By far the most important trade was the sale of The Park in Prague Chodov to the U.S. Starwood Capital Group for almost 300 million euro. The seller was the German DEGI real estate fund, which was represented by Aberdeen Asset Management.

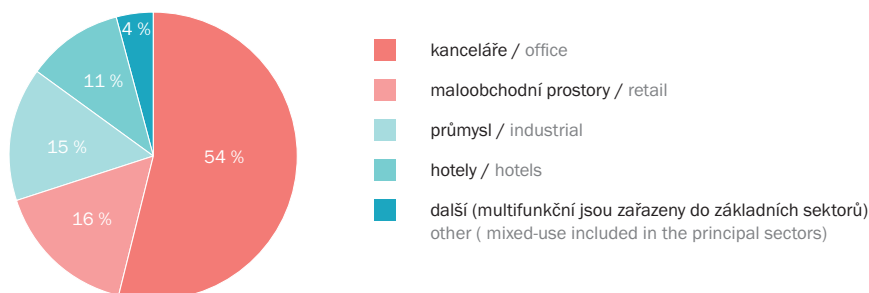
Surprisingly, a transaction in the hotel sector placed among the top five in volume. It was the sale of a 90% stake in Hotel InterContinental Praha, which went to Slovak Best Hotel Properties of the J&T group. This sector has experienced an eventful year: in addition to other (non-registered) investments, 4 large hotels in Prague were sold (beside InterContinental, it was Kempinski, Le Palais and Palace), totaling 152 million euro, or 11% of the market. The amount and volume of hotel transactions confirmed the improving conditions of at least the internationally monitored part of the sector.

Podobného výkonu dosáhl v roce 2013 rovněž sektor průmyslových a skladových prostor (15% podíl na trhu) a také sektor maloobchodních prostor (16%). U něj však jde o přímý důsledek nedostatečné nabídky, jelikož jeho podíl na trhu obvykle (i v mezinárodním srovnání) činí mnohem více.

The industrial and warehouse (15% market share) and the retail sector (16%) achieved a similar performance in 2013. However, in retail it is a direct consequence of the lack of supply, as its market share is (even globally) usually higher.

GRAF – Podíl jednotlivých sektorů trhu na celkovém objemu transakcí v roce 2013
GRAPH – Share of individual market sectors in the total volume of transactions in 2013

Pramen / Source: ARTN



Drtivá většina registrovaných transakcí roku 2013 se odehrála v Praze. Čilá investiční aktivita však probíhala i v regionech: napříč všemi sektory, v malých objemech a v kvalitativních kategoriích B a C.

The vast majority of registered transactions of 2013 took place in Prague. The lively investment activity, however, also took place in other regions: across all sectors, in small quantities and in the B and C classes.

Prodávají se i developerské projekty v úpadku. Obecně je možno konstatovat, že jakmile cena, resp. očekávaný výnos klesne na reálnou úroveň, objevují se zájemci o koupi. Investoři, kteří se zaměřují na ohrožená aktiva, na tuzemském trhu nadále působí a můžeme předpokládat, že mnohé pozastavené projekty tak naleznou nové majitele.

The vast majority of registered transactions of 2013 took place in Prague, but lively investment activity also took place in other regions: across all sectors, and in small quantities in the category B and C.

Pro roky 2014 až 2015 očekáváme výraznou aktivitu v sektoru průmyslových a skladových prostor a kanceláří. Až s odstupem budou následovat maloobchodní prostory, hlavně vzhledem k přetrvávající slabé nabídce (viz. graf Očekávaný nárůst nových projektů v letech 2014–2015 na straně 11).

We expect significant activity in the industrial and warehouse sector and in the offices in 2014–2015. It will be distantly followed by retail, mainly due to its persistently weak supply (see graph: Expected activity in the various market sectors in 2014–2015 on page 11).

Pokud vezmeme v úvahu objem předpokládaných transakcí, s velkou pravděpodobností budou investičnímu trhu opět dominovat kanceláře. Toto tvrzení může ještě podpořit případný příznivý makroekonomický vývoj, který napomůže rychlejší absorpci neobsazených kancelářských prostor. Jejich podíl na trhu v posledních letech rostl (a nadále poroste) v důsledku robustní spekulativní výstavby. Část takových projektů, které se v určitém horizontu podaří zaplnit bonitními nájemci, se krátce poté na investičním trhu určitě objeví.

If we consider the volume of anticipated transactions, office space is again likely to dominate the investment market. This may be further supported by potentially favorable macroeconomic developments that would provide faster absorption of vacant office space. Its market share grew (and will continue to grow) in recent years due to the robust speculative construction. Some projects, which succeed in filling up reasonably quickly with creditworthy tenants, will certainly appear shortly afterward.

INVESTOŘI

INVESTORS

V roce 2012 jsme registrovali přibližně dvoutřetinový podíl zahraničních investic na českém trhu, v roce 2013 jejich zastoupení pokleslo na 55%. V dalších letech by mělo dojít k jeho opětovnému navyšování, což ostatně očekává také 85 % respondentů průzkumu ARTN.

In 2012, we found an approximately two thirds share of foreign investment in the Czech market, which fell to 55% in 2013. But we should expect an increase in the future, a view shared by 85% of ARTN survey respondents.

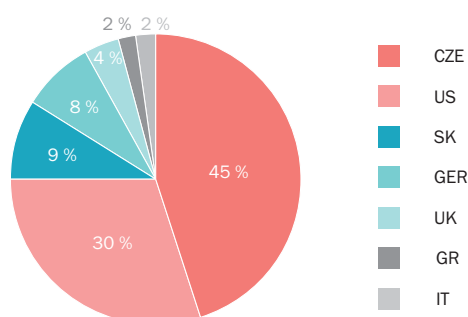
Příchod nových investorů bude pravděpodobně do velké míry absorbován přirozenou obměnou jednotlivých subjektů a podíl by se mohl zvyšovat zhruba na úroveň předchozích let, tedy dvou třetin trhu. V roce 2013 kromě domácích dominovali trhu investoři z USA (díky koupi The Park), Slovenska (zejména díky InterContinentalu) a Německa.

The arrival of new investors is likely to be largely absorbed by the natural replacement of individual entities and their market share could increase roughly to the two thirds level of previous years. In 2013, along with domestic investors, the market was dominated by investors from the US (through the purchase of The Park), Slovakia (mainly due to the InterContinental) and Germany.

The key driver of local investment prior to the crisis was the capital of German open-end as well as closed-end funds. However, those faced considerable difficulties and in 2010–2011 did not enter transactions anymore. After clarifying the legal situa-

GRAF – Investice na českém trhu v roce 2013 podle národnosti
GRAPH – Investments in the Czech market by nationality 2013

Pramen / Source: ARTN



Před krizí byl klíčovým hybatelem zdejších investic kapitál německých otevřených i uzavřených fondů, které se posléze dostaly do značných potíží

tion in Germany and the cleansing of the local market, they are again increasing their activity and we believe they will strengthen their position in the coming period,

a v letech 2010–2011 do obchodů fakticky nevstupovaly. Po vyjasnění legislativní situace v Německu a pročištění tamního trhu opět zvyšují svoji aktivitu a jsme toho názoru, že v nadcházejícím období posilí svoji pozici především v sektoru prémiových kanceláří. Některé z nich však v důsledku nových regulačních požadavků či doběhu životnosti budou stát na straně prodávajících, jak jsme byli svědky právě u transakce The Park. Nicméně k masivnímu výprodeji českých aktiv těchto fondů a k negativnímu dopadu na domácí trh (ceny) nedochází a zřejmě ani nedojde.

Mezi nejvýznamnější domácí investory patřily opět CPI Group, dále REICO České spořitelny, Cimex Invest a Pražská správa nemovitostí, jež v roce 2013 dohromady investovaly 70 % objemu domácího kapitálu. Na trhu jsou nadále přítomny i silné domácí finanční skupiny, které realizují transakce v superprémiovém sektoru, jak dokládá akvizice objektu Pařížská 26 Českou pojišťovnou. Prodávající developerská společnost FIM za něj obdržela přibližně 20 milionů eur, čímž byl dosažen historický rekord v ceně za metr čtvereční komerční plochy na českém trhu (11 000 eur).

Nelze podceňovat ani privátní poptávku po regionálních nemovitostech, sloužících jako vhodná aktiva pro uložení kapitálu, či po sekundárních (non-prime) nemovitostech s nevyužitým potenciálem. Výnosy jsou v těchto kvalitativních třídách výrazně vyšší než v třídě prémiové, přičemž rozdíl, tedy riziková přírůžka, činí 2 % až 4 % v závislosti na parametrech nemovitosti.

„Nejvýraznějším trendem let 2014–2015 bude rostoucí nabídka non-prime nemovitostí s potřebou aktivního asset managementu.“

(Ing. Anna Štěrbová, Peakside Capital)

Privátní investoři mají zájem o aktiva přiměřeného, spíše středně velkého rozsahu, reálně financovatelné (ať už kapitálem nebo dluhem) a s předpokladem dlouhodobého výnosu. Stále více využívají optimalizaci prostřednictvím českých fondů kvalifikovaných investorů (FKI), jejichž možnosti se po legislativních úpravách z roku 2013 dále zlepšily. Investují také prostřednictvím off-shore fondů soukromého kapitálu (private equity funds), přičemž za jejich největší výhodu už nepovažují nižší daňovou zátěž, ale lepší ochranu investic, spolehlivost a reputaci. To by se v dalším období mohlo projevit ve zvýšeném počtu transakcí využívajících tento model.

FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH TRANSAKcí S KOMERČNÍMI NEMOVITOSTMI²

Limitujícím faktorem pro růst a fungování realitního trhu během obou etap krize (jak finanční, tak dluhové) se stalo bankovní financování. I když snižování ratingů evropských zemí a USA už dnes nedokáže otřást finančními trhy podobně jako před několika lety, na banky mají největší vliv nové regulační požadavky („proslavený“ Basel III v posledním znění a další specifická omezení pro sektor nemovitostí) a nejistota spojená s jejich implementací a dopady.

Nadále platí, že tyto požadavky vyvolají změny ve struktuře aktiv bank s tendencí držet méně riziková a více likvidní a stabilní aktiva. Zároveň posílí diferenciaci mezi kvalitními a méně kvalitními klienty, jejichž rating je klíčový pro kalkulaci rizikové vážených aktiv (RWA), sníží návratnost bankovního kapitálu a zdraží financování pro dlužníky.

Přetrvává i nespokojenost se stavem bankovního sektoru v Evropě, protože ne všichni „kostlivci ve skříních“ již byli odhaleni, ne všechna ztrátová aktiva odepsána a ne všechny finanční instituce jsou vybaveny dostatkem vlastního kapitálu. Řada bank rovněž drží v portfoliích příliš optimisticky oceněná realitní aktiva svá či svých klientů a nekonfrontuje jejich hodnotu s aktuální situací na trhu.

V listopadu 2014 by měla Evropská centrální banka zveřejnit výsledky hloubkové kontroly aktiv a následných zátěžových testů největších evropských bank, což by mohlo omezit obavy z neznámých rizik a snížit napětí na finančních trzích. Samozřejmě, jen pokud se neukáže, že stav bankovního sektoru je horší, než nyní předpokládáme.

Výše uvedené společně s přílišnou křehkostí hospodářského oživení napříč Evropou nutí banky udržovat konzervativní kritéria pro své úvěrové

particularly in the premium office sector. However, some of them, as a result of new regulatory requirements or ending service life, will be selling as we witnessed in The Park transaction. Although, a massive sell-off of Czech assets of these funds and the resultant negative impact on the domestic market (prices) does not seem to be on the horizon.

CPI Group, REICO, Česká spořitelna, Cimex Invest and Pražská správa nemovitostí, which in 2013 together invested 70% of domestic capital, were again among the most significant domestic investors. There are still strong domestic financial groups present on the market that carry out transactions in the super-premium sector, as evidenced by the acquisition of Pařížská 26 by Česká spořitelna. Its seller, the developer FIM, received approximately 20 million euro for it, which set a new record in the cost per square meter of commercial space in the Czech market (11,000 euro).

The private investor demand for regional property, used as appropriate assets to soak up capital or in secondary properties with untapped potential, should not be underestimated. The yields are significantly higher in these quality classes than in the premium class and the difference, i.e. the risk margin, is 2% to 4% depending on the characteristics of the property.

Private investors are interested in adequate assets, rather moderately-sized, financeable (whether through equity or debt) and with a promise of long-term yield. They

“We will see an increased number of non-prime properties in need of active asset management coming to the market in 2014–2015.”

are increasingly using optimization through the Czech fund for qualified investors (FKI), their options further improved after the legislative changes of 2013. They also invest through off-shore private equity funds; with the lower tax burden no longer consider their biggest advantage, but rather the better investment protection, reliability and reputation. This could result in an increased number of transactions using this model in the near future.

FINANCING INVESTMENT TRANSACTIONS WITH COMMERCIAL REAL ESTATE²

Bank financing became the limiting factor for the growth and functioning of the real estate market during both stages of the crisis (both financial and debt). Although downgrades of European countries and the US can no longer shake financial markets like they did a few years ago, banks are most severely impacted by the new regulatory requirements (the infamous Basel III in the latest version, and other specific restrictions for the real estate sector) and the uncertainty associated with their implementation and impact.

These requirements cause changes in the structure of banks' assets, with a tendency to hold fewer risky and more liquid and stable assets. They also increase the differentiation between higher quality and lower quality clients whose credit rating is crucial for the calculation of risk-weighted assets (RWA), reduce the return on bank capital and make financing less affordable.

Dissatisfaction with the state of the banking sector in Europe persists, because not all of the „skeletons in the closet“ have been revealed, loss-making assets written off and financial institutions equipped with enough equity. Many banks also hold too optimistically valued own or client real estate assets and do not confront their value with the current market situation.

In November 2014, the European Central Bank should disclose the results of the due diligence of assets and subsequent stress tests of European banks, which should reduce the fear of unknown risks and reduce tension in the financial markets. Of course, it will only work if the revealed state of the banking sector is not worse than we expected.

The above, together with the excessive fragility of the economic recovery across Europe, forces banks to maintain conservative criteria for their lending practices and to fill only a portion of the space freed up on the balance sheets (which is generated by the repayment of previous loans), expansion is out of the question. The situation will not change in 2014, an increase in debt financing for the real estate market or major loosening of criteria are not in the cards. This applies

2 Více rovněž v kapitole Financování právnických osob a nemovitostí na straně 60.

2 More on this in chapter Legal entity and real estate financing on page 60.

aktivity a zaplňovat jen část uvolněného prostoru v bilancích (který vzniká splacením půjček předchozích), o expanzi ani nemluvě. Situace se v roce 2014 nezmění, zvýšení objemu dluhového financování pro trh nemovitostí ani zásadní uvolnění kritérií nejsou aktuální. To platí pro celou Evropskou unii včetně České republiky, jelikož zahraniční centrály českých bank určují (společně s regulátory) pravidla hry i na zdejšímu trhu. V dalších letech bude záležet na kalibraci úvěrových kritérií jednotlivých bank podle nových regulačních požadavků a samozřejmě na makroekonomickém vývoji, včetně přístupu financujících institucí k realitnímu sektoru jako takovému.

Subjekty na trhu se již do určité míry přizpůsobily stávajícím podmínkám a umí s nimi pracovat. Ač stále záleží i na jejich dostatečné kapitálové vybavenosti, obecně platí, že investice do kvalitních výnosových nemovitostí jsou „bankovatelné“.

Společně s očekávaným růstem ekonomiky však apetit po vyšším objemu dluhového financování a jeho lepších podmínkách roste, což je reflektováno i v názoru respondentů průzkumu ARTN (viz graf níže). Mezi hlavními důvody nespokojenosti s přístupem bank respondenti uvádějí zejména zbytečnou opatrnost, neochotu jít do většího rizika a příliš restriktivní podmínky.

to the entire European Union, including the Czech Republic, as the branches of Czech banks abroad determine (together with regulators) the rules of the game and local market as well. Future development will depend on the calibration of individual banks for loans under the new regulatory requirements and of course on macroeconomic developments, including access of financing institutions to the real estate sector as such.

Market players are already to some extent adapted to the conditions and able to work with them. Although the situation still depends on their adequate capital facilities, in general, the investment in quality high-yield properties is „bankable“.

Together with the expected growth of the economy, the appetite for higher volume of debt financing and better conditions is growing, which is also reflected in the opinion of ARTN survey respondents (see chart below). The respondents reported particularly unnecessary caution, reluctance to go to greater risk and too restrictive conditions among the main reasons for dissatisfaction with the banks' approach.

”

„Zahraniční banky, obzvláště rakouské a německé, umějí podat zajímavé nabídky.“

(Ing. David Musil, Penta Investments)

“Foreign banks know how to give an interesting offer.”

Dodejme však v souladu s autory kapitoly Financování nemovitostí, že na českém trhu čile působí rovněž zahraniční banky bez místních poboček, například Helaba nebo Deutsche Pfandbriefbank. Zaměřují se na konzervativní investice většího rozsahu a vyšších kvalitativních tříd a mohou dokonce poskytnout o něco lepší podmínky než banky české.

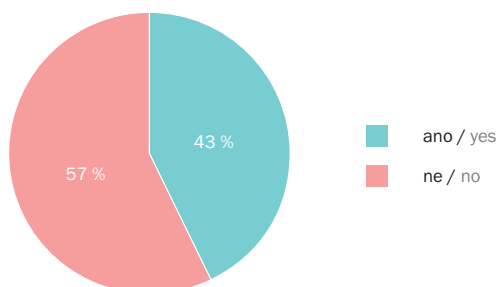
Let us add that in line with the Real Estate Financing chapter authors, the Czech market is also served by foreign banks without local branches, such as Helaba or Deutsche Pfandbriefbank. They focus on conservative investments of larger scale and higher quality classes and can even provide slightly better conditions than Czech banks.

II

GRAF – Domníváte se, že akviziční bankovní financování je přiměřené co do objemu a podmínek a netvoří již překážku při realizaci investičních transakcí?

*Pramen: Průzkum ARTN 1/2014
Source: 01/2014 ARTN Survey*

GRAPH – Do you think that the bank financing acquisition is reasonable in terms of volume and conditions and does not constitute an obstacle to the implementation of investment transactions?



Přes přebytek úspor v globální ekonomice (které jsou ale nerovnoměrně rozloženy) stále panují obavy, že v nejbližších letech celosvětově nebude k dispozici dostatek bankovních zdrojů pro plynulé financování a refinancování realitních trhů. Investoři jsou proto nuceni hledat alternativní zdroje a také v České republice je již několik let vedena diskuse o větší alokaci kapitálu pojišťoven a penzijních fondů do nemovitostí.

Despite the surplus savings in the global economy (which are unevenly distributed), there still is concern that there will be a global shortage of available banking facilities for the smooth financing and refinancing of real estate markets in the next few years. Investors are therefore forced to seek alternative sources and join the ongoing discussions on the greater allocation of capital of insurance companies and pension funds into real estate.

”

„Českému trhu nemovitostí chybí zejména větší přísun bankovního kapitálu...“

(Mgr. Luděk Schmidt, Dandreet)

“The Czech real estate market is missing higher capital inflow in particular...”

”

„...a v porovnání s vyspělejšími realitními trhy vyšší aktivita pojišťoven a penzijních fondů.“

(Ing. Anna Štěrbová, Peakside Capital)

“...and compared to more mature real estate markets, higher levels of domestic insurance companies and pension funds activity.”

Rovněž respondenti průzkumu ARTN vyjádřili jednoznačný názor (s 95 % kladných odpovědí), že tento zdroj kapitálu by měl být zapojen do investičních aktivit na českém trhu. Jen o něco nižší podíl (83 %) věří, že se tak skutečně stane.

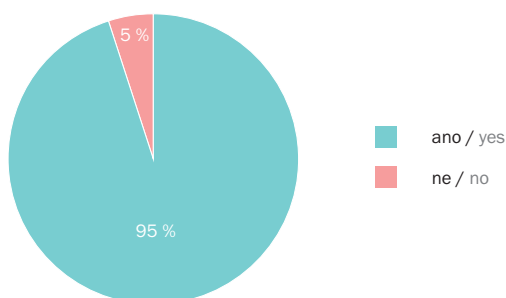
Also, the ARTN survey respondents expressed a clear opinion (95% positive) that this source of capital should be involved in investment activities in the Czech market. Just a slightly lower proportion (83%) believe that this will actually happen.

GRAF – Domníváte se, že investičnímu trhu by pomohla větší aktivita tuzemských pojišťoven a penzijních fondů a zvýšení podílu nemovitostí v jejich portfoliích na 5 až 10 % ?

Pramen: Průzkum ARTN 1/2014
Source: 01/2014 ARTN Survey



GRAPH – Do you think that the investment market would benefit from more activity by domestic insurance companies and pension funds and an inclusion of at least 5-10% of real estate in their portfolios?

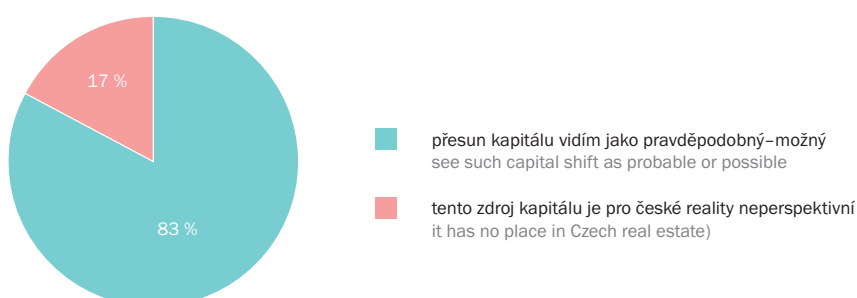


GRAF – Vidíte takový přesun kapitálu jako pravděpodobný nebo možný, anebo jste názoru, že tento zdroj kapitálu je pro české reality neperspektivní?

Pramen: Průzkum ARTN 1/2014
Source: 01/2014 ARTN Survey



GRAPH – Do you see such a capital shift as probable or possible, or do you think that it has no place in Czech real estate?



Bohužel, vzhledem k nastavení původních (a stále platných) požadavků na garanci nezáporného zhodnocení úspor v transformovaných penzijních fondech, jejichž portfolia v současné době soustřeďují téměř celý kapitál fondů, neexistuje pravděpodobně způsob, jak přimět manažery těchto portfolií k investicím do výnosnějších, ale zároveň rizikovějších a méně likvidních alternativních aktiv, mezi něž nemovitosti patří. Změnu investiční strategie by mohla přinést pouze zákonná úprava parametrů, k čemuž by ovšem politická scéna musela najít dostatek vůle i odvahy.

V nových účastnických fondech, které umožňují dynamičtější strategii, ještě není naakumulován téměř žádný kapitál. Proto se momentálně podíl nemovitostí v investičních portfoliích zdejších penzijních fondů limitně blíží nule, přičemž za standardní úroveň je považováno 5 až 10 %³. U českých pojišťoven je situace příznivější jak legislativně, tak přístupem portfoliových manažerů, ale ani ony v průměru nedosahují doporučeného podílu. Očekáváme, že penzijní fondy zůstanou ještě několik let mimo realitní trh, zatímco u pojišťoven se bude podíl nemovitostí v investičních portfoliích velmi pomalu, ale přece jen zvyšovat.

Unfortunately, due to the settings of the original (and still current) requirements that guarantee non-negative valuation of savings in transformed pension funds, whose portfolios currently hold almost the entirety of the total fund capital, there is probably no way to get these portfolio managers to invest in profitable but risky and less liquid alternative assets, such as real estate. Only new regulation of the parameters can bring about changes in their investment, which would of course require the will and courage from the political scene.

There is almost no capital accumulated in the new participatory funds, which allow a more dynamic strategy. Therefore, the share of real estate in investment portfolios of local pension funds at the moment approaches zero, while 5–10% is considered standard.³ The situation is more favorable for Czech insurance companies both in legislation and in the approach of portfolio managers, but even they do not achieve the recommended average share. We expect that pension funds will remain out of the real estate market for several more years, while insurance companies' share in real estate investment portfolios will increase very slowly, but still increase.

Kamil Kosman

³ Pro porovnání: podle studie OECD Annual Survey of Large Pension Funds and Public Pension Reserve Funds z října 2013 dosahuje v jednotlivých případech fondů z členských zemí OECD podíl nemovitostních investic až 40 %, přičemž v průměru mají oslovené penzijní fondy zainvestováno v alternativních aktivech 12 až 15 % kapitálu (z čehož nemovitosti mohou odhadem představovat třetinu).

³ For comparison: according to OECD Annual Survey of Large Pension Funds and Public Pension Reserve Funds from October of 2013, funds in OECD countries had up to 40% share of real estate in their investment portfolios, while on average, the asked pension funds have invested 12–15% of their capital into alternative assets (of which real estate is estimated to represent one-third).



PROPERTY MANAGEMENT NA ČESKÉM TRHU NEMOVITOSTÍ
PROPERTY MANAGEMENT ON THE CZECH REAL ESTATE MARKET

- Výrazně vyšší zájem vlastníků a nájemců o provoz objektů a služby Property Managementu.
- Stále se zvyšující tlak na cenu poskytovaných služeb, včetně tendrování všech dodávaných služeb, zejména médií.
- Prostřednictvím Property Managerů vyžadují vlastníci pravidelný kontakt s nájemci, dohled klienta, zájem o fungování nájemce, jeho stabilitu a možné problémy; samozřejmostí jsou dotazníky spokojenosti pro nájemce.
- Zvýšené nároky na reporting – aktivnější zájem o provozní data objektů ze strany vlastníků i financujících institucí, s čímž souvisí i dlouhodobé plánování a tvoření provozních rezerv.

- Significantly higher interest of owners and tenants in facility operation and property management services.
- Ever-increasing pressure on the price of services, including tendering of all provided services, especially media.
- Owners require regular contact with tenants through property managers, client monitoring, interest in the tenant's wellbeing, their stability and potential problems; satisfaction questionnaires for tenants are commonplace.
- Increased demand for reporting – a more active interest of owners and financing institutions in the operational data of structures, including formation and long-term planning of operational reserves.

PROPERTY / ASSET / FACILITY MANAGEMENT

Kompletní péče o budovu i nájemce, péče o smluvní dodavatele z oblasti Facility Managementu, úklidu, ostrahy a podobně. To je hlavní popis činnosti Property Managementu, property manager pak plní roli třeba v případě obchodních center sofistikované spojky mezi vlastníkem, dodavatelem a nájemci či návštěvníky. Property manageri mívají často na starosti rovněž komunikaci s potenciálními novými nájemci a ve vztahu k majitelům nemovitostí jsou zodpovědní za výši příjmů z nájemného a dalších služeb. A obráceně – zodpovídají za náklady, včetně například marketingu. Jinými slovy, zkušený property manager umí efektivně kontrolovat jednak náklady spojené s provozem budovy (výběrem dodavatelů) a na druhé straně maximalizovat výnos z nájemného.

Definovat kategorii Property Management jako jednu z klíčových služeb na trhu nemovitostí se v posledních letech stalo nutností. Velmi často se totiž setkáváme se záměnou s Asset Managementem nebo Facility Managementem. Důvod může spočívat například v tom, že český výraz pro Property Management v podstatě neexistuje a všechny shora uvedené činnosti jsou vnímány pouze jako správa budovy, což není přesné. Zevrubný popis Facility Managementu je součástí této kapitoly a Property Management můžeme nad rámec uvedené definice přiblížit jako „administrativně-ekonomickou správu budovy“ vystupující jako zástupce vlastníka vůči všem dodavatelům služeb a vůči nájemcům.

Zbývá vyjasnit úlohu Asset Managementu. S rolí asset managera se setkáváme u velkých investičních skupin / fondů (většinou nadnárodních společností spjatých s velkou finanční institucí) zaměřených na real estate. V případě, že vlastníkem je malá lokální společnost (či fyzická osoba), roli asset managera většinou zastává přímo vlastník budovy.

Asset manager je odpovědný za hospodářský výsledek budovy (společnosti vlastníci budovy) a řeší správu aktiv – tj. úvěrování, cashflow, apod. Zároveň je ve většině případů jediný z tohoto trojlístku, kdo je oprávněn uzavírat nájemní smlouvy a určovat jejich konkrétní podmínky jako je výše a délka nájmu, apod. Občas může být tato činnost přenesena na property managera.

PROPERTY / ASSET / FACILITY MANAGEMENT

Complete care for the building and the tenant, care for contractors in the field of facility management, cleaning, security and the like. That is the main description of the activities of property management, the property manager, in business centers for example, then serves as a sophisticated connection between the owner, contractors and tenants or visitors. Property managers also often communicate with potential new tenants and are responsible to the owner for the amount of income from rent and other services. And vice versa – they are responsible for costs as well, including for example marketing. In other words, an experienced property manager can, on the one hand, effectively control the costs associated with the building operation (through supplier selection) and on the other, can maximize rental income.

Defining property management as one of the key services in the real estate market has become a necessity in recent years. We very often encounter its confusion with asset management or facility management. The reason may, for example, be the lack of a Czech term for property management and the perception of the above activities as “just building administration”, which is not accurate. A comprehensive description of facility management is included in this chapter and the definition of property management can be summed up as „the administrative and economic management of the building“ acting as a representative of the owner to all service suppliers as well as tenants.

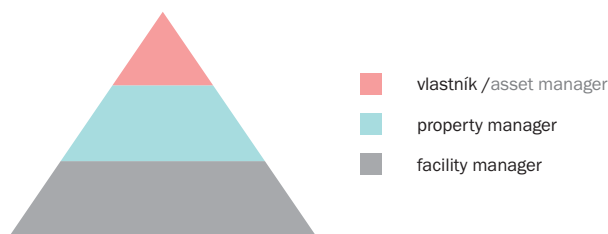
Let us clarify the role of Asset Management. The role of the asset manager can be encountered in major investment groups/funds focusing on real estate (mostly multinational companies associated with large financial institutions). In the case of a small local company (or an individual), the building owner usually takes up the role of asset manager directly.

The asset manager is responsible for the economic outcome of the building (the company owning the building) and deals with managing assets – i.e. borrowing, cashflow, etc. At the same time, he is in most cases the only one of the trio who is authorized to enter into lease agreements and determine their specific conditions, such as the rent amount and length of lease, etc. Sometimes this activity may be transferred to the property manager.

OBRÁZEK – Hierarchie rolí ve správě budovy

PICTURE – Building administration hierarchy

Pramen / Source: Knight Frank



VZDĚLÁNÍ A STANDARDY

Přestože Property Management (PM) patří k nejdynamičtěji rozvíjejícím se oborům na tuzemském trhu nemovitostí, neexistuje žádná instituce, jež by zájemce o PM vzdělávala, obor regulovala a či dozorovala. To je rozdíl v porovnání s Facility Managementem, který zaštiťuje zdejší pobočka International Facility Management Association.

V oblasti Property Managementu se setkáváme nejčastěji s absolventy ekonomických a technických oborů (SŠ i VŠ). To sebou samozřejmě nese velice rozdílné pojetí PM. Pokud oddělení vede osoba technicky fundova-

EDUCATION AND STANDARDS

Although Property Management (PM) is one of the fastest growing fields in the domestic real estate market, there is no institution that would educate those interested in PM, and regulate / supervise the field. That is the difference compared with Facility Management, which is sponsored by the local branch of the International Facility Management Association.

We frequently find alumni of economic and technical fields (high school and university-grade) in the field of property management. These fields, obviously, have very different conceptions of PM. If the department is led by a technically-qualified

ná, je kladem důraz na „dozor“ facility managera a technický stav objektu. Je-li ve vedení člověk ekonomicky založený, zaměřuje se naopak na finanční část agendy property managera a technický stav objektu nehraje až tak zásadní roli (ta je přenechávána technické správě objektu – facility managerovi). Přitom obě disciplíny jsou důležité a nelze upřednostňovat jednu před druhou.

Nešvary plynoucí z rychlosti vývoje tohoto oboru před jeho institucionalizací vyřešili efektivně například v Polsku. Zájemci o pozici property managera musí zažádat o licenci, jejímuž udělení předchází poměrně náročný kvalifikační kurz. Výsledkem je, že všichni property manageri získávají základní know-how a vědí, co spadá do jejich kompetence. To s sebou přináší i garance standardu služeb směrem k vlastníkům a asset managerům.

PROMĚNA PM

Úloha a význam Property Managementu se v posledních deseti letech významně proměnily, a to v souvislosti se změnami na straně nájemců. V době velkého stavebního boomu v letech 2004–2008, kdy byl v podstatě jakýkoli developerský projekt pronajatý a prodán rekordně rychle, většina nájemců vnímala provozní náklady jako jakýsi „vedlejší výdaj“ a ani property manageri se na její výši příliš nezaměřovali.

Vše se změnilo po roce 2008 s dopady globální ekonomické krize. Nájemci začali s ohledem na redukci provozních výdajů velmi intenzivně řešit, kolik je vlastně stojí služby související s pronájmem. V letech 2008 až 2011 se tak property manager stal strůjcem úspěchu či neúspěchu daného projektu v závislosti na tom, jak se mu podařilo snížit provozní náklady, ale přitom zachovat nebo dokonce zvýšit kvalitu poskytovaných služeb.

V době oživení realitního trhu v letech 2012–2013 došlo na „lámání chleba“. Obnovila se výstavba nových developerských projektů, ale poptávka po nových prostorách rozhodně nepokrývala rostoucí nabídku prostor k pronájmu. Mnoho z nových projektů už dopředu zdůrazňovalo šetrnost k životnímu prostředí a úsporný provoz.

Jak potvrzuje srovnávací příklad mezi Budovou I a Budovou II, viz. graf níže, s obnovením výstavby vzrostl také tlak na property managery objektů starších 10 a více let. Ve snaze udržet nájemce v takových projektech vlastníci přistoupili k výrazným modernizacím budov a dramatickým pobídkám vůči nájemcům – jak finančními úlevami, tak nabídkou nových služeb. Takové akce měly a mají samozřejmě citelný dopad na výnos z dané nemovitosti. Vlastníci proto prostřednictvím Property Managementu hledají další úspory na provozu ve snaze udržet výši nájemného výměnou za snížené náklady na služby.

person, they place emphasis on the „supervision“ of the facility manager and the technical condition of the building. If the person in command is economically inclined, they focus instead on the financial part of the property manager agenda and the technical state of the building does not play such a crucial role (it is left to the technical management of the building – the facility manager). Both disciplines are therefore important and one should not be favored over the other.

Poland, for example, efficiently solved the difficulties arising from the rapid development in this field before it is institutionalized. Candidates for the position of property manager have to apply for a license, whose granting is contingent on passing a rather challenging qualification course. The result is that all property managers receive the basic know-how and know what falls within their competency. It also guarantees a high standard of service for owners and asset managers.

RECENT CHANGES IN PM

The role and importance of property management has undergone significant changes in the last ten years, mainly to reflect changes on the part of tenants. At the time of the large building boom in 2004–2008, when virtually any development project got leased and sold extremely quickly, most tenants perceived operating costs as sort of „incidental expenses“ and property managers didn't care much about them either.

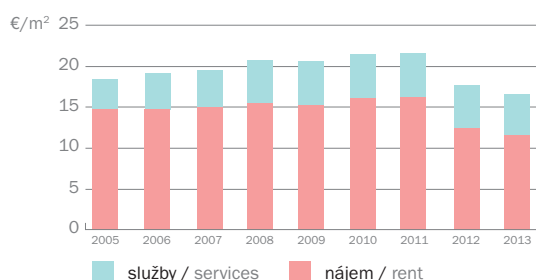
All that changed after 2008 with the impact of the global economic crisis. Tenants, seeking to reduce operating costs, began to care how much services related to renting actually cost them. From 2008 to 2011, the property manager became the architect of the success or failure of the project, depending on how well he managed to reduce operating costs, yet maintain or even improve the quality of services provided.

During the recovery of the real estate market in 2012–2013, it came to the crunch. Construction of new development projects resumed, but the demand for new space certainly did not cover the growing amount available for rent. Many new projects were emphasizing environmental friendliness and economical operation ahead of completion.

As confirmed by the comparative example between Building I and Building II on the graph below, with the resurgence of construction, the pressure on property managers of buildings 10 years and older increased. In order to keep tenants in such projects, owners significantly upgraded buildings and came with major incentives to tenants – both financial relief and offers of new services. These actions, of course, severely impacted the revenue from the property. The owners are seeking additional operational savings through property management in order to keep the rent levels in exchange for reduced service costs.

GRAF – Výše nájmu a poplatků za služby – Budova I

GRAPH – Rents and service prices – Building I



Budova I

- lokalita Praha 2
- uvedení do provozu r. 2000
- budova typu „A – class“
- 11 300 m² pronajímatelné plochy
- dlouhodobě neměnná skladba klíčových nájemců, kdy v letech 2012–2013 došlo k „renegociaci“ většiny nájemních smluv
- stabilně nízká neobsazenost

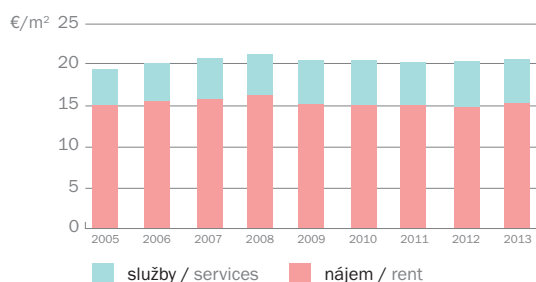
Building I

- Prague 2
- commissioned in 2000
- class A building
- rentable area 11 300 m²
- stable long-term key tenant structure, „renegotiation“ of most lease agreements in 2012–2013
- stable low vacancy

Pramen / Source: Knight Frank

GRAF – Výše nájmu a poplatků za služby – Budova II

GRAPH – Rents and service prices – Building II



Budova II

- lokalita Praha 4
- uvedení do provozu r. 2003
- budova typu „A – class“
- 12 400 m² pronajímatelných ploch
- průběžně v posledních letech dochází k „renegociaci“ některých nájemních smluv
- mírný nárůst neobsazenosti v 2010 a 2011 a její postupné snižování

Building II

- Prague 4
- commissioned in 2003
- class A building
- rentable area 12 400 m²
- ongoing reorganization of some lease agreements cover the last few years
- slight growth in vacancy over 2010 and 2011, then its gradual decrease

Pramen / Source: Knight Frank

Aktuálním fenoménem Property Managementu, který se logicky týká i Facility Managementu, je tlak na cenu služby. Snižování odměn property managerů (společností PM poskytujících) dosáhlo stupně, kdy může být ohrožena samotná kvalita služby. Snad i proto se mnoho developerů a vlastníků budov uchýlilo k vytvoření vlastního týmu property managementu. Podle odhadu je dokonce více než 90 % projektů ve výstavbě spravováno přímo developerem! Možné finanční úspory jsou však dosahovány za cenu rezignace na Property Management jako nezávislý kontrolní mechanismus.

Další významná proměna PM se týká nových úkolů. S ohledem na to, že dopady konkurenčního boje dopadají hlavně na starší budovy (kancelářské, obchodní, logistické i multifunkční), řeší majitelé těchto objektů jejich další budoucnost. Proto se i laická veřejnost stále frekventovaněji setkává s výrazy jako remodeling (zásadní technologická/designová rekonstrukce budovy při zachování původního konceptu) nebo repositioning (kompletní změna koncepce projektu).

OČEKÁVANÉ TRENDY

Nelze očekávat, že ze strany vlastníků i nájemců klesne tlak na vyšší náklady spojených s pronájmem. Na to je tuzemský trh příliš konkurenční. I proto bude ze strany property managerů častěji vyžadován aktivní přístup, návrhy pro zlepšení či zejména zlevnění provozu. Pojem „tendrování“ tak opravdu zakotvil v našem slovníku a požadavek na provádění pravidelných výběrových řízení na všechny dodávky poskytovaných služeb v rámci provozu objektu se tak stal standardem.

Stejně tak v letech 2014–2015 nebude význam nájemců klesat. Naopak, property manageri jsou i ve vlastním zájmu motivováni k prohlubování vztahu s klíčovými nájemci, ale i dalšími (obchodními) partnery spravované komerční nemovitosti. Setkání s nájemci za účelem řešení jejich požadavků či jen potvrzení toho, že je vše v pořádku a nájemce je spokojen, jsou už nyní výrazně častější, než tomu bývalo kdysi. Standardem začínají být pravidelné dotazníky spokojenosti, jejichž výstupy jsou pak reportovány přímo vlastníků objektu.

Dalším trendem jsou zvyšující se požadavky jednotlivých klientů na stále detailnější a sofistikovanější reporting, využívání nových softwarů, kde aktuálním trendem je požadavek klientů, aby property manager při správě jejich portfolia využíval jejich software. Jedním z důvodů je sjednocování formátu reportovaných dat či automatizace při předávání zpracovaných dat.

Jistě velmi pozitivní zprávou je, že již většina vlastníků považuje dlouhodobé plánování za jeden z důležitých aspektů pro efektivní správu jejich majetku. Standardem se stávají též pravidelné investice do obnovy objektů.

I u nové výstavby se projevují určité změny pozitivním směrem, a to zejména při uvedení těchto objektů do provozu. Property manager či facility manager se účastní projektových porad a vstupuje do příprav na úrovni efektivního nastavení budoucího provozu objektů.

Stále velmi diskutovanou je povinnost vlastníků nemovitostí zpracovat tzv. energetický štítek neboli průkaz energetické náročnosti budovy. Zavedení takovéto jednotné metodiky hodnocení energetické náročnosti budov je možno považovat za prospěšné, nicméně její nastavení jako legislativní povinnost je opravdu diskutabilní. Dle naší zkušenosti nájemce v důsledku zejména zajímá, kolik bude ve finále platit a jaké budou jeho celkové provozní náklady. Přesněji, jaké budou jeho celkové náklady tvořené nájemným a službami, včetně spotřeby médií.

FACILITY MANAGEMENT V ČESKÉ REPUBLICE

Facility Management jako samostatné odvětví, jehož náplní je „integrace činností v rámci organizace k zajištění a rozvoji sjednaných služeb, které podporují a zvyšují efektivnost její základní činnosti“ (citace dle evropské normy ČSN EN 15 221-1), není v České republice v tomto rozsahu ze strany široké veřejnosti stále vnímán. I přes pokračující aplikaci evropských norem upravujících názvosloví a další náležitosti Facility Managementu do českého právního prostředí, řady oborových konferencí a aktivity české pobočky asociace IFMA (International Facility Management Association) je a v dalších letech také nejspíše bude zaměřován a redukován za pomoci údržby technologií nebo objektové infrastruktury.

Vývoj v oblasti Facility Managementu jde přitom jiným směrem. Neustále se rozšiřuje skupina podpůrných služeb, která je klienty outsourcována mimo jejich interní zaměstnanecké struktury. Stejně tak se rozrůstají segmenty reálného trhu, které zvažují outsourcing nebo jeho rozšíření,

The current trend in property management, which logically applies to facility management as well, is the pressure on service costs. Reducing the pay of property managers (PM providing companies) reached a stage where it may threaten the actual quality of service. This may be because many developers and building owners resorted to creating their own property management teams. It is estimated that more than 90% of projects under construction are directly managed by the developer! However, the potential cost savings are negated by ignoring Property Management as an independent control mechanism.

Another significant change relates to new PM tasks. Given that competitive struggle impacts mainly older buildings (office, commercial, logistic and mixed-use), their owners are contemplating their future. This is why the general public more and more frequently encounters terms such as remodeling (significant technological/design reconstruction of the building while maintaining its original concept) or repositioning (complete change in the project design).

EXPECTED TRENDS

We cannot expect the pressure of owners and tenants on the costs associated with leases to abate. The domestic market is too competitive for that. They will therefore often require property managers to take a proactive approach, suggest improvements and in particular reduce operation costs. The term „tendering“ has become enshrined in our vocabulary and the requirement for regular tenders to supply all services provided by the facility has become the norm.

Similarly, the importance of tenants will not be diminished in 2014–2015. On the contrary, in their self-interest, property managers are motivated to deepen relationships with key tenants, but also other (business) partners of the managed property. Meetings with tenants to address their needs or just to confirm that the tenant is satisfied are now much more common than they used to be. Regular satisfaction questionnaires, whose outputs are then reported directly to the owners of the property, are becoming commonplace.

Another trend is the increasing demands of the clients on increasingly more detailed and sophisticated reporting, the use of new software, where the current trend is clients demanding property managers use their software to manage their portfolios. Unifying the format of reported data and the automation of data transmission are some of their reasons.

The majority of owners consider long-term planning as one of the important aspects for the effective management of their assets and reserves, which is certainly very positive news. Regular investment into the restoration of buildings has become the norm.

Even new buildings see certain positive changes, especially when being put into operation. Property managers or facility managers participate in project meetings and thus participate in setting goals for future operation.

The obligation of property owners to acquire a building energy performance certificate is still regularly discussed. The introduction of such a unified methodology of assessing the energy performance of buildings can be considered beneficial, but making it an obligation through legislation is rather questionable. Our experience shows that the tenant is mainly interested in how much they have to pay and what the actual operating costs are going to be. Specifically, the total costs of rent and services including media consumption.

FACILITY MANAGEMENT IN CZECH REPUBLIC

Facility Management is still not perceived by the Czech general public as a separate sector, whose focus is „the integration of activities within the organization to ensure and develop the agreed services which support and enhance the effectiveness of its core activities“ (quoted from the European standard EN 15221–1). Despite the continuing application of European standards concerning terminology and other essentials of facility management in the Czech legal environment, the number of professional conferences and activities of the Czech branch of IFMA (International Facility Management Association), facility management is still likely to be confused with the mere maintenance of technological or building infrastructure in the coming years.

Yet developments in facility management are moving in a different direction. We are constantly expanding support services that are outsourced by clients beyond their internal employee structure. The growing segments of the real estate market are likewise considering its outsourcing or expansion; segments such as retail, logistics, industry and government departments.

a to z oblasti retailu, logistiky, průmyslu a také napříč jednotlivými resorty státní správy.

TLAK NA SNIŽOVÁNÍ PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

Na tuzemském trhu se v současnosti tísní zhruba patnáct poskytovatelů služeb Facility Managementu s ročním obratem přesahujícím 100 milionů korun, což představuje velice silné konkurenční prostředí. Nejen přetlak na trhu, ale zejména tlak ze strany majitelů nemovitostí na snižování provozních nákladů a současně zachování kvality služeb tlačí ceny paušálních položek a výši marže ve výběrových řízeních na minimum. V některých případech bohužel i pod reálné náklady.

Velký důraz je proto kladen mimo jiné na minimalizaci neplánovaných provozních výpadků a havarijních stavů. Pro předcházení neočekávaných poruch technologických zařízení je využívána nejen pravidelná preventivní údržba, ale také diagnostické metody pro sledování provozu zařízení, jeho aktuálního stavu a efektivity provozu (např. opotřebených vzduchotechnických filtrů a dalšího materiálu). Přechod k preventivní a prediktivní údržbě může v ideálním případě uspořit 20–40 % provozních nákladů, které by se musely vynaložit v případě havárie na údržbu reaktivní.

PODPORA INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ

Masivnější zapojení informačních technologií do procesů Facility Managementu je pokračujícím trendem posledních let. CAFM (Computer Aided Facility Management) software vyvinutý vlastní silou nebo využívání modifikované verze některé z aplikací dostupných na českém trhu (Alstanet Facility Management, GTFacility, pit software, FaMa+ a další) se stal pro poskytovatele Facility Managementu nutností.

Ze strany nadnárodních společností, ale čím dál více také tuzemských klientů, je požadavek na používání CAFM software nezbytnou podmínkou účasti ve výběrových řízeních pro komplexní správu jejich nemovitého majetku. Jde o i on-line kontrolu přes tablety nebo smart phony ze strany majitelů nebo property manažerů objektů.

FACILITY MANAGEMENT „ZELENÝCH BUDOV“

Výstavba tzv. zelených budov dle jedné z mezinárodních certifikací není z pohledu Facility Managementu pouze marketingovým nástrojem developerů, ale zásadně ovlivňuje následný provoz těchto objektů. Prvotní rozhodnutí o tzv. zelené certifikaci ve fázi přípravy a realizace projektů má zásadní vliv na výši provozních nákladů vynaložených na služby Facility Managementu. Záleží přitom nejen na typu certifikace (LEED, BREEAM, Green Building atd.), ale také na samotné typologii úsporné budovy. Ačkoliv veřejnost dává mezi termíny nízkooenergetická, pasivní, trvale udržitelná nebo dokonce obecně „zelená“ budova často rovnítko, rozhodně tomu tak z hlediska spotřeby energie a následného provozu není.

Majitelé budov jsou však k certifikaci motivováni také ze strany evropské normy EPBD II, jejíž první části vstoupily v platnost v české legislativě v loňském roce. Podle normy každá budova nebo její ucelená část musí mít při její výstavbě, prodeji nebo pronájmu tzv. průkaz energetické náročnosti budov. Do konce roku 2014 se to týká dokonce všech budov s pronajímatelnou plochou nad 1 500 m².

Jakkoli je realita požadavků v nové legislativě diskutabilní (např. požadavek na téměř nulovou spotřebu energie nových budov od konce roku 2020), již nyní se energetický management zařadil, jako nutná součást, do nabídky služeb většiny z poskytovatelů Facility Managementu.

FACILITY MANAGEMENT VE VEŘEJNÉM SEKTORU

Počet nadlimitních řízení postihujících služby komplexního Facility Managementu (a nikoliv pouze jednotlivých dílčích činností) se dal v loňském roce s rezervou spočítat na prstech dvou rukou. Zadavatelé se rekrutovali z řad ministerstev (Ministerstvo kultury), krajů (Zlínský kraj, Karlovarský kraj), pražských obvodů (Praha 13), kulturních institucí (RRTV, Národní památkový ústav, Český statistický ústav) nebo zdravotnických zařízení (Nemocnice Český Krumlov). Vypsání veřejné zakázky často i v loňském roce trpěly většími či menšími nedostatky v zadávacích dokumentacích, které komplikovaly práci uchazečů ve fázi výběrových řízení a z hlediska zadavatelů během následného plnění služeb. Pozitivním trendem je naopak výraznější zapojení elektronických aukčních portálů (a institutu elektronické aukce) a elektronických tržišť do vyhodnocování veřejných zakázek.

THE PRESSURE TO REDUCE OPERATING COSTS

The domestic market currently consists of over fifteen providers of facility management services, with an annual turnover exceeding 100 million CZK, representing a very strong competitive environment. Not only overpressure on the market, but especially pressure from property owners to reduce operating costs while maintaining the quality of service pushes the prices of fixed-rate items and margins in tenders to their minimums. In some cases, unfortunately, even below service cost.

Great emphasis is therefore placed on, among other things, minimizing unplanned downtime and emergency conditions. To prevent unexpected failures of technological equipment not only regular preventive maintenance is used, but also diagnostic methods for equipment operation monitoring, its current status and operational efficiency (e.g. wear on HVAC filters and other items). The transition to preventive and predictive maintenance can ideally save 20–40% of operating costs, which would have to be spent on reactive maintenance in the event of an accident.

INFORMATION TECHNOLOGY SUPPORT

A more robust involvement of information technology in the processes of Facility Management is the trend of recent years. Computer Aided Facility Management (CAFM) software, using in-house developed or modified versions of some of the applications available on the Czech market (Alstanet Facility Management, GTFacility, pit software, FaMa+ and others), has become a necessity for the providers of facility management.

For multinational corporations, but increasingly also for domestic clients, the requirement of using CAFM software is a necessary condition for participation in tenders for the comprehensive management of their real estate. Among other things it concerns on-line control by property owners or managers of buildings through tablets or smart phones.

FACILITY MANAGEMENT OF “GREEN BUILDINGS”

The construction of the so called green buildings, according to one of the international certifications, is from the standpoint of facility management not just a developer marketing tool, but it also fundamentally affects the operation of these facilities. The initial decision on green certification during the preparation and implementation of projects has a major impact on the operating costs of facility management services. It depends not only on the type of certification (LEED, BREEAM, Green Building, etc.), but also on the topology of the building. Although the public equates the terms low-energy, passive, sustainable and even the general „green“ building, they are certainly not synonymous in terms of energy consumption and the subsequent operation.

Building owners are also encouraged toward certification by the European EPBD II standard, whose first part came into force in Czech legislation last year. According to the standard, every building or its part must carry a building energy performance certificate in its construction, sale or lease. By the end of 2014, it also applies to all buildings with a rentable area of over 1,500 m².

While the feasibility of some of the requirements is questionable (e.g. the requirement of almost zero energy consumption in new buildings by the end of 2020), energy management is now included as a necessary component in the service offerings of most facility management providers.

FACILITY MANAGEMENT IN THE PUBLIC SECTOR

The number of above threshold procedures affecting the services of a comprehensive facility management (and not only the individual sub-activities) last year could be counted on the fingers of two hands. The contracting authorities were the ministries (Ministry of Culture), regions (Zlín region, Karlovy Vary), Prague districts (Prague 13), cultural institutions (RRTV, National Heritage Institute, Czech Statistical Office) or medical facilities (Český Krumlov hospital). Last year, the public contracts assigned often suffered from major and minor deficiencies in their tender specifications, which complicated the work of applicants in tenders and during the subsequent fulfillment of services by the contracting authorities. There is a positive trend in the greater involvement of online auction portals (and e-auctions) and e-marketplaces in the award of public contracts.

The current political instability in the Czech Republic is most evident in the lack of a long-term strategy for the management of state property. Attempts in the form of CRAB, the Central Registry of Administrative Buildings, may be a promising start, but the potential of this tool remains untapped without the further use of the collected data.

Aktuální politická nestabilita v České republice se nejvíce projevuje v absenci dlouhodobé strategie pro oblast nakládání s majetkem státu. Pokusy v podobě CRAB, tedy Centrálního registru administrativních budov, jsou sice slibným začátkem, bez dalšího využití těchto dat je však tento nástroj a jeho potenciál prozatím nevyužitý.

VÝHLED DO BUDOUCNOSTI

Obor Facility Managementu se bude i v rozletech 2014–2015 potýkat se snahou o další snižování provozních nákladů ze strany majitelů budov a dle deklarace nové vlády také ze strany státní správy. Je však nutné si uvědomit, že prostor pro provozní úspory není bezedný a v tomto ohledu již dosáhl tuzemský trh svého dna. Místo na maržích poskytovatelů FM se tak často se šetří na pro klienta nežádoucích položkách, ať už to je personál, četnost služeb nebo materiál. A dokonce i zákonem požadované činnosti (servis, revize technologií atd.), což se dříve nebo později ukáže pro klienta jako kontraproduktivní.

Jan Kotaška a Jan Kocur

FUTURE PROSPECTS

In 2014–2015, the field of facility management will be dealing with the effort to further reduce operating costs by building owners and, according to the new government plan, also by the government. However, it is important to realize that lowering operational costs has its limits, and in this respect, the domestic market has already reached them. In its place, FM providers will often save on client-side items, be it staff, frequency of service or material. And even on legally required activities (servicing, technology inspection, etc.), which will sooner or later prove counterproductive to the client.



PRÁVO
LAW

- Stavba se stává součástí pozemku.
- NOZ zavádí prioritu výkladu smluvních ujednání, který vede k platnosti.
- Dochází k znovuoobnovení institutu práva stavby.
- Zápis v katastru nemovitostí má přednost před skutečným stavem věcí.
- NOZ přináší zcela novou úpravu nájmu.

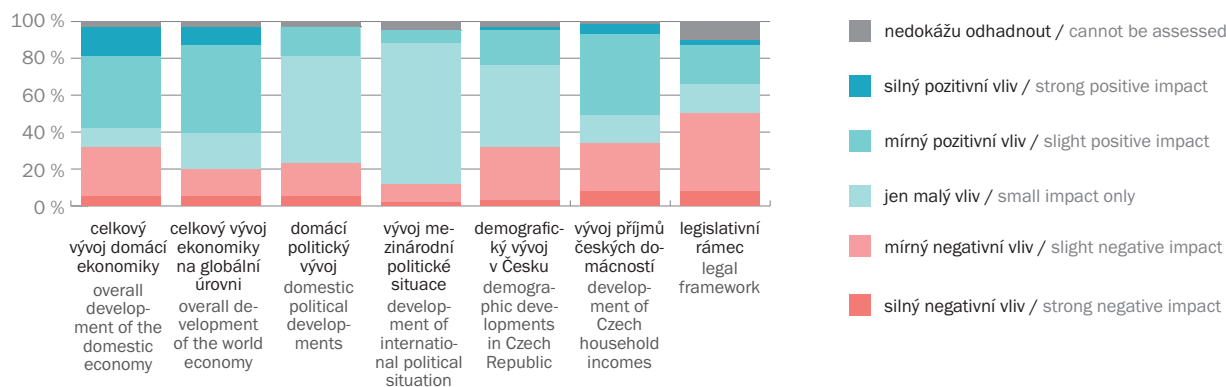
- The building is part of the plot of land.
- The NCC brings an approach to the interpretation of contracts which presumes their validity.
- The right to build has revived.
- The entry in the Real Estate Register prevails over the reality.
- Major changes have been introduced with regard to leases in the NCC.

Nový občanský zákoník¹ (dále jen „NOZ“), který vstoupil v účinnost k 1. 1. 2014, komplexně mění úpravu soukromoprávních vztahů a má velmi podstatné dopady na právní úpravu nemovitostních transakcí.² NOZ sjednocuje dříve roztržitou právní úpravu do jediného kodexu a přináší celou řadu nových právních institutů. Mnohým z nich se věnujeme v dalších kapitolách Trend Reportu, proto jmenujeme například zásadu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí, možnost zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovitostí jako práva věcného, možnost postoupení celé smlouvy, pacht, přídatné spoluvlastnictví, výměnek, rozhrady, výprosu, služebnosti, výhradu přednostního pořadí atd. V rámci omezeného prostoru v Trend Reportu nelze postihnout veškeré změny, novinky a instituty včetně jejich dopadů do praxe trhu nemovitostí. Očekávání odborníků spojená s novou legislativní úpravou naznačuje níže uvedený graf.

On January 1, 2014 the new Civil Code¹ (the “NCC”) came into effect, transforming the Czech rules on private law relationships. This statute has a very significant impact on the legal regulation of real estate transactions². The NCC unites previously scattered legal rules in a single code and at the same time introduces an array of new legal principles. Its wide-ranging innovations include the principle of material publicity, negative pledge, assignment of entire agreement, usufructus (concept of Roman property law, usufructus gave a certain person – the usufructuary – the right (ius) to the use and enjoyment of fruits of a thing for a certain amount of time, without destroying the thing or fundamentally altering its substance), additive co-ownership, duty to provide care (life estate reservation), common boundaries between adjacent lands (rozhrady), precarium (gratuitous bailment), easements, reservation of priority rank. Due to space constraints, the Trend Report cannot examine all changes, developments or legal doctrines or assess their impact on real estate market practices. Experts’ expectations of the new legislation, however, show the following graph.

GRAF – Vliv externího prostředí na nemovitostní trh v České republice v letech 2014–2015
GRAPH – Impact of external framework on the real estate market in the Czech Republic in 2014–2015

Pramen: Průzkum ARTN 01/2014
 Source: 01/2014 ARTN Survey



Za největší přínos je nezbytné považovat flexibilnější právní úpravu. NOZ zavádí prioritu výkladu smluvních ujednání, který vede k platnosti. Opouští se tak dosud často preferovaný formalistický výklad, který spíše směřoval k neplatnosti smluv a jiných jednání. Nová právní úprava především ponechává na vůli stran upravit si své poměry odchýlně od znění NOZ, pokud to zákon výslovně nezakazuje. Právní vztahy, k jejichž uzavření došlo ještě před nabytím účinnosti NOZ³, se řídí zásadně dosavadními právními předpisy.⁴ Nájem se řídí novou úpravou v NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Nová právní úprava nájmu platí nejen pro nájemní smlouvy uzavřené po 1. 1. 2014, ale i pro nájemní smlouvy uzavřené před tímto datem.

The greatest benefit of the new law perhaps lies, however, in its increased flexibility. The NCC brings an approach to the interpretation of contracts which presumes their validity instead of their invalidity. This contrasts with the old formalistic approach that tended to invalidate contractual provisions. Crucially, the parties have the freedom to regulate their own relationships and may agree on different rights and duties than those statutorily prescribed, unless the law stipulates otherwise. In general, the legal relationships established before the NCC came into effect³ remain subject to the previous law⁴. An exception applies for leases, which are bound by NCC rules from the statute's effective date even if the lease contract was executed beforehand. This means that the NCC governs lease contracts whether they were executed dated before January 1, 2014 or subsequently.

„Přínosy nového OZ spatřuji zejména ve smluvní volnosti, srozumitelnosti (až na malé výjimky), a vítám i fakt, že jsou nyní všechny zákony na jednom místě.“

(Ivo Gavlas, GAVLAS)

“I think the main fruits of the new Civil Code lie in its contractual flexibility and intelligibility, with a few exceptions, and I welcome the fact that all laws can now be found in one place.”

1 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2 Vedle NOZ nabyl 1. ledna 2014 účinnosti rovněž zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), který přináší pro investory novou flexibilnější úpravu obchodních korporací (zejména u společností s ručením omezeným a akciové společnosti). Došlo např. ke zrušení zákazu řetězení jednočlenných společností s ručením omezeným a k nové úpravě koncernového práva. Dalším z významných právních předpisů pojících se k nové soukromoprávní úpravě je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

3 I tehdy, pokud byl určitý právní vztah založen ještě před nabytím účinnosti NOZ, mohou se strany dohodnout, že se jejich vzájemná práva a povinnosti budou řídit NOZ, a to ode dne nabytí jeho účinnosti.

4 I přesto do nich od 1. ledna 2014 vstupují ustanovení části I., hlavy I. NOZ (tedy § 1 až 14 NOZ). Jedná se o úvodní ustanovení NOZ určující například způsob výkladu zákona, který musí být vždy ústavně konformní (tedy neodporovat základním lidským právům a svobodám, ani dalším ústavně zaručeným právům) a držet se smyslu zákona, ale také třeba povinnost jednat v právním styku vždy poctivě. Významné může být například ustanovení § 13 NOZ, které soudy určuje povinnost rozhodovat ve stejných případech stejně a v odlišných odlišně.

1 Act no. 89/2012 Coll., the Civil Code.

2 Along with the NCC, Act no. 90/2012 Coll., on business corporations (the “Business Corporations Act”) came into effect on January 1, 2014. This statute offers investors a new, more flexible regulatory framework concerning business corporations, with particular benefits for private limited companies and joint-stock companies. Among other things, the Business Corporations Act ends a ban on the chaining of private limited companies and sets out a new concept of group structures. Another significant law connected with these new private regulations is Act no. 256/2013 Coll., on the Real Estate Register.

3 Nevertheless if a legal relationship arose before the NCC took effect, the parties may still agree that the NCC will govern their mutual rights and duties from the effective date of this new law.

4 Even pre-existing legal relationships will be affected by the provisions in Part I. Chapter I. (i.e. Secs. 1 to 14) of the NCC starting from January 1, 2014. These introductory provisions of the NCC require that judicial interpretations always comply with the Constitution (i.e. not breaching basic rights and freedoms and other constitutionally guaranteed rights), follow the gist of the law and stipulate the duty to act honestly when taking legal action. Sec 13 of the NCC imposes a duty on courts to decide similar cases in the same way and different cases differently.

„Kvituji větší volnost ve smluvních vztazích, lepší ochranu pronajímatele a větší pružnost při uzavírání smluv či při hlasování SVJ.“

(Jiří Pácal, Central Europe Holding)

“I really appreciate the greater flexibility when it comes to contractual relations, the increased protection for landlords and the options for entering into agreements and voting at condominium level.”

STAVBA SE STÁVÁ SOUČÁSTÍ POZEMKU

Nejdůležitější změnou nové právní úpravy je skutečnost, že stavba se stává součástí pozemku. České právo se tak po dlouhé době vrací k římské zásadě superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě), podle které všechny stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku.⁵ Vlastník pozemku je vždy vlastníkem všech staveb na pozemku. Podle nové právní úpravy v NOZ postačí, když dojde pouze k převodu pozemku, na kterém se nachází stavba.

Z této právní úpravy existují nadále (tj. i po 1. lednu 2014) některé výjimky (např. podzemní stavba se samostatným účelovým určením, inženýrské sítě včetně staveb a zařízení, které s nimi provozně souvisí). Nová právní úprava zároveň respektuje stav, kdy vlastnictví mnoha staveb bylo v důsledku předešlé právní úpravy zcela odlišné od vlastnictví pozemků pod těmito stavbami.⁶ Stavba se tak nestane součástí pozemku (a vlastník pozemku není automaticky vlastníkem stavby na něm zřízené) v případě stavby, jejíž vlastník byl ke dni účinnosti NOZ odlišný od vlastníka pozemku, na kterém je stavba postavena.⁷

PRÁVO STAVBY

Nová právní úprava znovuzavádí (jako zvláštní věcné právo) historický institut tzv. práva stavby⁸ (který je typický např. pro Německo, Rakousko a Švýcarsko) pro případ, kdy třetí osoba bude chtít zřídit na cizím pozemku stavbu.

Institut práva stavby opravňuje stavebníka k tomu, aby měl na cizím pozemku umístěnou stavbu.⁹ Právo stavby lze zřídit úplatně i bezúplatně a zapisuje se do katastru nemovitostí. Stavebník má ve vztahu ke stavbě stejné práva jako vlastník a má i povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu.

Je možné sjednat povinnost stavbu pojištit. Právo stavby lze zřídit i k již existující stavbě. Právo stavby je vždy dočasné, lze jej zřídit maximálně na 99 let. Smlouvou o zřízení práva stavby je však možné prodloužit. Po zániku existence práva stavby zůstane stavba (její hmotný substrát) zachována a stane se automaticky součástí pozemku a přechází do vlastnictví vlastníka pozemku. Vlastník pozemku musí v takovém případě poskytnout stavebníkovi náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Strany se však mohou dohodnout i jiným způsobem.

PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITÉ VĚCI

K nabytí vlastnického práva k nemovité věci dochází zpravidla ve dvou fázích. Záležet bude na tom, zda převáděná nemovitá věc je zapisována do katastru nemovitostí či nikoliv. Vlastnické právo k nemovité věci se tak nabyvá buď (a) samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, jedná-li se

THE BUILDING IS PART OF THE PLOT OF LAND

The most important change delivered by the new regulation is the understanding of a building as part of the plot of land on which it was constructed. After a long hiatus, Czech law returns to the ancient Roman principle superficies solo cedit (the surface yields to the land), which held that all buildings located on a land plot and firmly affixed to the ground were an inseparable part of that land.⁵ The owner of a land plot was, thus, also the owner of all the buildings located on that plot. According to the new NCC rules, the title to a building can now be conveyed simply by transferring the land plot where the building lies.

Some exceptions to the rule persist (e.g. for underground buildings with an independent purpose and engineering networks (utility lines) including buildings and operationally connected equipment) even after January 1, 2014. Further, the NCC respects the situation created by the previous law, which means that many current building owners do not own the underlying land.⁶ Building owners who did not own that underlying land on the date when the NCC took effect, need not fear that the building has become part of the land or the property of the land owner.⁷

THE RIGHT TO BUILD

The NCC has revived the doctrine of the right to build (also known as the surface right; building lease; rights of superficie; bail à construction or Erbbaurecht).⁸ More typical in jurisdictions like Germany, Austria and Switzerland, this right applies in situations where a third person wishes to build on a plot of land that is owned by someone else.

The right to build entitles a builder to erect a structure on a plot of land belonging to another person.⁹ The right to build may be granted for consideration or even without any consideration; in either case, it is recorded in the Real Estate Register. While the right to build is active, the builder has the same rights (to the building) as the owner, and it also has a duty to maintain the building in good condition.

The builder's duty to insure the building can also be negotiated. The right to build may even be conferred over an existing building. Always temporary in nature, it may be granted for a maximum of 99 years, however the grant agreement can always be extended. After the right to build expires, the building will automatically become part of the underlying land and the property of the land owner. That owner must provide the builder with compensation equal to half of the building's value at the time when the right to build expired, unless the parties agree otherwise.

TRANSFERRING OWNERSHIP TO REAL PROPERTY

Acquiring the ownership rights to real property is generally a two-phase process. The process depends on whether or not the transferred real estate is listed in the Real Estate Register. The ownership rights are either transferred by (a) an agreement if the real property is not listed in the Real Estate Register (in that case, the transfer

5 Zásada pochází z římského práva a platí téměř v celé Evropě. Na českém území tato zásada platila do roku 1950, kdy byla zrušena. Od té doby v českém právu platí, že vlastník stavby může být odlišný od vlastníka pozemku, který pod ní leží. Právní úprava do 31. 12. 2013 výslovně stanovila, že stavba není součástí pozemku. Docházelo tedy k dvojmu převodu, a to jednak k převodu samotné budovy, jednak k převodu jednotlivých pozemků.

6 Aby se uspořádalo sloučení vlastnického práva k pozemkům a stavbám na nich postaveným, je pro osoby, kterým přísluší vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě, aniž by byly vlastníky jediné nemovité věci (tj. pozemku, jehož součástí je stavba), stanoveno předkupní právo k druhé z nemovitých věcí (tedy vlastníku pozemku ke stavbě na něm postavené a vlastníku stavby k pozemku, na kterém stavba stojí).

7 Má-li tedy stavba a pozemek, na které je postavena, stejného vlastníka, stala se dnem nabytí účinnosti NOZ součástí pozemku a pozemek vytvořil společně se stavbou jedinou nemovitou věc. V případě, že vlastník pozemku a vlastník stavby byla osoba odlišná, nestala se stavba součástí pozemku, ale nadále podléhá dosavadní právní úpravě, podle které je stavba spojená se zemí pevným základem samostatnou nemovitou věcí. Dojde-li však následně k tomu, že se pozemek i stavba dostanou do vlastnictví téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž byla zřízena.

8 Daňovým aspektem práva stavby se věnujeme na straně 95.

9 Stavba, kterou stavebník postaví na cizím pozemku na základě práva stavby, se nestane součástí pozemku, ale nestává se ani samostatnou věcí. S takovou stavbou nelze samostatně nakládat, není možno ji samostatně např. prodat, darovat, zřídit k ní zástavní právo apod. Taková stavba (hmotný substrát) se stává součástí institutu práva stavby. Zánik stavby (hmotného substrátu) nemá vliv na zánik institutu práva stavby. Právo stavby se podle NOZ stává samostatnou věcí, právo stavby (nikoli však stavbu zřízenou na základě práva stavby) je např. možné prodat, darovat, přenechat do zástavy, přenechat do nájmu nebo k němu zřídit služebnost. NOZ ukládá vlastníkově pozemku a stavebníkovi vzájemně předkupní právo.

5 This Roman law principle still holds sway across almost all of Europe. In the Czech lands, it was valid until 1950, when it was abolished. From that time, Czech law stipulated that the owner of a building could be a different person to the owner of the underlying land plot. The law which applied until December 31, 2013 explicitly stated that a building was not part of the plot of land beneath it. Therefore, a double transfer was always needed, involving the transfer of the building itself and of the individual land plots concerned.

6 To accelerate the unification of the ownership of land plots and the buildings located on them, the NCC grants pre-emptive purchase rights to persons who own either a plot of land or a building but do not own the attached building/land. Thus, land owners have a pre-emptive right to acquire the buildings built on their land and building owners have the same right to purchase the plot on which their building lies.

7 If a building and the plot of land beneath it had the same owner on the effective date of the NCC, then from that date, the building and the land plot became a single piece of real property. If the building and land plot owners were different persons at that time, however, then the building did not become part of the land plot. Instead, it remains regulated by the previous law, according to which a building firmly affixed to the ground is a separate piece of real property.

8 For tax aspects of the right to build please see Chapter 95.

9 A building constructed on land belonging to a third person based on the right to build, does not become part of the land, but nor is it considered a separate thing (property). As a result, such a building may not be separately transferred; it is not possible, for example, to sell it, donate it or create a pledge over it. The building is the material component of the right to build. The destruction of the building does not, however, terminate the right to build. Under the NCC, the right to build – unlike the building constructed on its basis – becomes a separate regime. It may be sold, donated, pledged, leased or burdened by a servitude. The NCC states that the owner of the plot of land and the builder each have pre-emptive rights; the builder has a right to purchase the land, and the land owner has the right to purchase the building.

o nemovitou věc nezapisovanou do katastru nemovitostí; nebo (b) zápisem do katastru nemovitostí, jedná-li se o nemovitou věc zapisovanou do katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že nemovitou věcí jsou podle NOZ také některá věcná práva, je možné převádět vlastnické právo například i ke služebnosti (druh věcného břemene) či k právu stavby. Tento koncept narušuje dosavadní chápání vlastnického práva jako práva k věci v materialistickém pojetí (tedy vlastnického práva k věci s hmotnou podstatou).

Na rozdíl od předchozí právní úpravy obsahuje NOZ některá zvláštní ustanovení o koupi nemovité věci. Nově jsou upraveny zejména nároky z vad nemovité věci, o jejíž prodej (koupi) se jedná. Např. u skrytých vad je stanoveno, že neoznánil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od jejího nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, uplatní-li prodávající námitku, že vada nebyla včas oznámena.

S vlastnickým právem přecházejí veškeré závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u těch nemovitých věcí, které se do něj zapisují. Jiné závady nabytatel přejímá pouze tehdy (a) měl-li a mohl-li je z okolností zjistit; (b) bylo-li to ujednáno; a/nebo (c) stanoví-li tak zákon (např. nájem).

ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY

NOZ a nové prováděcí předpisy přináší řadu principů, na kterých má být vystavěna nová koncepce katastru nemovitostí jako veřejného seznamu a zápisů do něj prováděných. Mezi tyto principy patří např. domněnka správnosti zápisu v katastru nemovitostí, princip materiální publicity, zásada přednosti zapsaných práv, principy pořadí věcných práv atp.

Podle nové právní úpravy má být právo zapsané v katastru nemovitostí považováno za zapsané v souladu se skutečným právním stavem (domněnka správnosti zápisu v katastru nemovitostí). Platí dále, že pokud bylo určité právo k věci vymazáno z katastru nemovitostí, pak takové právo neexistuje. V případě zápisu práva k nemovité věci do katastru nemovitostí neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje, neboť každý má právo se s údaji v katastru nemovitostí seznámit.

Podle NOZ je preferována tzv. zásada materiální publicity, tj. ochrana nabytatele jednajícího v důvěře v zápis v katastru nemovitostí (jde o důvěru v pravdivost a úplnost právních vztahů evidovaných v katastru nemovitostí). Zásada materiální publicity je nejdůležitější zásadou, na níž je postavena evidence věcných práv k nemovitostem ve střední Evropě. Tato zásada prolomuje podstatným způsobem zásadu, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než kolik sám má.

Podle zásady materiální publicity platí, že pokud stav zapsaný v katastru nemovitostí není v souladu se skutečným právním stavem¹⁰, je (přesto) poskytována právní ochrana osobě, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře¹¹ od osoby k tomu oprávněné podle údajů v katastru nemovitostí (tj. od osoby zapsané v katastru jako vlastníka). Zápis v katastru nemovitostí by tedy měl převažovat nad skutečným stavem věcí.¹²

Zásada materiální publicity však ve své krajní podobě umožňuje, aby v určitých případech došlo k nabytí vlastnického práva od osoby, která je zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastníka, avšak ve skutečnosti není vlastníkem. Musí se však jednat o případ, kdy došlo k právnímu jednání v dobré víře, za úplatu, od osoby zapsané v katastru nemovitostí a pokud skutečný vlastník neuplatnil své právo rozporovat zápis v katastru nemovitostí formalizovaným způsobem předvídaným v NOZ a tím vyloučit dobrou víru dalšího nabytatele (poznámka rozepře, poznámka spornosti zápisu a podání žaloby).¹³

happens on the effective date of the agreement) or (b) registration in the Real Estate Register if the real property is listed in the Real Estate Register.

The NCC expands the definition of real property to include even certain rights, and it is therefore also possible to transfer ownership rights to, for example, a servitude or a right to build. This concept expands the conventional understanding of an ownership right as a right to a material object.

Unlike the law it replaces, the NCC contains specific provisions on the purchase of real property. This includes new regulations on claims arising from defects in the real property that is being purchased. For example, within five years of purchasing a building that is firmly affixed to the ground, a buyer must notify the seller about the discovery of any hidden defects in the property. Otherwise if the seller objects that the defect was not reported in time, the court will not enforce the right to a remedy for such hidden defects.

A transfer under the NCC includes not only ownership rights but all defects in an object which are listed in the Real Estate Register if the real property appears there. Other defects are only transferred to the buyer if (a) the buyer should or could have ascertained them given the circumstances; (b) the parties concluded an agreement to this effect; and/or (c) such a transfer is stipulated by law (as in the case of a lease).

THE PRINCIPLE OF MATERIAL PUBLICITY

Along with its implementing regulations, the NCC introduces a series of principles (e.g. principle of accuracy of entries in the Real Estate Register, principle of material publicity, principle of priority) which together create a new concept of the Real Estate Register (known also as Cadastre or land register) as a public register.

According to these principles, if in the Real Estate Register has been recorded a right in rem in favour of a person, it shall be presumed that that right exists in favour of that person, and if a right in rem was deleted from the Real Estate Register, that right shall be presumed not to exist. If a right to real property is recorded in the Real Estate Register, no person may plead that he/she was not aware of the contents of the Real Estate Register since anyone can access and check data in the register (any person, may, consult the public records, deeds or facts or legal situation and obtain extracts or certified copies of them).

The material publicity principle in the NCC aims to protect a buyer (sub-acquirer) who acts in good faith based on the entry in the Real Estate Register, i.e. a person who assumes that the record of legal relations (recorded status) there is accurate and complete. The material publicity principle is the most important legal principle which governs land evidences in Central Europe. This critical principle trumps the rule that no one can transfer rights beyond the rights which they actually own.

If the record (i.e. situation shown in the Real Estate Register) (recorded status) in the Real Estate Register does not reflect the true legal situation (actual legal status)¹⁰, a person (sub-acquirer) who acts in good faith¹¹ on that record (recorded status) will be protected and may acquire ownership from person listed as an owner of real property even if this person is not the true owner. The situation shown in the Real Estate Register (recorded status), thus, prevails over the reality (true legal situation).¹²

In its most extreme applications, the material publicity principle allows for the acquisition of ownership rights from a person wrongly recorded in the Real Estate Register as the owner of the right, but which in reality is not. In such a case, however, the acquisition of the real property must still happen in good faith, for valuable consideration, from a person listed in the Real Estate Register as the owner and on condition that the true owner does not dispute the entry in the Real Estate Register through formal revocation measures (action in rectification) set out in the NCC. These actions include filing a court action for the revocation and requesting the inclusion of a note of discrepancy or a note of dispute in the Real Estate Register. If the true owner does not take any of these revocation steps, the good faith of the subsequent owner is maintained and protected.¹³

10 Např. pokud je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastníka osoba, která není ve skutečnosti vlastníkem.

11 Dobrá víra se posuzuje k době podání návrhu na zápis. Pokud by se takový zápis neprováděl, posuzovala by se dobrá víra k době, kdy došlo k právnímu jednání.

12 Tím se nová právní úprava zcela zásadně liší od předešlé, podle které pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídal skutečnosti, měl skutečný stav přednost před stavem zápisu v katastru nemovitostí. Nebyla tak dostatečně poskytována ochrana osobě jednající v důvěře v zápis v katastru nemovitostí.

13 To však neznamená, že po zmeškání lhůt se stane vlastníkem nemovité věci osoba, na níž byla věc podle zápisu v katastru nemovitostí převedena, ale ta nebyla v dobré víře.

10 If a person listed in the Real Estate Register as an owner of real property, is not the true owner.

11 For this purpose, good faith is assessed at the time when the buyer applied for registration. If registration is does not take, good faith is assessed at the time of the relevant legal act (e.g. concluding the purchase agreement).

12 In this way, the new law departs substantially from previous rules, which gave priority to the true legal situation in cases when the Real Estate Register did not correspond. As such, they failed to sufficiently protect persons acting in good faith on entries in the Real Estate Register.

13 Importantly, this does not mean that a person who acquired the real property based on the Real Estate Register but did not act in good faith will become the owner once the relevant time limits for revocation lapse.

PROLOMENÍ PRINCIPU MATERIÁLNÍ PUBLICITY

Do ochrany nabyvatele nemovité věci, který je v dobré víře, vstupuje možnost osoby, jejíž věcné právo bylo dotčeno nesouladem skutečného právního stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí, domáhat se u soudu jeho odstranění. NOZ dále poskytuje skutečnému vlastníkově nebo jiné oprávněné osobě možnost bránit se proti ztrátě nebo omezení svého práva v důsledku působení zásady materiální publicity. NOZ vedle ochrany nabyvatelů jednajících v dobré víře zároveň ochraňuje skutečné vlastníky (i když nejsou zapsaní v katastru nemovitostí). Jde zejména o případ ochrany před neplatnými nebo zfalšovanými kupními smlouvami.¹⁴

NOVÝ KATASTRÁLNÍ ZÁKON

V souvislosti s účinností NOZ od 1. ledna 2014 nabyl účinnosti i nový katastrální zákon (zákon č. 256/2013 Sb., v platném znění), který mimo jiné zavádí některá nová pravidla pro podávání návrhů na vklad vlastnického práva a jiných práv do katastru nemovitostí.¹⁵ Nová právní úprava stále rozlišuje zápis vkladem, záznamem a poznámkou. Stanoví však jiná kritéria pro určení, která skutečnost bude zapsána vkladem, záznamem a poznámkou.¹⁶

NOVÁ KONCEPCE VĚCNÝCH BŘEMEN

NOZ stanoví některá nová pravidla pro zřizování věcných břemen. Zejména rozděluje věcná břemena do dvou kategorií, tedy na služebnosti a reálná břemena. Služebnosti odpovídají té části dosavadních věcných břemen, které spočívaly v pasivitě povinného. Služebnosti tedy budou moci být zřizovány pouze tak, že budou zakládat pro povinného (vlastníka zatížené věci) povinnost něco strpět nebo se něčeho zdržet. Služebnosti tedy zásadně nebudou zakládat povinnému povinnost aktivně jednat.

Druhá kategorie věcných břemen, reálná břemena, budou naopak zakládat pro povinného povinnost aktivně jednat, tedy buď něco konat, nebo něco dát (dávát). Typickým příkladem reálného břemene je výměnek, tedy povinnost určité osoby (vlastníka zatíženého pozemku) zaopatřovat oprávněnou osobu (nejde jen o zajištění bydlení, ale i o poskytování finanční podpory a služeb osobní povahy).

NOZ upravuje obecná pravidla společná pro všechny služebnosti, zároveň však upravuje zvláštní pravidla, která se aplikují jen na některé služebnosti. Speciální pravidla se použijí například na služebnost inženýrské sítě nebo na služebnost stezky a cesty.

Významná změna v úpravě služebností (oproti úpravě věcných břemen podle předchozí úpravy) spočívá v možnosti zatížit služebností vlastní pozemek ve prospěch jiného svého pozemku. Podle předchozí právní úpravy toto nebylo možné, věcné břemeno muselo být zřízeno tak, aby oprávněný a povinný byly zcela odlišné osoby. Nově bude možné zatížit služebností jakoukoli věc (jejíž povaha to bude připouštět), nikoli jen nemovitost. Reálné břemeno bude moci být zřízeno i jakékoli věci zapsané do veřejného seznamu (bude-li to její povaha připouštět).

14 Tvrdí-li tedy někdo, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru nemovitostí bez právního důvodu ve prospěch jiného, je oprávněn domáhat se výmazu takového zápisu (žalobou u obecného soudu) a žádat, aby to bylo zároveň v katastru nemovitostí poznamenáno formou tzv. poznámky spornosti.

15 Podle nového katastrálního zákona se k návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí bude přikládat listina, která je podkladem pro navrhovaný vklad (například kupní smlouva, smlouva o zřízení služebnosti nebo jiného věcného břemene, smlouva o zřízení zástavního práva a podobně), zásadně pouze v jednom vyhotovení, bez ohledu na počet účastníků vkladového řízení. Po provedení vkladu katastrální úřad zašle účastníkům vkladového řízení pouze vyrozumění o provedení vkladu. Účastníkům řízení nebude zasílat vkladovou listinu s doložkou potvrzující provedení vkladu. Tato skutečnost by měla být ve smluvní dokumentaci odpovídajícím způsobem reflektována. Zejména výplata kupní ceny z úschovy by již neměla být podmíněna předložením kupní smlouvy s potvrzením katastrálního úřadu. V případě, že je účastník vkladového řízení zastoupen, musí být přílohou návrhu na vklad plná moc, na které nově musí být úředně ověřený podpis zastoupeného účastníka řízení. Podle předchozí právní úpravy stačila plná moc bez úředního ověření podpisu. Podle současné právní úpravy by plná moc pro podání návrhu na vklad bez úředně ověřeného podpisu již nebyla dostatečná.

16 Platí přitom, že práva, která dosud byla zapisována vkladem, budou i nadále zapisována vkladem. Vkladem však budou zapisovány i nové druhy věcných práv podle NOZ (například právo stavby, přidatné spoluvlastnictví, zákaz zoizení nebo zatížení) a také nájem a pacht. Vkladem se tato práva budou zapisovat bez ohledu na způsob jejich vzniku (tedy nejen práva ze smlouvy, ale i práva ze zákona nebo soudního rozhodnutí). Záznamem se budou zapisovat práva odvozená od vlastnického práva, zejména právo hospodářit s nemovitostí (například právo hospodářit s majetkem státu, majetek statutárního města svěřený městské části a podobně). Poznámku budou zapisovány významné informace týkající se evidovaných nemovitostí stanovené zákonem (například výhoda přednostního pořadí, přednostní právo ke zřízení věcného práva, výhrada, že upevněný stroj není součástí pozemku, svěřenecké nástupnictví nebo informace o stavbě, která není součástí pozemku).

CHALLENGING THE PRINCIPLE OF MATERIAL PUBLICITY

The NCC seeks to protect not only good-faith buyers (sub-acquirers), but also true real property owners whose rights are affected by the disparity between the actual legal status (true legal situation) and entry in the Real Estate Register (recorded status). This category of persons includes true owners whose names do not appear in the Real Estate Register. The new law offers the true owners of property the option to defend themselves against any loss or limitation of their rights caused by the application of the material publicity principle. Protection is available especially against the impact of invalid or falsified purchase agreements.¹⁴

NEW CADASTRAL ACT

Accompanying the NCC, a new Cadastral Act (Act no. 256/2013 Sb., as amended) came into force on January 1, 2014. Among other things, this statute introduces new rules on the filing of petitions for the registration of ownership and other rights in the Real Estate Register.¹⁵ The new law maintains previous distinctions between registration entries included by "insertion", "recording" or as "notes"; all these terms describe forms of registration. At the same time, however, the NCC establishes new criteria for determining which data should be recorded in each of the three categories.¹⁶

NEW CONCEPT OF EASEMENTS

The NCC sets up new rules on the creation of easements. In particular, it divides easements into two categories: servitudes (services) and real encumbrances (real easements). Servitudes correspond to the concept of easements which existed previously; they are based on the passivity of the encumbered person. Under the new rules, servitudes may only be created in a manner such that the encumbered person (i.e. the owner of the encumbered property) has a duty to allow an intervention or to refrain from acting in some way. As a rule, servitudes may not impose a duty on the encumbered party to actively carry out any action.

Real encumbrances, on the other hand, a second category of easements, impose an obligation on the encumbered person to take action, i.e. either to perform some act or to provide some item (e.g. to pay an annuity). A typical example of a real encumbrance is the duty to provide care (in Czech "výměnek"), which is imposed on a particular person as the owner of an encumbered plot of land. This person must take care of the entitled person by providing not only shelter, but also financial support and relevant personal services.

The NCC sets out general rules for all servitudes as well as several special rules which only concern certain servitudes. Special rules apply, for example, to servitudes for engineering networks (utility lines) and for paths and roads.

A significant change in the regulation of servitudes allows the owner of a land plot to encumber it for the benefit of another plot on that owner's property. This was not permitted under the previous regime, which held that the entitled and encumbered persons for any easement had to be two different entities. The new rules extend the objects of encumbrances beyond plots of land to any thing (in the legal sense of that word – e.g. moveable property) if its nature so allows. Such encumbrances can be established by creating a servitude. Real encumbrances may be imposed on any legally recognised thing that is amenable and listed in the public register.

14 Any person whose rights are affected by the disparity between the true legal situation and entry in the Real Estate Register may require the rectification through formal actions set out in the NCC. These actions include filing a court action and requesting the inclusion of a note of discrepancy in the Real Estate Register.

15 Under the new Cadastral Act, a petition for the entry of a right in the Real Estate Register must contain a document which serves as the basis for the proposed entry (for example, a purchase agreement, an agreement on the creation of servitudes or other easements, an agreement on the creation of a mortgage, etc.). The document must be presented in one counterpart regardless of the number of participants in the proceedings. After the entry is registered, the Cadastral Office will confirm this fact to all participants. Participants will no longer be sent a document evidencing registration and a confirmation clause. These procedural changes should be properly reflected in the contractual documents. In particular, payment of the purchase price must no longer be conditional on the presentation of the purchase agreement along with confirmation from the Cadastral Office. If a participant in the registration proceedings is represented by a proxy, the registration petition must also contain a power of attorney with the officially verified signature of the represented participant. The previous law did not require the official verification of the signature on the power of attorney. In contrast, the new law states that a power of attorney lacking an officially verified signature will not be sufficient for the purpose of registration in the Real Estate Register.

16 Rights registered by "insertion" under the previous law are still treated identically. However, new types of rights may now also fall in this category pursuant to the NCC. These include, for example, the right to build and rights related to additive co-ownership, to the negative pledge or to leases and usufructs. These rights will be registered by insertion regardless of their origin (i.e. whether they arise from agreements or directly from law or judicial decisions). In contrast, rights derived from ownership rights are registered by recording; they include especially rights to use real property (e.g. the right to use state property or property owned by a statutory municipality and entrusted to a city district, etc.). Registered "notes" include significant information required by law about listed real property (e.g. information on the reservation of priority rank, priority rights to establish further ownership rights, any rights to claim that an affixed machine is not part of the real estate, and details about trust succession and buildings which are not part of the land plot).

NÁJEM

V oblasti práva nájmu dochází k významným změnám. Nová úprava (oproti předešlé právní úpravě) nájemního práva nepoužívá pojem nebytových prostor. Dochází zároveň ke zrušení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Na obecná ustanovení NOZ o nájmu navazují zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu (k bydlení), nájmu prostoru sloužícího podnikání, podnikatelského nájmu věcí movitých, nájmu dopravního prostředku a ubytování včetně timesharingu.

Nájem se řídí novou úpravou v NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto datem. Podle dosavadních právních předpisů se posuzují jen vznik nájmu, resp. práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ. Z toho plyne, že nová pravidla nájmu nebudou platit jen pro nájemní smlouvy uzavřené po 1. 1. 2014, ale i pro nájemní smlouvy uzavřené před tímto datem.

Pro posouzení, zda se na konkrétní historicky uzavřenou nájemní smlouvu použijí ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání, je rozhodující účel, pro který se nájem sjednává. Tato ustanovení se použijí, jestliže tímto účelem je provozovat v daném prostoru nebo místnosti podnikatelskou činnost a slouží-li tyto alespoň převážně podnikání. Toto platí bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě výslovně uveden. U většiny historicky uzavřených nájemních smluv se proto s účinností NOZ právní režim těchto smluv automaticky transformoval do režimu nájmu prostoru sloužícího podnikání. Ve zbývajícím rozsahu se na tyto smlouvy použijí obecná ustanovení o nájmu.

NOZ dává stranám široké možnosti upravit si v nájemní smlouvě své práva a povinnosti odlišně oproti NOZ, což bude typické pro nájem prostor sloužících podnikání. Pronajmout lze výslovně i věc, která v budoucnu teprve vznikne, jestliže je možné ji dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy. Tato možnost byla dosud předmětem teoretických a zčásti i praktických pochybností, které jsou tímto pro příště vyjasněny. NOZ tedy umožňuje uzavřít nájemní smlouvu před vydáním kolaudačního souhlasu. NOZ umožňuje zároveň postoupení celé nájemní smlouvy, je-li tato možnost ujednána.

V nájemních smlouvách je nezbytné doporučit vlastní právní úpravu, a to zejména úpravu důvodů pro ukončení nájmu a úpravu plateb spojených s nájmem. Při použití NOZ může být (v případě absence zvláštního smluvního ujednání) obecná úprava v NOZ pro pronajímatele nevýhodná. Např. podle § 2287 může nájemce vypovědět nájem na dobu určitou, pokud dojde k takové změně okolností, z nichž strany při vzniku smlouvy o nájmu vycházely, do té míry, že na nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Změna vlastníka předmětu nájmu nemá vliv na trvání nájemní smlouvy. Zásada trvání nájemní smlouvy v případě změny vlastníka předmětu nájmu však není bezvýhradná. Pokud nový vlastník neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, je podle ustanovení § 2222 odst. 2 NOZ nový vlastník oprávněn nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je jejím nájemcem. Dále v souvislosti s převodem předmětu nájmu platí, že pokud pronajímatel převedl vlastnické právo k předmětu nájmu, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, která zákon nestanoví. Výjimku představuje situace, kdy nový vlastník o takových ujednáních věděl. Existuje riziko zneužití těchto oprávnění.

Pokud je pronajata věc zapsána do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), запиše se do něj i nájemní právo, navrhne-li to vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce. Zápis nájemního práva je tedy závislý vždy na souhlasu pronajímatele, bez kterého ho nelze úspěšně provést. Naopak souhlasu nájemce není třeba.

Zcela novým institutem je tzv. náhrada za převzetí zákaznické základny. Jestliže skončí nájem vypovědi ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, popřípadě nového nájemce získanou převzetím jeho zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Toto právo nájemce nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností. V ostatních případech však může tuto náhradu požadovat. Zákaznická základna však musela být vytvořena jím, nikoliv například předchozím nájemcem či samotným pronajímatelem v době před vznikem nájmu.

NOZ zavádí institut tzv. námitek. Do jednoho měsíce od doručení výpovědi má vypovězená strana možnost vznést u druhé strany písemné

LEASES OF BUSINESS PREMISES

Major changes have also been introduced with regard to leases. Act no. 116/1990 Coll., on the lease and sublease of non-residential premises is abolished. At the same time, the term “non-residential premises” no longer appears in the new rules on leases. Instead, the general provisions of the NCC on leases are joined by specific provisions that separately cover the lease of residential flats and houses, business premises, moveable property, transport vehicles and accommodation including timesharing.

As noted above, these leases are governed by NCC rules from the effective date of the NCC (January 1, 2014) even if the lease agreement was concluded earlier. The previous law applies only to issues around the lease's origin and rights and duties which originated before the effective date of the NCC.

When assessing whether to apply the NCC provisions on the lease of business premises to older lease agreements, the purpose of the lease is decisive. These provisions apply if the lease's purpose is to enable the performance of business activities at the premises and those premises are at least predominantly used for those business activities. This approach is correct regardless of whether the lease's purpose is mentioned explicitly in the lease agreement. This means that most previously concluded lease agreements on this topic will transform into agreements on the lease of business premises. Where the NCC provisions on the lease of business premises do not apply, the general provisions on leases in the new code prevail.

The NCC offers the parties a wide range of options which they can use to tailor their mutual rights and duties in a manner typical for the lease of business premises. If they do not agree on such modifications, the NCC default positions apply. The new law explicitly makes it possible to lease premises to be created in the future if that premises can be sufficiently defined when concluding the lease agreement. Until recently this issue was a point of theoretical and practical doubt. The NCC dispels these doubts and allows the conclusion of a lease agreement before the issuing of a use permit for the premises concerned. The statute also condones the transfer of a whole lease agreement if that prospect is agreed on between parties.

It is advisable for parties to lease agreements to tailor and agree on their own terms for lease termination conditions and rental payments. The lessor especially may find the application of general NCC provisions to be disadvantageous in the absence of bespoke contractual provisions to the contrary. Under Sec. 2287 of the NCC, for instance, the lessee has the right to terminate the lease within a definite period based on a change in the original circumstances which would make it unreasonable for the lessee to maintain the lease relationship.

The NCC also imposes a higher level of responsibility on the lessor particularly for the acts of third parties. For example, the lessor must inform the lessor about any third party which claims to own or have other rights over the leased object or which requests that object's release or vacation; the lessor must also provide protection to the lessee in these circumstances should the lessee request it. If the lessor fails to give the lessee sufficient protection, the lessee may terminate the lease without any termination period. Furthermore, in the event that the lessee's use of the object is disturbed or if it is otherwise bothered by the actions of third parties, it has the right to a reasonable reduction of the rent provided the lessor is notified of these facts in due time.

Generally speaking, a change of the leased object's owner will have no effect on the lease agreement's duration under the NCC. This principle has some exceptions, however. If the new owner had no reasonable cause to doubt that it was purchasing non-leased object, then it may terminate the lease within three months of learning about the lease's existence and the identity of the lessee pursuant to Section 2222 (2) of the NCC. The NCC further states that if the lessor transfers ownership rights to a leased object, the new owner will not be bound by the lessor's non statutory duties (not contained in the NCC), unless it knew of these duties. There is a real risk of misuse of the rights in this area.

The listing of a lease in the Real Estate Register always requires the approval of the lessor. On the other hands, the approval of the lessee is not needed for this purpose. If the leased object is listed in the Real Estate Register, then the lease may therefore be recorded there by the owner itself or by the lessee with the owner's approval.

In a wholly new development under the new code, compensation is now available to the lessee for the takeover of its customer base. If the lessor terminates a lease, the lessee has the right to compensation if it has created a customer base for the lessor or for new lessees. This right may not be enforced if the lease was terminated due to a gross breach of the lessee's duties. Otherwise, however, such compensation may be requested provided that the customer base was created by the lessee itself, and not for example by the previous lessee or by the lessor itself in the period preceding the lease.

námítky. Pokud pronajatý prostor vyklidí v souladu s výpovědí, platí, že výpověď přijímá bez námitek. Pokud námítky druhé straně nedoručí, ztrácí právo později se domáhat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, které prostor slouží. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu však vyžaduje písemnou formu.

BYTOVÉ VLASTNICTVÍ

Zcela zásadní změnou prošla právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor. Bytová či nebytová jednotka je nově již plnohodnotnou nemovitou věcí a zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu současně s podílem na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. NOZ obsahuje zejména některá zvláštní ustanovení o převodu jednotky. Oproti dřívější úpravě již nejsou určeny náležitosti, které musí smlouva o převodu jednotky obsahovat (například označení bytu, popis bytu, určení společných částí, označení pozemku apod.). To však nemění nic na tom, že smlouva musí být dostatečně určitá. Nová právní úprava ukládá vlastníkům jednotek více povinností, a to zejména ve vztahu k ostatním vlastníkům jednotek a k osobě odpovědné za správu domu.¹⁷

V souvislosti s nabytím účinnosti NOZ nabylo účinnosti také nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění, kterým se mění některá pravidla pro výpočet podlahové plochy bytů.¹⁸

ZÁVĚR

NOZ přináší do českého práva řadu velmi zásadních změn. Posílení zásady dispozitivnosti právních jednání povede pravděpodobně k výraznější potřebě smluvních stran upravit si svá práva a povinnosti přímo ve smlouvě a nespolehat se na znění zákona. Zároveň s tím však bude nezbytné vyloučit řadu ustanovení NOZ jinak aplikovatelných na vznikající právní vztahy, což povede k dalším a některých legislativních chyb nově právní úpravy) lze očekávat naopak dopady pozitivní.

Zprvu lze proto spíše očekávat mírně negativní dopady nové právní úpravy v podobě vyšší právní nejistoty. V dlouhodobějším horizontu (po odstranění nejasností a některých legislativních chyb nově právní úpravy) lze očekávat naopak dopady pozitivní.

The NCC also introduces a right to object to the termination of a lease. The concerned party must raise any such objections in writing within one month of the delivery of the termination notice. If the leased premises are vacated as per the termination notice, then the notice will be considered as accepted without objections. If objections are not raised within the allocated time, concerned party cannot contest the legality of the termination in court proceeding.

With the prior consent of the lessor, the lessee may transfer the lease in connection with a transfer of the business for which the premises are used. To this end, however, both the lease transfer agreement and the lessor's consent must be given in writing.

CONDOMINIUMS

The regulation of condominiums is another area which sees substantial changes. The NCC introduces a view of both residential and non-residential units as real property consisting of a spatially separate part of a building plus a share of mutually connected and inseparable common areas. It also sets out special provisions on the transfer of a unit. This transfer no longer requires the specification of terms (e.g. identification and description of the flat, definition of common areas, identification of land plot, etc.) that were once mandatory so long as the agreement on the transfer remains sufficiently clear. The new regulation imposes further duties on owners, particularly with respect to other unit owners and the person responsible for building management.¹⁷

Government Decree no. 366/2013 Coll. on the regulation of various issues connected with flat co-ownership, as amended, takes effect alongside the NCC. Its impact includes changes to some rules about the calculation of a flat's floor area.¹⁸

SUMMARY

The NCC introduces a series of very significant changes to Czech law. The new law's emphasis on contractual freedom will probably impel parties to regulate their own rights and duties directly in their agreements rather than relying on the statute. At the same time, they will need to exclude other NCC provisions which would otherwise apply to the legal relationship and could have a dramatic impact on the legal and economic position of the contractual parties. This will require the devising of more contractual provisions.

At first sight, therefore, the new law can be expected to have a slightly negative impact, bringing with it a higher degree of legal insecurity. In the long-term, however, once certain issues and some drafting errors in the new legislation are clarified, the NCC is likely to have a positive bearing on the Czech real estate market.

JUDr. Gabriel Achour

17 Tyto povinnosti jsou vyrovnávány rozšířením některých práv vlastníkům jednotek. Výslovně je stanoveno, že vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části. Nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Kdo získá vlastnické právo k jednotce, je povinen oznámit to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o svém vlastnictví (tedy zpravidla od provedení zápisu v katastru nemovitostí), vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu, a to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Stejně platí v případě změny těchto údajů. Porušování povinností uložených vlastníkovi jednotky vykonatelným rozhodnutím soudu takovým způsobem, který podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků jednotek, může vést až k soudnímu prodeji jednotky tohoto vlastníka.

18 Podle předchozích právních předpisů (zejména zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů) se podlahovou plochou bytu rozuměla podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Do podlahové plochy bytů se tedy zásadně nezahrnovala výměra nosných konstrukcí a přiček uvnitř bytu. Nové nařízení vlády nově výslovně stanoví, že podlahová plocha bytu je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt. Podlahovou plochu bytu tedy tvoří plocha všech místností včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu (stěn, sloupů, pilířů a podobně). Výměra bytu určená podle nového nařízení vlády bude odlišná od výměry téhož bytu určené podle předchozích právních předpisů. Bude totiž zahrnovat i výměru nosných konstrukcí a přiček uvnitř bytu (přestože nosné konstrukce budou společné částmi nemovité věci a nebudou tedy ve výlučném vlastnictví vlastníka jednotky). Výměra podle nových právních předpisů bude počítána zejména u bytů v budovách rozdělovaných na jednotky po účinnosti NOZ. Podle přechodného ustanovení NOZ totiž platí, že vlastnické právo k jednotkám v domě, v němž došlo k nabytí vlastnického práva alespoň k jedné jednotce podle dosavadních právních předpisů, vznikne podle dosavadních právních předpisů.

17 The duties are balanced by the conferral of more rights on unit owners, who are explicitly entitled to freely manage, exclusively use and reconstruct the interior of their own flat, and to use the common areas of the property. At the same time, these persons must not prevent other unit owners from exercising these same rights, and they may not endanger, change or damage the common areas. On becoming a unit owner, a person must inform the other unit owners in the building about its ownership. The communication should take place through the person responsible for building management, and it should include the address and number of people living in the unit. The new owner must fulfil this duty within one month of the date when its ownership became or could have been known (i.e. usually the registration date in the Real Estate Register). The same rule applies where there is any change to registered data. In the event that an owner breaches these legal obligations and fails to respond to a court order to take remedial action, then if the breach substantially limits or blocks the rights of unit owners, the court may decide on the sale of the unit.

18 Under the previous law (especially Act no. 72/1994 Coll., on flat ownership (the Condominium Act)), the floor area was defined as the floor area of all rooms, including premises considered as an appurtenance to the flat. As a rule, the dimensions of supportive structures and partitions were not included in this floor area. In contrast, the new government decree expressly states that the floor area of any flat unit is delimited by the interior face of external (boundary) vertical walls of the flat (area contained within the internal faces of the vertical walls). The flat's floor area therefore comprises the area of all rooms including the platform area of all vertical supportive and non-supportive structures inside the flat (walls, columns, pillars and so on). As such, the dimensions of the flat under the new decree are different to those applicable under the previous law. The flat's floor area will now also include the area of supportive structures and partitions inside the flat (even if the supportive structures belong to the common areas of the property and, thus, are not exclusively owned by the unit owner). The new rules on floor area calculation apply especially to flats in buildings which were divided into units after the NCC took effect. This is because transitional NCC provisions state that in buildings where at least one person's ownership rights were acquired under the previous law, the acquisition of ownership to other units also remains subject to that law.



DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ
REAL ESTATE TAXES

Dopadům změn v právní oblasti se věnuje kapitola Právo na straně 84. Jedním z hlavních témat roku 2014 však zcela bezpochyby budou i daňové otázky spojené s nabytím účinnosti rekodifikace občanského zákoníku.

Na omezeném prostoru nelze popsat veškeré změny, ke kterým ve zdanění v oblasti nemovitostí na přelomu let 2013 a 2014 došlo. Chtěli bychom však upozornit na ty, které podle našeho názoru mohou trh s nemovitostmi v budoucích letech výrazně ovlivnit. Věnujeme se také očekávání a předpokladům, s nimiž byly tyto změny v roce 2013 zákonodárnými sbory přijímány a které nebyly zcela naplněny.

The New Civil Code came into effect on January 1, 2014. For its impact on legal issues, see the Law chapter on page 84. But the tax issues associated with the re-codification's entry into effect will undoubtedly be one of the main topics of 2014.

We can not describe all the changes occurring in the taxation of real estate at the turn of 2013 and 2014 in the limited scope of this chapter. However, we would like to draw attention to those that will, in our opinion, significantly influence the real estate market in the coming years. We also discuss the expectations and assumptions with which these changes were adopted by the legislature in 2013 and which have not been fully realized.

”

„Kdybych měla možnost změnit v nové daňové legislativě 3 věci, byly by to: odepření slevy pro důchodce kvůli diskriminaci těchto poplatníků, uplatnění DPH při převodu pozemků v nové úpravě, která má negativní dopad na realitní trh a zdanění nemovitých vkladů do základního kapitálu, neboť negativně ovlivňuje restrukturalizace.“

(Ing. Marie Konečná, KPMG Česká republika)

“If I had the opportunity to change three things in the new tax legislation, they would be: the denial of discounts to pensioners due to discrimination against those taxpayers, VAT application on the transfer of land in the new regulation, which is negatively impacting the real estate market and the taxation of real estate investment in registered capital, as it negatively affects restructuring.”

V době, kdy došlo ke schválení nového občanského zákoníku (rok 2011), se také začaly připravovat novely jednotlivých daňových zákonů, které měly reagovat na změněnou právní situaci. Zdanění v oblasti nemovitostí s novými instituty i novým pojetím staveb jako součásti pozemku pak nemohlo zůstat stranou. Při čtení důvodových zpráv k zákonným opatřením Senátu, které tyto změny do daňových zákonů implementovaly, však lze nabytí dojmu, že záměr zákonodárce v mnoha případech směřoval pouze k ponechání existujícího způsobu zdanění. Novely tak měly především reagovat na změněnou právní terminologii. Že tomu tak v praxi není a deklarovaný záměr zákonodárce nebyl naplněn, je v současné době více než zřejmé.

At the time of the passing of the new Civil Code (2011) amendments to various tax laws were also drawn up to respond to the changed legal situation. Taxation of real estate with its new institutions and the new concept of buildings as part of the land could not be ignored. When reading the explanatory memorandum accompanying the Senate legal measures that implemented these changes in tax laws, you may get the impression that the intention of the legislature was, in many cases, just to maintain the existing methods of taxation. The amendments should have primarily reacted to the changed legal terminology. It is currently more than obvious that this did not happen in practice and that the intention declared by the legislator was not carried out.

”

„Změnila bych odvody DPH v návaznosti na úhrady (i když nová legislativa je částečně umožňuje, stále platí, že neplátiči zatěžují své dodavatele), celkovou míru zatížení osob s příjmem ze závislé činnosti, neboť stát neposkytuje adekvátní plnění svým občanům, a změnila bych sazbu korporátní daně, aby bylo atraktivnější umísťovat do ČR holdingy a sídla společností obchodujících v rámci EU (např. Bulharsko 10 %).“

(JUDr. Radka Konečná, Konečná & Zacha, adv. kancelář)

“I would make VAT payments dependent on settlements (although the new legislation partially makes this possible, it still holds that non-payers burden their suppliers), the overall burden on people with income from employment, because the state does not provide adequate tax fulfillment to its citizens, and I would change the corporate tax rate to make it more attractive to move holdings and branches of companies doing business within the EU (e.g. Bulgaria has a 10% rate) into the Czech Republic.”

DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Zcela jednoznačně je to patrné například z důvodové zprávy k § 56 zákona o DPH (dodání vybraných nemovitých věcí). Důvodová zpráva k tomuto ustanovení mimo jiné výslovně uvádí: „Uplatnění DPH při převodu nemovitých věcí zůstává beze změny.“

Důvodová zpráva tak v zásadě konstatuje, že by k žádným zásadním změnám v této oblasti dojít nemělo. Opak je však pravdou. Základním a zjednodušeným principem nové úpravy u DPH je přenesení úpravy DPH roku 2013 u staveb i na pozemky, které jsou těmito stavbami zastavěny. Za zastavěný pozemek se pak považuje i ten, na kterém je umístěna inženýrská síť. Zatímco tedy do konce roku 2013 byl převod „zastavěných“ pozemků od DPH osvobozen, nová úprava požaduje jejich zdanění v případech, kdy by zdanění podle úpravy roku 2013 podléhal převod stavby.

Tento fakt umocňuje i skutečnost, že z textu zákona je sporná i výše sazby, která by měla být v takovém případě uplatněna. Teprve Generální finanční ředitelství na základě příspěvku pro Koordináční výbor Komory daňových poradců vyložilo, že v případech, kdy se na pozemku nachází stavba pro sociální bydlení, bude u převodu pozemku uplatněna snížená sazba, a to bez ohledu na to, zda je součástí převodu pozemku také převod této stavby.

Příslušné ustanovení týkající se uplatnění DPH u převodu nemovitých věcí skrývá další problematické oblasti. Jednou z nich, v současné době široce diskutovanou, je vymezení termínu „pozemek pro účely DPH“.

VALUE ADDED TAX

This becomes clearly evident, for example, in the explanatory memorandum to § 56 of the VAT Act (transfer of selected real estate). The memorandum, inter alia, explicitly states: “The application of VAT to the transfer of real estate remains unchanged.”

The explanatory memorandum in principle notes that no significant changes in this area should not have occurred. But that is not the case. The basic and simplified principle of the new legal regulation of VAT is the transfer of the 2013 VAT rules for buildings to the land that is occupied by the buildings. Land that contains utility lines is in this case also considered built-up land. Thus, while until the end of 2013, the transfer of “built-up” land was exempt from VAT, the new regulation calls for its taxation in cases, where only the transfer of the building would have been taxed under the 2013 regulation.

This fact is compounded by the fact that from the text of the law, it is not clear which tax rate should be applied in this case. Only the General Tax Directorate, as part of their contribution to the Coordination Committee of the Chamber of Tax Advisers, explained that in cases where the land contains buildings for social housing, the transfer of land would receive a reduced VAT rate, regardless of whether the building transfer is part of the land transfer.

The relevant provision relating to the application of VAT on the transfer of real estate hides other problems as well. One currently widely discussed problem is the definition of “land for VAT purposes”.

S ohledem na chybějící zákonnou definici Generální finanční ředitelství v rámci své Informace ztotožnilo pojem pozemek s pojmem parcela. Tento výklad vedený zřejmě snahou o jednoduchou spravovatelnost DPH v této oblasti tak v některých případech vede ke značnému rozšíření zdanění na pozemky, které z převážné části zastavěny nejsou. Typickým příkladem v developerském prostředí je pak zasíťovaný pozemek. Byly-li na hranici pozemku například v roce 2012 dovedeny inženýrské sítě, které jsou vyvedeny do tzv. kapličky v rohu pozemku, byl převod tohoto pozemku až do konce roku 2013 za standardních podmínek od DPH osvobozen. Novela zákona o DPH však požaduje, aby celý pozemek (bez ohledu na jeho velikost) byl při převodu zatížen základní sazbou DPH.

Tento rozpor je ještě více názorný v krajních případech, kdy by předmětem převodu mohla být například sjezdovka, na které byla vybudována vodovodní infrastruktura pro umělé zasněžování, či rozsáhlý lesní pozemek nebo parcela, na níž se nachází (jeden) sloup vysokého napětí. Je tak otázkou, zda současný výklad ob stojí ve světle ustanovení evropských předpisů, které osvobozují od DPH nezastavěné pozemky a zdaňují pouze pozemky zastavěné a pozemky přiléhající k budovám (není-li splněn časový test pro osvobození).

Ačkoliv se může zdát, že český výklad je v krajních případech značně extenzivní, evropské předpisy dávají členským státům poměrně rozsáhlé pravomoci pro vlastní definici. Je však nepochybné, že konkrétní vymezení pozemku, na kterém je zřízena stavba, bude i v roce 2014 předmětem diskusí, a změnu v této oblasti nelze zcela vyloučit.

Z hlediska trhu s nemovitostmi tak nová úprava výrazně navyšuje konečnou prodejní cenu pozemků zastavěných novými stavbami (mladšími 5 let) o DPH. Stejně tak je negativně ovlivněna konečná cena při prodeji zasíťovaných pozemků. Vzhledem k dřívějšímu osvobození převodu takových pozemků, je nově uplatnění 21% či 15% sazby daně významným faktorem jednání s klientem, a to bez ohledu na způsob úpravy postupu při navýšení DPH do již uzavřených smluv.

Uplatnění DPH na převod pozemků zastavěných novými stavbami má nepříjemný dopad i do dalších oblastí. Je-li primárně základem daně z nabytí nemovitosti cena sjednaná za převod pozemku, dojde-li k navýšení ceny z titulu DPH, projeví se toto i ve zvýšení základu daně z nabytí nemovitých věcí. Daňové zatížení se tak zvýší o další 4% z příslušné daně z přidané hodnoty.

PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

V této souvislosti je nutno zmínit i některé další konsekvence související s novou úpravou převodu nemovitých věcí a instituty nového občanského zákoníku. Dalším institutem, který ovlivní daňové zatížení prodeje nemovitých věcí (zejména pozemků) je pak nový institut přídatného spoluvlastnictví.

Občanský zákoník definuje přídatné spoluvlastnictví následovně: „Věc náležející společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků.“ Věc (podíl na věci) v přídatném spoluvlastnictví pak lze převést pouze za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží.

Je pak otázkou, jak se k takovému převodu staví novela zákona o DPH. Lze se domnívat, že převod podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví by měl být z hlediska DPH považován za vedlejší plnění. Vedlejší plnění je pak pro účely stanovení DPH součástí plnění hlavního, což bude mít i v oblasti developmentu zásadní dopady.

Představme si například situaci, kdy společně s bytovou jednotkou pro sociální bydlení bude převáděn i pozemek, na kterém se nachází přístupová cesta a inženýrské sítě k tomuto objektu. I kdyby převod takového pozemku mohl být od DPH osvobozen (z důvodu uplynutí časového testu), pak v případě, že převod bytové jednotky osvobozen nebude, bude zřejmě i převod takového pozemku (nachází-li se tento pozemek v přídatném spoluvlastnictví) podléhat snížené sazbě DPH. Anebo jinak: i v situaci, kdy by převod tohoto pozemku osvobozen nebyl (a samostatně by podléhal základní sazbě daně), z důvodu existence přídatného spoluvlastnictví a převodu společně s bytovou jednotkou pro sociální bydlení by i převod takového pozemku podléhal snížené sazbě daně.

K sazbě daně snad poslední poznámka. Je zřejmé, že převod pozemku, na kterém se nachází jednotky (a pozemek tak tvoří součást společného prostoru), bude zatížen rozdílnými sazbami v návaznosti na to, zda k němu

Given the absence of a precise legal definition, within its information bulletin, the General Tax Directorate equated the concept of land with the concept of plot. This interpretation, driven seemingly by an effort at easy VAT manageability in this area, in some cases leads to a significant extension of the tax onto land which is for the most part not built-up. A typical example in a development environment is the utility line-containing land. If utility lines were connected to the plot's utility box e.g. in 2012, the transfer of the land was, until the end of 2013, exempt from VAT. The amendment to the VAT Act, however, requires that the entire land (regardless of size) be burdened by the standard VAT rate.

This discrepancy is even more visible in borderline cases, where the subject of the transfer could be, for example, a ski slope, equipped with water infrastructure for artificial snow generation, a large forest or a parcel of land containing even only one transmission tower. It is a question of whether the current interpretation will stand in light of the provisions of European law, which exempts undeveloped land from VAT and taxes only built-up land and land adjacent to buildings (unless the time test for exemption is met).

Although it may seem that the Czech interpretation is very extensive in borderline cases, European legislation gives Member States fairly extensive powers for their own definitions. However, it is beyond doubt that the specific definition of the land on which a building is built will be the subject of debate in 2014, and changes in this area can not be completely ruled out.

In terms of the real estate market, the new regulation significantly increases the final sale price of plots occupied by new buildings (not older than five years). It equally negatively affects the final price when selling fully developed sites. Due to the earlier exemption of such property transfers, the application of a 21% or 15% tax rate is an important factor in dealing with clients, regardless of the difficulties of introducing the VAT increase into existing contracts.

VAT on the transfer of land occupied by new buildings has an indirect impact in other areas. If the primary tax base from property acquisition is the agreed price for the transfer of land, an increase in price due to VAT application effects an increase in the tax base for the acquisition of real estate. The tax burden will be increased by a further 4% of the applicable VAT in this case.

ACCESSORY CO-OWNERSHIP

In this context, it is worth noting some other consequences associated with the new provisions on the transfer of real estate and concepts of the new Civil Code. Another concept which will affect the tax burden on the sale of real estate (especially land) is the new concept of accessory co ownership.

The Civil Code defines accessory co-ownership in the following manner: "Separate owners own under 'accessory co-ownership' a thing without which the subject matter of separate ownership could not be used. The subject matter of separate ownership and that of accessory co-ownership form together a unified item defined by its location and common purpose." The thing (the share in the thing) under accessory co-ownership may be transferable only along with the transfer of ownership of the thing whose purposes it serves.

It is then a question of how the VAT Act amendment sees this transfer. It can be assumed that the transfer of a share in things under accessory co-ownership should be considered as ancillary supplies in terms of VAT. The ancillary supplies are for the purposes of determining the VAT part of the main supplies, which will also have a major impact on the area of development.

Consider a situation where together with a social housing unit the land containing the access road and utility lines to the object is also transferred. Even if the transfer of such land could be exempt from VAT (due to the expiry of the time test), then in the event that the transfer of the housing unit is not exempt, the transfer of such land (if it is held under accessory co-ownership) will apparently be subject to the reduced VAT rate as well. Or in other words: even in cases where the transfer of the land would not be exempt (and on its own would be subject to the standard tax rate), due to the existence of accessory co-ownership and the land being transferred together with the social housing unit, it will also be subject to the reduced tax rate.

A last note on the tax rate. It is clear that the transfer of the land on which the unit is situated (the land forming part of the common areas) will be burdened with different rates, depending on whether the transfer occurs in connection with the transfer of social housing units or other units. In the event that only the land is transferred, without any transfer of units (and this situation may, under the new Civil Code, occur), the reduced rate would probably be applied in accordance with the Information of the General Tax Directorate, because the land also contains buildings for social housing. But even this situation is not explicitly regulated by the law.

dochází v souvislosti s převodem bytové jednotky pro sociální bydlení či jiné jednotky. V případě, že by byl převáděn pouze pozemek, aniž by došlo k převodu jednotek (a i tato situace může s rámci nového občanského zákoníku nastat), uplatnila by se zřejmě v souladu s Informací Generálního finančního ředitelství snížená sazba, neboť na pozemku se nachází i stavby pro sociální bydlení. Ani tuto situaci však zákon výslovně neupravuje.

Problematika DPH u nemovitostí v návaznosti na nový občanský zákoník proto bude v tomto roce v centru pozornosti jak odborné veřejnosti, tak i Generálního finančního ředitelství. Změny a nové výklady v této oblasti tak nelze vyloučit a nejistota bude přetrvávat zřejmě až do prvních soudních rozhodnutí v této oblasti.

V souvislosti s DPH týkající se nemovitých věcí je nutno upozornit ještě na další úpravu, tentokrát nesouvisející s novým občanským zákoníkem. Novelou zákona o DPH k 1. lednu 2014 byl převod nemovitosti zařazen pod obecnější pojem dodání zboží. Zatímco tedy před 1. lednem 2014 byla pro uskutečnění zdanitelného plnění nutná změna vlastnického práva k nemovitosti, nově již bude postačovat pouze převod práva „nakládat jako vlastník s příslušnou nemovitou věcí“.

Byť z hlediska běžného uživatele se mohou tyto pojmy zdát totožné, změna je podstatná. Pro uskutečnění zdanitelného plnění před 1. lednem 2014 byl ve většině případů nutný zápis převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Po 1. lednu 2014 však budou podléhat DPH i ty situace, kdy vlastník nemovitosti umožní jiné osobě využívat práva nakládat s nemovitostí v rozsahu svého vlastnického práva, aniž by toto právo skutečně na tuto osobu přešlo a převod byl v katastru nemovitostí zanesen. Judikatura Soudního dvora EU pak poskytuje k této situaci několik vodítek. Opět tak může dojít k situacím, kdy některé transakce, které doposud DPH nepodléhaly, budou nově DPH zatíženy.

DAŇ Z PŘÍJMŮ

Pokud opustíme oblast DPH a přeneseme se do oblasti daně z příjmů, je evidentní, že i zde mělo být základní snahou při novelizaci zejména udržení existujícího stavu pod novou terminologií. Ani v tomto případě však nebyla úspěšnost stoprocentní.

Jako příklad lze uvést ustanovení týkající se osvobození převodu bytových jednotek od daně z příjmů fyzických osob. Zákon o dani z příjmů bytové jednotky jako takové z hlediska jejich uspořádání nijak neomezoval. Novela však osvobození převodu bytových jednotek výrazně omezuje.

Od 1. ledna 2014 je tak osvobozen příjem z prodeje jen takové jednotky, „která nezahrnuje nebytový prostor“. Osvobozeny by tak ani po splnění časového testu neměly být převody bytových jednotek, jejichž příslušenstvím je jiný nebytový prostor – například garáž, sklep či komora umístěná mimo tuto bytovou jednotku. K osvobození by mohlo dojít pouze v případě, že by tyto prostory tvořící příslušenství bytové jednotky byly součástí společných prostor domu.

V jiných případech dochází naopak k rozšíření osvobození. Zatímco například v roce 2013 byl pro osvobození od daně z příjmů fyzických osob z prodeje testován samostatně pozemek a samostatně stavba na něm stojící, s novou úpravou je testována pouze jednotlivá nemovitá věc. Je-li pak stavba součástí příslušného pozemku, časový test se omezuje pouze na pozemek. Doba držby stavby, byť může být pro hodnotu převáděné nemovité věci výrazně podstatnější, již testována není.

Je jen otázkou, zda úmyslem zákonodávce při přípravě novely bylo skutečně osvobození v těchto případech upravit. A pokud ano, proč tento úmysl neuvedl i v důvodové zprávě. Obě tyto otázky tak jsou již v současné době předmětem jednání Generálního finančního ředitelství a Komory daňových poradců se snahou vzniklé nejasnosti a nepřesnosti osvětlit.

POZITIVNÍ ZMĚNY

Z pozitivních změn, které novela zákona o daních z příjmů přinesla, se sluší uvést zejména možnost daňového uplatnění ztráty z prodeje pozemků u právnických osob. Podařilo se tak naplnit dlouhodobou snahu ARTN o změnu v této oblasti. Bohužel další situace, které jsou z hlediska členů ARTN vnímány jako problémové (technické zhodnocení při ukončení nájmu či možnost odpisování technického zhodnocení podnájemcem), zůstávají beze změny.

Therefore, the issue of VAT on real estate in connection with the new Civil Code will be the center of attention of professionals, as well as the General Tax Directorate this year. Changes and new interpretations can not be ruled out and uncertainty will probably persist until the first court rulings on this topic.

There is another change in relation to VAT on real estate, not related to the new Civil Code. In an amendment to the VAT Act from 1 January 2014, the transfer of property was reclassified under the general term of goods delivery. So whereas before 1 January 2014, a change in ownership of the property was required to create a taxable event, now a transfer of the "right to dispose as owner with the piece of real estate will be sufficient."

Although these terms may seem identical to the average user, the change is substantial. To constitute a taxable event before 1 January 2014, in most cases registration of the transfer of ownership in the land register was required. After 1 January 2014, situations subject to VAT will include those, where the property owner allows another person to use the right to dispose with the property to the extent of their ownership rights, without the owning right actually passing to this person and the transfer being entered in the land register. The case law of the Court of Justice of the EU provides some clues to this situation. Again, it may be that some previously non-taxable transactions now will be subject to VAT.

INCOME TAX

Moving on from VAT to income tax; it is evident that the amendment should have had the same objective: to maintain the status quo under a new terminology. Even in this case, it was not a hundred percent successful.

Take as an example the provisions relating to the exemption of residential unit transfers from income tax. The Law on Income Tax of residential units did not restrict their arrangement. The amendment, on the other hand, does significantly restrict the exemption on the transfer of residential units.

Since 1 January 2014, income from the sale of a unit is thus exempt from tax only if the unit "does not include nonresidential space." Therefore, even transfers of residential units meeting the time test are not exempt if they contain another non-housing space – for example a garage, basement or storage room located outside the unit. The exemption could only be applied in the event that these spaces are a part of the common areas.

In contrast, in other cases the exemption has been expanded. For example, whereas in 2013, to determine income tax exemption from the sale of the land, the land and the building occupying it would be tested separately, with the new provisions, the whole real estate property item is tested as one. When the building is part of the land, the time test is limited to just the land. The possession period of the building, even though it is significantly more important for the value of the transferred real estate, is not considered.

One has to ask whether the intention of the legislature in drafting the amendment was actually to alter the exemption status in these cases or not. And if so, why this intention was not stated in the explanatory memorandum. Both of these issues are currently being discussed by the General Tax Directorate and the Chamber of Tax Advisers with the goal of shedding light on the ambiguities and inaccuracies.

POSITIVE CHANGES

There are also positive changes that the Income Tax Act amendment brought, such as the possibility of applying the tax on the loss incurred due to the sale of property of legal entities. This has fulfilled a long-term goal by ARTN to effect a change in this area. However, other situations perceived as problematic by members of ARTN (technical improvements at the end of a lease or the possibility of writing-off technical improvements by subtenants) remain unchanged.

The amendment of the Income Tax Act also modifies the situation of induced investments. In accordance with the Act on Income Tax, the value of an induced investment (meeting the legal requirements) is included in the price of the property by whose construction it was triggered. Until the end of 2013, only separately transferable items were considered an induced investment. Technical improvements of assets owned by a third party were not considered as such. The amendment of the Income Tax Act allows such technical improvements to be included in the acquisition price of assets as induced investments and is almost certainly a move in a positive direction.

The amendment of the Income Tax Act also regulates the newly established concept of a trust fund. Describing the tax provisions on these corporate income tax payers would fill an entire separate article. However, we can state that with regard to their specific tax characteristics (a trust fund is not a legal entity and it becomes an income tax payer, but may also become a VAT payer), trust funds may become

Novela zákona o daních z příjmů také upravila situaci u vyvolaných investic. V souladu se zákonem o daních z příjmů je o hodnotu vyvolané investice (splňující zákonné požadavky) navyšována cena majetku, jehož vybudováním byla tato investice vyvolána. Do konce roku 2013 byly za vyvolanou investici považovány pouze samostatně převoditelné věci. Za vyvolanou investici tak nemohlo být považováno například technické zhodnocení majetku ve vlastnictví třetí osoby. Novela zákona o daních z příjmů zahrnuje takového technického zhodnocení jako vyvolané investice do pořizovací ceny majetku umožňuje a jde zcela určitě o posun pozitivním směrem.

Novela zákona o daních z příjmů také upravuje nově vzniklý institut svěřenských fondů. Představení daňové úpravy těchto poplatníků daně z příjmů právnických osob by vydalo na samostatný článek. Můžeme však konstatovat, že s ohledem na specifickou daňovou charakteristiku (svěřenský fond není právnickou osobou a stává se poplatníkem daně z příjmů a může se stát i plátcem daně z přidané hodnoty) se mohou svěřenské fondy do budoucna stát významným hráčem na trhu nemovitostí. Lze tak očekávat, že způsob jejich zdanění bude v blízké budoucnosti dále na odborném fóru diskutován.

PRÁVO STAVBY

Zcela novým institutem, který bude jistě i jeho zaváděním do praxe předmětem rozsáhlých diskuzí ohledně daňových aspektů, je právo stavby. K bližšímu osvětlení tohoto institutu pak odkazují na kapitolu Právo.

Vzhledem k tomu, že právo stavby může zahrnovat i na jeho základě realizovanou stavbu, související daňové otázky jak v oblasti daně z příjmů, tak i v oblasti DPH se značně komplikují. Poslední vývoj v této oblasti pak představují účetní standardy pro podnikatele, které upravují postup účetních zachycení práva stavby obecně takto:

- součást ocenění stavby, pokud je záměrem účetní jednotky stavbu na pozemku realizovat. Týká-li se právo stavby více staveb, vstupuje do nákladů souvisejících s pořízením stavby poměrná část hodnoty práva stavby;
- samostatný dlouhodobý hmotný majetek v položce „stavby“, pokud není záměrem účetní jednotky stavbu realizovat;
- zboží v rámci položky „zásoby“, bude-li se jednat o majetek určený k obchodování.

Je nutno podotknout, že i návrh způsobu účetního zachycení práva stavby vyvolal a stále vyvolává rozsáhlé diskuze o vhodnosti navrženého postupu z hlediska účetních zásad. Zejména situace, kdy by se podle účetních standardů právo stavby stalo součástí ocenění stavby, která bude na pozemku realizována.

Jednou ze současných snah tak je i odstranění účetního a daňového zachycení práva stavby. V rámci diskuzí je pak navrhováno, aby pro daňové účely právo stavby představovalo samostatný nehmotný majetek, který by byl pro daňové účely odpisován po dobu trvání práva stavby či možnost přímého zahrnutí pravidelného stavebního platu do daňově uznatelných nákladů.

ZÁKON O NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

V návaznosti na rekodifikaci občanského práva, aniž by však rekodifikací byla tato úprava jakkoliv vyvolána, došlo také ke zrušení zákona o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí. Daň darovací a daň dědická byly nahrazeny daní z příjmů, daň z převodu nemovitostí pak byla inkorporována do nového zákona o dani z nabytí nemovitých věcí.

Zásadní změnou, kterou tento zákon přináší, je skutečnost, že v případě koupě či směny věci nemovité a v případě, že se převodce a nabyvatel o tom smluvně dohodnou, stává se poplatníkem daně nabyvatel věci nemovité. Převodce se v takovém případě z procesu placení daně vytrácí a nestává se ani ručitelem pro případ, že by k zaplacení daně nabyvatelem nedošlo. Tato změna zcela jistě povede k tomu, že dohoda o platbě daně ze strany nabyvatele se stane standardním ustanovením nových smluv o převodu nemovitých věcí. Navíc, s ohledem na novou konstrukci základu daně, kdy významnou roli bude hrát tzv. směrná hodnota, dojde k značnému omezení potřeby znaleckých posudků při převodu nemovitostí.

Významně se také mění tzv. věcné osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí. První převod nemovité věci je nově osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí v případech, kdy k němu dojde do pěti let ode dne, kdy lze tuto stavbu užívat poprvé. Osvobození není nově vázáno ani na osobu poplatníka, ani na skutečnost, zda nemovitost byla, či nebyla užívána.

major players in the real estate market in the future. It can thus be expected that the manner of their taxation will be the subject of further professional discussions in the near future.

THE RIGHT TO BUILD

The right to build, whose introduction into practice and tax aspects will certainly lead to extensive discussions, is a wholly new concept. For further illustrations of this concept, refer to the chapter on Real Estate Legislation.

Given that the right to build may include the building constructed on its basis, the associated tax issues become very complicated, both in terms of income tax and VAT. Recent developments in this area also include the accounting standards for entrepreneurs, which govern the accounting for such buildings as follows:

- a part of the building valuation, if the entity's intention is to build on the land. When the right to build concerns more buildings, the costs associated with the acquisition of a building include a proportion of the value of the right to build.
- a separate tangible fixed assets under "construction", unless it is the entity's intention to realize the construction.
- a goods in "stock" if it involves assets held for trading.

It should be noted that even the proposal of the method of accounting for the right to build caused and continues to cause extensive discussion about the appropriateness of the proposed procedure in terms of accounting principles. This particularly concerns the situation where, according to accounting standards, the right to build becomes part of the valuation of the building which is to be built on the land.

One of the current efforts is to separate the accounting and taxation aspects of the right to build. Discussions also propose that the building right should constitute a separate intangible asset, which would be depreciated for tax purposes over the duration of the right to build or the possibility to directly include the regular construction cost into tax deductible expenses.

REAL ESTATE ACQUISITION ACT

Following the re-codification of the Civil Code, without being caused by it, we also saw the abolition of the inheritance tax, gift tax and real estate transfer tax. Gift tax and inheritance tax were replaced by income tax and the real estate transfer tax was incorporated into the new real estate acquisition tax.

One major change that this law brings is the fact that when purchasing or exchanging real estate and if so contractually agreed on by the transferor and the transferee, the transferee becomes the payer of real estate transfer tax. The transferor is, in this case, neither a participant of the process nor a guarantor in case the tax is left unpaid. This change will certainly lead to the agreement about the tax payment by the transferee becoming the new standard clause in real estate transfer agreements. Moreover, with regard to the new tax base structure, where the so called guideline value now plays an important role, the need for expert evidence in real estate transfer tax cases will be significantly reduced.

The Act also significantly changes the substantive real estate acquisition tax exemption. The first transfer of real estate is newly exempt from the real estate acquisition tax if it occurs within five years from the date the structure first became usable. The exemption is also no longer bound to the taxpayer or on whether the property has indeed been put to use. This significant simplification of the application of this exemption, which was previously the subject of many disputes with tax authorities, is certainly one of the main benefits of the new law.

The Real Estate Acquisition Tax Act also newly classifies real estate which is the subject of a finance lease under items that receive the substantive real estate acquisition tax exemption. Given that the definition of a finance lease for the purposes of the acquisition of real estate is based on the basic definitions contained in the Income Tax Act and that there is no restriction on its duration, it will certainly be interesting to see whether this provision will mean a resurgence of the financing of real estate purchases in this manner.

Where land occupied by new buildings is subject to VAT (see above), the new VAT legislation will indirectly affect the real estate acquisition tax burden. VAT will be part of the tax base (the agreed price), which will lead to a further increase in the tax burden on real estate transfers.

REAL ESTATE TAX ACT

The text of the amendment responds in particular to the new concept of real estate, which is brought on by the new Civil Code. The changes that may have the most impact are:

Výrazné zjednodušení uplatnění tohoto osvobození, které bylo v minulosti předmětem mnoha sporů se správcem daně, je určitě jedním z hlavních přínosů nového zákona.

Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí také nově do věcných osvobození zařazuje osvobození nabytí nemovitých věcí, které jsou předmětem finančního leasingu. Vzhledem k tomu, že definice finančního leasingu pro účely zákona o nabytí nemovitých věcí vychází ze základní definice obsažené v zákoně o daních z příjmů a neobsahuje žádné omezení z hlediska jeho trvání, bude určitě zajímavé sledovat, zda toto ustanovení bude znamenat renesanci financování nákupu nemovitostí tímto způsobem.

Nová úprava DPH, kdy pozemky zastavěné novými stavbami podléhají DPH (viz výše) nepřímo ovlivní i daňové zatížení daní z nabytí nemovitých věcí, kdy tato DPH bude vstupovat do základu daně (ceny sjednané) a dochází tak k dalšímu navýšení daňového zatížení při převodu nemovitých věcí.

ZÁKON O DANI Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

Text novely reaguje zejména na novou koncepci nemovitých věcí, kterou přináší nový občanský zákoník. Z věcných změn, které mohou mít významnější dopady, je pak nutno zmínit zejména:

- vynětí ze zdanění staveb, které nejsou budovou podle katastrálního zákona, inženýrskou stavbou dle přílohy k zákonu o dani z nemovitých věcí či jednotkou; předmětem daně tak jednoznačně nebudou drobné stavby, které se do katastru nezapisují – oplocení, kašny, stožáry apod.;
- jasné zařazení železničních vlečků jako zpevněné plochy, což v praxi znamená uplatnění nižší sazby daně
- základní sazba daně ze staveb a jednotek sloužících k podnikání se nově zvyšuje o 0,75 Kč jen za takové každé další nadzemní podlaží, jehož zastavěná plocha přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy; to přináší možnou úsporu u některých staveb sloužících k podnikání, neboť dle zákona účinného do konce roku 2013 se sazba v tomto případě navýšovala bez ohledu na skutečnou výměru;
- z předmětu daně jsou vyňaty pozemky, které jsou součástí jednotky, a také pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami, zákon však již neobsahuje žádnou definici společného užívání pozemku a jednotky; je tak ponecháno na výkladové praxi, zda za tyto pozemky budou považovány pouze pozemky v přidatném spoluvlastnictví, nebo zda se v rámci širšího výkladu bude jednat i o další pozemky, které byly převedeny na vlastníky jednotek při jejich pořízení; takový výklad by pak znamenal poměrně značné rozšíření vynětí ze zdanění, neboť není výjimkou, že v rámci developerských projektů jsou společně s bytovými jednotkami převáděny i poměrně rozsáhlé podíly na tzv. zbytkových pozemcích, pro něž nemá developer další využití (veřejná prostranství před bytovými domy, zeleň apod.).

V souvislosti s úpravou daně z nemovitých věcí je pak nutno zmínit také rozsudek Nejvyššího správního soudu (9 Afs 32/2013-21) týkající se nižší sazby daně z nemovitostí (staveb) nevyužívaných (dočasně) pro podnikání. Dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu je u těchto staveb nutno uplatnit sazbu daně pro ostatní zdanitelné stavby – tedy 6 Kč za metr čtvereční. U staveb určených k podnikání tak obvykle dojde ke snížení sazby daně z 10 Kč za metr čtvereční. Opačný efekt by pak při plošné aplikaci rozsudku mohl nastat u staveb pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství. I tato otázka tak bude v následujících měsících předmětem diskuzí odborné veřejnosti a zřejmě i předmětem diskuzí správců daně.

- the exemption from taxation of structures that are neither considered buildings by the Cadastral Act, nor civil engineering works under the Annex to the Real Estate Tax Act, nor units. Minor structures that are not recorded in the Cadastre (fencing, fountains, towers etc.) are therefore not subject to the tax.
- the clear classification of railway sidings as paved areas, which in practice means the application of a lower tax rate.
- the standard rate of tax on buildings and units used for business has been increased by CZK 0.75 only for those above ground floors whose built up area exceeds one-third of the total area. This brings potential savings in some buildings, because according to the law in effect until the end of 2013, the rate was increased regardless of the actual area.

Exempt from the tax is land, which is part of a unit and land jointly owned by the owners in a building and used in conjunction with the units. However, the law has no definition of what constitutes common area use, so it is left to the interpretative practice whether to include only land in accessory co-ownership, or if other land that was transferred to the unit owners at their acquisition will also be considered in this case. Such an interpretation would mean a fairly significant expansion of the tax exemption, because in development projects it is not unusual that a relatively large share of residual plots for which the developer has no further use (public space in front of apartment buildings, foliage, etc.), is transferred together with residential units.

It is furthermore necessary to mention the case before the Supreme Administrative Court (9 Afs 32/2013-21) concerning a lower tax rate for real estate (buildings) unused (temporarily) for business. According to the decision, the tax rate for other taxable buildings - or CZK 6 per square meter - must be applied to these buildings as well. This is mostly a reduction from the previous rate of CZK 10 per square meter for buildings intended for business. This will have an opposite effect when the judgment is applied to buildings in agriculture, forestry and water management businesses. This issue will again be the focus of discussions of professionals and tax administrators in the coming months.

PROSPECTS FOR THE FUTURE

Although the departmental priority of the Ministry of Finance is primarily to increase the efficiency of the collection of tax and customs duties and to avoid abuse and evasion of tax regulations, it is expected that the new government will look for new ways to increase tax revenues.

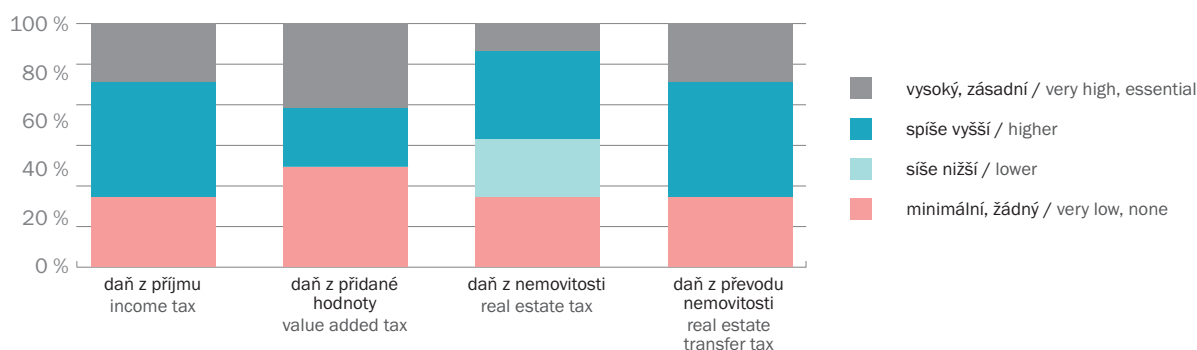
One of the announced measures in 2015 is the reduction of the personal tax deduction for interest on mortgage from the current maximum of CZK 300,000 per year to CZK 80,000 per year. At the interest rate of about 3% p.a., interest payments CZK 300,000 represent a mortgage amount of approximately CZK 10 million. The vast majority of mortgage loans are below this threshold.

If the reduction goes through, the interest tax deduction under the same conditions will cover mortgages of only up to CZK 2,600,000.

Given that the average mortgage is currently about CZK 1.6 million, the majority of mortgages should not be affected by this measure. However, if there is an increase in interest rates in the future, negative impacts on mortgage bank clients cannot be ruled out. For example, if the interest rate grows to 5% p.a., the average mortgage of CZK 1.6 million would bear an approximate annual interest of CZK 80,000 as mentioned above. Above-average mortgages would then be no longer fully covered by the tax deduction.

GRAF – Význam jednotlivých daní pro podnikání v letech 2014–2015
GRAPH – The importance of taxes for business in 2014–2015

Pramen: Průzkum ARTN 01/2014
Source: 01/2014 ARTN Survey



VÝHLEDY DO BUDOUČNA

Přestože resortní prioritou Ministerstva financí je především zvýšit efektivitu výběru daní a cel a zamezit zneužívání a obcházení daňových předpisů, lze očekávat, že i nová vláda bude hledat možnosti, jak zvýšit daňové příjmy státního rozpočtu.

Jedním z avizovaných opatření do roku 2015 je i snížení daňového odpočtu fyzických osob na úroky z hypotečních úvěrů ze stávajícího maxima 300 000 Kč ročně na 80 000 Kč ročně. Při úrokové sazbě okolo 3 procent p. a. představuje úrok 300 000 Kč hypoteční úvěr ve výši cca 10 milionu Kč. Naprostá většina poskytnutých hypotečních úvěrů této výše nedosahuje.

V případě snížení odpočtu budou daňovým odpočtem úroků za stejných podmínek pokryty hypoteční úvěry pouze do výše 2,6 milionu Kč.

Vzhledem k tomu, že průměrná výše hypotéky v současné době činí cca 1,6 milionu Kč, většina poskytnutých hypotečních úvěrů by neměla být tímto opatřením postížena. Pokud by však v budoucnu došlo ke zvýšení úrokové sazby z hypotečních úvěrů, nelze negativní dopady na klienty hypotečních bank vyloučit. Například při růstu sazby na 5 procent p. a. by z průměrné hypotéky 1,6 milionu Kč činil roční úrok přibližně právě uvažovaných 80 000 Kč. Vyšší než průměrné hypotéky by tak již nebyly daňovým odpočtem plně pokryty.

Lze také očekávat, že v rámci priorit Ministerstva financí podle programového prohlášení vlády dojde k další revizi některých výše zmíněných sporných bodů, které přinesla zákonná opatření Senátu. Zejména v oblasti daně z přidané hodnoty tak můžeme čekat další zpřesnění a úpravy u zdanění převodu pozemků, zvláště s ohledem na zamezení excesů zdanění „nestavebních“ pozemků.

Latest statements of the Ministry of finance however shows, that the future approval of this measure is still uncertain and its implementation can still be suspended.

We can also expect that within the priorities of the Ministry of Finance under the Government Policy Statement, some of the above mentioned issues brought about by the legal measures of the Senate will be under further review. We can expect further refinement especially in the field of value added tax and adjustment in land transfer tax, particularly with regard to the avoidance of excesses of taxation of "non-building" land.

Petr Toman

Seznam komentátorů a zveřejněných fotografií

List of Quotes and Published Photos

Komentáře z průzkumu ARTN pro účely Trend Reportu 2014 poskytli:
ARTN survey comments for Trend Report 2014 provided by:

Brabec Petr, CBRE Property & Asset Management
Drtina Tomáš, INCOMA GfK
Fišer Marek, Hormen CE
Gavlas Ivo, GAVLAS
Hladík Libor, McDonald´s
Holub Emil, Clifford Chance
Humlová Olga, HB Reavis
Klapalová Zdeňka, Knight Frank
Kliment Pavel, KPMG Česká republika
Konečná Marie, KPMG Česká republika
Konečná Radka, Konečná&Zacha, advokátní kancelář
Koval Otto, KKCG Real Estate
Kulman Tomáš, Czech Comfort
Kunc Lubor, AON Česká republika
Kühn Pavel, Česká spořitelna
Lovětínský Jan, Strabag Property and Facility Services
Minařík Vít, Klepierre
Musil David, Penta Investments
Nyč Vladimír, Bird&Bird
Pácal Jiří, Central Europe Holding
Pažitka David, Klepierre
Soural Marcel, Trigema
Schmidt Luděk, Dandreet
Štěpán Jakub, CBRE
Štěrbová Anna, Peakside Capital Advisors
Šostý Libor, Erste Group Immorent ČR
Šourek Michal, MS Group
Vyleta Alois, CA Immo Real Estate
Zeman Petr, Argon

V Trend Reportu 2014 byly publikovány fotografie těchto projektů (podle pořadí):
In Trend Report 2014, there were published following project photos (in order of appearance):

Titulní strana / Title page: Florentinum - Praha
Kapitoly / Chapters: AZ Tower – Brno, Česká národní banka – Praha, Rezidenční park Baarova – Praha, Florentinum (interiér / interior) – Praha, Centrum Černý Most – Praha, CTPark Modřice – Brno Modřice, The Emblem Prague Hotel – Praha, Quadrio – Praha, Ústavní soud (dvorana / vestibule) – Brno

Za poskytnuté fotografie děkujeme.
We would like to thank for all provided photos.

Pořídte si výhodnou hypotéku od specialistů.



Již šestým rokem jsme jedničkou v poskytování hypoték. Vaši žádost proto zpracujeme profesionálně a bez zbytečného čekání. Zajděte do některé z našich poboček nebo si sjednejte hypotéku po internetu. Díky nejširší nabídce na trhu najdeme řešení opravdu pro každého.

Partner pro financování nemovitostí



Sídlo České pojišťovny, investor CPI



2Barevné Letňany, developer Trigema Group



Technologický park Brno, developer Technologický park Brno, a.s.



Zlatá brána, developer Reality management

Již několik let nabízí ČSOB špičkové služby českým i zahraničním developerům a investorům. Využijte je i vy.

ČSOB – váš partner pro financování nemovitostí v České republice.

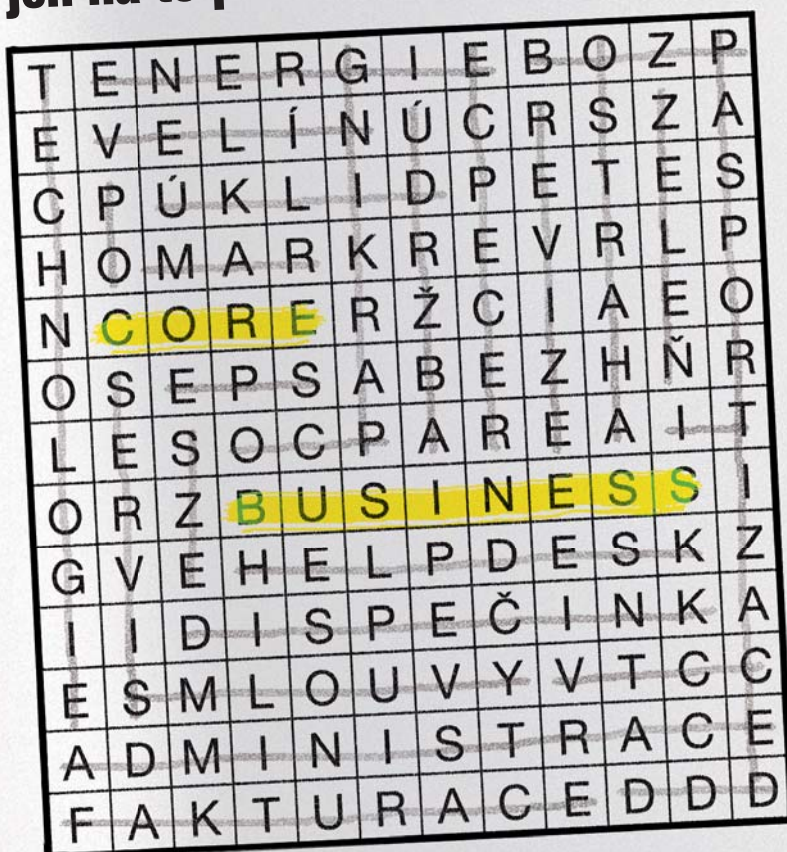
Kontakt: lkostrounova@csob.cz



STRABAG

Property and Facility Services

**Zaměřte se
jen na to podstatné...**



...ostatní zařídíme my.

ÚKLID • ZELENĚ • TECHNOLOGIE • SERVIS • PASPORTIZACE
ADMINISTRACE • PO • DISPEČINK • PCO • RECEPCE • EPS • CCTV
IT • ÚDRŽBA • OSTRAHA • ENERGIE • REVIZE • FAKTURACE • SMLOUVY
BOZP • VELÍN • HELP DESK • PARKING • EZS • MAR • DDD

- Technický Facility Management
- Administrativní Facility Management
- Infrastrukturální Facility Management
- Property Management
- Projektový Management
- Energetický Management

STRABAG Property and Facility Services a.s.

Na Strži 65/1702, 140 62 Praha 4

obchod@strabag-pfs.cz, www.strabag-pfs.cz

Legal
Excellence
Business
Insight



ACHOUR & HAJEK

Achour & Hajek Real Estate Group advises on a full range of real estate-related transactions. Our clients are major local and multi-national companies as well as private real estate investors, lenders and borrowers.

The group assists with the acquisition and disposal of all types of real property including highly structured cross-border deals with sophisticated financing arrangements.

Our expertise encompasses the sale, financing and development of large-scale construction projects, along with joint ventures, leases and PPP work.

Our clients value our practical and commercial approach. From the outset right up to the close of a project, we deliver the clear, pro-active, strategic advice they need to meet their evolving goals.

We are committed to providing the smartest legal solutions tailored to suit each client's unique business goals and operating context.

Our priority is to deliver exceptional legal advice round-the-clock and over the long term.



ACHOUR & HÁJEK S. R. O.

**KAUNICKÝ PALÁC
PANSKÁ 7
110 00 PRAHA 1
ČESKÁ REPUBLIKA**

**T +420 270 006 111
F +420 270 006 122
E OFFICE@ACHOURHAJEK.COM
W WWW.ACHOURHAJEK.COM**

BOŘISLAVKA

CENTRUM

- výjimečná architektura v prestižní lokalitě
- 23 000 m² kancelářských ploch třídy A
- 10 000 m² maloobchodních ploch
- termín otevření 2Q 2017



KKCG
Real Estate

BORISLAVKACENTRUM.CZ

III. ETAPA 2 BAREVNÉ LETŇANY



www.2bl.cz

- Nové byty z II. a III. etapy v prodeji
- Energ. náročnost budovy sk. B - úsporné
- Ve stand. vybavení bytu VZT s rekuperací
- Modulové byty, které se v čase přizpůsobí
- Nejlépejší dispozice z předchozí etapy
- Ideální bydlení pro aktivní rodiny s dětmi

volejte 800 340 350

III. etapa v prodeji



přizpůsobitelné
**MODULOVÉ
BYDLENÍ**
vaším potřebám

800 340 350



navštivte vzorový byt



bydlete zeleně – bydlete úsporně

trigema

Služby pro realitní a stavební společnosti

- Chcete si v současném období plném změn vytvořit co nejlepší pozici pro budoucnost?
- Uvažujete, jak využít nadcházejících příznivých podmínek pro rozvoj trhu?
- Hledáte způsoby, jak řídit stávající i budoucí rizika, jimž vaše společnost čelí?
- Chcete lépe plánovat, hledat a analyzovat investiční příležitosti, důkladněji zvažovat podnikatelská rizika?
- Plánujete zrevidovat svou strategii – posoudit možnost expanze na nové trhy, přehodnotit portfolio produktů a služeb, hledat vnitřní efektivitu a příležitosti pro akvizice na trhu?



Kontakt
Pavel Kliment
Partner odpovědný za služby
pro realitní a stavební společnosti
T: +420 222 123 573
E: pkliment@kpmg.cz
kpmg.cz



Poznámky

Notes

© Všechna práva vyhrazena občanskému sdružení Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.
Copyright reserved by the Association for Real Estate Market Development.

V případě zájmu o publikaci Trend Report nebo o informace o ARTN, prosím, kontaktujte nás na adrese
In case of interest in Trend Report publication or for any inquiries about AREMD, please, contact us at:
Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Ječná 39a, 120 00 Praha 2-Nové Město, Česká republika
Tel.: +420 774 272 393, e-mail: info@artn.cz, www.artn.cz

Redakční zpracování a obsahová korektura / Editorial Revision and Content Correction: Jiří Hlinka, Monika Kofroňová
Překlad do anglického jazyka / Translation into English: LANGEQ, s.r.o., Jiří Kubricht, Debra Shulke
Obálka a grafická úprava / Cover and Design: Idealab, s.r.o.
Tisk / Print: Orbis Pictures Agency
Vydavatel / Publisher: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení



Trend Report 2014 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 7. odbornou publikaci s cílem podat odborné i laické veřejnosti objektivní a komplexní zprávu o stavu trhu nemovitostí v České republice. Toto vydání nabízí čtenářům expertní pohled na aktuální problémy a směřování trhu a současně dává možnost poznat názorovou platformu uvnitř asociace.

Trend Report 2014 has been published by the Association for Real Estate Market Development as its 7th publication with the aim to offer to the professional and general public the objective and comprehensive report on the real estate market in the Czech Republic. This edition is to give its readers the expert view of actual problems and trends of the market and to show the opinion platform within the association.

www.artn.cz