

TREND REPORT 2016

**PŘEHLED ČESKÉHO
NEMOVITOSTNÍHO TRHU**

CZECH REAL ESTATE MARKET SURVEY

Generální partner ARTN
AREMD General Partner



Partneři ARTN
AREMD Partners



Obsah publikace Trend Report 2016 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 2016 is based on the 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 contributed to the production of the publication:

Brabec Petr, CPI Services
Drtina Tomáš, GfK Czech
Frait Jan, Česká národní banka
Hanzlík Filip, Česká bankovní asociace
Hejlová Hana, Česká národní banka
Hlaváček Michal, Česká národní banka
Chaloupka Radek, KPMG Česká republika
Klapalová Zdenka, Knight Frank
Klečka Karel, Patria Finance
Kofroňová Monika, ARTN
Kosman Kamil, ECPRE
Kostrounová Lenka, ČSOB
Kozáková Daniela, Havel, Holásek & Partners
Mocková Marie, Hypoteční banka
Novák Pavel, Knight Frank
Nyč Vladimír, Bird & Bird
Opletalová Daniela, Bird & Bird
Pácal Jiří, Central Europe Holding
Polák Radek, Trigema
Sadil Jan, Hypoteční Banka
Sedmíhradský Jakub, Lexxus
Soural Marcel, Trigema
Špaček Ondřej, KPMG Česká republika
Štys Daniel, CBRE
Toman Petr, KPMG Česká republika
Vlk Ondřej, Colliers International

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

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

OBSAH

CONTENT

Úvodní slovo prezidentky správní rady ARTN Introduction by the President of AREMD Board	6
O nás About us	7
Členové Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí v roce 2016 Members of the Association for Real Estate Market Development in 2016	10
Trendy na trhu nemovitostí 2015–2016 podle průzkumu ARTN Real Estate Market Trends 2015–2016 Survey by AREMD	11
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě Macroeconomic Development and Real Estate Prices in the Czech Republic and Globally	17
Rezidenční trh Residential Market	25
Kde najít luxus na trhu rezidenčních nemovitostí? Where to Find Luxury on the Residential Real Estate Market?	33
SONDA: Fungování SVJ v pohledu právní praxe A PROBE: AUO Operation from the Perspective of Legal Practice	35
Trh s kancelářskými prostory Office Market	37
Trh s maloobchodními prostory Retail Market	45
Property Management: Nákupní centra a Asset Management v době vysoké saturace trhu Property Management: Shopping Centers and Asset Management in Times of High Market Saturation	53
Trh průmyslových nemovitostí Industrial Market	59
Současné trendy v cestovním ruchu s důrazem na hotelnictví Current Trends in Tourism with an Emphasis on the Hotel Industry	65
Financování nemovitostí Real Estate Financing	71
Hypoteční financování Mortgage Financing	72
Financování právnických osob a nemovitostí Legal Entity and Real Estate Financing	77
Alternativní financování investičních transakcí s komerčními nemovitostmi Alternative Financing of Investment Transactions with Commercial Real Estate	79

SONDA: Rok 2016 v legislativě z pohledu České bankovní asociace A PROBE: 2016 in Legislation from the Perspective of Czech Banking Association	81
Praxe oceňování komerčních nemovitostí The Practice of Commercial Real Estate Valuation	86
Investiční trh Investment Market	89
Právo Law	97
Daně v oblasti nemovitostí Real Estate Taxes	105
Seznam zveřejněných citací a fotografií List of Published Quotes and Photos	112
Inzerce Commercial Presentation	113

SLOVO PREZIDENTKY SPRÁVNÍ RADY ARTN

INTRODUCTION BY THE PRESIDENT OF AREMD BORD

VÁŽENÍ KOLEGOVÉ, ČLENOVÉ A PŘÍZNIVCI ARTN, VÁŽENÍ ČTENÁŘI,

deváté vydání publikace Trend Report 2016, které právě držíte v rukou, komplexně analyzuje hlavní dění a trendy napříč všemi segmenty českého nemovitostního trhu.

Stejně jako v předchozích dvou letech stavíme nejen na stanoviscích a erudici jednotlivých autorů, ale také na pravidelném novoročním průzkumu. Využíváme naši bohatou a léta poctivě budovanou databázi respondentů.

Nemalou měrou se na rozvoji našich kontaktů podílel loňský ročník Trend Reportu, když si jej na webových stránkách ARTN vyžádalo více než 420 uživatelů. To je o 100 více než v roce předchozím a ukazuje se, že rozhodnutí poskytovat on line verzi zájemci ocenili.

Váš zájem nás upřímně těší. Vede nás k přesvědčení, že Trend Report má mezi odbornou veřejností své pevné místo a že jej jako otevřený zdroj transparentních a věrohodných informací o trhu nemovitostí v ČR rozvíjíme správným směrem.

Domácí realitní trh se nachází v příznivé kondici, roste důvěra v domácí ekonomiku a očekává se, že i letošek a rok nadcházející budou ve znamení rostoucích cen. Poptávka vytváří důležitý tlak na zvyšování kvality projektů, a to jak na straně investorů, tak koncových uživatelů. Hlavní hráči se konsolidují a postupně specializují na své best-in-class aktivity.

I přes pozitivní atmosféru vnímáme, že další rozvoj nemovitostního trhu už neomezuje dříve komentovaný dopad nestabilních legislativních úprav. Klíčovým faktorem se stává i nejasnost v koncepci územního rozvoje.

Aktuální téma strategie rozvoje Prahy a českých měst jsme proto zařadili do našeho průzkumu a není pro nás překvapením, že výsledkem je volání po vzájemné komunikaci a dialogu. Ekonomicky aktivní subjekty, investoři, podnikatelé a developeři, by se měli podílet na definici takto zásadního veřejného zájmu. Jako přizvaný partner do diskuse mají určitě co nabídnout.

V rámci členské základny ARTN vnímáme, že Praha potřebuje jasnou strategii a plán pro svůj další územní rozvoj. Aby mohla být skutečně metropolitní, aby byla konkurenceschopná v rámci Evropy, aby se v ní dalo dobře žít. Chceme se proto na toto téma zaměřit i v naší další práci. V souladu s posláním Asociace plánujeme nabídnout vhodnou platformu k diskusi na takto zásadní téma a pozitivně přispět k zásadnímu posunu.

Dovolte mi poděkovat všem společnostem, jež v letošním roce finančně podpořily vydání Trend Reportu a díky nimž jej máte k dispozici. Můj dík patří samozřejmě také všem autorům a spoluautorům za jejich práci. Jsou to jejich názory a znalosti, které nám pomáhají budovat pozici ARTN jako silné expertní skupiny.



Zdenka Klopalová

PhDr. Ing. ZDENKA KLAPALOVÁ, CSc.

Prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí
President of the Association for Real Estate Market Development

DEAR COLLEAGUES, MEMBERS AND SUPPORTERS OF ARTN, DEAR READERS,

The ninth edition of Trend Report 2016, which you are holding in your hands, comprehensively analyses major events and trends across all segments of the Czech real estate market.

As in the previous two years, we base our report both on the opinions and knowledge of the individual authors and on the regular New Year's survey. We use our rich database of respondents, which we have been honestly building for years.

Last year's Trend Report was a significant driving force in the development of our contacts, when more than 420 users asked for it on the ARTN website. That is about 100 more than in the previous year and it is obvious that the interested people appreciated the decision to provide an online version.

We are very pleased by your interest. It leads us to believe that Trend Report has a firmly established place with the professional public and that we are developing in the right direction, as an open source of transparent and reliable information about the real estate market in the Czech Republic.

The domestic real estate market is in good shape, confidence in the domestic economy has been growing and it is expected that this year and the coming year will also be marked by rising prices. The demand is creating significant pressure on the improvement of the quality of projects, both on the part of investors and end users. The main players are consolidating and gradually specializing in their best-in-class activities.

Despite the positive atmosphere, we feel that the further development of the real estate market is no longer limited by the impact of unstable legislation, which we discussed earlier. The key factor is now the ambiguity of the concept of spatial development.

This is why we included the current topic of strategy for the development of Czech cities and Prague in our survey and it is no surprise for us that the result is a call for mutual communication and dialogue. Economically active entities, investors, entrepreneurs and developers should participate in the definition of such a fundamental matter of public interest. They have a lot to offer as an invited partner in the debate.

We, the members of ARTN, believe that Prague needs a clear strategy and plan for its future spatial development to be truly metropolitan, to be competitive within Europe and so that it is nice to live in it. We will therefore focus on this subject in our further work as well. In accordance with the mission of the Association, we plan to offer a suitable platform for a debate on this crucial issue and we would like to contribute positively to a breakthrough.

Let me thank all the companies, which financially supported the Trend Report this year, so that we could make it available to you. My thanks go, of course, to all the authors and co-authors for their work. Their opinions and knowledge help us build the position of ARTN as a strong expert group.

O NÁS ABOUT US

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) je neziskový zájmový spolek, který vznikl jako právní subjekt po zhruba roční neformální předehře dne 12. 9. 2001. Členové Asociace jsou přední představitelé developerských a investičních společností, realitních, právních a poradenských kanceláří, bank a dalších organizací činných na trhu, dále přední představitelé a vyšší management veřejné správy. Záměrem je sdružovat i pedagogy a studenty vysokých škol se zájmem o tuto oblast.

Členská základna ARTN v roce 2016 čítá 102 členů a vedle osobností působících v nejrůznějších segmentech trhu nemovitostí zahrnuje nově i 14 korporací. Díky tomu dnes ARTN představuje moderní seskupení jedinečné svou univerzální kompetencí, které v tomto smyslu nemá v České republice obdoby.

The Association for Real Estate Market Development (AREMD) is a non-profit organisation, which was established as a legal entity on 12 September 2001 after a year-long informal prelude. Its members include leading representatives of developer and investment companies, real estate, legal and advisory offices, banks and other organizations active on the real estate market, as well as prominent representatives and senior management of the public administration. The objective is to bring together also teachers and university students, who are interested in this area.

The member base of AREMD consists of 102 members in 2016 and apart from prominent personalities active in all the areas of the real estate market, it recently also includes 14 corporations. Owing to this, the AREMD group is modern, unique and has professional competences, which are unrivalled in the Czech Republic.

HLAVNÍ CÍLE ARTN JSOU FORMULOVÁNY V 5 ZÁKLADNÍCH OKRUŽÍCH:

- ▶ zvýšení kvality, stability a transparentnosti českého trhu nemovitostí
- ▶ standardizace postupů a procesů na českém trhu nemovitostí
- ▶ zvýšení informovanosti odborné i laické veřejnosti v dané oblasti
- ▶ propagace českého trhu s nemovitostmi v tuzemsku i zahraničí
- ▶ zvýšení kvality vzdělávání a zlepšení vzdělanosti profesionální veřejnosti v oboru

THE MAIN GOALS OF AREMD ARE FORMULATED IN 5 FUNDAMENTAL AREAS:

- ▶ enhancing of the quality and transparency of the Czech real estate market
- ▶ standardisation of procedures and processes on the Czech real estate market
- ▶ an increase in awareness of both the professional and lay public in the given field
- ▶ promotion of the Czech real estate market both at home and abroad
- ▶ an increase in the quality of education and better education of the professional public in the field

Aktivity ARTN se skládají z aktivit pro členy Asociace, zejména pravidelná měsíční diskusní setkání na aktuální témata rozvoje trhu nemovitostí, a dále z aktivit zaměřených na odbornou i laickou veřejnost. K nejviditelnějším patří vydávání pravidelné souhrnné studie o stavu českého trhu nemovitostí Trend Report, která se postupně stala nedílnou součástí knihovny každého aktéra na realitním trhu. Dále zahrnují pořádání kulatých stolů za účasti předních odborníků, včetně jejich medializace, či propagaci českého trhu nemovitostí na zahraničních prestižních akcích (MIPIM, MAPIC, Expo Real) a u zahraničních partnerských asociací. Od září 2015 je ARTN zařazena do databáze konzultujících organizací DataKo v rámci vládního systému hodnocení dopadu legislativy RIA.

DISKUSNÍ SETKÁNÍ

V loňském roce jsme uspořádali šest diskusních setkání, na nichž byla za přispění moderátorů a aktivních mluvčích diskutována vybraná aktuální témata. Mezi účastníky diskusních setkání byli zástupci developerů, poradců, advokátů, bankéřů, hypotečních makléřů, oceňovatelů, zástupců realitních kanceláří, státních institucí a dalších odborníků. Mnohá témata vzbudila také značný zájem médií.

Vedle vysoké návštěvnosti (vloni diskusní setkání navštívilo 248 účastníků) jsou pro nás pozitivním impulsem také reakce přítomných: v dotazníkových hodnoceních vyzdvihují zejména velmi vysokou odbornou úroveň setkání, kladně jsou hodnoceny rovněž příprava a výběr témat, stejně jako profesionalita oslovených odborníků v panelech.

PRŮZKUM TRHU

ARTN v prvních týdnech letošního roku ve spolupráci s výzkumnou agenturou GfK Czech opět realizovala komplexní průzkum realitního trhu v České republice. Jeho cílem je především získat objektivní pohled na vývoj na českém trhu nemovitostí včetně aktuálních trendů. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 145 aktivních expertů, mezi respondenty byli významně zastoupeni členové Asociace.

ODBORNÉ PUBLIKACE

Trend Report je vydáván od roku 2002 jako pravidelná odborná a objektivní studie o vývoji na realitním trhu v České republice. Letošní v pořadí již 9. edice opět nabízí zájemcům o český realitní trh pohled na aktuální problémy a analytiku napříč všemi segmenty. Stejně jako v roce předchozím jsou texty jednotlivých kapitol založeny nejen na zkušenostech a stanoviscích kolektivu autorů, ale opírají se i o výsledky vlastního průzkumu ARTN.

Odborné i laické veřejnosti je studie od roku 2014 k dispozici on-line na webových stránkách ARTN. Její loňskou edici si stáhlo 420 unikátních uživatelů.

The activities consist of those for AREMD's members, especially the regular monthly discussion meetings on current topics of the real estate market development and further of the activities focused on both the professional and the general public. The most visible is the publishing of the regular summary report about the situation of the real estate market in the Czech Republic Trend Report, which has gradually become an integral part of the library of all the players on the real estate market. The activities further include the organization of round tables with the participation of leading professionals, including their medialization, or the promotion of the Czech real estate market at prestigious foreign events (MIPIM, MAPIC, Expo Real) and in foreign partner associations. Since September 2015, AREMD has been included in the database of the consulting organizations DataKo within the government system of the assessment of the impact of the RIA legislation.

DISCUSSION MEETINGS

Last year, we organized six discussion sessions, during which selected topics were discussed with the assistance of moderators and active speakers. The participants in the discussion meeting included representatives of developers, consultants, lawyers, bankers, mortgage brokers, appraisers, representatives of realtors, government agencies and other professionals. Many topics also attracted considerable interest in the media.

Besides the high attendance rates (248 participants attended the discussion meetings last year) the answers of the participants are a positive incentive for us: in the questionnaire surveys, they especially highlight the very high professional level of the meetings. The preparation and selection of topics are also evaluated positively, as well as the professionalism of the addressed experts from the expert panel.

MARKET RESEARCH

AREMD performed a comprehensive research of the real estate market in the Czech Republic again in collaboration with the research agency GfK Czech. Its primary purpose is to obtain an objective and comprehensive view of developments on the Czech real estate market including current trends. 145 active experts participated in the questionnaire survey this year with a significant representation of AREMD members among the respondents.

EXPERT PUBLICATIONS

Trend Report has been issued since 2002 as a regular professional study on the situation of the real estate market in the Czech Republic. This year's already ninth edition offers readers and those interested in the Czech real estate market a view on current issues and analytics of various segments of the real estate market. The same as last year, the texts of individual chapters are based not only on the experience and opinions of the collective of authors, but they are also based on the results of AREMD's own survey.

ODBORNÉ GARANCE A ZÁŠTITA

V rámci naplnění cílů v oblasti propagace českého realitního trhu v České republice a v zahraničí poskytla ARTN v loňském roce záštitu a podporu konferenci GET MORE o investičních příležitostech v Moravskoslezském kraji, jejímž organizátorem byla Agentura pro regionální rozvoj ve spolupráci s Moravskoslezským krajem a městem Ostrava.

V oblasti zvyšování informovanosti odborné i laické veřejnosti jsme opětovně garancně zaštitili jubilejní ročník konference Hypotéka a podpořili Investiční fórum.

BEST OF REALTY

Pod oficiální záštitou Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí proběhl i 17. ročník soutěže Nejlepší z realit. O ocenění letos usilovalo 37 projektů v 5 základních kategoriích. Rozhodujícími kritérii při posuzování kvality přihlášených projektů byly: výběr lokality, urbanistické a architektonické řešení, kvalita realizace a zejména úspěšnost na realitním trhu.

Na slavnostním galavečeru Best of Realty letos již potřinácté udělila ARTN svou výroční cenu AWARD FOR EXCELLENCE. Poprvé v historii se členové ARTN rozhodli tuto cenu věnovat zástupci médií – jejím držitelem se stal internetový portál Stavební fórum. Nominaci získalo za pravidelný a konzistentní informační servis a objektivní zpravodajství ze světa developmentu, stavebnictví a architektury.

Členové ARTN svou volbou mimo jiné ocenili, že Stavební fórum se stalo neodmyslitelnou součástí dění na české realitní scéně. Vedle vždy aktuální publicistiky jeho přínos spočívá také v mapování legislativní problematiky napříč nemovitostním trhem a iniciování výměny informací v rámci široké profesní komunity.

PRACOVNÍ SKUPINY

Jednou z kompetencí ARTN je iniciace a zakládání pracovních skupin, které sdružují nejen členy ARTN, ale i další profesionály z různých odvětví za účelem plnění konkrétních cílů Asociace. V současné době aktivně působí dvě skupiny.

PRACOVNÍ SKUPINA LEGISLATIVA

Činnost pracovní skupiny Legislativa v roce 2015 navázala na aktivity předchozích dvou let, kdy se zaměřila především na nový občanský zákoník. Při pravidelných setkáních právních expertů v oblasti real estate se její členové proto opět soustředili především na prodiskutování sporných ustanovení zákona, sjednocení výkladu a formulaci většinového stanoviska a také seznámení se s praxí a přístupem konkurenčních kanceláří.

PRACOVNÍ SKUPINA STAVEBNÍ PRÁVO

Vznik pracovní skupiny byl reakcí na podnět členů ARTN během valné hromady v roce 2014. Na ní byly široce diskutovány možné systémové změny, které dokážou stávající legislativní a správní procesy zjednodušit, zrychlit a dostat na evropskou úroveň. Dlouhodobou vizí pracovní skupiny Stavební právo je proto úprava českého stavebního práva a souvisejících zákonů podle vzoru práva užívaného ve vyspělých západoevropských státech, s ohledem na závazky ČR vůči EU ve směru implementace evropského práva do práva českého.

S ohledem na úpravu stanov a v nich definovaná pravidla fungování pracovní skupiny, která byla schválena valnou hromadou v loňském roce, byla pracovní skupina SP nucena zahájit formálně svou činnost znovu. Ustavující schůze členů se konala dne 21. 4. 2015. Do pracovní skupiny se v roce 2015 přihlásilo 12 členů.

Pracovní skupina se v roce 2015 významně angažovala v jednání o Pražských stavebních předpisech a novele stavebního zákona. Pracovní setkání se pravidelně účastnili i další přizvaní odborníci z poradenských a právních kanceláří. O budoucích aktivitách, koordinaci s dalšími subjekty a případném zúžení témat bude v roce 2016 vedena v rámci skupiny širší debata.

REDESIGN ARTN

U příležitosti letošního výročí 15 let vzniku Asociace byl na valné hromadě dne 30. března poprvé oficiálně představen nový korporátní design. V dvouměsíčním výběrovém řízení bylo posuzováno 16 návrhů, z nichž 5 postoupilo do užšího výběru. Vítězný návrh loga od agentury AD13 má podpořit nastartované změny v posledních dvou letech vedoucí k větší profesionalizaci Asociace a posílit vnímání ARTN jako moderní a progresivní platformy.

Více o nás na www.artn.cz.

Since 2014, the study has been available to both the professional and the general public on-line on the website of AREMD. Last year's edition was downloaded by 420 unique users.

EXPERT GUARANTEES AND AUSPICES

In order to fulfil the objectives in the area of promotion of the real estate market in the Czech Republic and abroad, AREMD granted its auspices and support to the GET MORE conference on investment opportunities in the Moravian-Silesian region last year, which was organized by the Regional Development Agency in cooperation with the Moravian-Silesian region and the city of Ostrava.

In the area of improving awareness of the professional and the general public, we have repeatedly guaranteed the auspices of the annual edition of the "Hypotéka" (Mortgage) conference and supported the Investment Forum.

BEST OF REALTY

The 17th Best of Realty competition (Nejlepší z realit) again took place under the official auspices of AREMD. This year, 37 projects in 5 basic categories strived after the award. The decisive criteria for the assessment of the quality of the submitted projects were: location selection, urbanistic and architectural solution, the quality of realisation and especially the success rate on the real estate market.

During the ceremonial gala evening of the Best of Realty, AREMD granted its annual AWARD FOR EXCELLENCE, this year already for the thirteen time. For the first time in history, the members of AREMD decided to present this award to a media representative: its last holder became the internet portal Stavební fórum. It received its nomination for the regular and consistent information service and objective news reporting from the world of development, construction and architecture.

Besides other, the decision of the AREMD members acknowledged that the portal has become a firm part of the events on the Czech real estate scene. Apart from the always up-to-date journalism, its contribution also lies in the mapping out of legislative issues across the real estate market and in the initiation of an information exchange within the wide professional community.

WORKGROUPS

One of the competencies of AREMD is the initiation and establishment of workgroups, which bring together both members of AREMD and other professionals from different sectors, in order to achieve the specific objectives of the Association. There are currently two active groups.

THE WORKGROUP LEGISLATION

The work of the group Legislation in 2015 was based on the activities in the previous two years, during which it especially focused on the new Civil Code. Therefore, during regular meetings of legal experts on real estate, its members focused again mainly on the discussion about problematic provisions of the Act, the unification of the interpretation and the formulation of a majority opinion and also on the familiarization with the practice and approach of the competing agencies.

THE WORKGROUP CONSTRUCTION LAW

Establishment of this workgroup was initiated by AREMD members during the General Assembly in 2014, where possible system changes were widely discussed. Specifically, changes that simplify and speed up the current legislative and administrative processes and raise them to the European level. Therefore, the long-term vision of the workgroup Construction Law is to regulate Czech construction law and related laws according to the example of the law successfully used in advanced Western countries, taking into consideration the obligations of the Czech Republic towards the EU in terms of the implementation of European law into Czech law.

Considering the amendment of the Articles of AREMD and the rules for the functioning of the workgroup defined within, which was approved by the General Assembly in the last year, the Construction Law workgroup had to formally recommence its operation. The constituting meeting of the members took place on 21 April 2015 where 12 members signed up for the workgroup.

In 2015, the workgroup was significantly involved in negotiations about the Prague building codes and the amendment of the Building Code. Regular meetings were also regularly attended by other invited experts from consulting and legal agencies. On future activities, coordination with other entities and the possible narrowing of topics is going to be widely discussed within the group in 2016.

REDESIGN OF AREMD

Upon the occasion of this year's 15-year anniversary of the establishment of the Association, the new corporate design was officially presented for the first time at the General Assembly on 30 March. During a two-month long selection procedure, 16 designs were evaluated, out of which 5 advanced to the second round. The winning design of the logo by the AD13 agency aims to support the changes started in the last two years which lead to the greater professionalization of the Association and to strengthening the awareness of AREMD as a modern and progressive platform.



ČLENOVÉ ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ V ROCE 2016

MEMBERS OF THE ASSOCIATION FOR REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT IN 2016

KORPORÁTNÍ ČLENOVÉ

Achour & Partners, s.r.o.	Achour Gabriel	Krejčí Filip	VŠE, Fakulta podnikohospodářská
bpd development a.s.	Pokorný Radek	Kremlík Vladimír	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Czech Property Investments, a.s.	Havelka Zdeněk	Krones Tomáš	PSG International
Česká spořitelna, a.s.	Hradec Filip	Kruntorád Jan	Gepard Finance a.s.
FINEP & partners a.s.	Kocián Michal	Kühn Pavel	Česká spořitelna, a.s.
HB Reavis Group CZ, s.r.o.	Herman Petr	Kulman Tomáš	Czech Comfort s.r.o.
KKCG Real Estate a.s.	Pujman Petr	Langr Aleš	Crest Communications
Metrostav Development, a.s.	Procházka Jiří	Lazar Evan Zohav	Dentons Europe CS LLP
Penta Investments, s.r.o.	Palička Petr	Lux Martin	Sociologický ústav AV ČR
SATPO broker, s. r. o.	Pokorný Jiří	Malý Bedřich	YBN consult, znalecký ústav
Sekyra Group, a.s.	Anderle Leoš	Marek Petr	FEL ČVUT
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	Fabian Tomáš	Matoušková Karolína	The Property Advisory Group
Trigema, a.s.	Soural Marcel	Melč Michal	Deloitte Advisory s.r.o.
UBM Bohemia Development s.r.o.	Kulhánková Simona	Miškovič Milorad Miško	KARLIN PORT REAL ESTATE

ČLENOVÉ

Balák Jan	ENA Experts	Mládek Martin	MM Legal
Beneš Petr	Arcadis CZ, a.s.	Naskos Michal	Cushman & Wakefield
Berger Pavel	GE Money Bank	Němec Petr	Decathlon Russia
Bernard Radovan	BERNARD LEGAL	Němeček Radomír	Obermeyer Helika a.s.
Capelleveen Johannis van	ECOVIS	Nepala Pavel	RENOMIA
Čermák Pavel	Arcadis CZ, a.s.	Novotný Martin	NSG Morison advokátní kancelář, s.r.o.
Dejanovski Sebastien	Mint Investments a.s.	Opletalová Daniela	Bird & Bird s.r.o. advokátní kancelář
Drtina Tomáš	GfK Czech, s.r.o.	Pácal Jiří	Central Europe Holding, a.s.
Dubovský Miroslav	DLA Piper Prague LLP, organizační složka	Plachá Iveta	CMC Cameron McKenna, advokát
Dvořák Václav	Gestin Holding, a.s.	Pokorná Magda	Allen & Overy LL.P., organizační složka
Fajkus Jiří	RSIM Realitní a správcovská, a.s.	Porupka Tomáš	KKCG, a.s.
Fanta Petr	CODECO, a.s.	Prášil Jiří	t.č. na mateřské dovolené
Fára Pavel	Delta Legal	Prchlík Dušan	Ungelt Services, a.s.
Frank Rainer	Velíšek & Podpěra – advokátní kancelář s.r.o.	Přikrylová Pavla	PETERKA & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.
Gavlas Ivo	Gavlas, spol. s.r.o.	Rutland Monika	Rutland Ježek, advokátní kancelář
Giese Ernst	Giese & Partner, s.r.o.	Sadil Jan	Hypoteční banka, a.s.
Grabmüllerová Daniela	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	Sedmihradský Jakub	Lexxus a.s., partner
Hampl Ondřej	BADOKH, advokátní kancelář	Schödelbauerová Pavla	Ministerstvo pro místní rozvoj
Hejma Petr	Multiprojekt Group a.s.	Skalický Martin	EDULIOS
Hermann Jiří	UCTAM Czech Republic	Skotnica Jiří	RSM Tacoma, a.s.
Hink Michal	Dentons Europe CS LLP	Stránský Karel	Colliers International s.r.o.,
Holásek Jan	Havel, Holásek & Partners s.r.o.	Sýkora Luděk	Univerzita Karlova,
Holub Emil	Clifford Chance LLP	Šimonek David	Fakulta geografie a regionálního rozvoje
Horváth Jan	CTR Group a.s.	Škvára Pavel	Baker & McKenzie s.r.o. advokátní kancelář
Humlová Olga	t.č. bez angažmá	Šourek Michal	AmRest
Hybš Jan	Ministerstvo kultury, odbor investic	Špalek Ondřej	MS architekti s.r.o.
Illetško Petr	ANO spořitelní družstvo	Štěpánková Klára	Panattoni Development Czech Republic
Janeček Radek	Squire Sanders, v.o.s., advokátní kancelář	Švanda Zdeněk	Kinstellar s.r.o., advokátní kancelář
Klapalová Zdenka	KNIGHT FRANK, spol. s.r.o.	Tlačbaba Jan	Technical Consulting Group s.r.o.
Kliment Pavel	KPMG Česká republika	Tuček Martin	DBK Praha a.s.
Konečná Radka	Konečná & Zacha, s.r.o., advokátní kancelář	Urbánek Petr	PPF Real Estate s.r.o.
Kořínková Dana	Advokátní kancelář JUDr. Dana Kořínková	Vaculík František	Petr Urbánek – Poradenství pro nemovitosti
Kosman Kamil	European Capital Partners Real Estate s.r.o.	Válka Zdeněk	PSJ, a.s.
Kostrounová Lenka	Československá obchodní banka, a.s.	Vecán Pavel	Stewart Title Limited
Kozáková Daniela	Havel, Holásek & Partners s.r.o.	Veselý Alexej	GES REAL, a.s.
Kožušník Rudolf	PRK Partners, s.r.o.	Vobruha Aleš	Trikaya Czech Republic a.s.
		Zeman Petr	Orco Property Group
		Zemanová Eva	ARGON s.r.o.
		Žalský Karel	Ernst & Young s.r.o.
			Interprospekt CZ s. r. o.

TRENDY NA TRHU NEMOVITOSTÍ 2015-2016 PODLE PRŮZKUMU ARTN

REAL ESTATE MARKET TRENDS 2015-2016 SURVEY BY AREMD



PRŮZKUM ARTN: REALITNÍ TRH VE ZNAMENÍ RŮSTU CEN, TLAKU NA KVALITU PROJEKTŮ A HROZBY JEJICH NEDOSTATKU

AREMD SURVEY: SIGNS OF RISING PRICES AND THE PRESSURE ON THE QUALITY OF PROJECTS UNDER THE THREAT OF THEIR LACK

- **Situace na českém trhu nemovitostí je nadále příznivá, odborníci očekávají v roce 2016 konsolidaci hlavních hráčů na trhu, specializaci na best-in-class aktivity a růst kvality projektů.**
- **Pokračovat bude pozvolný růst cen, zejména v rezidencích, a přibývat bude ryze českých subjektů v oblasti investic.**
- **V Praze dojde ke zpomalení výstavby; bez jasných pravidel a koncepce územního rozvoje bude dopad na odvětví silnější.**

- **The situation on the Czech real estate market continues to be favourable; experts expect a consolidation of the major players in the market, a focus on the best-in-class activities and an increase in the quality of projects in 2016.**
- **The gradual increase in prices will continue, especially with regard to residences, and the number of Czech entities in the field of investments will grow.**
- **There will be a slowdown in construction in Prague; the impact on the industry will be stronger without clear rules and concepts of spatial development.**

Co nejvíce ovlivňuje nemovitostní trh u nás? V jakých segmentech lze čekat největší nárůst nových projektů a který z regionů má pro nový development největší potenciál? A co brání dalšímu rozvoji nemovitostního trhu? Na tyto otázky se zaměřila Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí ve svém pravidelném novoročním průzkumu. Jeho cílem bylo získat objektivní a komplexní pohled na tuzemský realitní trh včetně aktuálních trendů.

Výsledky letošního průzkumu potvrdily, že mezi profesionály i nadále panuje optimismus. Na 150 expertů z nejrůznějších profesních oborů spojených s nemovitostním trhem, mezi nimiž jsou významně zastoupeni členové ARTN, se z více než 70 procent shoduje na tom, že situace v příštích dvou letech zůstane příznivá.

V roce 2016 respondenti očekávají konsolidaci hlavních hráčů na trhu, která se projeví zejména ve specializaci na best-in-class aktivity. Už v loňském roce byl patrný trend v podobě tlaku poptávky na zvyšování kvality projektů, a to jak na straně investora, tak koncových uživatelů. Tento trend by měl podle komentářů poskytnutých v rámci průzkumu v příštích dvou letech ještě zesílit.

JAKÝ LZE OČEKÁVAT VÝVOJ?

Téměř polovina, konkrétně 44 % respondentů se domnívá, že největších změn v příštích dvou letech dozná hlavně rezidenční trh. Přestože bude pokračovat pozvolný růst cen, vlivem výhodných úrokových sazeb bude poptávka po bytech kulminovat.

V Praze už nyní dochází ke zpomalení nově zahajované výstavby. Bez jasných pravidel a koncepce územního rozvoje bude podle řady odborníků dopad na odvětví mnohem silnější. Hrozí, že už v roce 2016 bude poptávka vyšší než nabídka, což může vést k rychlejšímu zdražování bytů v nabídce.

„Největším problémem v novém developmentu zůstává přetrvávající legislativní nestabilita.“

“The persisting legislative instability remains the biggest problem in the new development.”

Marcel Soural, Trigema

What most affects the real estate market in our country? In which segments can we expect the biggest increase in new projects and which regions have the greatest potential for new development? And what is preventing the further development of the real estate market? The Association for Real Estate Market Development focused on such questions in their regular survey at the beginning of the year, the aim of which was to obtain an objective and comprehensive view of the developments on the real estate market including current trends.

The results of this year's survey confirmed that optimism still prevails among real estate professionals. More than 70% of about 150 experts from various professional disciplines associated with the real estate market, among which ARTN members are heavily represented, agree that the situation will remain favourable during the next two years.

In 2016, respondents expect the consolidation of the major players on the market, which will be particularly reflected in the specialization in best-in-class activities. Last year was already witness to a trend in the form of pressure from demand on the quality improvement of projects, both on the part of investors and end-users. This trend should, according to comments provided by the survey, even intensify over the next two years.

WHAT DEVELOPMENT SHOULD BE EXPECTED?

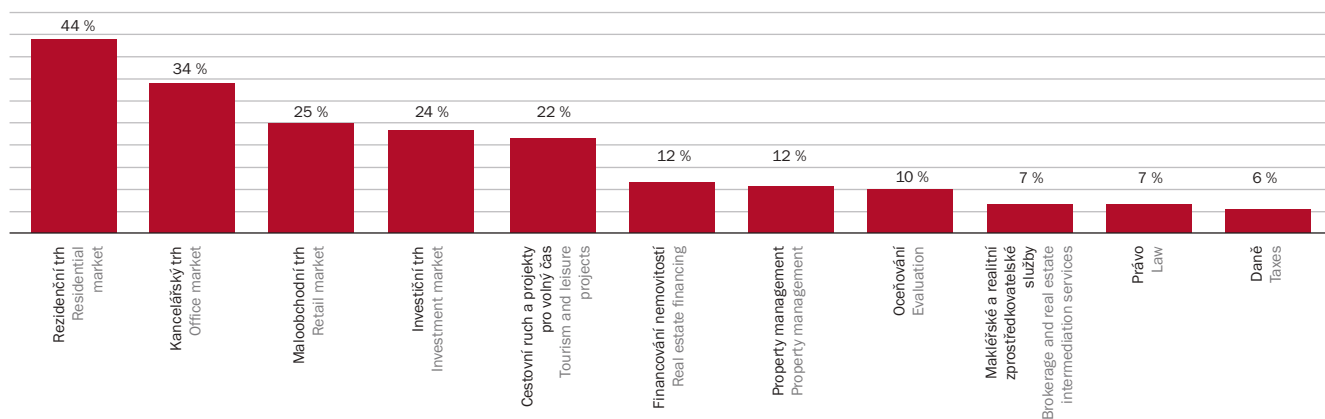
Nearly half of respondents, namely 44 %, believe that it is mainly the residential market that will undergo the biggest changes during the next two years. Although the gradual rise in prices will continue, the demand for apartments will culminate due to favourable interest rates.

However, construction is slowing down in Prague and the impact on the industry will be much stronger without clear rules and spatial development concepts.

GRAF – Které tři oblasti realitního trhu podle vašeho názoru doznají největších změn v letech 2016 a 2017?

GRAPH – Which three areas of the real estate market will undergo the biggest changes in 2016 and 2017 in your opinion?

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



Nejvíce očekávanou událostí letošního roku je pro většinu expertů konečné dořešení pražských stavebních předpisů a dopad novely stavebního zákona. Stejně očekávání však měli účastníci i loňského průzkumu ARTN, což vede k závěru, že situace je podle aktérů nemovitostního trhu skutečně vážná. A to i přesto, že ekonomicky se realitnímu trhu daří velmi dobře.

V kancelářském segmentu lze s ohledem na snížený počet nových projektů v Praze předpokládat stabilizaci nájmu a ozdravení nájemních podmínek. Neuspokojení poptávky po nových prostorech může vést k vyššímu zájmu investorů o kapacity s dosud nižší obsazeností. Do popředí zájmu developerů se dostanou také rekonstrukce. Kvůli limitovanému objemu nových kanceláří v roce 2016 totiž poroste tlak na úpravu starších prostor, aby mohly být uspokojeny aktuální potřeby nájemců.

Na trhu maloobchodních prostor se naopak nečeká žádná převratná změna. Retailový segment je podle většiny expertů již zcela vyčerpán, a to v celé České republice. Podle výsledků průzkumu se bude trh soustředit zejména na revitalizaci a extenzi stávajících prostor.

Přetrvávající pozitivní sentiment se projevuje v oblasti investic, kde realitní odborníci očekávají úspěšné navázání na investiční aktivity z let 2014 až 2015. Podle dotázaných expertů lze očekávat změny ve skladbě investorů, kdy vzroste podíl ryze českých subjektů, nevymáje solitérní podnikatele nebo nové fondy.

Na trhu je k dispozici množství kapitálu připraveného pro český trh. Jeho využití je však determinováno omezenou nabídkou kvalitních projektů – natolik je vysoký počet aktivních investorů. Na stejný limit pak ve svých komentářích upozorňují i odborníci na financování nemovitostí.

V segmentu cestovního ruchu naopak panuje mezi realitními odborníky i nadále skeptický názor. Výrazný obrat a tedy i výstavbu nových hotelů a dalších typů ubytovacích zařízení nelze očekávat. A to přesto, že byla Česká republika v řadě mezinárodních ankety označena za bezpečnou destinaci a meziročně výrazně stoupl počet návštěvníků ČR.

Čtvrtina respondentů šetření se domnívá, že výrazné pozitivní změny konečně nastanou v oblasti zprostředkovatelských realitních služeb. Zde by se měl projevit vliv dopadu regulace a dlouho očekávaná kultivace prostředí v souvislosti s přijetím zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů. Nová pravidla by pak mohla vést ke konsolidaci trhu ve prospěch síťových kanceláří, velkých kanceláří s dlouholetou historií nebo ryze lokálních či segmentových specialistů.

CO NEBO KDO MÁ VLIV NA ROZVOJ REALITNÍHO TRHU?

V hodnocení konkrétních vlivů na rozvoj realitního sektoru je patrná stále rostoucí důvěra v domácí ekonomiku. 75 procent dotázaných považuje domácí ekonomiku za nejvýznamnější pozitivní faktor. Naopak za nejsilnější negativní faktor označilo 55 procent respondentů vliv fungování státní správy a samosprávy.

There is a real threat of excess demand already in 2016 that might cause faster rising prices of apartments in the offer.

The most anticipated event is the final resolving of Prague's construction regulations and the impact of the amendment on the Building Act. Participants in last year's ARTN survey had the same expectations, which leads to the conclusion that the situation is really desperate according to real estate market players, even though the real estate market is doing very well economically.

As regards the office segment, the stabilization of rents and the recovery of lease terms are expected, given the reduced number of supply of new projects in Prague. The unsatisfied demand for new spaces may lead to greater investor interest in capacities, while reconstructions will also move to the forefront of interest. The limited volume of new offices in 2016 will increase pressure on the construction modifications of older spaces, which could satisfy the current needs of tenants.

No revolutionary change is anticipated in the market of retail premises. According to most experts, the retail segment is already completely exhausted throughout the Czech Republic. The survey results indicate that the market will concentrate mainly on the revitalization and extension of the existing premises.

A positive sentiment is reflected in the area of investments, where real estate experts expect a successful follow-up on the investment activities from 2014 to 2015. According to the polled experts, we can expect changes in the structure with an increase in the share of Czech entities, including independent entrepreneurs or new funds.

There is also a large amount of capital ready for the Czech market. However, its use is determined by the limited supply of high-quality projects – that much is the number of

active investors high. Experts in real estate financing also pointed out the same limitations in their comments.

Regarding the tourism segment, experts remain mostly sceptical about any significant turnover. No development of new capacities is expected, despite the fact that the Czech Republic was identified as a safe destination in many international surveys and the number of coming tourists has considerably increased.

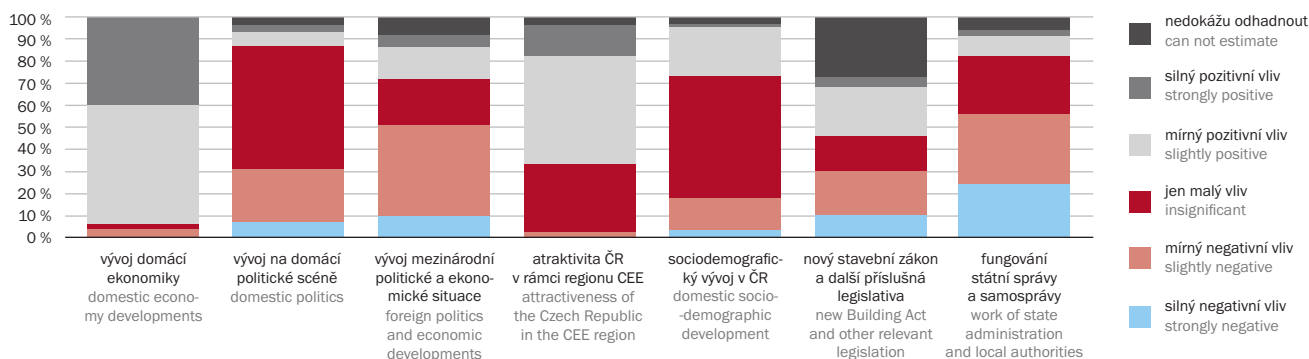
A quarter of respondents believe that significant positive changes will finally occur in the area of brokerage services. The impact of regulations and the long-awaited cultivation of the environment in connection with the enactment of the Act on provision of services of real estate agents should be reflected there. New rules could then lead to some consolidation of the market in favour of network agencies and large agencies with a long history or local and segmented specialists.

WHAT OR WHO INFLUENCES THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET?

The assessment of specific impacts on the development of the real estate sector shows a continuously rising confidence in the domestic economy. 75% of respondents consider the domestic economy the most important positive factor.

GRAF – Jak bude externí prostředí v letech 2016 a 2017 ovlivňovat český trh nemovitostí?

GRAPH – How will the external environment influence the Czech real estate market in 2016 and 2017?



Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



Z našeho hlediska se jedná o zajímavý posun. V loňském roce se na tuto nechvalnou pozici dostala legislativa s 50 procenty. Výsledek jsme vloni na základě komentářů interpretovali tak, že cesta k právní jistotě a předvídatelnosti dopadů nejdůležitějších posledních legislativních změn nebude jednoduchá a teprve praxe ukáže jejich praktický dopad. Lze tedy usoudit, že v praktickém dopadu se podle odborníků toto daří překonávat. Klíčovou roli sehrává právě státní správa a samospráva.

NEJVÍCE NOVÝCH PROJEKTŮ V PRŮMYSLOVÝCH AREÁLECH

Nejvyšší nárůst nových projektů je poprvé v historii průzkumu ARTN očekáván na trhu výrobních a skladových prostor, který předpokládá 83 % dotázaných respondentů. Z hlediska lokací se pozornost obrací rovnocenně na Brno a Plzeň, dále Ústí nad Labem, Ostravu a Liberec.

Na druhém místě v předpokládaném nárůstu nových projektů jsou rezidenční stavby. Stále převládá nová bytová výstavba v Praze, s odstupem pak Brno, Plzeň a Hradec Králové. Na žebříčku krajských měst (bez metropole) se v celkovém potenciálu pro nový development umístilo na prvním místě Brno, na druhém Plzeň a na třetím Hradec Králové, ovšem jen těsně před Ostravou.

Conversely, 55% of respondents said that the strongest negative factor is the work of the state administration and local governments.

From our perspective this is an interesting shift. It was legislation, which was in this infamous position last year, at 50%. Our interpretation of the result of the last year on the basis of comments was that the path of the most recent legislative changes to legal certainty and predictability will not be easy, and only practice will show their practical impact. It can therefore be concluded that, according to experts, these obstacles are overcoming in practice. The key role is played by the state administration and local authorities.

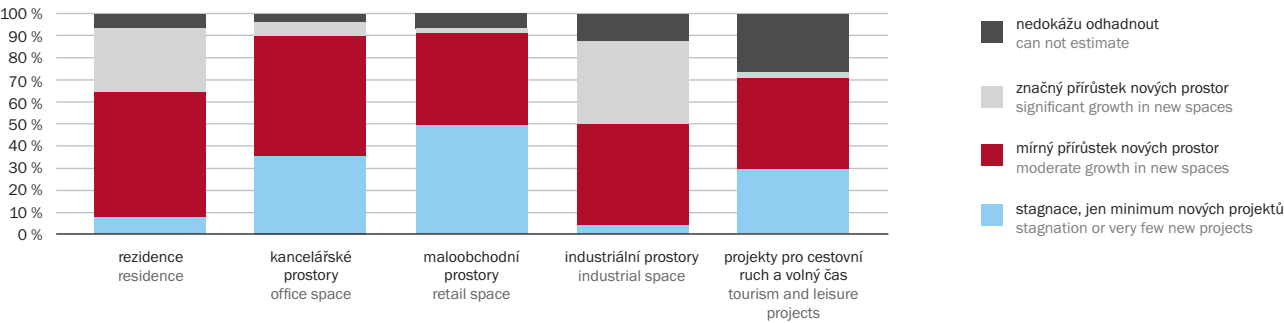
MOST NEW PROJECTS IN INDUSTRIAL PREMISES

For the first time in the history of AREMD survey, the highest increase in new projects is expected in the segment of industrial and warehouse spaces, which is anticipated by 83% respondents. In terms of locations, attention is paid equally to Brno and Pilsen, as well as Ústí nad Labem, Ostrava and Liberec.

In the anticipated growth of new projects, residential projects have ranked the second. New housing development in Prague is still predominant, and then,

GRAF – Jaký očekáváte nárůst nových projektů v letech 2016–2017 v jednotlivých sektorech nemovitostního trhu?
GRAPH – What increase do you expect in new projects in individual sectors of the real estate market in 2016–2017?

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



REALITNÍ ODBORNÍCI O ÚZEMNÍM ROZVOJI PRAHY A ČESKÝCH MĚST

Letošní průzkum se zaměřil také na názor odborníků na koncepci dalšího směřování hlavního města Prahy a územního rozvoje měst. Podle 85 % respondentů by největší odpovědnost mělo nést zastupitelstvo v čele s primátorem. Naopak nejmenší odpovědnost podle bodového hodnocení dosáhla politická uskupení a zájmová a občanská sdružení.

Zajímavé výsledky přineslo srovnání pěti nejdůležitějších kritérií, která by měla Praha naplňovat, aby aspirovala na označení evropská metropole (viz tabulka níže). Naprostá většina dotazovaných realitních expertů se shodla na prioritách – at vybírali jako aktéři na nemovitostním trhu, nebo jako občané a obyvatelé Prahy.

„Primární odpovědnost za strategický rozvoj Prahy leží na zvolených zástupcích, kteří by měli mít dlouhodobou vizi, jasnou koncepci a podle ní by nastavili mantinely pro další směřování našeho hlavního města.“

“The primary responsibility for strategic development lies on the elected representatives, who should have a long-term vision, a clear concept and should set the boundaries for the future direction of the capital accordingly.”

Zdenka Klapalová, ARTN

after some distance, Brno, Pilsen and Hradec Králové. Brno ranked first, Pilsen second and Hradec Králové third (but only just before Ostrava) in the ranking of regional cities (excluding the capital) in the overall potential for new development.

REAL ESTATE EXPERTS ON THE SPATIAL DEVELOPMENT OF PRAGUE AND CZECH TOWNS

This year's survey also focused on the opinion of experts on the concept of the future direction of Prague and the spatial development of cities. According to 85% of respondents, the greatest responsibility

should be borne by the council headed by the city mayor. On the contrary, the lowest responsibility was attributed to political groups and interest and civic associations.

POŘADÍ KRITÉRIÍ	Z POHLEDU REALITNÍHO EXPERTA	Z POHLEDU OBYVATELE PRAHY
CRITERION	FROM THE POINT OF VIEW OF A REAL ESTATE EXPERT	FROM THE POINT OF VIEW OF AN INHABITANT OF PRAGUE
1. pořadí/1st place	Jasná a dlouhodobá vize rozvoje / A clear and long-term development vision	Fungující dopravní infrastruktura / Functional transport infrastructure
2. pořadí/2nd place	Fungující dopravní infrastruktura / Functional transport infrastructure	Kvalita veřejných prostor a zeleně / Quality of public spaces and greenery
3. pořadí/3rd place	Rozvinuté a dostupné služby / Developed and accessible services	Rozvinuté a dostupné služby / Developed and accessible services
4. pořadí/4th place	Kvalita veřejných prostor a zeleně; atraktivní architektura / Quality of public spaces and greenery; attractive architecture	Bezpečnost / Safety
5. pořadí/5th place	Stabilita, konzistence a transparentnost v jednání, nulová tolerance korupce / Stability, consistency and transparency of conduct, zero tolerance of corruption	Jasná a dlouhodobá vize; otevřený transparentní úřad / A clear and long-term vision; an open, transparent authority

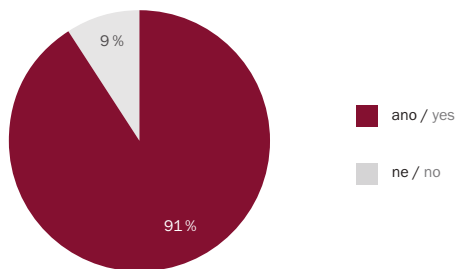
DIALOG SOUKROMÉHO A VEŘEJNÉHO SEKTORU

Z průzkumu ARTN vyplývá, že odborná veřejnost stojí o kvalitně řízený dialog o územním rozvoji. K definici takto zásadního veřejného zájmu by se měli sejit zástupci všech zainteresovaných. Potvrzuje to vysoké procento oslovených odborníků (91 %), kteří zastávají názor, že soukromý sektor by se měl zapojit do územního rozvoje jako přízvaný partner.

Interesting results were achieved by comparing five of the most important criteria, which Prague should fulfil in order to aspire for the title of the European capital (see the table above). The vast majority of the polled real estate experts agree on same priorities both from the perspective of a player on the real estate market and from the perspective of a citizen and an inhabitant of Prague.

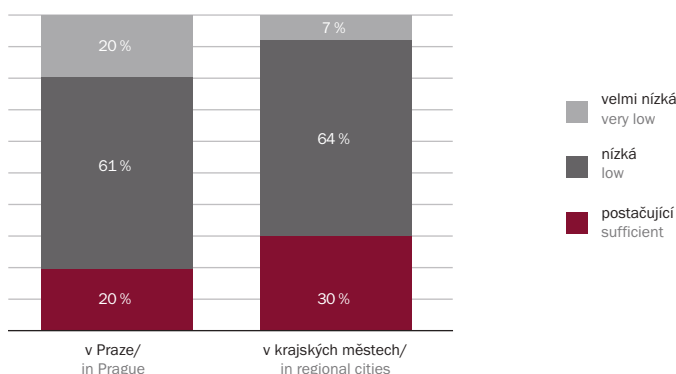
GRAF – Jaký je váš názor na současnou spolupráci soukromého a veřejného sektoru v rozvoji českých měst? Měl by podle vás soukromý sektor zasahovat do dialogu o územním rozvoji českých měst?

GRAPH – What is your opinion on the cooperation between the private and public sectors in the development of Czech cities? Do you think the private sector should intervene in the discussion about the spatial development of Czech cities?



GRAF – Jak byste označil(a) aktuální úroveň spolupráce soukromého sektoru na územním rozvoji?

GRAPH – How would you define the current level of cooperation of the private sector in spatial development?



Stávající úroveň dialogu a spolupráce na územním rozvoji je hodnocena v Praze jako nízká (61 %) až velmi nízká (20 %). O něco lépe funguje spolupráce v krajských městech: 30 % respondentů se domnívá, že je dokonce dostačující.

V rámci poskytnutých komentářů se odborníci také shodují na tom, že pro další rozvoj českého realitního trhu je důležitá především transparentní spolupráce, celková změna atmosféry a omezení klientelismu. V odpovědi na závěrečnou otázku průzkumu – co by sami experti přáli českému realitnímu trhu do příštího období – je nejčastěji zmiňována prosperita a zdravý rozum. Snad bude obojího dosaženo i s ohledem na vývoj mezinárodní politické a ekonomické situace, vůči jejímž vlivům není rezistentní ani tuzemský trh nemovitostí.

DIALOGUE BETWEEN THE PRIVATE AND PUBLIC SECTORS

The AREMD survey shows that the expert public wants a well-organized dialogue on urban development. The representatives of all the interested parties should meet, in order to define such a critical public interest. This is confirmed by the high percentage of the polled experts (91%), who believe that the private sector should be involved in spatial development as an invited partner.

The current level of dialogue and cooperation on spatial development is evaluated as low (61%) or very low (20%) in Prague. Cooperation in regional cities fares somewhat better: 30% believe that it is sufficient.

Based on the provided comments, the experts also agreed that transparent cooperation, an overall change of the atmosphere and limiting the clientelism are particularly important for the further development of the Czech real estate market. In the answer to the final question of the survey – what would the experts themselves wish for the Czech real estate market next year – the experts frequently mentioned prosperity and common sense. Hopefully, it might be reached even with the respect to the international political development and economic situation, to which impact the local real estate market is also not resistant.

MONIKA KOFRŮŇOVÁ

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí
Association for Real Estate Market Development

MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

MACROECONOMIC DEVELOPMENT AND REAL ESTATE PRICES
IN THE CZECH REPUBLIC AND GLOBALLY



MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

MACROECONOMIC DEVELOPMENT AND REAL ESTATE PRICES IN THE CZECH REPUBLIC AND GLOBALLY

SHRNUTÍ A VÝHLED

- ▶ Pro roky 2016 a 2017 je počítáno s poklesem dynamiky ekonomické aktivity v rozvíjejících se ekonomikách a se zastavením oživení ve vyspělých zemích. Prognózy vývoje HDP v eurozóně naznačují v letošním i v příštím roce růst kolem 1,5 %.
- ▶ Za celý rok 2015 se podle Českého statistického úřadu HDP v ČR zvýšil o 4,3 %. Lednová prognóza České národní banky (ČNB) pak počítá s tím, že domácí HDP vzroste v letošním roce o 2,7 % a v roce 2017 se zvýší o 3,0 %.
- ▶ Oživení domácí ekonomiky se bude nadále pozitivně projevovat i na trhu práce. Zaměstnanost dále poroste, i když zpomalujícím tempem. Obecná míra nezaměstnanosti by se měla podle lednové prognózy ČNB v letošním roce snížit pod 4,5 %.
- ▶ Mzdy v podnikatelské sféře se zvýší v letošním roce o 5,1 % a stejně vzroste i v roce 2017. Meziroční dynamika mezd v nepodnikatelské sféře pak letos celkově dosáhne 3,3 % a v příštím roce zvolní na 2,8 %.
- ▶ Globální hospodářský růst je vystaven řadě nejistot. To v kombinaci s vysokou úrovní zadluženosti v řadě vyspělých i rozvíjejících se ekonomik posiluje riziko obnovení výkyvů na finančních trzích. Výrazně uvolněné měnové politiky klíčových centrálních bank včetně Evropské centrální banky (ECB) podporují růst cen nemovitostí financovaných bankovními úvěry.
- ▶ Dynamika úvěrů soukromému sektoru se ve druhém pololetí loňského roku při silném ekonomickém růstu a uvolněných úvěrových a měnových podmínkách dále pohybovala v blízkosti nejvyšších hodnot zaznamenaných od roku 2009. Vysoká byla zejména dynamika nově sjednaných úvěrů domácnostem, v níž se odrážel především růst úvěrů na bydlení. ČNB v prosinci 2015 s ohledem na výraznější oživení úvěrů jako třetí evropská země přistoupila k nastavení sazby proticyklické kapitálové rezervy na vyšší než nulové úrovni.
- ▶ Ceny bytů se v průběhu roku 2015 zvyšovaly. Budou-li naplněny současné prognózy domácího makroekonomického vývoje, měly by pokračovat v pozvolném růstu i v letošním roce.
- ▶ Narůstá snaha o omezení rizik spojených s úvěry zajištěnými nemovitostmi zaváděním makroobezřetnostních opatření cílených na jejich poskytování. ČNB zavedla sadu preventivních doporučení pro úvěrové instituce poskytující úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí a indikuje připravenost v případě potřeby zpřísnit parametry jednotlivých doporučení, případně doporučení jako celek rozšířit.

EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Vývoj světové ekonomiky v roce 2015 byl charakterizován slabým oživením hospodářského růstu v eurozóně, pokračováním relativně rychlého růstu americké ekonomiky a slabnoucím růstem v některých rozvíjejících se zemích. V části rozvíjejících se ekonomik se výrazně negativně projevilý důsledek sociálních a případně i bezpečnostních konfliktů (např. Brazílie či Rusko).

Důsledky akumulovaných finančních nerovnováh, zejména výrazného nárůstu zadluženosti soukromého sektoru v předcházejících letech, se v některých rozvíjejících se ekonomikách včetně Číny začaly projevovat slabnoucí ekonomickou aktivitou a volatilitou na finančních trzích. Ekonomiky závislé na vývozu surovin čelí dalšímu prudkému poklesu cen energetických komodit, který se nepříznivě promítá i v nárůstu deficitů veřejných rozpočtů. Výrazně odlišný vývoj v jednotlivých částech světa a v odlišných typech ekonomik v kombinaci s vysokou zadlužeností tak posilují globální nerovnováhy a zvyšují zranitelnost světové ekonomiky.

Výhledy hospodářského růstu hlavních ekonomik se počátkem roku 2016 zhoršovaly. Prognózy analytiků pro letošní i příští rok počítají s relativně slabým růstem v Německu i v eurozóně jako celku (**tabulka 1**). Americká ekonomika by si i přes

SUMMARY AND OUTLOOK

- ▶ In 2016 and 2017, we expect a decrease in the dynamics of economic activity in emerging economies and a cessation of the recovery in developed countries. Forecasts for GDP growth in the euro area suggest growth of around 1.5% this year and next year.
- ▶ According to the Czech Statistical Office, GDP in the Czech Republic grew by 4.3% for the full year of 2015. The January forecast of the Czech National Bank (CNB) then estimates that domestic GDP will grow this year by 2.7% and that it will increase by 3.0% in 2017.
- ▶ The recovery of the domestic economy will continue to have its positive effect on the labour market. Employment continues to rise, albeit at a decelerating pace. The general unemployment rate should decrease below 4.5% this year according to the CNB's January forecast.
- ▶ Wages in the business sector will increase by 5.1% this year and the same increase will occur in 2017. The year-on-year dynamics of wage growth in the public sector will reach 3.3% in total this year and it will slow down to 2.8% next year.
- ▶ Global economic growth is subjected to a number of uncertainties. This, combined with high levels of debt in many advanced and emerging economies, reinforces the risk of renewed volatility in financial markets. The significantly loose monetary policies of key central banks including the European Central Bank (ECB) support the growth in real estate prices financed by bank loans.
- ▶ The dynamics of credit to the private sector in the second half of last year, when there was strong economic growth and loose credit and monetary conditions, continued to stay close to its highest levels recorded since 2009. The dynamics of newly contracted loans to households was especially high, which was mainly reflected in the growth of housing loans. In December 2015, the CNB – given the significant recovery of loans – set the rate of the countercyclical capital buffer above the zero level as the third European country to do so.
- ▶ Housing prices rose during 2015. If current forecasts of domestic macroeconomic developments are met, they should continue gradual growth this year as well.
- ▶ There are increasing efforts to reduce risks associated with loans secured by real estate by implementing macro-prudential measures focused on the provision of these loans. The CNB established a set of precautionary recommendations for credit institutions providing loans secured by residential real estate and it indicates a readiness to tighten the parameters of individual recommendations or to expand the recommendations as a whole, if necessary.

EXTERNAL ENVIRONMENT AND GLOBAL ECONOMIC ACTIVITY

Developments in the world economy in 2015 were characterized by a weak recovery of economic growth in the euro area, continuing relatively rapid growth of the US economy and weakening growth in some emerging countries. The implications of social and potential security conflicts adversely affected emerging economies (e.g. Brazil and Russia).

The consequences of accumulated financial imbalances, notably a significant increase in the indebtedness of the private sector in previous years, have led to manifestations of weakening economic activity and volatility in financial markets in some emerging economies, including China. The economies dependent on raw material exports face a further sharp decline in energy commodity prices, which adversely affected the increase in the deficit of public budgets. Significantly different developments in different parts of the world and in different types of economies combined with a high debt thus strengthen global imbalances and increase the vulnerability of the global economy.

Prospects for economic growth in major economies worsened at the beginning of 2016. Analysts' forecasts for both this year and next year count on relatively weak growth in Germany and in the eurozone as a whole (**table 1**). The US economy should

započaté zprísňování měnové politiky Fedem a efekty silného dolaru měla v roce 2016 udržet tempo růstu kolem 2,5 %.

Ve vnímání budoucího vývoje se však stále více projevuje rozpor mezi optimističtější laděnými makroekonomickými výhledy nadnárodních institucí a vnímáním analytiků, z nichž někteří hovoří o možném návratu americké ekonomiky do recese. Pro rozvíjející se ekonomiky jsou výhledy převážně nepříznivé, přičemž výstup ruské ekonomiky by se měl v letošním roce dále snížit. V **tabulce 1** níže jsou zachyceny odhady z únorového reprezentativního přehledu prognóz světových analytiků Consensus Forecast pro letošní rok a rok 2017 ¹.

Výhledy cenového vývoje u hlavních světových ekonomik byly na počátku roku 2016 vesměs přehodnoceny směrem dolů. S výjimkou Spojených států by inflace ve vyspělých zemích měla i v roce 2017 zůstat pod 2% hodnotou, resp. v letošním roce

maintain a rate of growth of around 2.5% in 2016 despite the tightening of the monetary policy by the Fed and the effects of the strong dollar.

However, the perception of future developments shows increasingly more contradictions between the optimistic macroeconomic projections of supranational institutions and the perception of analysts, some of whom talk about a possible return of the US economy to recession. The outlook is predominantly negative for emerging economies, while the output of the Russian economy should further decrease this year. **The table 1** below shows estimates from the February representative overview of forecasts of world analysts from the Consensus Forecast for this year and the year 2017 ¹.

The outlooks for inflation in the major economies were largely revised downwards at the beginning of 2016. With the exception of the United States, inflation in developed

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

TABLE 1 – Development and prospects of global economic activity (the annual growth rate of real GDP in %)

Zdroj: Consensus Forecasts, únor 2016
Source: Consensus Forecasts, February 2016

	CZ	EA	SK	DE	UK	PL	CEE	RU	US	LA	AP	CN
2014	2,0	0,9	2,4	1,6	2,8	3,4	1,6	0,6	2,4	1,1	4,6	7,7
2015	4,3	1,5	3,5	1,7	2,2	3,6	0	-3,7	2,4	-0,3	4,6	6,9
2016 (e)	2,6	1,6	3,2	1,8	2,2	3,5	1,5	-1,4	2,2	0	4,5	6,4
2017(e)	2,7	1,7	3,2	1,6	2,2	3,5	2,4	1,2	1,2	2,2	4,5	6,3

Pozn.: CZ – Česká republika, EA – eurozóna, SK – Slovensko, DE – Německo, PL – Polsko, CEE – 27 zemí střední a východní Evropy vč. členských zemí EU, RU – Rusko, US – USA, LA – 18 zemí Latinské Ameriky, AP – 16 zemí asijského a pacifického regionu včetně Japonska, CN – Čína. / Note: CZ – Czech Republic, EA – Eurozone, SK – Slovakia, DE – Germany, PL – Poland, CEE – the 27 countries of Central and Eastern Europe incl. EU Member States, RU – Russia, US – USA, LA – 18 countries in Latin America, AP – 16 countries of the Asian and Pacific region, including Japan, CN – China.

by se měla pohybovat do 1 % nebo jen mírně výše. Podílí se na tom i výrazný pokles cen ropy. Jejich výhled v ročním horizontu dosahuje hodnoty zhruba 40 USD/barel. Nejistota ohledně budoucího vývoje je ale vysoká. Předpovědi analytiků ohledně cen ropy v letošním a příštím roce se pohybují v širokém intervalu v rozmezí 30 až 72 USD/barel.

Zároveň pokračoval pokles cen některých neenergetických komodit. Z pohledu zemí EU představuje vývoj cen komodit pozitivní faktor, který bude i přes dočasně posílení desinflačních tlaků podporovat domácí poptávku.

VÝVOJ NA TRZÍCH NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ

Dlouhodobě nízké úrokové sazby z úvěrů a honba za výnosem v prostředí slabé výnosnosti alternativních aktiv motivují domácnosti i investory k nákupu nemovitostí. Přetrvávající globálně uvolněné měnové podmínky tak podporují robustní ožívování cen rezidenčních i komerčních nemovitostí. Trhy rezidenčních nemovitostí, na které je zaměřena tato kapitola, jsou sice značně regionálně specifické, obnovení cenového růstu se však týká široké skupiny zemí (**grafy 1 a 2**).

V některých zemích, kde během finanční krize nedošlo ke korekci cen nemovitostí, začínají být ceny rezidenčních nemovitostí považovány za nadhodnocené (např. Belgie, Švédsko).^{2,3} V těchto státech zároveň zvyšuje rychlý růst objemu úvěrů na bydlení již tak výraznou zadluženost domácností (**graf 3**). Poskytování úvěrů na bydlení zde bylo v minulosti doprovázeno výrazným uvolňováním úvěrových standardů (např. ve formě velmi vysoké hodnoty loan to value (LTV) nebo odloženého splácení jistiny). V takových případech vyžaduje omezování systémových rizik postupně a dlouhodobě zprísňování úvěrových standardů.

countries should remain below 2% in 2017, i.e. it is expected to be 1% or slightly above this year. This is also caused by the significant drop in oil prices. Their outlook in the annual term reaches roughly USD 40/barrel. However, uncertainty about their future developments is high. The forecasts of analysts about oil prices this year and next year are moving in a wide range between 30 and 72 USD/bbl.

At the same time, the prices of some non-energy commodities continued to decrease. From the perspective of the EU, the evolution of commodity prices represents a positive factor, which will strengthen domestic demand despite the temporary disinflationary pressures.

DEVELOPMENTS ON THE REAL ESTATE MARKETS ABROAD

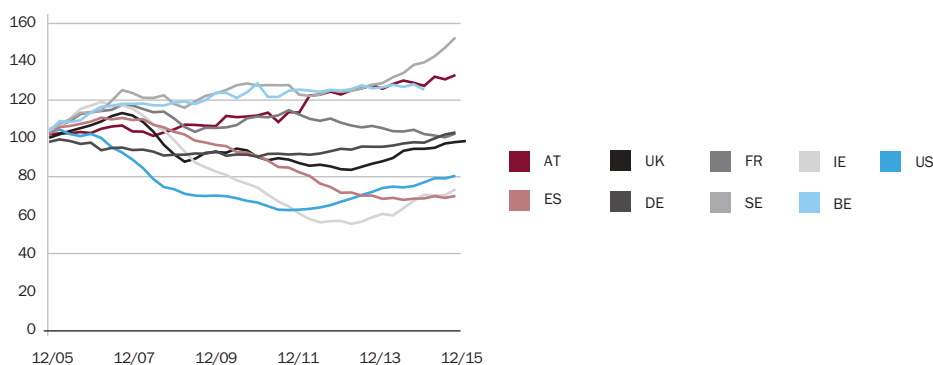
Persistently low interest rates on loans and the search for yield in an environment of weak profitability of alternative assets motivate households and investors to purchase real estate. The persistently loose global monetary conditions thus support a robust recovery in the prices of residential and commercial real estate. Residential real estate markets, which are the focus of this chapter, are very regionally specific, but the resumption of price growth concerns a broad group of countries (**graphs 1 and 2**).

In some countries, where a correction in real estate prices was avoided during the financial crisis, residential property prices started to be seen as overvalued (e.g. Belgium, Sweden).^{2,3} A rapid growth in housing loans has been increasing the already significant household debt in these states (**graph 3**). Providing housing loans was accompanied by a significant loosening of lending standards (e.g. in the form of a very high loan to value (LTV) or deferred repayment of the principal) there in the past. In such cases, the limiting of systemic risks requires a gradual and prolonged tightening of credit standards.

GRAF 1 – Ceny nemovitostí v rozvinutých zemích (reálné vyjádření; průměr 2005 = 100)

GRAPH 1 – Real property prices in advanced countries (real terms; 2005 average = 100)

Zdroj: BIS, Nation Wide (UK), národní statistické úřady
Source: BIS, Nation Wide (UK), national statistics offices

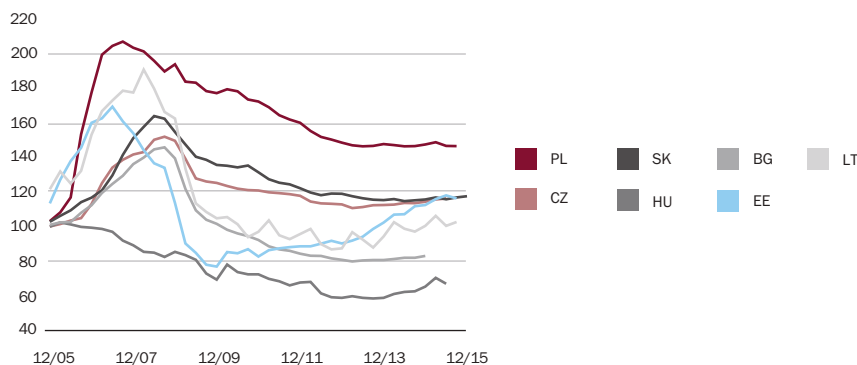


¹ Consensus Forecasts: pravidelná měsíční publikace společnosti Consensus Economics shrnující předpovědi stovek prominentních ekonomů a analytických týmů ohledně budoucího vývoje. / Consensus Forecasts: a regular monthly publication of the company Consensus Economics summarizing the forecasts of hundreds of prominent economists and analytical teams regarding future developments.



GRAF 2 – Ceny nemovitostí ve vybraných zemích EU (reálné vyjádření; průměr 2005 = 100)
GRAPH 2 – Property prices in selected EU countries (real terms; 2005 average = 100)

Zdroj: BIS, národní statistické úřady a centrální banky
 Source: BIS, national statistical offices and central banks



Existuje také skupina zemí, kde během krize k poklesu cen nemovitostí rovněž nedošlo a v nichž jsou ceny rezidenčních nemovitostí stále hodnoceny jako rovnovážné, příp. jen mírně nadhodnocené.^{2,3} Posouzení vývoje však v některých z těchto zemí komplikuje výrazně vyšší růst cen v hlavním městě, respektive v několika velkých aglomeracích, než k jakému dochází ve zbytku země (např. Rakousko, Německo).³ V Rakousku např. hodnotí centrální banka ceny nemovitostí ve Vídni jako nadhodnocené o téměř 20 %, zatímco ve zbytku země je stále vnímáno jako lehce podhodnocené.

Analýzy v zemích z této skupiny zároveň naznačují, že značná část nákupů nemovitostí za rostoucí ceny v hlavních městech a velkých aglomeracích je realizována z vlastních zdrojů kupujících, kteří často pocházejí ze zahraničí. Z hlediska rizik pro finanční stabilitu je v takovém případě důležitá míra dluhového financování zbývajících nemovitostí, které jsou kupovány na úvěr. V Rakousku nebo Německu, pro které je charakteristická nízká míra vlastnického bydlení, je růst úvěrů na bydlení pomalý a uvolňování úvěrových standardů mírné. Z toho důvodu dané národní autority prozatím nepovažují za nezbytné přistoupit k přísnějším regulačním opatřením.

V zemích, kde ceny nemovitostí dosáhly teprve nedávno cyklického dna, se tempo jejich růstu liší (grafy 1 a 2). Výrazně rostou ceny rezidenčních nemovitostí např. v Irsku a ve Velké Británii. Na Slovensku byl růst cen rezidenčních nemovitostí stejný jako v ČR dosud jen mírný. V průběhu posledních dvou let zde však došlo ke značnému růstu úvěrů na bydlení, který patřil mezi nejvyšší v EU (graf 3).

Z obavy před vznikem smyčky mezi růstem úvěrů na bydlení a cenami nemovitostí přistoupily národní autority v řadě zemí k doporučením, resp. regulačním opatřením, ohledně poskytování úvěrů na bydlení. Tyto kroky mají především preventivní charakter a kladou si za cíl zabránit dalšímu růstu rizik spojených s těmito úvěry.

Opatření jsou založena na dvou typech nástrojů. Prvním jsou nástroje kapitálové regulace, v rámci kterých mohou národní regulátoři bankám stanovit povinnost vytvářet vyšší kapitálové rezervy k nově poskytovaným úvěrům. Druhým typem jsou opatření směřující k tomu, aby banky neposkytovaly hypoteční úvěry příliš benevolentně, tj. například ve formě úvěrů příliš velké výše v poměru k odhadované hodnotě zastavované nemovitosti, klientům s nedostatečnými příjmy, s odloženým splácením jistiny úvěrů nebo s příliš dlouhými splatnostmi. Tímto směrem se v loňském roce vydala i ČNB.

There is also a group of countries, where no fall in real estate prices occurred during the crisis, and where residential real estate prices are still assessed as equilibrated, or just slightly overvalued.^{2,3} However, an assessment of developments in some of these countries is complicated by significantly higher inflation in the capital, or in several major conurbations, where the inflation is far higher than in the rest of the country (e.g. Austria, Germany).³ In Austria, for example, the central bank assesses real estate prices in Vienna as overvalued by almost 20%, while they are still perceived as slightly undervalued in the rest of the country.

Analyses in countries of this group also suggest that a significant portion of the purchase of real estate for rising prices in major cities and metropolitan areas is realized through resources of the buyers themselves, who often come from abroad. In terms of risks to financial stability, the most important factor in this case is the rate of debt financing for the remaining real estate, which is bought on credit. In Austria and Germany, which are characterized by a low rate of home ownership, the growth in housing loans is slow and the easing of credit standards is mild. For this reason, national authorities do not consider it necessary so far to adopt more stringent regulatory measures.

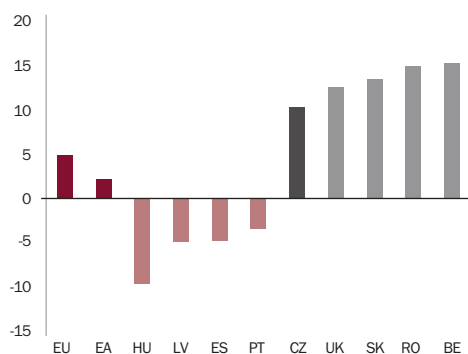
The pace of growth varies in countries, where property prices have reached their cyclical bottom recently (graphs 1 and 2). Residential real estate prices have been growing significantly e.g. in Ireland and the UK. In the Slovak Republic, the growth in residential real estate prices has been modest so far, as well as in the Czech Republic. Over the past two years there was a significant increase in housing loans, which was among the highest in the EU (graph 3).

Fearing a loop between the growth in housing loans and real estate prices, national authorities in many countries established recommendations, or regulatory measures regarding the provision of housing loans. These steps are mainly preventive in nature and aim to prevent a further growth of the risks associated with these loans.

The measures are based on two types of tools. The first tools are capital requirements, which allow national regulators to impose the obligation on banks to generate higher capital reserves for newly provided loans. The second type of measures aims to ensure that banks do not grant mortgage loans too benevolently, i.e., for example in the form of loans too large in proportion to the amount of the estimated property value, low-income clients, with deferred repayment of the loan principal or too long maturities. The CNB has also set out in this direction last year.

GRAF 3 – Růst úvěrů na bydlení v ČR a zemích s největším, resp. nejnižším tempem jejich růstu v EU (meziroční růst v %)
GRAPH 3 – Growth of loans for house purchase in CZ and countries with the highest and the lowest rate of their growth in EU (year-on-year growth in %)

Zdroj: ECB, výpočty ČNB
 Source: ECB, CNB calculations



Pozn.: Úvěry rezidentům ve všech měnách, průměr za poslední tři měsíce k prosinci 2015. / Note: Loans to residents in all currencies. Three month average as of December 2015.

² OECD (2015): Focus on house prices. Dostupné na: <http://www.oecd.org/eco/outlook/focusonhouseprices.htm>. / OECD (2015): Focus on house prices. Available at: <http://www.oecd.org/eco/outlook/focusonhouseprices.htm>.

³ ECB (2014): Financial Stability Review, November 2014. Dostupné na: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/financialstabilityreview201511.en.pdf?24cc5509b94b997f161b841fa57d5eca>. / ECB (2014): Financial Stability Review, November 2014. Available at: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/financialstabilityreview201511.en.pdf?24cc5509b94b997f161b841fa57d5eca>.

DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

Pro vývoj české ekonomiky bude nadále určující kromě domácích hospodářských politik i další vývoj v eurozóně a ve vnějším okolí obecně. Výhledy, ze kterých vycházejí prognózy ČNB, předpokládají v letošním roce mírné zrychlení tempa růstu efektivního ukazatele HDP v eurozóně na 2,1 %, což je o 0,2 procentního bodu více ve srovnání s rokem 2015. Toto tempo růstu by pak mělo pokračovat i v příštím roce. Rizikem zůstává zpomalující poptávka v rozvíjejících se zemích.

Ve vnějším okolí budou nejspíše přetrvávat vysoce uvolněné měnové podmínky. Evropská centrální banka reagovala na utlumený cenový vývoj v prosinci dalším uvolněním měnové politiky. Prodloužila stávající program nákupu dluhopisů nejméně do března 2017 a mírně snížila depozitní sazbu na -0,3 %. Oznámila, že bude reinvestovat prostředky ze splatných dluhopisů a že začne nakupovat rovněž municipální dluhopisy. Úroková sazba 3M Euribor v reakci na tyto kroky dále mírně poklesla a nachází se v záporných hodnotách, na kterých by měla podle tržních výhledů setrvat až do konce roku 2017.

Naopak americký Fed začal v prosinci téměř po 10 letech své měnové politiky sazby zvyšovat. Z prohlášení Fedu z počátku roku 2016 však vyplývá, že v blízké době nelze s pokračováním zpřísňování americké měnové politiky počítat. Euro by i tak mělo vůči americkému dolaru nadále oslabovat. V únoru letošního roku očekávali analytici v ročním horizontu kurz eura vůči americkému dolaru na úrovni kolem 1,07 USD/EUR.

Česká ekonomika pokračovala v loňském roce v rychlém růstu, který byl podporován uvolněnými měnovými podmínkami, výrazným zvýšením vládních investic, růstem zahraniční poptávky a nízkými cenami ropy. Podle prognózy ČNB letos dynamika HDP i přes další snížení cen ropy ztlačí na 2,6 %, neboť se projeví propad vládních investic financovaných z evropských fondů.

V příštím roce hospodářský růst opět lehce zrychlí na 3,0 % (tabulka 2). Postupně se bude zvyšovat tempo růstu nominálního disponibilního důchodu až k úrovni 5 %, což je důležitý ukazatel z hlediska vývoje spotřeby i investic. Nejvýraznější se na tom bude i nadále podílet objem mezd a platů v návaznosti na pokračující růst mezd i zaměstnanosti. Postupně se začnou zvyšovat rovněž příspěvky plynoucí z příjmů podnikatelů.

Celková i měnověpolitická inflace se v loňském roce snížily k nule a nadále se tak nacházely výrazně pod cílem ČNB. Zvýšená ekonomická aktivita a zrychlující dynamika mezd budou působit na zvyšování nákladů a návazně i spotřebitelských cen. Aktuálně výrazné protinflační působení dovozních cen se zmírní. Celková i měnověpolitická inflace se podle lednové prognózy ČNB zvýší a v roce 2017 dosáhnou 2% cíle.

Prognóza dále předpokládá stabilitu tržních úrokových sazeb do konce roku 2016 na stávající velmi nízké úrovni, která odráží ponechání měnověpolitické sazby (14denní repo sazba) na technické nule. V roce 2017 je s prognózou konzistentní

DOMESTIC MACROECONOMIC ENVIRONMENT AND ITS OUTLOOK

The decisive factors for the development of the Czech economy, in addition to domestic economic policies, include other developments in the euro area and in the external environment in general. The outlook, which the CNB forecast is based on, estimates that this year there will be a slight acceleration in the growth rate of the GDP effective indicator in the euro area to 2.1%, which is 0.2 percentage point more than in 2015. This rate of growth should then continue in the next year. The risk of slowing demand in emerging countries remains.

Very loose monetary conditions are likely to persist in the external surroundings. The European Central Bank responded to the subdued inflation in December by a further easing of the monetary policy. It has extended the current bond buying program until at least March 2017 and slightly decreased the deposit rate to -0.3%. It announced that it will reinvest funds from maturing bonds and will also purchase municipal bonds. In response to these moves, the 3M Euribor interest rate further declined slightly and is in negative territory, where it should remain until the end of 2017 according to market outlooks.

Conversely, the US Federal Reserve began to increase their currency rates in December after almost 10 years. The Fed's statement at the beginning of 2016, however, shows that one cannot count on a continuation of the tightening of US monetary policy in the near future. The euro should continue to weaken against the US dollar. In February this year, analysts were expecting the euro/dollar rate at around 1.07 USD/EUR in the year long horizon.

The Czech economy continued its rapid growth last year, which was supported by loose monetary conditions, a significant increase in government investment, growth in external demand and low oil prices. According to the CNB forecast, the GDP growth rate will slow down significantly to 2.6% this year despite a further decline in oil prices, because of the decline in government investment financed from European funds.

Next year, economic growth will accelerate slightly again to 3.0% (table 2). The growth rate of nominal disposable income will gradually increase to the level of 5%, which is an important indicator of development in terms of both consumption and investment. The most significant contributing factor will still be the volume of wages and salaries in response to the continued growth in wages and employment. Gradually, contributions arising from income of entrepreneurs will start rising as well.

The overall inflation and monetary policy dropped to zero last year and continue to be far below the CNB's target. The increased economic activity and accelerating wage growth will cause increases in costs and consequently in consumer prices. The currently strongly anti-inflationary effect of import prices will ease. The overall monetary policy and inflation, according to the January forecast of the CNB, will increase and it will reach the 2% target in 2017.

The forecast also assumes a stability of market interest rates until the end of 2016 at the current very low level, which reflects the unchanged currency rate

TABULKA 2 – Vývoj a výhledy světové ekonomické aktivity (meziroční tempa růstu reálného HDP v %)

TABLE 2 – Development and prospects of global economic activity (the annual growth rate of real GDP in %)

Zdroj: Consensus Forecasts, únor 2016
Source: Consensus Forecasts, February 2016

	HDP	INFLACE	3M PRIBOR	RHDD	MZDY	NEZAMĚSTNANOST	BĚŽNÝ ÚČET
	GDP	INFLATION	3M PRIBOR	RGDI	WAGES	UNEMPLOYMENT	CURRENT ACCOUNT
2015	4,7	0,3	0,3	2,1	3,5	5,2	1,0
2016 (e)	2,6	1,0	0,3	3,1	4,7	4,5	2,0
2017(e)	3,0	2,1	0,9	2,6	4,7	4,4	2,4

Pozn.: HDP – reálný hrubý domácí produkt (mzr. růst v %); Inlace – růst spotřebitelských cen (v %); 3M Pribor – 3měsíční sazba peněžního trhu (v %); RHDD – reálný hrubý disponibilní důchod domácností (mzr. růst v %, po očištění od inflace); mzdy – průměrná nominální mzda (mzr. růst v %); nezaměstnanost – obecná míra nezaměstnanosti (v %); běžný účet – podíl salda běžného účtu platební bilance na HDP (v %). / Note: GDP – real gross domestic product (yoy growth in %); Inflation – consumer price inflation (in %); 3M Pribor – 3-month money market rate (in %); RGDI – real gross disposable income of households (yoy growth in %, after adjusting for inflation); Wages – the average nominal wage (yoy growth in %); unemployment – unemployment rate (in %); Current account – the share of the current account deficit to GDP (%).

nárůst tržních úrokových sazeb. Kurz koruny by se měl v letošním roce pohybovat na obdobné úrovni jako v průběhu minulého roku; ta je mírně slabší než vyhlášená hladina asymetrického kurzového závazku 27 CZK/EUR.

Prognóza zároveň předpokládá používání kurzu jako nástroje měnové politiky do konce roku 2016. Do této doby by mělo dojít k dostatečnému obnovení domácích inflačních tlaků v důsledku oživení ekonomiky a růstu mezd; to by mělo následně umožnit návrat do standardního režimu měnové politiky.

Bankovní rada ČNB na svém únorovém jednání rozhodla, že ČNB bude nadále používat devizový kurz jako další nástroj uvolňování měnových podmínek. Potvrdila rovněž jednostranný závazek v případě potřeby neomezeně intervenovat na devizovém trhu na oslabení kurzu tak, aby udržovala kurz koruny vůči euru poblíž hladiny 27 CZK/EUR.

(14-day repo rate) at the technical zero level. A consistent increase in market interest rates is forecasted for 2017. The Czech crown should fluctuate this year at a similar level as in the past year; i.e. slightly lower than the declared level of the asymmetric exchange rate commitment 27 CZK/EUR.

The prognosis also foresees the use of the exchange rate as an instrument of monetary policy by the end of 2016. By this time, domestic inflationary pressures should be sufficiently restored due to economic recovery and growth in wages; this should then allow a return to the standard monetary policy.

The CNB Bank Board decided at its February meeting that the central bank would continue to use the exchange rate as an additional tool for easing monetary conditions. It also endorsed the unilateral commitment to indefinitely intervene, if necessary, in the foreign exchange market to weaken the exchange rate to maintain the exchange rate against the euro close to the level of 27 CZK/EUR.

Bankovní rada v doprovodném prohlášení dále konstatovala, že ČNB neukončí používání kurzu jako nástroje měnové politiky dříve než v roce 2017 a že jako pravděpodobné vidí ukončení závazku v první polovině roku 2017. Případné posílení kurzu po opuštění kurzového závazku bude tlumeno mimo jiné zajištěním kurzového rizika ze strany vývozců během trvání závazku, stejně jako uzavíráním korunových pozic finančních investorů a případnými intervencemi ČNB ke zmírnění kurzových výkyvů.

Výnosy českých státních dluhopisů se v loňském roce pohybovaly na historicky nejnižších úrovních ve všech splatnostech, přičemž v kratších splatnostech dosahovaly záporných hodnot. To se promítlo i do úrokových sazeb z nových úvěrů, které se u úvěrů nefinančním podnikům a u hypotečních úvěrů snížily ke konci roku k úrovni 2,3 % (u úvěrů domácnostem na bydlení k úrovni kolem 2,5 %).

S ohledem na stávající a očekávaný vývoj v globálním měnovém prostředí lze předpokládat, že výnosy státních dluhopisů a úrokové sazby z úvěrů zůstanou na velmi nízkých úrovních déle, než se dosud předpokládalo. Nelze ani vyloučit jejich další pokles.

ÚVĚROVÁ DYNAMIKA V ČR

Oživení ekonomické aktivity v EU se v průběhu roku promítlo do poskytování úvěrů soukromému sektoru. V řadě zemí došlo ke zrychlení růstu celkových úvěrů domácnostem i nefinančním podnikům (zejména střední Evropa a Skandinávie). U některých zemí zůstávají tempa růstu negativní (jižní křídlo eurozóny, Maďarsko, Chorvatsko, Irsko); celkové úvěry tedy klesají, i když zpomalujícím tempem.

V domácí ekonomice pokračoval růst úvěrů domácnostem a došlo k obnovení růstu úvěrů nefinančním podnikům. V obou sektorech dosáhla průměrná meziroční tempa růstu v loňském roce zhruba 6 %. V některých měsících druhého pololetí meziroční tempa růstu úvěrů nefinančním podnikům dosahovala až 10 %. Došlo i k lehkému oživení zájmu domácností o financování spotřeby z úvěrových zdrojů. Roční míra růstu spotřebitelských úvěrů se v závěru loňského roku zvýšila na necelá 3 %.

Růst úvěrů tuzemským nefinančním podnikům byl tažen zejména úvěry s delší splatností, což odráželo růst podnikových investic. Zvyšovaly se přitom úvěry ve většině odvětví. Zpomalil růst korunových úvěrů při zvyšování dynamiky úvěrů v cizí měně související především s růstem úvěrů developerům.

Dle Šetření úvěrových podmínek bank rostla ve čtvrtém čtvrtletí 2015 poptávka po financování fixních investic, fúzí, akvizic a restrukturalizací podniků a dluhů a dále zásob a provozního kapitálu. Růst poptávky podniků po úvěrech banky očekávají i na začátku letošního roku. Celkově zůstává dostupnost externího financování pro domácí podnikový sektor velmi dobrá.

Banky dle Šetření úvěrových podmínek pokračovaly v uvolňování úvěrových standardů u úvěrů nefinančním podnikům a u spotřebitelských úvěrů. U úvěrů na bydlení v návaznosti na doporučení ČNB ohledně poskytování hypotečních úvěrů indikovaly ukončení uvolňovacího cyklu. Banky ve čtvrtém čtvrtletí 2015 vnímaly poměrně plošný růst poptávky podporovaný nízkou hladinou úrokových sazeb, vyhlídkami trhu rezidenčních nemovitostí, zlepšenou spotřebitelskou důvěrou a oživením trhu práce.

VÝVOJ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR

Na růstu úvěrů poskytnutých domácnostem se stejně jako v předchozích letech podílely v rozhodující míře úvěry na bydlení a v rámci nich hypoteční úvěry. Na začátku roku 2015 činil meziroční růst stavu existujících hypotečních úvěrů 6,8 %, na konci roku již 8,8 % (roční průměr byl 7,6 %). Růst úvěrů na bydlení v české ekonomice je jedním z nejrychlejších v EU (**graf 3**).

Měsíční objemy nově poskytnutých hypotečních úvěrů byly v loňském roce při nízkých úrokových sazbách nejvyšší za posledních jedenáct let, přičemž k růstu nejvýrazněji přispívaly reálně nové hypoteční úvěry. Jejich podíl na celkových nových hypotečních úvěrech se v loňském roce mírně zvýšil.

Meziroční růst nově poskytnutých hypotečních úvěrů byl v jednotlivých měsících velmi proměnlivý; za celý rok 2015 se meziročně zvyšovaly v průměru o 32 %, přičemž meziroční růst se postupně zrychloval. K určitému zpomalení dynamiky došlo až v lednu 2016. Dominance delších fixací u nových úvěrů na bydlení nicméně přispívá k poměrně nízké citlivosti domácností na vývoj úrokových sazeb.

ČNB ve Zprávě o finanční stabilitě 2014/2015 zdůraznila, že kombinace ekonomického oživení v Evropě a silně uvolněných měnových politik při dostatku bilanční likvidity úvěrových institucí vytváří podmínky pro přijímání zvýšených rizik nebo jejich podceňování. Častým zdrojem systémového rizika jsou bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, které mohou podporovat rozvoj spirály mezi růstem cen nemovitostí a růstem úvěrů sloužících k financování jejich nákupu.

The Board considered it likely that the commitment would be discontinued in the first half of next year. At the same time, the Board stated that any exchange rate appreciation following the discontinuation of the exchange rate commitment would be dampened, among other things, by hedging of exchange rate risk by exporters during the existence of the commitment, by the closing of koruna positions by financial investors, and by possible CNB interventions to mitigate exchange rate volatility.

Czech government bond yields were at historic lows for all maturities last year, with negative values for shorter maturities. This was reflected in the interest rates on new loans, which decreased towards the end of the year to the level of 2.3% (in the case of housing loans to levels of around 2.5%) in case of loans for non-financial corporations and mortgage loans.

Given the current and expected developments in the global monetary environment, we can assume that government bond yields and lending rates will remain at very low levels for longer than previously expected. We cannot exclude their further decline either.

CREDIT DYNAMICS IN THE CZECH REPUBLIC

The revival of the economic activity in the EU during the year was reflected in lending to the private sector. In many countries there has been an acceleration of growth in total loans to households and non-financial corporations (especially in the Central Europe and Scandinavia). In some countries, the growth rate remained negative (the south wing of the eurozone, Hungary, Croatia, Ireland); thus, total loans have been declining, albeit at a decelerating pace.

A growth in loans to households and a resumption of growth in loans to non-financial corporations continued in the domestic economy. In both sectors, the average annual growth rates were 6% last year. In some months of the second half of the year, the year-on-year growth of loans to non-financial corporations amounted to 10%. There was also a slight revival of interest among households in financing consumption through credit resources. The annual growth rate of consumer credit at the end of last year increased to nearly 3%.

The growth in loans to domestic non-financial corporations was mainly driven by loans with longer maturities, reflecting the growth of business investment. While loans in most sectors were increasing, the growth of loans denominated in CZK decelerated, as the dynamism of loans in foreign currency was increasing, mainly associated with the growth of loans to developers.

According to the investigation of banks' credit conditions, the demand for the financing of fixed investment, mergers, acquisitions and restructuring of debts and inventory and working capital grew in the fourth quarter of 2015. Banks expect a further growth in the demand of enterprises for loans at the beginning of this year. Overall, the availability of external funding for the domestic corporate sector is very good.

According to the investigation of credit conditions, banks continued easing credit standards for loans to non-financial corporations and consumer loans. In case of housing loans in connection with the CNB's recommendations regarding mortgage lending, they indicated the end of the loosening cycle. In the fourth quarter of 2015, banks perceived a relative increase in demand across the board supported by the low level of interest rates, prospects for the residential real estate market, improved consumer confidence and labour market recovery.

DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN THE CZECH REPUBLIC

Housing loans and mortgage loans crucially contributed to the growth of loans to households, as in previous years. The yoy growth of existing mortgage loans was 6.8% at the beginning of 2015, and already 8.8% at the end of the year (annual average was 7.6%). The growth in housing loans in the Czech economy is one of the fastest ones in the EU (**graph 3**).

The monthly volumes of new mortgage loans last year were the highest in the last eleven years amid low interest rates, and new mortgage loans contributed most to the growth in real terms. Their share in total new mortgage loans increased slightly last year.

The yoy growth of new mortgage loans varies considerably in each month; year-on-year they increased by 32% on average during the entire 2015, while the year-on-year growth gradually accelerated. A certain slowdown occurred in January 2016. The dominance of longer fixations for new housing loans, however, contributes to the relatively low sensitivity of households to interest rate developments.

The CNB's Financial Stability Report 2014/2015 stressed that the combination of economic recovery in Europe and very loose monetary policies with sufficient funding liquidity of credit institutions create conditions for accepting heightened risks or underestimating them. A frequent source of systemic risk are bank loans for the acquisition of real estate, which can support the development of the spiral between the growth in real estate prices and the growth in loans used to finance its purchase.

Zvýšená dostupnost úvěrů na financování nákupu nemovitostí vede k růstu jejich cen, což dále podporuje růst úvěrů (roste průměrná částka nového úvěru a zvyšuje se zájem o úvěry na financování nákupu nemovitostí jako investice). Proto ČNB v červnu 2015 zavedla sadu preventivních doporučení pro úvěrové instituce poskytující úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí. Jednotlivá doporučení definují pravidla obezřetných postupů a standardů při poskytování těchto úvěrů.

Jako jedno z konkrétních doporučení lze zmínit limit pro hodnoty LTV, což je poměr výše poskytnutého úvěru a hodnoty zajištění. Cílem doporučení je zkvalitnit existující interní systémy řízení rizik a podpořit obezřetnost institucí.

Součástí mandátu ČNB je reagovat na vznikající rizika pro finanční stabilitu zaváděním makrobezpečnostních nástrojů. Již v roce 2014 ČNB určila všem bankám povinnost vytvářet bezpečnostní kapitálovou rezervu ve výši 2,5 % kmenového kapitálu a čtyřem systémově nejvýznamnějším bankám stanovila tzv. kapitálovou rezervu ke krytí systémového rizika.

V prosinci 2015 pak s ohledem na výraznější oživení úvěrů ČNB poprvé přistoupila k nastavení sazby proticyklické kapitálové rezervy na vyšší než nulové úrovni. Úvěrové instituce tak budou mít povinnost od 1. ledna 2017 vytvářet dodatečný kapitál ve výši 0,5 % z expozic umístěných v České republice. ČNB rovněž informovala, že bude připravena v případě dalšího zrychlování úvěrové dynamiky, uvolňování úvěrových standardů a růstu investičního optimismu sazbu proticyklické kapitálové rezervy v příštím období dále zvyšovat.

TRH NEMOVITOSTÍ V ČR

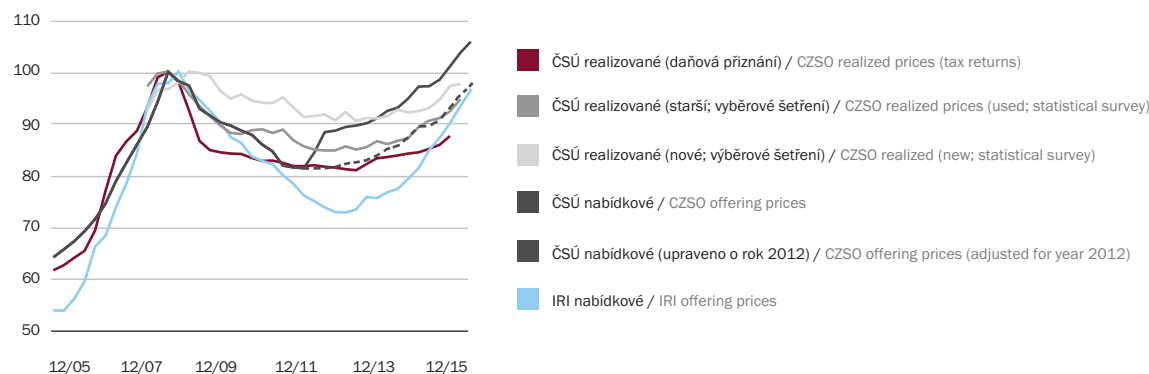
Jak jsme uvedli výše, v roce 2015 pokračovalo oživování růstu cen bytů z předchozího roku (grafy 4 a 5). Dělo se tak na základě vyšší ekonomické aktivity, souvisejícího zlepšování situace na trhu práce a uvolnění úrokové i neúrokové složky úvěrových standardů úvěrů na bydlení. Všechny sledované cenové indexy rostly, naprostá většina z nich pak zaznamenala nejvyšší tempa růstu od počátku roku 2009, tedy za posledních sedm let.

Zrychlování růstu cen bylo v roce 2015 v zásadě plošné jak pro různé typy cenových indexů (nabídkové ceny oproti realizovaným cenám), tak pro různé regiony (Praha oproti zbytku ČR). Z dat je pouze patrný poněkud vyšší růst nabídkových cen oproti cenám realizovaným a opožděnější nárůst cen bytů v ČR v porovnání s metropolí.

I přes zrychlující dynamiku cen bytů se jejich úroveň stále nachází o 3–17 % pod jejich maximy z období před propuknutím finanční krize (grafy 4 a 5).⁴ Platí, že ceny v ČR mimo Prahu se oproti cenám v hlavním městě pohybují v porovnání s předchozími maximy na nižších úrovních, obdobně tak realizované ceny oproti cenám nabídkovým.⁵

Realizované ceny z daňových přiznání za ČR celkem, které vstupují do vyhodnocování rovnovážnosti cen nemovitostí⁶, se tak v polovině roku pohybovaly 15,8 % pod svými maximy. Vzhledem k této úrovni cen a vzhledem k tomu, že poslední nárůsty cen nemovitostí byly v podstatě v souladu s vývojem jejich fundamentálních faktorů, tak byly v polovině roku 2015 ceny nemovitostí podle odhadů ČNB pouze mírně nadhodnocené o cca 1,5 %.

GRAF 4 – Ceny bytů v Praze (maximum = 100)
GRAPH 4 – Prague apartment prices (maximum = 100)



Pozn.: Maximum většinou v 3Q 2008. / Note: Maximum mostly in 3Q 2008.

An increased availability of credit to finance the purchase of real estate leads to a rise in its price, which in turn supports credit growth (increasing the average amount of the new loan and the increased interest in loans in order to finance the purchase of real estate as an investment). Therefore, in June 2015, the CNB introduced a set of preventive recommendations for credit institutions providing loans secured by residential real estate. Individual recommendations define the rules of prudent practice and standards while providing loans.

One of the specific recommendations includes the limit for LTV values, which is the ratio of the amount of the provided loan to collateral values. The aim of the recommendations is to improve the existing internal risk management systems and to encourage prudence of financial institutions.

The mandate of the CNB includes the task of responding to emerging risks to financial stability by introducing macro-prudential tools. Already in 2014, the CNB imposed on all banks the obligation to create conservation capital buffer of 2.5% of equity capital and it imposed the so-called systemic risk buffer on the four systemically crucial banks.

In December 2015, with regard to the significant recovery of loans, the CNB first acted to set a countercyclical capital buffer rate higher than the zero level. As of January 1, 2017, credit institutions will have the obligation to generate additional capital amounting to 0.5% of the expositions in the Czech Republic. The CNB also informed that it will be ready to further increase the countercyclical capital buffer in the next period in the event of a further acceleration of credit growth, an easing of credit standards and the growth of investment optimism.

REAL ESTATE MARKET IN THE CZECH REPUBLIC

As we noted above, the revival of the growth in apartment prices from the previous year (graphs 4 and 5) also continued in 2015. This happened due to higher economic activity related to improving labour market conditions and a loose interest and non-interest component of lending standards on housing loans. All monitored price indexes rose, the vast majority of them recorded the highest growth rate since the beginning of 2009, thus for the last seven years.

The acceleration of price growth in 2015 was essentially general both for the different types of price indices (bid prices compared to realized prices) and different regions (Prague, Czech Republic compared to the rest of the country). The data shows a somewhat noticeable growth in offering prices compared to the realized prices and a more delayed increase in apartment prices in the Czech Republic compared with the metropolis.

Despite the accelerating dynamics of prices for apartments, their level is still about 3–17% below their peaks from the period before the outbreak of the financial crisis (graphs 4 and 5).⁴ It is true that, unlike prices in the capital, prices 5 outside Prague have lower levels compared with the previous peaks, and the same goes for realized prices compared to bid prices.⁵

Realized prices from tax returns for the Czech Republic in total, which enter into the evaluation of the equilibrium of prices of real estate⁶, thus ranged 15.8% below their peaks in the middle of the year. Given this level of prices, and taking into account the fact that recent increases in real estate prices were broadly in

Zdroj: ČSÚ, IRI
Source: CZSO, IRI



⁴ Výjimkou jsou nabídkové ceny bytů dle ČSÚ pro Prahu, které jsou nyní již 5,7 % nad úroveň cen z konce roku 2008. Úroveň těchto cen však byla ovlivněna potenciálně nereprezentativními daty z první poloviny roku 2012, kdy ceny podle tohoto zdroje zaznamenaly nárůst o téměř 9 %. Ten nebyl v souladu s údaji z alternativních zdrojů o nabídkových cenách, podle kterých v tomto období ceny naopak klesaly. Po očistění o tento podezřelý růst jsou nabídkové ceny nižší oproti maximu o cca 2,5 %. Z ostatních typů cen jsou relativně nejvýše realizované ceny nových bytů v Praze z výběrového šetření ČSÚ (2,4 % níže oproti maximu), které v průběhu finanční krize klesaly pomaleji než ceny bytů starších. / An exception is bid prices of apartments according to the CZSO for Prague, which are now 5.7% above the level of the end of 2008. The level of these prices, however, was affected by the potentially unrepresentative data from the first half of 2012, when prices grew by almost 9% according to this source. It was not in line with those of alternative sources of bid prices, according to which the prices fell in this period. After adjusting for the suspicious increase, the bid prices are lower than the highs of around 2.5%. As for other types of prices the highest ones are the realized prices of new apartments in Prague based on the survey from CZSO (2.4% lower than the maximum), which decreased more slowly than the prices of older apartments during the financial crisis.

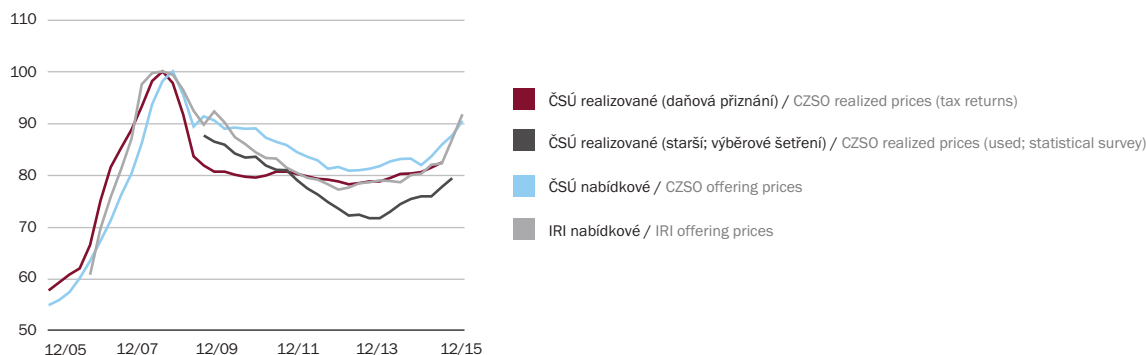
⁵ Nejníže jsou tedy realizované ceny bytů pro ČR bez Prahy, které jsou oproti svým maximům stále nižší o 17,5 %. / The lowest prices are therefore realized prices for apartments in the Czech Rep. without Prague, which are still down by 17.5% when compared to their highs.

⁶ Pro podrobnosti ohledně metodologie výpočtu tohoto nadhodnocení viz tematický článek ve Zprávě o finanční stabilitě ČNB 2014/2015 Hlaváček, Hejlová (2015): Metoda komplexního vyhodnocování udržitelnosti cen nemovitostí. / For details on the methodology of calculation of this overstatement see the thematic article in the Financial Stability Report of CNB 2014/2015 Hlaváček, Hejlová (2015): Comprehensive method for house price sustainability assessment.



GRAF 5 – Ceny bytů ve zbytku ČR (maximum = 100)
GRAPH 5 – Apartment prices in the rest of the country (maximum = 100)

Zdroj: ČSÚ, IRI
 Source: CZSO, IRI

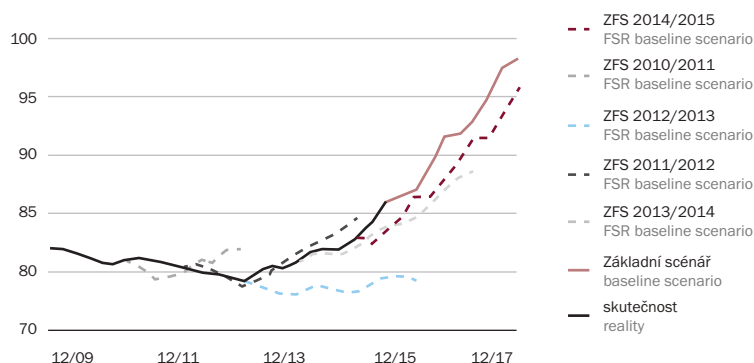


Pozn.: U realizovaných cen z výběrových šetření data dostupná až od 3Q 2012, řada navázána na průměr ostatních cen. / Note: Survey data for realized prices available only from 3Q 2012, axis is filled with the average of other prices.



GRAF 6 – Scénáře vývoje cen nemovitostí (index; maximum (3Q 2008) = 100)
GRAPH 6 – Price development scenarios (index; maximum (3Q 2008) = 100)

Zdroj: výpočty ČNB
 Source: CNB calculations



VÝHLED CEN NEMOVITOSTÍ

Vývoj trhu rezidenčních nemovitostí v dalších letech bude vedle výchozí situace popsané výše záviset především na makroekonomickém vývoji a vývoji na trhu hypotečních úvěrů. Dílčím vodítkem zde mohou být předpoklady základních scénářů zátěžových testů sestavovaných pravidelně ČNB v rámci Zpráv o finanční stabilitě a podzimní aktualizace těchto zátěžových testů (graf 6).

Porovnání předpokladů těchto scénářů se skutečným vývojem cen ukazuje, že v posledních dvou letech, kdy základní scénáře zátěžových testů předpokládaly oživení trhu nemovitostí, k tomuto oživení skutečně došlo. Oproti předpokladům rychlejší růst cen je přitom pro rok 2015 dobře vysvětlitelný vyšším než původně předpokládaným růstem HDP, lepší situací na trhu práce a nižšími úrokovými mírami.

Interpretaci výhledu cen nemovitostí pro příští dva roky provází poměrně výrazná nejistota související jak s předpoklady makroekonomické prognózy (např. výhled zahraničí), tak s dopady makroobezetnostních opatření. Některá z těchto opatření byla aplikována v polovině minulého roku, další mohou následovat v roce letošním. Přesto lze na základě předpokladů posledních zátěžových testů z listopadu 2015⁷ učinit určité závěry. Pokud by se ekonomika vyvíjela podle základního scénáře těchto testů (graf 6), ceny nemovitostí by si po zbytek roku 2016 s největší pravděpodobností udržovaly své meziroční růsty kolem 5 %.

V roce 2017 by pak ceny nemovitostí postupně mírně zrychlovaly na 5–6 % meziročně. Předpokládané cenové nárůsty jsou samozřejmě podmíněny naplněním předpokladů základního scénáře, zejména pokračujícím oživením ekonomické aktivity.

line with the development of their fundamentals, real estate prices in mid-2015 were only slightly overvalued by about 1.5%, according to estimates of the CNB.

REAL ESTATE PRICE OUTLOOK

In addition to the initial situation described above, the development of the residential real estate market will mainly depend on macroeconomic developments and developments in the mortgage market in the coming years. A partial clue may include the prerequisites of the basic stress test scenarios compiled regularly within the CNB Financial Stability Report and the autumn update of these stress tests (graph 6).

The comparison of these anticipated scenarios with actual developments in prices shows that, in the last two years, the basic stress test scenarios anticipated a recovery in the real estate market and this recovery has actually occurred. Contrary to expectations, the growth in house prices was faster than originally anticipated which can be explained by higher GDP growth, improved labour market conditions and lower interest rates.

The interpretation of the outlook for real estate prices for the next two years is accompanied by a fairly significant uncertainty related to the macroeconomic forecast assumptions (e.g. foreign outlook) and with the impact of macroprudential measures. Some of these measures have been applied in the middle of last year, more may follow this year. Nevertheless, one can draw some conclusions on the basis of the assumptions of the stress tests from last November 2015⁷. If the economy developed under the baseline scenario of these tests (graph 6), real estate prices would most likely maintain their annual growth around 5% for the rest of 2016.

In 2017, real estate prices would gradually slightly accelerate to 5–6% yoy. The expected price increases are of course contingent on the fulfilment of the assumptions of the basic scenario, particularly the ongoing recovery of economic activity.

JAN FRAIT, HANA HEJLOVÁ A MICHAL HLAVÁČEK,

Česká národní banka
 Czech National Bank

⁷ Tyto zátěžové testy jsou založeny na makroekonomické predikci ČNB z listopadu 2015. Nejnovější predikce ČNB z ledna 2016 nebyla do scénářů promítnuta. Rozdíly obou makroekonomických predikcí však nejsou příliš výrazné (viz poslední Zpráva o inflaci ČNB). / These stress tests are based on the CNB's macroeconomic forecast from November 2015. The latest CNB forecast of January 2016 was not reflected in the scenarios. The differences in both macroeconomic forecasts are not very significant (see the last Inflation Report of the CNB).

REZIDENČNÍ TRH
RESIDENTIAL MARKET



REZIDENČNÍ TRH

RESIDENTIAL MARKET

- ▶ Trh s bydlením je v ČR stabilní, vykazuje vyrovnanou poptávku i nabídku u nájemního i vlastnického bydlení.
- ▶ Trh měl po celý rok 2015 růstový trend. Cenově rostly všechny segmenty – nejvíce byty (+5,8 %), pozemky (+3,3 %), rodinné domy (+1,9 %).
- ▶ Nabídka starších nemovitostí byla dostatečná, u novostaveb bytů v Praze se koncem roku začala mírně snižovat. Poptávku táhly pozitivní faktory (nízké úrokové sazby, optimistická nálada na trhu a dobrý ekonomický vývoj).
- ▶ Nabídku tvoří převážně starší nemovitosti; nové byty se staví a prodávají v řádu tisíců ročně pouze v Praze a Brně.
- ▶ Výstavba nových bytů je nedostatečná, pomalu se také renovuje zastaralý bytový fond (cca 10 tis. jednotek/rok). Bytový fond v ČR patří k nejstarším a dosahuje v průměru 53 let.
- ▶ Úrokové sazby u úvěrů na bydlení jsou velmi nízké, podporují poptávku a mírně tlačí na ceny vzhůru.
- ▶ Trhu v nejbližší době nehrozí přehřátí, ceny nerostou živelně. Situace je spíše klidná a vyrovnaná. Pouze v Praze se uzavírá více smluv k bytům, než se aktuálně dokončuje.
- ▶ Podle průzkumu ARTN považuje 95 % realitních odborníků za nejlépe fungující oblast bytového trhu segment rodinných domů, za dobře fungující považují i bytové spoluvlastnictví a z 60 % i bydlení nájemní. Z oslovených odborníků jich přes 90 % doporučuje investice na bytovém trhu a návratnost očekávají v úrovni cca 16 let.

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ BYTOVÝ TRH¹

V ČR převládá dlouhodobě zájem o vlastnické bydlení.² Levné zdroje financování, zájem o bytové investice, oživení ekonomiky i pracovního trhu měly pozitivní dopad na trh s bydlením. Podporovaly zájem o investice a pořízení vlastního bydlení. Průměrná úroková sazba u hypotečního úvěru se snižuje již několik let a v roce 2015 klesla i pod 2,5, respektive někdy i 2 %.

Z demografického hlediska je pro bytový trh důležitý růst počtu domácností. A to přesto, že se snižuje jejich velikost, resp. počet členů. Ve městech se tak zvyšuje zájem spíše o menší byty. Průměrná hospodářská domácnost má cca 2,3 člena, ve velkých městech dokonce jen 2,1. Z domácností již jen 49 % tvoří úplné rodiny a 32,5 % pak jsou domácnosti jednotlivců.

V posledních letech se změnila i preference mladých lidí, kteří již méně touží po vlastním bydlení. Dávají stále častěji přednost pohodlnému bydlení s rodiči či v přechodných nájmech. K tomu výrazně klesají jejich počty, což dokládá následující tabulka:

TABULKA – Demografické složení obyvatel dle odhadu ČSÚ

TABLE – The demographic structure of the population according to the estimate of Czech Statistical Office

VĚK	26–30 LET	31–35 LET	36–40 LET
AGE	26–30 YEARS	31–40 YEARS	36–40 YEARS
2010	789.000	944.000	795.000
2016	698.000	749.000	915.000
2022	605.000	695.000	735.000

- ▶ The housing market is stable in the Czech Republic, it has a balanced demand and supply of rental and private owned housing.
- ▶ The market had an upward growth trend throughout 2015. Prices in all segments grew – mostly apartments (+ 5.8%), land (3.3%), family houses (+1.9%).
- ▶ The offer of older properties was sufficient, it started to decrease slightly in case of new apartment buildings in Prague at the end of the year. The demand was driven by positive factors (low interest rates, the optimistic mood on the market and good economic development).
- ▶ The offer consists of mostly older real estate; new apartments are being built and sold in the thousands only in Prague and Brno every year.
- ▶ The construction of new apartments is inadequate, the obsolete housing stock is being renovated (about 10 thousand units/year). The housing fund in the Czech Republic is one of the oldest and reaches 53 years on average.
- ▶ Interest rates on housing loans are very low, they are supporting demand and slightly pushing prices up.
- ▶ There is no danger of overheating of the market in the near future, prices are growing spontaneously. The situation is rather calm and composed. The number of contracts concluded for apartments is higher than the number of actually finalized apartments only in Prague.
- ▶ According to the AREMD survey, 95% of real estate professionals consider the segment of family houses the best performing area of the housing market, and they think that apartment co-ownership and 60% of rental housing also work well. Over 90% of the addressed experts recommended investments in the housing market and they expect the return level of about 16 years.

FACTORS AFFECTING THE HOUSING MARKET¹

There has been a predominant interest in private owned housing in the Czech Republic in the long term.² Cheap sources of financing, interest in housing investment, recovery of the economy and of the labour market had a positive impact on the housing market. They boosted the interest in investment and the purchase of private owned housing. The average interest rate on a mortgage loan has been falling for several years and in 2015, it even fell below 2.5%, or sometimes even below 2%.

From a demographic perspective, growth in the number of households is an important factor for the housing market. And this is despite the fact that the size of households, or the number of members, has been decreasing. In cities, the interest in smaller apartments has been increasing the most. The average private household has about 2.3 members, and only 2.1 members in major cities. Only 49% of households are complete families, 32.5% are households of individuals. In recent years, preferences of young people have also changed, as they have less desire for their own housing. They increasingly prefer comfortable living with their parents or in temporary rental housing. On top of all that, their numbers have been decreasing significantly, as illustrated by the following table:

Zdroj: ČSÚ
Source: CSO

¹ Data využita z ČSÚ, ARTN, Central Europe Holding a.s. / The used data are from Czech Statistical Office, AREMD, Central Europe Holding a.s.

² Nájemní bydlení u nás využívá zhruba 20 % domácností. V porovnání s evropskými zeměmi, kde je průměr cca 30 %, se nacházíme ve skupině zemí z východní části kontinentu. Například v Polsku činí tento podíl 16 %, Maďarsku a Slovensku 10 %, Litvě 8 % a Rumunsku dokonce jen 4,5 %. Ve většině zemí západní a jižní Evropy veřejnost naopak nájemní bydlení preferuje. Nejvíce v Německu (47 %), Rakousku (43 %), Dánsku a Francii (36 %) a Spojeném království (35 %). / Rental housing in our country is used by about 20% of households. In comparison with other European countries, where the average is about 30%, we are in the group of countries from the eastern part of the continent. For example, the figure is 16% in Poland, 10% in Hungary and Slovakia, 8% in Lithuania and only 4.5% in Romania. On the contrary, public rental housing is preferred in most countries in the Western and Southern Europe. Most of all in Germany (47%), Austria (43%), Denmark and France (36%) and the UK (35%).

Nejživější bytový trh představuje Praha. Bytová výstavba zatím však jen doplňuje bytový fond, který je potřebný vzhledem k růstu počtu obyvatel. Například v roce 2014 byl celkový přírůstek obyvatel Prahy 15 878 osob, z toho migrační saldo představovalo 13 372 obyvatel. Nejvíce obyvatel přibývá v Praze 5, 4, 9 a 3.

Celkem v Praze bydlí cca 166 tisíc cizinců. Nejvíce statistiky registrují Ukrajinců (Praha 11, 10, 8 a 9), Slováků (Praha 4, 10, 5 a 8), Rusů (Praha 5, 13 a 6) a Vietnamců (Praha 4, 11, 12 a Libuň). Výrazně méně je v Praze Číňanů, občanů USA nebo Velké Británie. Investice cizinců představují cca 10–15 % obchodů na pražském rezidenčním trhu.

Počty transakcí s bytovými nemovitostmi v posledních letech postupně rostou. Výjma Prahy, kde představují přes 60 % všech obchodů, tvoří transakce s bydlením cca 10–15 % ze všech realitních obchodů. Nejvíce jich je v Praze, ale nedosahují zde v poslední době zdaleka tak vysokou dynamiku růstu jako v jiných regionech.

CENOVÝ VÝVOJ

Trh vykazuje růstovou tendenci ve všech směrech. Tahounem růstu byly mimo-pražské lokality, ale ani Praha v růstu cen nezaostávala (zejména novostavby). Ceny nových bytů se dostaly na stejnou úroveň jako v letech 2010 až 2011 a očekáváme, že do konce roku 2016 se ceny dostanou na předkrizové hodnoty. U starších bytů je to otázkou 2–3 let.

Z dlouhodobého hlediska (srovnání s vrcholem cen v roce 2008) se ukazuje, že pozemky dosáhly cca 10% růstu. Segment rodinných domů je téměř na stejné úrovni.

Za hlavní reálný indikátor trendu cenového vývoje v ČR za rok 2015 považujeme poměr sledovaných indexů (optimalizovaný vážený průměr – 50 % HB Index a 50 % Odborný index).

TABULKA – Meziroční cenový vývoj

TABLE – The year-on-year price development

OBDOBÍ	BYTY	RODINNÉ DOMY	POZEMKY
PERIOD	FLATS	FAMILY HOUSES	LAND
4. Q/2015 – 4. Q/2014	+5,8 %	+1,9 %	+3,3 %

Zdroj: Hypoteční banka
Source: Hypoteční banka

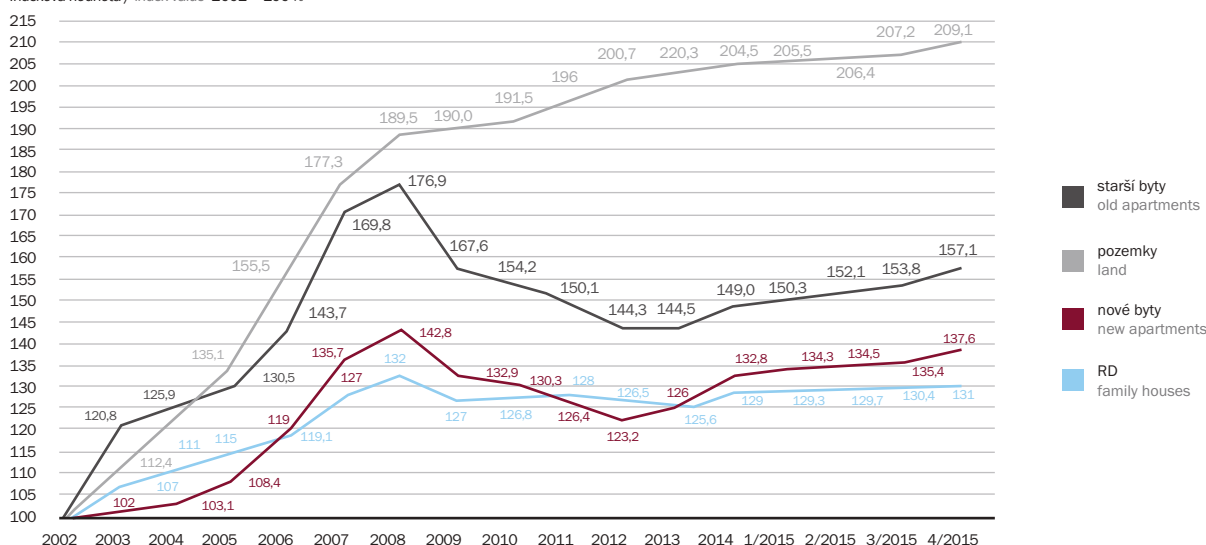
VÝVOJ CEN DLE ODBORNÉHO INDEXU

Odborný index (dále jen „OI“) zpracovává Hypoteční banka na základě odhadů průměrných cenových relací stanovovaných interními odhadci v daném místě a čase. Tyto ceny tvoří základ cenových map. Pro celostátní/regionální index jsou pak údaje váženy dle metodiky ČSÚ.

GRAF – Ceny rezidenčních nemovitostí v České republice 2002–2015

GRAPH – Housing prices in the Czech Republic 2002–2015

Indexová hodnota / index value 2002 = 100 %



Zdroj: Hypoteční banka
Source: Hypoteční banka

TABULKA – Meziroční cenový vývoj dle Odborného indexu

TABLE – The year-on-year price according to the Expert Index

OBDOBÍ	NOVÉ BYTY	STARŠÍ BYTY	RODINNÉ DOMY	POZEMKY
PERIOD	NEW APARTMENTS	OLDER APARTMENTS	FAMILY HOUSES	LAND
4. Q/2015 – 4. Q/2014	+3,6 %	+5,4 %	+1,5 %	+2,2 %

Zdroj: Hypoteční banka
Source: Hypoteční banka

The most active housing market is represented by Prague. However, housing construction has only been complementing the housing fund, which is needed due to population growth. For example, the total population increase in Prague was 15 878 people in 2014, of which net migration accounted for 13,372 residents. The biggest population increase is in Prague 5, 4, 9 and 3.

Prague is home to about 166,000 foreigners in total. The statistics mostly register Ukrainians (Prague 11, 10, 8 and 9), Slovaks (Prague 4, 10, 5 and 8), Russians (Prague 5, 13 and 6) and Vietnamese (Prague 4, 11, 12 and Libuň). There are significantly fewer Chinese, US or UK citizens in Prague. Investments of foreigners represent approximately 10–15% of business deals in the Prague residential market.

The number of transactions with residential real estate has been gradually growing in recent years. Except for Prague, where they represent over 60% of all real estate business deals, housing transactions make up about 10–15% of all real estate transactions. Most real estate transactions are generated in Prague, but they have not reached as high dynamics of growth as in other regions recently.

PRICE DEVELOPMENT

The market showed a growth trend in all directions. Growth drivers included localities outside Prague, but Prague did not lag behind in the growth of prices either (especially new buildings). Prices for new apartments have reached the same level as in 2010 and 2011, and we expect that by the end of 2016, prices will have reached the pre-crisis values. The same development will take 2–3 years in case of older homes.

In the long term (compared to the peak prices in 2008), land has reached about 10% growth. The segment of family houses is almost at the same level.

We think that the main real trend indicator of price developments in the Czech Republic is the ratio of the observed indexes (optimized weighted average – 50% HB Index and 50% Expert Index).

VÝVOJ CEN DLE HB INDEXU

HB Index se počítá pomocí regresního modelu, jehož základem jsou data z odhadů provedených interními a externími odhadci Hypoteční banky a ČSOB. V modelu se vyhodnocují jednotlivé parametry (pracuje se s cca 20–35 základními parametry u každé nemovitosti) a dále sociologicko-demografické vlivy (cca 30 doplňujících parametrů).

PRICES UNDER THE HB INDEX

The HB Index is calculated using a regression model, which is based on data from the estimates made by internal and external appraisers of Hypoteční banka and CSOB. The model is used to assess individual parameters (about 20 to 35 basic parameters for each piece of real estate are used) and socio-demographic factors (about 30 additional parameters).

TABULKA – Vývoj ceny bytů podle HB indexu v roce 2015 a v meziročním srovnání
TABLE – Apartments price development according to HB index in 2015 and year-on-year comparison

Zdroj: Hypoteční banka
Source: Hypoteční banka

BYTY – OBDOBÍ	PRŮMĚRNÁ CENA (KČ)*	KVARTÁLNÍ ZMĚNA	INDEX (Q1 2010 = 100)
APARTMENTS – PERIOD	AVERAGE PRICE (CZK)*	QUARTERLY CHANGE	INDEX (Q1 2010 = 100)
1.Q/2015	1 813 484	+1,0 %	98,4
2.Q/2015	1 836 163	+1,3 %	99,7
3.Q/2015	1 867 123	+1,7 %	101,4
4.Q/2015	1 907 285	+2,2 %	103,6

* Průměrná cena bytů v ČR / The average price of apartments in the Czech Republic

OBDOBÍ	MEZIROČNÍ ZMĚNA
PERIOD	THE YEAR-ON-YEAR CHANGE
4.Q/2015 – 4.Q/2014	+6,3 %

TABULKA – Vývoj cen rodinných domů (bez pozemků) podle HB indexu v roce 2015 a v meziročním srovnání
TABLE – Family houses price development (excluding land) according to HB index in 2015 and year-on-year comparison

Zdroj: Hypoteční banka
Source: Hypoteční banka

RODINNÉ DOMY – OBDOBÍ	PRŮMĚRNÁ CENA (KČ)*	KVARTÁLNÍ ZMĚNA	INDEX (Q1 2010 = 100)
FAMILY HOUSES – PERIOD	AVERAGE PRICE (CZK)*	QUARTERLY CHANGE	INDEX (Q1 2010 = 100)
1.Q/2015	2 127 656	+0,5 %	106,3
2.Q/2015	2 199 602	+0,9 %	107,2
3.Q/2015	2 264 865	+0,5 %	107,7
4.Q/2015	2 274 604	+0,5 %	108,2

* Průměrná cena rodinných domů (bez pozemků) v ČR / The average price of family houses in the Czech Republic (without land)

OBDOBÍ	MEZIROČNÍ ZMĚNA
PERIOD	THE YEAR-ON-YEAR CHANGE
4.Q/2015 – 4.Q/2014	+2,2 %

TABULKA – Vývoj cen pozemků podle HB indexu v roce 2015 a v meziročním srovnání
TABLE – Land price development according to HB index in 2015 and year-on-year comparison

Zdroj: Hypoteční banka
Source: Hypoteční banka

POZEMKY – OBDOBÍ	PRŮMĚRNÁ CENA (KČ)*	KVARTÁLNÍ ZMĚNA	INDEX (Q1 2010 = 100)
LAND – PERIOD	AVERAGE PRICE (CZK)*	QUARTERLY CHANGE	INDEX (Q1 2010 = 100)
1.Q/2015	652 684	+0,9 %	120,3
2.Q/2015	657 145	+0,7 %	121,0
3.Q/2015	670 178	+0,9 %	123,0
4.Q/2015	681 284	+1,7 %	124,7

* Průměrná cena stavebních pozemků v ČR / The average price of building plots in the Czech Republic

OBDOBÍ	MEZIROČNÍ ZMĚNA
PERIOD	THE YEAR-ON-YEAR CHANGE
4.Q/2015 – 4.Q/2014	+4,4 %

VÝVOJ REZIDENČNÍHO TRHU S NOVÝMI BYTY V PRAZE

Rok 2015 patřil z pohledu pražského rezidenčního trhu k rekordním. Uzavřelo se okolo 7 000 smluv k novým bytům. Nejvyšší dynamika prodeje byla charakteristická pro první a čtvrté čtvrtletí, kdy se uzavřelo 1 850, resp. 1 750, smluv k novým bytům. V loňském roce bylo zahájeno přes 50 developerských projektů s více než 4 200 plánovanými byty.

Došlo k meziročnímu propadu zásoby dostupných bytů, a to hned o 14 %. Tím v dalším období vzniká riziko nedostatku dostupných bytů, na čemž se podepisuje i prodlužování schvalování nových projektů úřady. Nejistotu vyvolává i nepřehledný stav okolo některých zákonných norem. Příkladem jsou v této souvislosti zejména Pražské stavební předpisy.

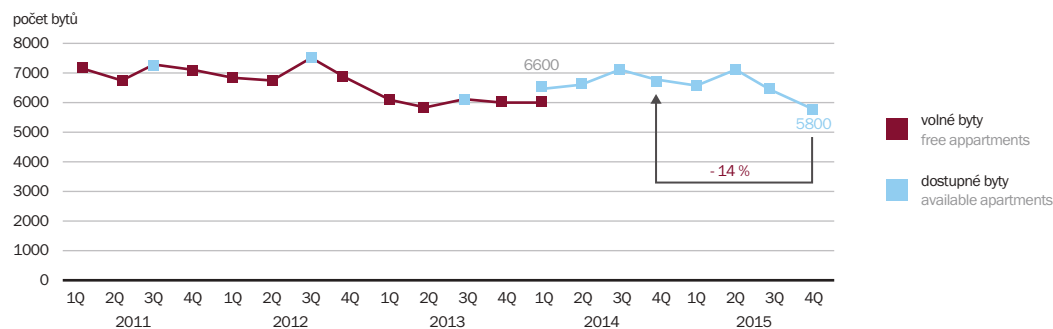
DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL MARKET WITH NEW APARTMENTS IN PRAGUE

2015 was a record-breaking year from the perspective of the Prague residential market. Around 7,000 contracts for new apartments were concluded. The highest sales dynamics were characteristic of the first and fourth quarters, when 1850 contracts were concluded, and namely 1750 contracts for new apartments. Over 50 development projects were launched last year with more than 4,200 planned apartments.

There was a year-on-year drop in the stock of available housing, by about 14%. This creates a risk for the next period consisting of a lack of available housing, which is also worsened by extending periods of obtaining approval for new projects by authorities. Certain statutory regulations also increase uncertainty and confusion. This concerns, for example, especially Prague building regulations.

GRAF – Přehled zásoby dostupných bytů GRAPH – Overview of the supply of available housing

Zdroj: Trigema (2011–2013); Trigema, Skanska, Ekospol (2014–2015)
Source: Trigema (2011–2013); Trigema, Skanska, Ekospol (2014–2015)



DOSTUPNÉ BYTY V LOKALITÁCH

Téměř dvě třetiny všech dostupných bytů se v hlavním městě ke konci roku koncentrovaly do tří městských částí: Prahy 5, 9, a 10. Jejich podíl zde dosahoval vždy necelých 20 %. Za nimi následovala Praha 4, kde bylo 16,4 % těchto jednotek a třetí městská část s 10,9 %. Obdobný vývoj byl rovněž v roce 2014.

Nejvyšší hodnota dostupných bytů byla v Praze 5, kde je vyšší podíl nadstandardních bytových projektů s relativně vyšší průměrnou cenou za čtverečný metr.

AVAILABLE APARTMENTS IN LOCALITIES

Nearly two-thirds of all available apartments in the capital were concentrated in three urban districts at the end of the year: Prague 5, 9 and 10. Their share always reached less than 20% there. These were followed by Prague 4, where there were 16.4% of these units, and the third urban district with 10.9%. A similar pattern also existed in 2014.

The highest value of available housing was in Prague 5, where there is a higher proportion of above-standard housing projects with a relatively higher average price per square meter.

TABULKA – Meziroční cenový vývoj dle Odborného indexu TABLE – The year-on-year price according to the Expert Index

Zdroj: Trigema (výměra, prům. cena, odhadovaná hodnota); Trigema, Skanska, Ekospol (Podíl dostupných bytů)
Source: Trigema (výměra, prům. cena, odhadovaná hodnota); Trigema, Skanska, Ekospol (Podíl dostupných bytů)

MĚSTSKÁ ČÁST	DOSTUPNÉ BYTY	PRŮMĚRNÁ VÝMĚRA	PRŮMĚRNÁ CENA V Kč/M²	ODHADOVANÁ HODNOTA V MLD. Kč
PRAGUE DISTRICT	AVAILABLE APARTMENTS	AVERAGE AREA	AVERAGE PRICE IN CZK/M²	ESTIMATED VALUE IN BIL. CZK
Praha 9	19,5 %	80,2 m²	58 000 Kč	5,0 mld. Kč
Praha 10	18,8 %	65,9 m²	58 000 Kč	4,0 mld. Kč
Praha 5	17,9 %	89,5 m²	75 800 Kč	7,0 mld. Kč
Praha 4	16,4 %	81,7 m²	65 900 Kč	5,0 mld. Kč
Praha 3	10,9 %	72,5 m²	62 600 Kč	3,0 mld. Kč
Praha 8	8,7 %	81,4 m²	70 463 Kč	3,0 mld. Kč

CENOVÉ SEGMENTY DOSTUPNÝCH BYTŮ

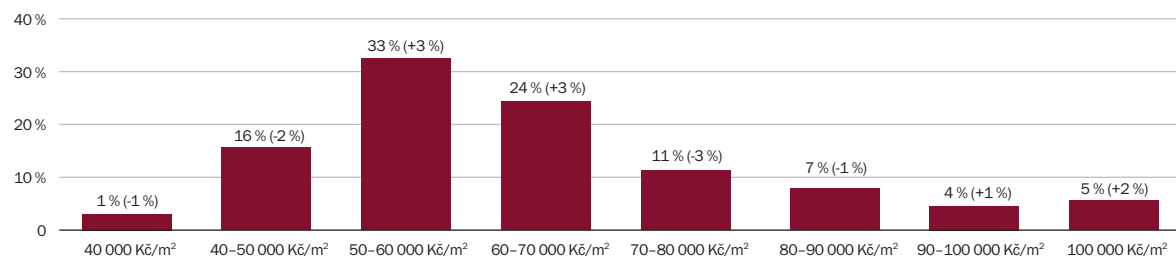
V průběhu roku 2015 klesal podíl nejlevnějších dostupných bytů. Nejsilněji byl zastoupen segment bytů, jejichž cenová hladina se pohybovala mezi 50 a 60 tisíci korunami za m². Oproti předchozímu období se pak zvýšil podíl těch dostupných jednotek, kde byla cena mezi 60 a 70 tisíci korunami za m². Vzhledem k tomu, že se zásoba dostupných bytů na trhu snižovala, vznikne další tlak na navyšování cen. Vzroste i podíl nemovitostí, jejichž cena začíná minimálně na 50 tisících korunách za m².

PRICE SEGMENTS OF AVAILABLE APARTMENTS

The proportion of the cheapest available apartments was falling during 2015. The most strongly represented segment included apartments, the price level of which was between 50 and 60 thousand Czech crowns per m². Compared to the previous period, the proportion of available units, where the price was between 60 and 70 thousand Czech crowns per m², has increased. Given that the supply of available housing in the market has declined, there will be an additional pressure on price increases. The proportion of real estates, the price of which starts with at least 50 thousand Czech crowns per m² will also increase.

GRAF – Přehled cenových segmentů dostupných bytů v Praze ke konci roku 2015 GRAPH – Overview of price segments of available apartments in Prague at the end of 2015

Zdroj: Trigema
Source: Trigema



PRŮMĚRNÁ CENA DOSTUPNÝCH BYTŮ

Celková hodnota dostupných bytů na trhu činila ke konci minulého roku zhruba 28 miliard korun. Meziročně došlo k přibližně 4% zvýšení průměrných cen, kvůli čemuž také průměrná cena dostupných bytů ke konci prosince 2015 vzrostla na 64 314 korun za m². Dvanáct měsíců předtím to přitom bylo 61 857 korun za m².

Pokud se eliminují cenové extrémy na trhu, tedy data očištěná o 5 % nejdražších a současně nejlevnějších bytů v nabídce dle jejich průměrné ceny za m², pak průměrná cena takových dostupných bytů dosahuje výše 62 607 korun s DPH. Meziročně to představuje 3% cenové navýšení.

AVERAGE PRICE OF AVAILABLE APARTMENTS

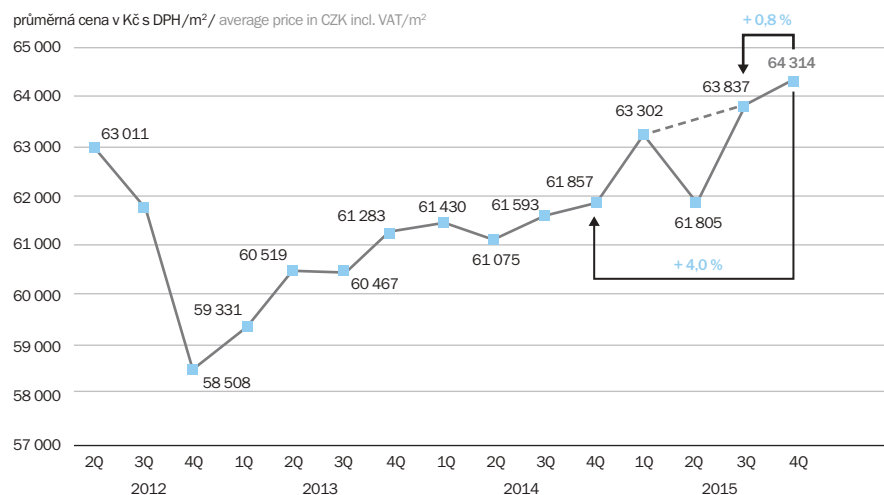
The total value of available apartments on the market was roughly 28 billion Czech crowns at the end of last year. There was about a 4% increase in average prices year on year, and consequently the average price of available apartments grew to 64,314 Czech crowns per m² at the end of December 2015. Twelve months previously, it was only 61,857 Czech crowns per m².

If you eliminate the extremes of the market price, i.e. excluding 5% of the most expensive and 5% of the cheapest apartments from the offer at the same time according to their average prices per m², then the average price of such available housing amounts to 62,607 Czech crowns including VAT. This represents a year-on-year price increase of 3%.



GRAF – Vývoj průměrné ceny dostupných bytů v Praze v letech 2012–2015 GRAPH – The average price development of available apartments in Prague in 2012–2015

Zdroj: Trigema
Source: Trigema



AKTIVNÍ SUBJEKTY NA TRHU

Na trhu se objevilo přes 50 projektů od více než 30 developerů. Rozumí se tím developeri, kteří na trh v daném roce uvedli minimálně jeden svůj nový projekt. Celkově tyto subjekty nabídky přes 4 000 bytových jednotek. Oproti předchozímu roku se jednalo o pokles ve výši téměř 2 000 bytů.

Za zaznamenání stojí rovněž skutečnost, že se dlouhodobě počet developerů, kteří na trhu aktivně působí, spíše snižuje. Zatímco v roce 2010 jich bylo 60, poslední dva roky se jejich počet pohybuje kolem poloviny uvedeného počtu.

PRODEJE

Historicky nejnižší úrokové sazby hypoték, růst ekonomiky a s tím spojená další optimistická očekávání generovaly vloni vysoký zájem kupujících. Rekordní prodeje nových bytových jednotek však byly poznamenány také tím, že jeden významný developerský projekt vykazoval prodané byty navzdory skutečnosti, že neměl platné územní rozhodnutí. Přesto byl rok 2015 z hlediska prodeje nejúspěšnějším v historii. Celkem se v Praze prodalo 7 000 jednotek.

Nejvíce bytů bylo prodáno v prvním čtvrtletí – 1 850 jednotek. Ve druhém a třetím čtvrtletí to bylo po 1 700 bytech a v posledním kvartálu 1 750 jednotek.

Prodeje bytů rostou už šestým rokem v řadě. Celkově trh v minulém roce posílil o 18 procent. Hodnota všech prodaných jednotek činila necelých 28 miliard korun, což je o 6 miliard (27 %) více než v roce 2014. Pro rok 2016 se očekává obdobný počet prodaných bytových jednotek jako vloni.

ACTIVE PLAYERS ON THE MARKET

Over 50 projects appeared on the market from more than 30 developers. This concerns such developers, who launched at least one new project on the market in a given year. Overall, these entities offered over 4,000 residential units. Compared to the previous year, this was a decline in the amount of nearly 2,000 apartments.

It is also worth noting that, in the long term, the number of developers, who are active on the market, tends to decrease. While there were 60 of them in 2010, their number has been about half less in the last two years.

SALES

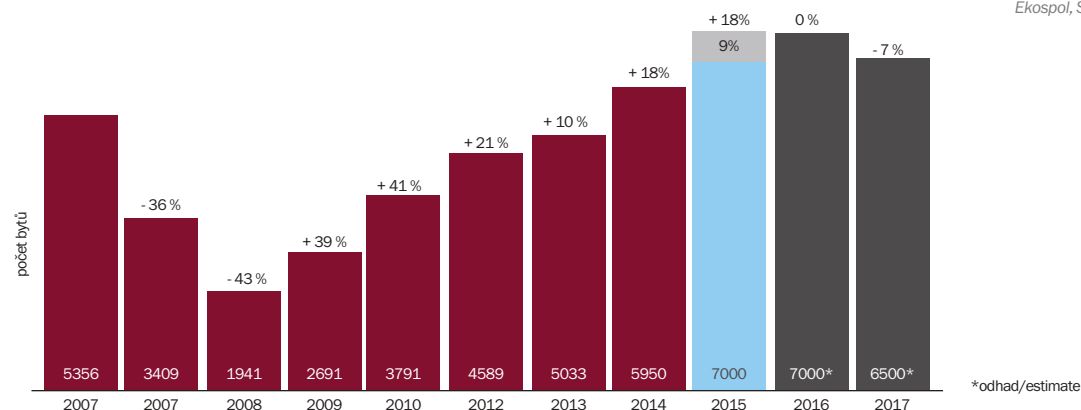
The historically low mortgage rates, economic growth and the related more optimistic expectations of last year generated the high interest of buyers. Record sales of new housing units, however, were marred by the fact that a major development project reported apartments as sold despite the fact that it did not have a valid zoning permit. Still, 2015 was the most successful year in history in terms of sales. 7,000 units in total were sold in Prague.

Most apartments were sold in the first quarter – 1 850 units. This amounted to 1700 apartments in the second and third quarters and 1750 units in the last quarter.

Sales of apartments have been rising for the sixth year in a row. Overall, the market grew by 18 percent last year. The value of all units sold amounted to almost 28 billion Czech crowns, which is about 6 billion (27%) more than in 2014. A similar number of sold residential units as last year is expected for 2016.

GRAF – Vývoj prodeje nových bytů v Praze v letech 2007–2015 GRAPH – Development of new apartment sales in Prague in 2007–2015

Zdroj: Ekospol (2007–2010), Trigema (2011–2013), Trigema, Ekospol, Skanska (2015), odhad Trigema
Source: Ekospol (2007–2010), Trigema (2011–2013), Trigema, Ekospol, Skanska (2015), estimate by Trigema



CENY PRODANÝCH BYTŮ

Postupný nárůst průměrné ceny prodaných bytů v Praze v minulém roce se těsně přiblížil hranici 60 000 korun za m². Meziročně se tak navýšil o 6,6 %. Průměrná cena očištěná o extrémy, tedy 5 % nejdražších a 5 % nejlevnějších bytů, pak dosáhla výše 56 254 Kč za m².

Posiloval zejména segment bytů, které začínají na 50 000 korunách za m². Významnou dynamiku prodeje rovněž zaznamenala kategorie bytů, jejichž cena se pohybuje mezi 60 a 70 tisíci korunami za m². Díky výše uvedenému proto také ve střednědobém horizontu posiluje prodej bytů ve středním a vyšším cenovém segmentu, naopak oslabuje podíl nejlevnějších bytů.

PRICES OF SOLD APARTMENTS

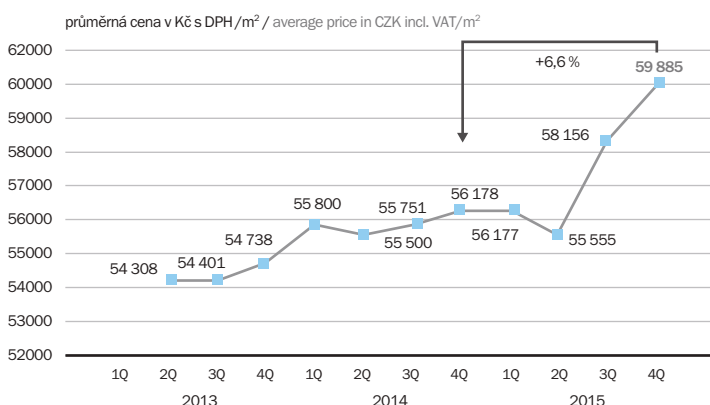
The gradual increase in the average price of sold apartments in Prague last year approached the threshold of 60,000 Czech crowns per m². Year on year, it thus increased by 6.6%. The average price, with extremes excluded (i.e. 5% of the most expensive and 5% of the cheapest apartments), amounted to CZK 56,254 per m².

Particularly the segment of apartments, which start at 50,000 crowns per m², has been strengthening. A significant momentum in sales was also recorded in the category of apartments, the price of which ranges between 60 and 70 thousand Czech crowns per m². Owing to the above, the sale of apartments in the medium and higher price segment has also been increasing, while the share of the cheapest apartments has been weakening.

GRAF – Vývoj průměrné ceny prodaných bytů 2013–2015

GRAPH – Average prices of sold apartments 2013–2015

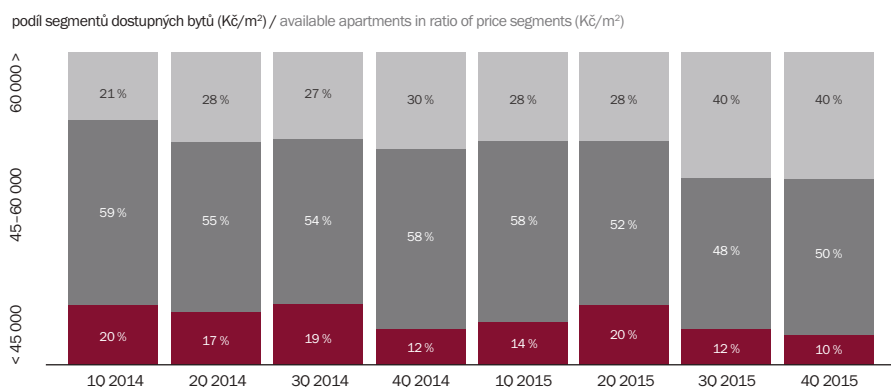
Zdroj: Trigema
Source: Trigema



GRAF – Vývoj cenových segmentů prodaných bytů 2014–2015

GRAPH – Development of price segments of sold apartments 2014–2015

Zdroj: Trigema
Source: Trigema



VÝVOJ REZIDENČNÍHO TRHU S NOVÝMI BYTY V BRNĚ

Realitní trh v Brně se nachází v poslední době na vysoké úrovni. V některých aspektech růstu jihomoravská metropole dokonce předčila Prahu. Za celý loňský rok se v Brně prodalo o 15 procent nových bytů více než v roce předchozí. Celkově se jednalo o téměř tisíc jednotek.

Ke konci minulého roku bylo v nabídce developerů, kteří ve městě působí, cca 1 200 dostupných bytů. Jejich průměrná cena činila 55 025 korun za m². Tato výše se stejně jako v Praze počítá jako cena bytu s DPH vydělená udávanou podlahovou plochou bytu. Hodnota této průměrné ceny se tak přibližuje situaci v hlavním městě a současně odlišuje od toho, jaký je vývoj ve většině ostatních regionů České republiky.

DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL MARKET WITH NEW APARTMENTS IN BRNO

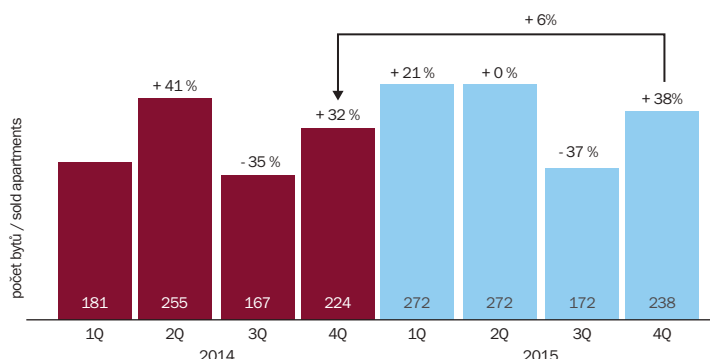
The real estate market in Brno has been at a high level recently. The Moravian metropolis even surpassed Prague in some aspects of growth. About 15 percent more new apartments were sold in Brno over the past year compared to the previous year. Overall, this concerned nearly a thousand units.

The offer of developers, who are active in the city, included about 1,200 available apartments at the end of the last year. Their average price was 55,025 Czech crowns per m². As in Prague, this amount is calculated as the price of an apartment with VAT divided by the reported floor space. The value of the average price is thus approaching the situation in the capital and at the same time it differs from the development in most other regions of the Czech Republic.

GRAF – Vývoj prodeje nových bytů v Brně v letech 2014–2015

GRAPH – Development of sales of new apartments in Brno in 2014–2015

Zdroj: Trikaya, Trigema
Source: Trikaya, Trigema



REGIONY ČR

V regionech bylo v roce 2015 prodáno cca 4 900 bytů. Jejich průměrná cena meziročně vzrostla o 3,6 procenta a ke konci prosince dosáhla úrovně 42 720 korun za m². Je zřejmé, že tato výše výrazně zaostává za úrovní, která je běžná v Praze či Brně.

Díky skutečnosti, že prodej bytů generují ve značné míře hlavní město a jihomoravská metropole, zaznamenávají podobný efekt přilehlé oblasti – Středočeský a Jihomoravský kraj. Ve srovnání s ostatními regiony zde byly proto také evidovány početně nadstandardní prodeje. Relativně vysoký objem obchodů vloni hlásil také Olomoucký, Pardubický a Plzeňský kraj.

REGIONS OF THE CZECH REPUBLIC

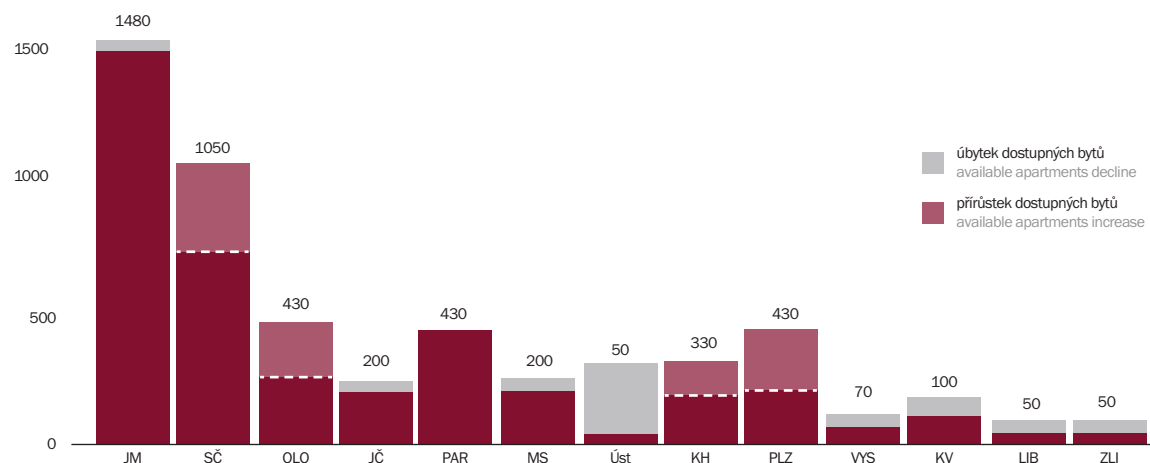
About 4,900 apartments were sold in regions in 2015. Their average price rose by 3.6 per cent and reached the level of 42,720 Czech crowns per m² by the end of December. It is obvious that this level lags far behind the level that is common in Prague and Brno.

The fact is that sales of apartments are generated to a large extent in the capital and in the South Moravian metropolis, but adjacent areas – Central Bohemia and South Moravia – have been experiencing a similar effect. Compared with other regions, above-standard numbers of sales were recorded there as well. A relatively high trading volume was also reported in the regions of Olomouc, Pardubice and Plzeň last year.



GRAF – Vývoj prodeje nových bytů v regionech v roce 2015
GRAPH – Development of sales of new apartments in regions in 2015

Zdroj: Trikaya, Trigema
 Source: Trikaya, Trigema



ZÁVĚR

Bytový trh se po ochlazení před šesti lety stabilizoval a funguje. V poslední době rostou počty transakcí i bytová výstavba, nedosahují ale stále dostatečných hodnot.

Mírně rostou i ceny bytových nemovitostí, hlavně díky příznivým podmínkám u poskytovaných úvěrů, oživení ekonomiky a růstu příjmů domácností. Tyto podmínky budou pokračovat i v roce 2016.

Rizika bytového trhu spatřujeme v problematickém fungování společenství vlastníků jednotek a nedostatečné ochraně vlastnických práv u nájemního bydlení. Neznámou s případnými negativními dopady na bydlení v ČR může být nesprávně nastavené sociální bydlení.

CONCLUSION

After the drop six years ago, the housing market has stabilized and is functioning well. Recently, the numbers of transactions and residential construction have been growing, but they are still not reaching sufficient values.

Housing real estate prices have been growing as well, mainly due to the favourable conditions for loans, economic recovery and growth in household incomes. These conditions will continue in 2016.

Risks for the housing market can be seen in the problematic functioning of unit owner associations and the lack of protection of property rights in rental housing. Incorrectly established social housing may also be an unknown factor with potential negative impacts on housing in the Czech Republic.

JIŘÍ PÁCAL, Central Europe Holding a.s.
 a **MARCEL SOURAL**, Trigema a.s.

ve spolupráci s Hypoteční bankou a.s.
 in cooperation with Hypoteční banka a.s.

KDE NAJÍT LUXUS NA TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ?

WHERE TO FIND LUXURY ON THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET?

Posuzování kvality luxusního bydlení je velmi individuální a záleží také na jeho propracované prezentaci a vysoké profesionalitě prodeje. Přesto, o luxusním rezidenčním segmentu hovoříme v případě, že nemovitost splňuje několik základních kritérií. Už z prvních je patrné, že u nejvyššího cenového patra připadá v úvahu pouze Praha.

Nemovitost se musí nacházet v prestižní lokalitě historické rezidenční zástavby, má atraktivní vzhled a vysokou kvalitu provedení a vybavení. Umožňuje výhledy na panorama města, není kontaminována hlukem dopravy, ale je dobře dostupná. Dům má nižší počet bytů, zajištěné parkování pro větší vozy a průměrná cena obytelné plochy se pohybuje nad 100 tis. Kč/m².

Tento výčet je možné ještě doplnit o komfortní rozlohu a jednopodlažní řešení bytu, velká okna a prostornou terasu. Velmi důležitá je úroveň a čistota nejbližšího okolí s bonusem v podobě kvalitních restaurací a kaváren.

KDY VZNIKL LUXUS?

Luxusní rezidenční segment v Praze se začínal utvářet po restitucích historických činžovních domů a jejich prodeji zahraničním developerům a investorům. Vznikající luxusní rezidenční projekty v průměrných cenách mezi 70 a 100 tis. Kč/m² byly převážně určeny zahraničním zájemcům, expatům, případně restituentům. Kupní síla obyvatel republiky byla v dobách neexistujícího hypotečního financování mizivá.

Zhruba od roku 2006 a 2007 se o tento typ bydlení začala zajímat česká a slovenská klientela, která tímto způsobem investovala své finance. S příchodem ekonomické krize došlo na českém trhu k citelnému poklesu zahraničních zájemců. Krize se i v luxusním segmentu projevila stagnací poptávky, která však nebyla provázena tak výrazným poklesem cen, k jakému došlo ve středním a nižším segmentu.

Postupně vznikl v Praze trh s jednotlivými luxusními byty, který rozšířily zrekonstruované luxusní bytové domy a v menší míře i luxusní novostavby se zajištěným parkováním. V současné době odhadujeme podíl luxusního bydlení na trhu bytových projektů v hlavním městě na cca 3 až 5 %.

PRESTIŽNÍ LOKALITY V PRAZE

Luxusní nemovitosti se nacházejí v poměrně přesně vymezených lokalitách obvodů Prahy 1, 2, 5 a 6. A to i přesto, že historický střed metropole může mít i své nevýhody – problematické parkování, koncentraci turistů a někdy i menší komfort dispozic s ohledem na omezené možnosti zásahů do historických objektů, nezdá se, že by se statutem přísné památkové ochrany.

Mezi nejdražší rezidenční lokality patří, vedle tradiční Pařížské ulice a Janáčkova nábřeží, unikátní a ojedinělé části Malé Strany, Starého Města, Josefova, Vinohrad a Bubenče. Snahy realizovat projekty luxusního segmentu mimo vymezené lokality se většinou nesetkávají s úspěchem. Důvodem bývá obvykle méně přitažlivé okolí nebo skladba obyvatel. Z toho důvodu nedochází k dosažení požadovaných prodejních cen.

Assessing the quality of luxury housing is very individual and also depends on its elaborated presentation and sophisticated high professionalism of sales. Nevertheless, we talk about the luxury residential segment, if the property meets certain basic criteria. We can see right from the first criteria that the highest floor price is applicable only to Prague.

The property must be located in a prestigious area with historic residential buildings. It must have an attractive appearance and high quality design and equipment. It has views of the city skyline and is not contaminated by traffic noise, but it is easily accessible. The house has a lower number of apartments, secured parking for larger cars and the average price of living space is around 100 thousand CZK/m².

This list can be expanded with a comfortably large area and the one-floor apartment layout, large windows and a spacious terrace. The quality and cleanliness of its surroundings is also very important, with a bonus in the form of high-quality restaurants and cafes.

WHEN DID LUXURY EMERGE?

The luxury residential segment in Prague began to form after the restitution of historical tenement houses and their sales to foreign developers and investors. The emerging luxury residential projects with average prices between 70 and 100 thousand CZK/m² were mostly intended for foreign bidders, expats or restituent. The purchasing power of the country's population was very low at the times of non-existent mortgage financing.

Since around 2006 and 2007, this type of housing became an object of interest of Czech and Slovak clients, who invested their finances in this way. With the advent of the economic crisis, a substantial decline in foreign bidders occurred on the Czech market. The crisis was also reflected in the luxury segment as stagnation of demand, which was, however, not accompanied by such a significant drop in prices, as the one which occurred in the middle and lower segments.

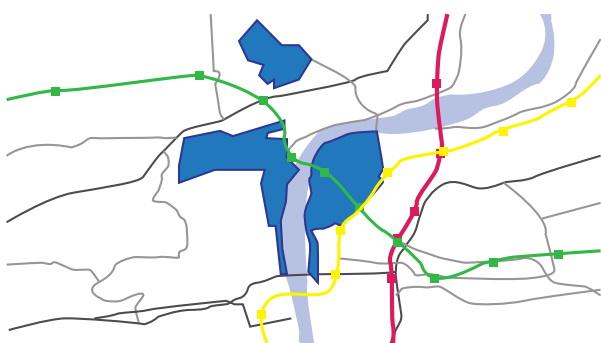
Gradually, a market with individual luxury apartments was formed in Prague, which expanded the renovated luxury apartment buildings and, to a lesser extent, new luxury buildings with secured parking. Currently, we estimate that the share of luxury housing on the market with residential projects is around 3–5% in the capital.

PRESTIGIOUS LOCALITIES IN PRAGUE

Luxury properties are located in relatively well-defined areas of Prague districts 1, 2, 5 and 6. This is true despite the fact that the historical centre of the metropolis may have its drawbacks – problematic parking, a concentration of tourists and sometimes even less comfortable dispositions with regard to the limited possibilities for interventions into historic buildings, often with the status of strict protection of monuments.

The most expensive residential locations include, in addition to the traditional Pařížská Street and Janáčkovo nábřeží, unique and rare parts of the Little Quarter, the Old Town, Josefov, Vinohrady and Bubeneč. Efforts to implement projects of the luxury segment outside of the defined locations usually do not meet with success. The reason is usually less attractive surroundings or composition of the population. Therefore, the desired sale prices are not achieved there.

GRAF – Prestižní lokality v Praze
GRAPH – Prestigious localities in Prague



Zdroj: LEXXUS
Source: LEXXUS



NABÍDKA A POPTÁVKA V LUXUSNÍM SEGMENTU

Novostaveb s menším počtem luxusních bytů a garantovaným parkováním je v Praze dlouhodobý nedostatek. Důvod je prostý – nedostatek pozemků a historický charakter centra města. Převažuje proto nabídka jednotlivých rekonstruovaných bytů bez parkování a často bez kompletní rekonstrukce celého domu.

Z analýzy poptávky zájemců vyplývá, že nejvíce scházejí v nabídce malé byty do 65 m² v celkových cenách do 6,5 mil. Kč. Kvalitní byty 1+kk v nabídce zcela chybí a pokud se objeví, velice rychle si najdou kupce. Druhou nejčastěji poptávanou kategorií jsou, i přes svou vysokou cenu, výjimečné byty v nejvyšší (případně předposlední) podlaží s terasou a panoramatickým výhledem.

Trvalá poptávka je po větších bytech s plochou mezi 100 a 130 m² v cenách do 130 tis. Kč/m². Velmi žádané jsou byty se zajištěným parkováním. Ceny parkovacích stání obvykle přesahují 1 mil. Kč, mohou však dosahovat až 2 mil. Kč.

V současné době evidujeme v Praze odhadem 15 luxusních rezidenčních projektů v různé fázi rozestavenosti a prodeje. Jedná se většinou o menší projekty o velikosti 10–20 jednotek. Plochy bytů se pohybují v průměru nad 100 m², větší byty mají plochu v rozmezí 110–150 m². Nejmenší byty začínají výměrou 30 m², největší dosahují i přes 400 m² užité plochy.

PRODEJ A FINANCOVÁNÍ

Oficiální statistické údaje o luxusním segmentu nejsou k dispozici. Prodej těchto bytů totiž většinou probíhá mimo standardní marketingové kanály a konkrétní informace jsou dostupné většinou přímým zájemcům formou osobní schůzky. Proto vycházíme z vlastních statistik; podle nich se v luxusním segmentu v Praze každoročně prodá maximálně na 60–100 bytů. Ačkoliv v letech 2015–2016 očekáváme překonání této hranice.

Obchod s luxusními byty je velmi individualizovaný a doba prodeje se pohybuje od 2 do 3 let od představení projektu nebo zahájení výstavby. Probíhá zpravidla ve dvou vlnách. První zlom přichází po dokončení hrubé stavby, kdy je již patrná budoucí dispozice bytu a celkový charakter projektu. Druhá je navázána na blížící se kompletní dokončení projektu a uvedení do plného provozu.

Současné výhodné úvěrové podmínky využívají k částečnému financování kupní ceny bytu i někteří vysoce bonitní klienti. Investice do luxusní nemovitosti primárně nebývá z důvodu návratnosti kupní ceny z výnosů z pronájmu. Je chápána jako dlouhodobé uložení finančních prostředků s jistotou stabilní a trvalé hodnoty majetku. Mnoho luxusních bytů, které se prodaly v posledních letech, není obývaných trvale. Slouží ke krátkodobým pobytům majitelů či jako druhé bydlení v Praze v kombinaci s rodinným domem nebo jinou nemovitostí v zahraničí.

OFFER AND SUPPLY IN THE LUXURY SEGMENT

New buildings with fewer luxury apartments and with guaranteed parking appear in prestigious locations in Prague only sporadically. The reason is simple – a lack of land and the historic character of the town centre. The offer of individual reconstructed apartments without parking prevails, and often without a complete reconstruction of the whole building.

An analysis of the demand of candidates shows that the offer mostly includes small apartments no larger than 65 m² with overall prices of up to 6.5 million CZK. High-quality apartments 1+kk (1 room + kitchen corner) are lacking in the offer and if they do appear, they find a buyer very quickly. The second most demanded category consists of, despite their high price, exceptional apartments on the top (or penultimate) floor with a terrace and panoramic views.

There has been a sustained demand for larger apartments with an area of 100–130 m² with prices of up to 130 thousand CZK/m². Apartments with secured parking are very popular. Prices of parking plots usually exceed 1 million CZK, but may reach up to 2 million CZK.

Currently, we register about 15 luxury residential projects in various stages of construction and sale in Prague. These are mostly smaller projects with a size of 10 to 20 units. Areas of the apartments range on average above 100 m², larger apartments have an area ranging from 110 to 150 square meters. The smallest apartments begin with an area of 30 m², and the largest ones reach over 400 m² of the usable area.

SALES AND FINANCING

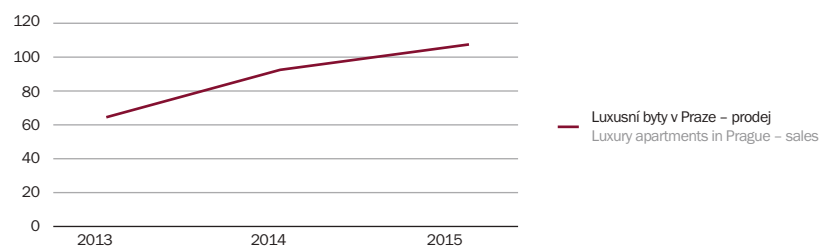
Official statistics on the luxury segment are not available. The sale of these apartments mostly takes place outside normal marketing channels and specific information is available mostly only directly to those interested in a personal meeting. Therefore we proceed from our own statistics, according to which the luxury segment in Prague sells a maximum of 60 to 100 apartments every year. Although we expect that this limit will be overcome in the years 2015–2016.

Trade with luxury apartments is very individualized and the sales period varies from 2 to 3 years from the introduction of the project or the start of construction. This usually takes place in two waves. The first breakthrough comes after the completion of the construction site, where the future dispositions of the apartment and the overall character of the project are already apparent. The latter is bound to the approaching completion of the entire project and putting it into full operation.

The current favourable credit terms are used to partially finance the purchase price of the apartment by some highly creditworthy clients. Investing in luxury real estate is not primarily due to the return of the purchase price of the rental income. It is understood as a long-term deposit of funds with the security of the stable and certain values of assets. Many luxury apartments, which have been sold in recent years, are not occupied permanently. They are used for short stays or as second homes in Prague for their owners in combination with a family house or other real estate abroad.



GRAF – Prodej luxusních bytů v Praze 2013–2015
GRAPH – Sales of luxury apartments in Prague in 2013–2015



VÝVOJ CEN V LUXUSNÍM SEGMENTU

Srovnání cen v luxusních projektech není jednoduché. Nejen proto, že nejsou k dispozici komplexní informace, ale nemovitosti se liší. Každá nabízí jinou specifikaci. Přesto lze konstatovat, že průměrná nabídková cena luxusních bytů v rezidenčních projektech v Praze se pohybuje od 120 tis. Kč/m² a může přesáhnout i 250 tis. Kč/m² v nedokončeném stavu „shell & core“. V nabídce se občas objeví i zcela výjimečné nemovitosti s cenou překračující hranici 100 mil. Kč. Velký rozptyl cen je způsoben jak rozdíly v umístění jednotlivých projektů, tak v úrovni a velikosti bytů.

Podstatným faktorem cen bytů v centru Prahy je konkrétní lokalita, někdy dokonce ulice. Například průměrné nabídkové ceny bytů na Novém Městě se pohybují o cca 20 tis. Kč za čtverečný metr níže, než je tomu na Starém Městě a Malé Straně.

Společným rysem luxusních bytů bez ohledu na lokaci je pozvolný, ale stabilní růst cen. I přes stagnaci po roce 2008 můžeme stanovit meziroční navýšení cen na 4 %.

PRICE DEVELOPMENT IN THE LUXURY SEGMENT

It is not easy to compare prices in luxury projects, both because no comprehensive information is available and each real estate property is different. Each offers different specifics. Nevertheless, it can be stated that the average bid price of luxury apartments in residential projects in Prague ranges from 120 thousand CZK/m² and may exceed 250 thousand CZK/m² in an unfinished state "shell & core". Very exceptional real estate sometimes appear in the offer with a value exceeding 100 million CZK. The great variance in prices is caused by differences in location of the individual projects and the quality and size of apartments.

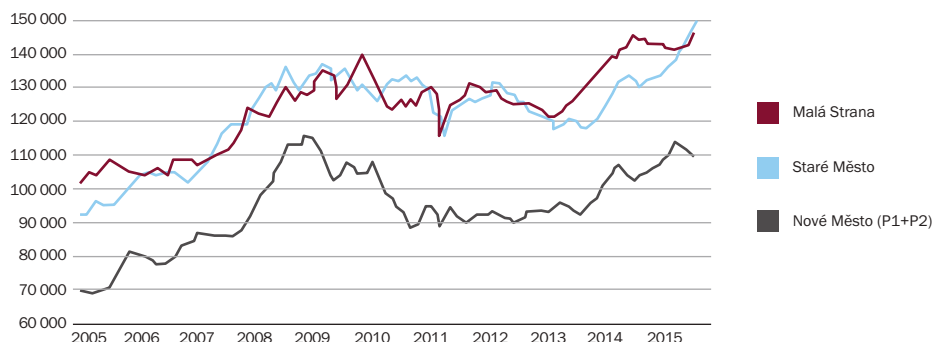
An essential factor in the price of apartments in the centre of Prague is a particular locality, sometimes even a street. For example, average bid prices of apartments in New Town are about 20 thousand CZK per square meter lower than those in Old Town and Little Quarter.

A common feature of luxury apartments regardless of their location is a gradual but steady rise in prices. Despite the stagnation after 2008, we can determine the annual price increase as 4%.

Zdroj: LEXXUS
Source: LEXXUS



GRAF – Průměrná nabídková cena luxusních bytů (rekonstrukce a novostavby) 2005–2015
GRAPH – The average bid price of luxury apartments (reconstructed and newly constructed) 2005–2015



VYBAVENÍ A STANDARD

Luxusní rezidenční projekty musí svým standardem provedení, kvalitou, technologiemi a designem odpovídat nabídkovým cenám. I když se mnoho bytových jednotek v projektech prodává v nedokončeném stavu "shell & core", je nezbytné, aby společné prostory domu byly dokončené a zároveň splnily vysoké nároky prestižního bydlení a odpovídajícího životního stylu budoucích majitelů. Samozřejmostí i u projektů střední a nižší cenové kategorie je odpovídající parkování přímo v objektu.

Vysokým nárokům klientely tohoto segmentu odpovídá rovněž recepce s 24hodinovým provozem, případně službou concierge poskytující majitelům bytů individuální servis. Náklady na tyto služby se výrazně promítají do provozních nákladů nemovitosti a záleží na rozhodnutí budoucích majitelů, zda budou tyto služby využívat. V základní koncepci projektu by však chybět neměly.

TRENDY V LUXUSNÍM SEGMENTU

Zmínili jsme již standard "shell & core", tedy fázi hrubé stavby. Právě v tomto nedokončeném stavu bude, podobně jako v zahraničí, prodáváno stále více luxusních bytových jednotek. Developeři tím vycházejí vstříc vysokým individuálním nárokům budoucích majitelů bez nutnosti dodatečného bourání a přestavby dokončených bytů.

Určitou nevýhodou mohou být probíhající stavební práce v již obydleném domě. Pokud se prodají jednotky v průběhu výstavby nebo rekonstrukce, byty se podaří většinou dokončit do kolaudace a komfort klidného užívání nemusí být narušený.

Stále více developerů se snaží nabídnout kromě dobré adresy, kvalitních dispozic a profesionálně provedených stavebních prací ještě něco navíc. V historických bytových domech, které procházejí nákladnou rekonstrukcí, se daří realizovat parkování pomocí automatických zakladačových systémů. Dalším trendem je i stále rozšířenější vybavení bytů systémem inteligentního ovládání technického zázemí pomocí mobilního telefonu.

FURNISHING AND STANDARD

The standard of design, quality and technology of luxury residential projects must match the offered prices. Although many apartment units in projects are sold in an unfinished state "shell & core", it is necessary that the common areas of the building are completed and at the same time that they meet the high demands of future owners with regard to prestigious housing and a corresponding lifestyle. Of course, even projects in the middle and lower price range must have adequate parking directly on the premises.

A reception with 24-hour operation, or concierge service providing individualized service to apartment owners also corresponds to the high demands of clients in this segment. The costs for these services are strongly reflected in the operating costs of the real estate and it depends on the decisions of future owners, whether they will use these services. The basic concept of the project, however, should always be present.

TRENDS IN THE LUXURY SEGMENT

We have already mentioned the standard "shell & core", i.e. the phase of the structural work. Increasingly more luxury housing units are being sold in this unfinished state in the Czech Republic, like abroad. This way developers can meet the high individual demands of future owners without additional demolition and rebuilding of already completed apartments.

A certain disadvantage can be ongoing construction works in a building, which is already inhabited. If units are sold during construction or renovation, apartments are usually completed by the issuance of the certificate of occupancy, so the comfort of the quiet use of the apartment does not have to be disturbed.

Increasingly more developers are trying to offer something extra, besides good addresses, high-quality dispositions and professionally executed construction works. Parking in historic apartment buildings, which undergo costly reconstruction, can be realized by means of automatic stack parking systems. Another trend, which is also becoming more widespread, is furnishing apartments with the intelligent control system of the technical background via a cell phone.

JAKUB SEDMIHRADSKÝ
LEXXUS

FUNGOVÁNÍ SVJ Z POHLEDU PRÁVNÍ PRAXE

Fungování bytových společenství nabralo na počátku roku 2014 novou dynamiku v důsledku přijetí nového občanského zákoníku (OZ), který určité praktické a často běžné situace neřeší vůbec nebo je naopak překombinovává protichůdnými regulativy, z nichž některé nastíníme v tomto textu. OZ oproti předchozí úpravě očividně míří k podrobnější regulaci developerské výstavby a úlohy developera v procesu založení a vzniku společenství vlastníků jednotek (SVJ).

VZNIK SVJ A PODMÍNĚNÝ PŘEVOD JEDNOTEK

I když je deklarovaným účelem nedávno přijaté úpravy zejména ochrana kupujícího (tedy nabyvatele jednotky), použitelnost některých ustanovení OZ není praxí přijímána zcela bez výhrad. Snad nejzásadnější problémy působí použitelnost ustanovení § 1198 odst. 2 OZ na straně jedné a §§ 1202 a 1203 OZ na straně druhé.

Ustanovení § 1198 OZ obsahuje obecnou donucovací povinnost pro vlastníky jednotek neotálet se založením SVJ, jsou-li splněny zákonem stanovené předpoklady. Odstavec

druhý § 1198 pak obsahuje sankci pro případ, kdy povinnost založit společenství vlastníků splněna nebyla. Touto sankcí je, že nedojde k zápisu vlastnického práva k další převedené jednotce do veřejného seznamu, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků.

Je evidentní, že snahou zákonodárce bylo motivovat vlastníky jednotek k založení SVJ co nejdříve. Pokud to vlastníci jednotek neučiní, nastane ex lege blokáda dalších převodů. Zároveň se na právní poměry spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek použijí „pouze“ obecná ustanovení OZ upravující spoluvlastnictví, která jsou pro vlastníky jednotek v porovnání s úpravou SVJ méně příznivá. Důvodem je zejména solidární odpovědnost vlastníků za závazky týkající se společné věci (domu a pozemku) oproti ručení členů SVJ za závazky společenství „pouze“ v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Účelem ustanovení § 1198 OZ je motivovat vlastníky k rychlému založení SVJ, avšak nesankcionuje skutečnost, že SVJ nebylo založeno, nýbrž skutečnost, že SVJ nevzniklo. Tento paradox je pak dále prohlouben ustanovením § 1203

OZ, které stanoví, že jakmile ztratí správce většinu hlasů, podá nejpozději do 60 dnů návrh na zápis SVJ do veřejného rejstříku. Toto ustanovení ve spojení s § 1202 OZ jednak ex lege zavádí institut správce domu a pozemku, především ale samo brání rychlému vzniku SVJ, neboť nutí majoritního vlastníka, který disponuje většinou hlasů (tedy zcela typicky developera, který je v procesu rozprodávání jednotek v realizovaném projektu), v této pozici setrvat a založení SVJ iniciovat až poté, co správce většinu hlasů ztratí.

Toto ustanovení, které mimochodem nemá v předchozí úpravě dle zákona o vlastnictví bytů obdoby, tedy logicky odporuje pravidlu dle § 1198. Rovněž odkládá okamžik vzniku SVJ v takovýchto projektech na neurčito, což mnohdy není ani v zájmu jednotlivých vlastníků jednotek, kteří by již rádi participovali na správě domu skrze existující SVJ.

PŘIJÍMÁNÍ STANOV NOTÁŘSKÝM ZÁPÍSEM

V otázce přijetí stanov SVJ (včetně jejich harmonizace s ustanoveními OZ) notářským zápisem máme na rozdíl od jiných výkladově sporných ustanovení alespoň vodítko v podobě již vydaných soudních rozhodnutí. Tato rozhodnu-





tí jsou bohužel stejně rozporuplná jako samotná příslušná ustanovení zákona a výklad této otázky se jimi nijak neulehčil ani nevyřešil.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ohledně otázky přijetí stanov SVJ notářským zápisem uvádí, že zákonný požadavek notářského zápisu ohledně změny stanov vycházející z § 1200 odst. 3 OZ platí jen pro SVJ vzniklá až podle OZ od 1. 1. 2014. Na SVJ vzniklá před tímto datem se tak toto ustanovení nevztahuje.

Zcela opačně usnesení Vrchního soudu v Olomouci poukazuje na to, že je nepředstavitelná „dvojkoľejnost“ požadavku notářského zápisu pro SVJ vzniklá po účinnosti OZ a před ním. Jinými slovy Vrchní soud v Olomouci usnesením povinnost formy notářského zápisu vztáhl na všechny SVJ bez ohledu na to, kdy vznikla. Budeme si tedy zřejmě muset počkat na rozhodnutí Nejvyššího soudu, který tento rozpor snad vyřeší jednoznačně.

ZÁSTAVNÍ PRÁVO ¹

Mezerou a bílým místem současné právní úpravy je chybějící uspokojivé řešení dluhů některých vlastníků jednotek, zejména vůči dodavatelům médií (např. energie, plynu, vody). SVJ je v takových případech vystaveno složité situaci, zda za nepláče dluhy uhradit a zabránit tak negativním dopadům přerušení dodávek médií na ostatní členy SVJ a po dlužníkovi pak tuto částku vymáhat, nebo zda připustit případné odpojení dodávek médií.

V současné době je na prahu legislativního procesu novela několika právních předpisů, která má za cíl přinést zajištění dluhů vlastníků bytů vůči dodavatelům médií, které za ně často hradí SVJ a obtížně se následně domáhá jejich regresní úhrady. Potřeba tohoto zajištění vznikla kvůli špatné finanční disciplíně vlastníků bytů, za něž tyto dluhy často hradí SVJ, čímž dochází k zatěžování finanční bilance SVJ.

Formou tohoto zajištění by mělo být zástavní právo na jednotce dlužníka vznikající ze zákona, které bude zajišťovat dluhy vlastníka bytové jednotky, a to pravděpodobně až do výše 25 procent hodnoty bytu. Pro SVJ a zejména ostatní disciplinované vlastníky bytů tento návrh představuje možnost potenciálního uspokojení z realizace zástavního práva zpeněžením bytu daného dlužníka.

To je samozřejmě příznivá zpráva pro členy bytového společenství, horší však pro banky a ostatní poskytovatele externího financování bytů. Nelze samozřejmě vyloučit ani zprostředkovaný potenciální dopad na výstavbu a objemy prodaných nově dostavených bytů. Banka bude logicky požadovat větší podíl vlastních zdrojů při poskytování hypotečního úvěru a tím se úvěr stane pro mnohé zájemce vlastního bydlení hůře dostupný.

DANIELA OPLETALOVÁ A VLADIMÍR NYČ
AK Bird & Bird

¹ Podrobněji se tomuto návrhu věnujeme v kapitole Rok 2016 v legislativě z pohledu České bankovní asociace na straně 81.



AUO OPERATION FROM THE PERSPECTIVE OF LEGAL PRACTICE

The functioning of residential communities has gained new momentum in the beginning of 2014 due to the adoption of the new Civil Code (CC), which does not deal with certain practical and frequently common situations, or vice versa – tries to overcomplicate them with conflicting regulations, some of which we will outline in this text. The CC, compared to the previous regulation, apparently contains more detailed regulations for the developer build-up and the roles of the developer in the process of founding an association of unit owners (AUO/Owners).

ESTABLISHMENT OF THE ASSOCIATION OF UNIT OWNERS AND CONDITIONAL TRANSFER

Although the stated purpose of the recently adopted regulation is especially the protection of the buyer (i.e. the acquirer of the unit), the applicability of certain provisions of the Civil Code is not accepted in practice entirely without reservations. Perhaps the most fundamental problems are caused by the applicability of § 1198 paragraph 2 of the Civil Code on one side and §§ 1202 and 1203 of the CC on the other.

The provisions of § 1198 of the Civil Code contain a general enforcement obligation for unit owners not to delay the establishment of the association of unit owners, if statutory requirements are met. The second paragraph of § 1198 then includes a penalty for the case if the obligation to establish the association of unit owners was not met. This sanction means that ownership rights to another transferred unit will not be registered into the public list, unless establishment of the association of unit owners is proven.

It is evident that the effort of the legislature was to motivate unit owners to establish an association of unit owners (AUO) as soon as possible. If owners of units fail to do this, ex lege blocking of any further transfers is applied. At the same time “only” general provisions of the CC governing ownership, which are less favourable to owners of units in comparison with the AUO adjustment, will be applied to the legal relations between co-owners of the house and unit owners. The main reason is especially the joint liability of owners for the obligations related to joined items (house and land) against the liability of a member of the AUO for the obligations of members of the association “only” in proportion to the size of their share in the common parts.

The purpose of § 1198 CC is to motivate owners to rapidly establish an AUO, but it does not sanction

the fact that no AUO was established; it just sanctions the fact that no AUO originated. This paradox is further enhanced by the provision of § 1203 of the Civil Code, which states that once the administrator loses a majority, he/she shall submit an application for the registration of the AUO into the public register within 60 days. This provision, in conjunction with § 1202 CC, on the one hand ex lege introduces the institute of a house and land administrator, but above all it itself prevents the rapid emergence of an AUO, as it forces the majority owner, who holds the majority of votes (i.e. quite typically a developer, who is in the process of selling out units in the realized project) to remain in this position and initiate the establishment of an AUO only after the administrator loses a majority of votes.

This provision, which, incidentally, has no precedent in previous regulations under the Act on Apartment Ownership, is thus logically incompatible with the rule under § 1198. It also postpones the moment of emergence of AUO in such projects to an indefinite time, which often is not in the interest of the individual unit owners, who would already like to participate in the administration of the building through the existing AUO.

ADOPTING STATUTES THROUGH A NOTARIAL DEED

On the issue of the adoption of statutes of an AUO (including their harmonization with the provisions of the Civil Code) through a notarial deed, we have at least instructions in the form of already declared court decisions, unlike other provisions with disputed interpretation. These decisions are unfortunately just as inconsistent as the very relevant provisions of the Act and the interpretation of this question did not make it easier or solve it.

The Resolution of the High Court in Prague on the question of the adoption of statutes of an AUO states that the legal obligation to obtain a notarial deed with regard to change in the statutes pursuant to § 1200 paragraph 3 CC applies only to an AUO formed according to the CC as of 21 January 2014. Therefore, this provision does not apply to AUOs formed before this date.

On the contrary, the decision of the High Court in Olomouc points out that the “double-tracking” of the obligation to acquire a notarial deed for AUO, which emerges after the effect of the CC and before it. In other words, the High Court in Olomouc, in its resolution for the notarial

obligation, applied it to all AUOs regardless of when it was established. So we will probably have to wait for the decision of the Supreme Court, which will hopefully clearly solve this contradiction.

LIEN ¹

A gap and a white spot of the current legislation is the lack of a satisfactory solution to debts of some unit owners, especially debts to suppliers of media (e.g. electricity, gas, water). The AUO is in such cases exposed to a complicated situation, whether it should pay the debts for the defaulters to prevent the negative effects of the interruption of supply of medias to other members of the AUO and then proceed to legally recover the amount from the debtor, or whether it should accept the potential disconnection of the supply of medias.

Currently there is an amendment to several laws on the threshold of the legislative process, which aims to provide the securing of the debts of apartment owners towards all suppliers of media, which are often paid for them by the AUO and the subsequent recovery of their regression payment. The need to ensure this was due to the poor financial discipline of apartment owners, for whom these debts are often paid by the AUO, thus burdening the financial balance of the AUO.

The form of this collateral should be a lien on the debtor's unit arising from the law, which will secure the debts of the owner of the housing unit, possibly up to 25 per cent of the value of the apartment. For the AUO and especially for other disciplined apartment owners, this proposal constitutes a potential satisfaction from the realization of the right of lien by selling the apartment of the given debtor.

This is obviously good news for members of the housing association, but bad news for banks and other providers of external financing of apartments. We cannot of course exclude the potential mediated impact on the construction and sales volumes of newly completed apartments. The bank will logically demand a greater share of the applicant's own resources when providing him/her with a mortgage loan, and thus a loan becomes less accessible for many persons interested in buying their own housing.

DANIELA OPLETALOVÁ AND VLADIMÍR NYČ
AK Bird & Bird

¹ More specifically we deal with this proposal in the chapter Year 2016 in the legislation from the perspective of the Czech Banking Association on the page 81.

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

OFFICE MARKET



KANCELÁŘSKÝ TRH

OFFICE MARKET

- Celkový objem uzavřených pronájmů v roce 2015 dosáhl 448 854 m², což znamená 35% nárůst oproti roku 2014 a 50% nárůst oproti roku 2013.
- Na trh bylo dodáno 187 000 m² nových kancelářských prostor, tedy nejvíce od roku 2008; celkový objem nabídky kancelářských prostor v Praze tak na sklonku loňského roku činil 3 222 402 m².
- Loňský rok byl rekordním i z hlediska neobsazenosti; ta atakovala hranici 17 %, avšak v průběhu posledního kvartálu poklesla až na úroveň 14,61 %.
- Nájemné se drželo na stabilní úrovni – nejvyšší dosahované nájemné bylo podobné jako v roce 2014 na úrovni 19,50 EUR/m²/měsíc; pokles byl zaznamenán pouze v případě nemovitostí kategorie B anebo vybraných mikrolokalit.

PRAHA

POPTÁVKA

V roce 2015 byly uzavřeny pronájmy v objemu 448 854 m². V polovině smluv dle celkové plochy šlo o nové transakce, 40 % tvořily renegociace a ve zbytku šlo o expanze a podnájmy. Objem čisté poptávky v roce 2015 tak dosáhl cca 269 900 m². Podíl přejednaných smluv byl v intencích předchozích let: v roce 2014 činil 40 %, v roce 2013 pak 49 %.

Dominantní část poptávky po nových kancelářských prostorách patřila opět společnostem podnikajícím v IT a technologickém sektoru. Druhým nejaktivnějším byl sektor profesionálních služeb.

Pouze 4 z 10 největších transakcí v Praze znamenaly relokaci nájemců do jiné městské části. Nejžádanější zůstává Praha 4, následovaná Prahou 5 a 8. Naopak ani jeden pronájem se vloni neuskutečnil na Praze 10.

- The total volume of concluded leases reached 448,854 m² in 2015, which means a 35% increase over 2014 and a 50% increase over 2013.
- 187,000 m² of new office spaces were supplied to the market, which is the most since 2008; the total volume of office spaces on offer in Prague at the end of the last year amounted to 3,222,402 m².
- Last year was also record-breaking from the viewpoint of vacancy: it attacked the 17% mark, however, in the course of the last quarter it fell all the way to 14.61%.
- The rents remained at a stable level – prime rents were similar to 2014 at 19.50 EUR/m²/month. A decrease was recorded only in the case of B category real estate or selected microlocalities.

PRAGUE

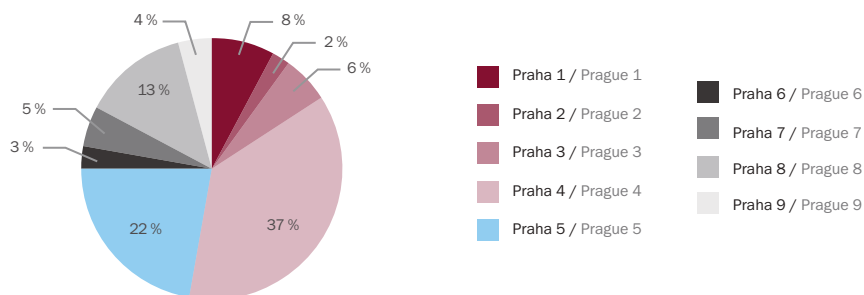
DEMAND

In 2015, leases in the volume of 448,854 m² were concluded. In half of the contracts according to the total surface area, these were new transactions, 40% comprised of renegotiations and the rest were expansions and subleases. The volume of net take-up in 2015 reached about 269,900 m². The share of renegotiated contracts was within the intentions of the previous years: it made up 40% in 2014 and it was 49% in 2013.

The dominant part of the demand for new office spaces again belonged to companies operating in IT and in the technological sector. The second most active was the sector of professional services.

Only 4 out of the 10 largest transactions in Prague meant a relocation of tenants to a different district. Prague 4 remains the most requested, followed by Prague 5 and 8. Conversely, not a single lease was executed last year in Prague 10.

GRAF – Aktivita nájemců dle jednotlivých městských částí
GRAPH – Activity of tenants according to individual districts



Zdroj: Knight Frank
 Source: Knight Frank

I přes poměrně vysoké procento nových pronájmů se jen minimum z nich týkalo nových nájemců. Jinými slovy, v roce 2015 nevstoupila na tuzemský trh žádná nová společnost. V bilanci to vyvažuje expanze stávajících nájemců, respektive jejich stěhování do větších a kvalitnějších prostor. Zahraniční společnosti do ČR, zejména do Prahy, ale stále častěji i do Brna, přesouvají zejména odborně kvalifikované pozice nebo zde posilují stávající entity v podobě zřizování servisních center.

NABÍDKA

V roce 2015 bylo dokončeno 187 000 m² nových kancelářských prostor. Signifikantní pro atmosféru panující na trhu je, že všechny objekty byly dodány na trh na spekulativní bázi. K zajištění dominantních nájemců došlo většinou až v průběhu výstavby nebo po dokončení objektu. Aktuálně je většina nových budov z významné části pronajata, a to s průměrnou 80% pronajatostí. Volné plochy většího rozsahu nabízely v době uzávěrky Trend Reportu pouze GreenLine, B3 Pankrác a Aero House.

Despite the relatively high percentage of new leases, only a minimum concerned new tenants. In other words, in 2015, no new company entered the Czech market. In balance, this is compensated by the expansion of current tenants, or their relocation into bigger spaces of a better quality. Foreign companies relocate especially expert qualified positions to the Czech Republic – mostly to Prague, but all the more often to Brno as well – or they reinforce the existing entities through the establishment of service centres.

STOCK

In 2015, 187,000 m² of new office spaces were completed. It is significant for the atmosphere on the market, that all the buildings were supplied to the market in a speculative manner. The dominant tenants were usually secured no sooner than during the course of the development or after the completion of the building. Currently, a majority of the new buildings are leased, with the average lease rate being 80%. At the time of the closing date of the Trend Report, vacant spaces of a larger size were offered by GreenLine, B3 Pankrác and Aero House.

TABULKA – Nejvýznamnější pronájmy uskutečněné v roce 2015
TABLE – The most important leases realized in 2015

Zdroj: Knight Frank
 Source: Knight Frank

MĚSTSKÁ ČÁST	BUDOVA	VÝMĚRA (m ²)	NÁJEMCE	SEKTOR	TYP TRANSAKCE
DISTRICT	BUILDING	AREA (m ²)	TENANT	SECTOR	TRANSACTION TYPE
4	BB Centrum Gamma	19 201	O2	Telekomunikace / Telecommunications	Renegociace / Renegotiation
5	Metronom Business Centre	24 895	SAP Business Services Centre Europe	IT	Nový nájem / New occupation
4	City Tower	18 844	Raiffeisen Bank	Banka / Bank	Renegociace / Renegotiation
4	BB Centrum Delta I + II	11 594	Microsoft s.r.o.	IT	Nový nájem / New occupation
4	Gemini B	11 232	Novartis	Farmaceutika / Pharmaceutical	Renegociace / Renegotiation
5	Aviatica	10 390	Oracle	IT	Nový nájem / New occupation
4	BB Centrum Gamma	10 373	O2	Telekomunikace / Telecommunications	Renegociace / Renegotiation
3	Luxembourg Plaza	9 230	ExxonMobil	Produkce / Production	Renegociace / Renegotiation
4	Kavčí Hory Office Park	7 060	ICZ	Profesionální služby / Professional services	Renegociace / Renegotiation
9	Harfa Office Park – Amadeus	6 937	MŠMT	Státní / State	Nový nájem / New occupation

TABULKA – Nabídka nových kancelářských prostor v roce 2015
TABLE – New office spaces completed in 2015

Zdroj: Knight Frank
 Source: Knight Frank

MĚSTSKÁ ČÁST	OBJEKT	ADRESA	DEVELOPER	KAPACITA
DISTRICT	BUILDING	ADDRESS	DEVELOPER	CAPACITY
8	Aero House	Šaldova 12	Fortuno Group	2 028
8	Corso Court	Křížkova	Skanska Property	16 857
8	Meteor Centre Office Park C	Sokolovská 94	CPI PG	4 700
5	Metronom	Bucharova	HB Reavis	29 924
1	Lannův Palác	Havlíčkova 1030/1	Finep (CSSD vlastník)	2 000
4	B3 Pankrác C+D	Budějovická 779/3a	Pankrác a.s.	11 512
4	The Greenline Kačerov	Jihlavská 78	Karimpol	13 682
5	Aviatica	Radlická	Penta	23 136
3	Crystal Prague	Vinohradská 178	GES Group	12 828
4	BB Centrum DELTA	Vyskočilova	Passerinvest	37 100
10	AMA Práčská	Práčská	AD-DEVELOPMENT	1 480
4	Enterprise Office Center	Pikrtova 1737/1a	Erste Group Immorent ČR s.r.o.	32 185

NABÍDKA, PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na začátku roku 2016 je ve stadiu rozestavěnosti přibližně 128 200 m² kancelářských prostor. Ve srovnání s rokem 2015 dojde letos k razantnímu propadu množství dokončených projektů. Na trh bude dodáno pouze 29 980 m², zhruba 12 tis. m² má již smluvně zajištěné nájemce.

Uvedený objem dokončených kanceláří bude nejnižším od roku 1993. To ovlivní neobsazenost, která klesne, stejně jako nájemní podmínky. Ve vybraných lokalitách může vzrůst nájemné, stejně jako ubude benefitů pro nájemce.

Půjde však jen o krátkodobý jev. Už v roce 2017 by totiž mělo být dokončeno 98 200 m² nových kanceláří. Objem může být navýšen zahájením realizace dalších objektů v průběhu letošního roku. Majoritní podíl plánované výstavby se nachází v Praze 8 a Praze 5.

STOCK, PROJECTS IN DEVELOPMENT

At the beginning of 2016, approximately 128,200 m² of office spaces were in the stage of development. In comparison with 2015, this year the drop in the number of completed projects is going to be less sharp. Only 29,980 m² are going to be supplied to the market, about 12 thousand m² already have tenants secured by a contract.

The stated volume of completed offices is going to be the lowest since 1993. This is going to influence lease conditions and vacancy as well which is going to fall. Rent may increase in selected locations, the same way as there will be less benefits for tenants.

However, this is only going to be a short-term phenomenon. This is on account of the fact that in 2017, 98,200 m² of new offices should be completed. The volume can be increased by the development of more buildings during the course of this year. The majority share of the planned construction is located in Prague 8 and Prague 5.

TABULKA – Nabídka nových kancelářských prostor v roce 2016
TABLE – New office spaces completed in 2016

Zdroj: Knight Frank, Prague Research Forum
 Source: Knight Frank, Prague Research Forum

MĚSTSKÁ ČÁST	PROJEKT	ADRESA	DEVELOPER	KAPACITA
DISTRICT	PROJECT	ADDRESS	DEVELOPER	CAPACITY
5	Park Radlice	Radlická	Red Group	6 457
1	Harrachovský palác	Jindřišská	Bafa	1 380
7	Classic 7 Phase III	Jankovcova	AFI	5 550
4	South Point	Hanušova	AD-DEVELOPMENT	7 450
8	Futurama Phase III	Sokolovská	Erste Group Immorent ČR s.r.o.	9 147

NE/OBSAZENOST

Neobsazenost kancelářských prostor na konci roku 2015 činila 14,61 %. Maxima dosáhla v průběhu druhého kvartálu roku 2015 – tehdy se vyšplhala až k hranici 17 %. Celkový objem neobsazených prostor činil 470 tis. m². Pro srovnání – doposud nejnižší neobsazenost byla zaznamenána v roce 2007 – 5,70 %. Při tehdejší většiny kanceláří v Praze to představovalo cca 130 tis. m² nových administrativních ploch.

Přestože se pražskému trhu daří absorbovat nové projekty, byla neobsazenost jednou z nejvyšších v celé Evropě. Podstatné je, že developerům (a financujícím bankám) se daří držet nabídku a poptávku v paritě: stoupne-li neobsazenost k vyšším hodnotám, pozastaví se plánované projekty. A naopak.

UN/OCCUPANCY

The occupancy of office spaces at the end of 2015 was at 14.61%. It reached its maximum during the second quarter of 2015: at that time, it climbed up to 17%. The total volume of unoccupied stock was 470 thousand m². For comparison: the lowest vacancy rate so far was recorded in 2007 – 5.70%. Given the number of offices in Prague at that time, this meant approx. 130 thousand m² of new office spaces.

Although the Prague market is successfully absorbing new projects, the vacancy rate was one of the highest in all of Europe. It is essential, that the developers (and the financing banks) succeed in keeping the demand and supply equal: if the vacancy rate rises to higher values, planned projects are going to be suspended and vice versa.

NÁJEMNÉ

V průběhu roku 2015 nedošlo k zásadní změně nájemného – nejvyšší nájemné u tzv. prémiových prostor se od roku 2009 drží na konstantní úrovni s nepatrným poklesem v roce 2013, a to 19,50 EUR/m²/měsíc. K poklesu u nominálního i efektivního nájemného dochází na projektech kategorie B nebo prostor splňujících kategorii objektu A, nicméně tzv. „z druhé ruky“, tzn. v případě přeprodání.

U moderních budov kategorie A jsme i v roce 2015 zaznamenaly markantnější rozdíly mezi nominálním a efektivním nájemným. Nejruznější pobídky a incentivy mohly nominální nájemné snížit o cca 20–25 %.

PRAHA V EVROPSKÉM KONTEXTU

I v médiích stále vyvstává otázka, zda je v Praze prostor pro další kancelářskou výstavbu. Odpovědi nabízí celoevropský kontext:

a) neobsazenost

Jak jsme uvedli, Praha vykazuje jednu z nejvyšších neobsazeností v Evropě. Tento fakt se ovšem týká i Varšavy nebo Budapešti.

RENTS

In the course of 2015, no significant change in rents occurred – prime rents for the so-called premium spaces have remained at a stable level since 2009 with a slight decrease in 2013 that is at 19.50 EUR/m²/month. A decrease in both the nominal and effective rent is taking place in B category projects or in spaces that fulfill the category of an A building, however, “second hand”, i.e. in the case of a renegotiation.

In modern, A category buildings, we recorded a more significant difference between the nominal and effective rents. Various incentives could lower the nominal rent by approx. 20–25%.

PRAGUE IN THE EUROPEAN CONTEXT

Even in the media the question constantly arises of whether there is space for more office construction in Prague. The answers can be found in the Europe-wide context:

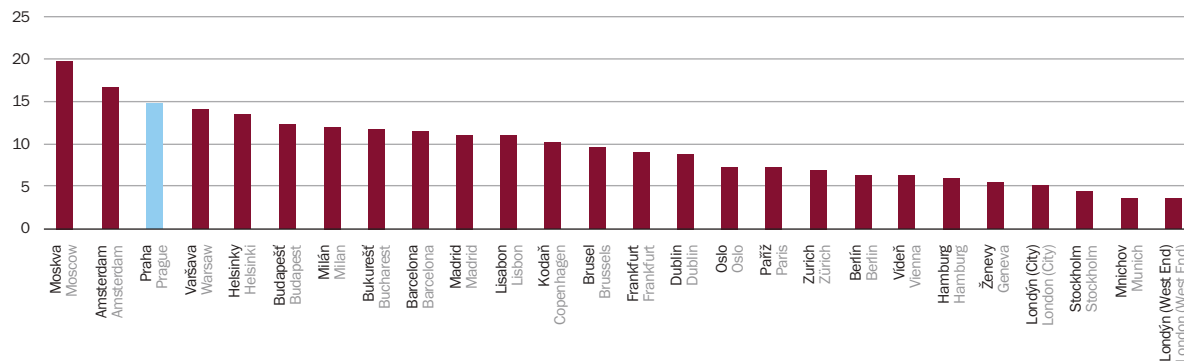
a) vacancy rate

As we have already stated, Prague shows one of the highest vacancy rates in Europe. However, this fact also applies to Warsaw or Budapest.

GRAF – Srovnání evropských metropolí podle primární neobsazenosti

GRAPH – Comparison of European capitals according to primary vacancy rate

Zdroj: Knight Frank International Research
Source: Knight Frank International Research



b) počet kanceláří na 1 obyvatele

Dalším relevantním ukazatelem je množství kanceláří připadajících na jednoho obyvatele. A zde jakoby došlo k přepólování: teoreticky největší prostor pro další výstavbu mají dle analýzy města s nejvyšší neobsazeností. Je ovšem nutné brát v potaz řadu faktorů. Počínaje strukturou zaměstnanosti s ohledem na osoby pracujících v kancelářích a konče spádovostí sledovaných metropolí, která reflektuje množství lidí dojíždějících do města za prací.

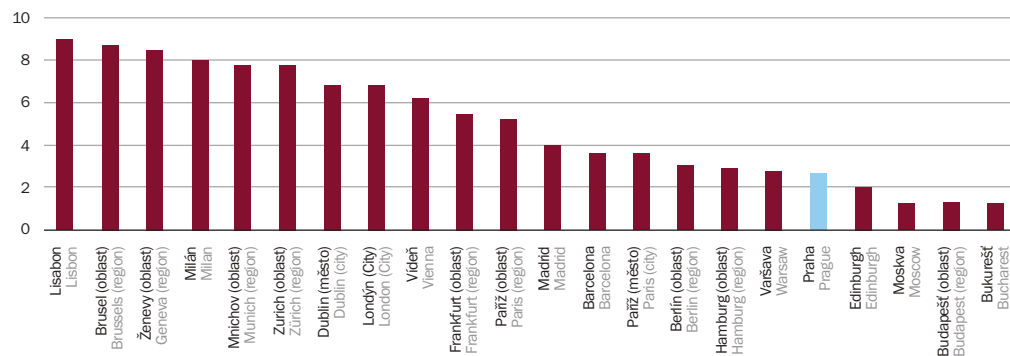
b) number of offices per 1 inhabitant

Another relevant indicator is the number of offices per one inhabitant. And here, as if the polarity was reversed: according to analysis, the cities with the highest vacancy rate have the largest space for further construction in theory. Yet it is necessary to bear numerous factors in mind, starting with the employment structure with respect to the people working in offices and ending with the catchment of monitored metropolises which reflects the amount of people who commute to the city for work.

GRAF – Kanceláře na jednoho obyvatele (m²)

GRAPH – Offices per one inhabitant (m²)

Zdroj: Knight Frank International Research
Source: Knight Frank International Research



VLIV VÝSTAVBY V ROZVOJOVÝCH ÚZEMÍCH

V Praze se stále nachází dostatek rozvojových ploch pro výstavbu administrativních budov. A to i takových, kde nelze očekávat legislativní prolongace jako v případě rezidenčních projektů. Přesto bude v dalších dvou letech přírůstek nových ploch postupný. Což však neznamená, že se obejde bez kontroverzí.

Ostatně, v názoru na rozvoj rozsáhlých území jako Smíchovské nebo Žižkovské nádraží není jednotná ani odborná veřejnost. Podle lednového průzkumu ARTN vnímá celá třetina respondentů případný development negativně – realizace těchto záměrů může způsobit převis nabídky a zahuštění dopravy. Na místě je podle nich alternativní či nekomerční využití těchto lokalit. Přibližně 20 % respondentů vnímá nový development v těchto oblastech pozitivně s tím, že realizace povede k oživení a rozvoji. Necelá polovina respondentů rozvoj těchto částí metropole vnímá neutrálně či jejich realizaci neočekává v dohledné době.

INFLUENCE OF CONSTRUCTION ON GREENFIELDS

There are still enough greenfields in Prague for the construction of office buildings. Even those where no legislative prolongation can be expected as is the case of residential projects. Despite this, the increase of new areas is going to be gradual over the next two years. However, that does not mean this is going to be done without any controversies.

Indeed, not even the professional public is united in their opinion on the development of extensive areas such as the Smíchov or Žižkov railway stations. According to the AREMD survey from January, a whole third of respondents see possible development as negative – execution of these plans might cause excess demand and heavier traffic. According to them, an alternative or non-commercial use of these locations is necessary. Approximately 20% of the respondents see new development in these areas as positive with the execution leading to revitalization and development. Less than a half of the respondents see the development of these areas of the metropolis as neutral or they don't expect their execution in the near future.

REGIONY

BRNO

Objem nabídky moderních kancelářských prostor v rámci Brna činil ke konci roku 2015 celkem 487 600 m². V 80 % se jednalo o objekty kategorie A, zbylých 20 % tvořily objekty kategorie B. V průběhu roku 2015 zde byla dokončena pouze jedna budova – Polyfunkční dům Smetanova (1 500 m²).

Ve stadiu výstavby se nachází sedm budov se souhrnnou plochou 69 600 m². Největšími z nich jsou budovy O (15 200 m²) a P (15 000 m²) v rámci Areálu Slatina a Campus Science Park C (12 000 m²). V průběhu roku 2016 se očekává dokončení 54 600 m² kancelářských ploch, čímž Brno poprvé překoná Prahu.

Hrubý objem realizovaných transakcí (včetně renegociací) dosáhl v loňském roce 56 400 m².

Čistá poptávka, po odečtení prodloužených smluv a podnájmů, činila 38 500 m². Mezi tři největší transakce patřily renegociace AT&T (4 000 m²) v rámci Campus Science Park A a předpronájem firmy Skypicker (3 000 m²) v rámci budovy Campus Science Parku C.

Neobsazenost v Brně dosáhla na sklonku roku 2015 celkem 66 900 m² (13,70 %), přičemž v průběhu roku poklesla o celých 5,70 %. Nájemné u prémiových objektů vzrostlo z 12,50 EUR/ m²/měsíc na 13,00 EUR/ m²/měsíc.

OSTRAVA

Nabídka kancelářských prostor v Ostravě dosáhla na konci roku 2015 objemu 208 400 m². Z tohoto 71 % spadá do kategorie A a zbylých 29 % je kategorie B. V daném roce byly zaznamenány následující přírůstky: Administrativní budova Vratimovská (3 000 m²), Vědecko-technologický park Ostrava – budova VIVA (2 100 m²) a budova TRIDENT (2 600 m²). V aktuální době není v Ostravě rozestavěná žádná budova.

Uzavřeny byly transakce v objemu 20 800 m². Téměř ve všech případech se jednalo o nové nájem. K nejvýznamnějším patří expanze společnosti OKIN Group (4 400 m²) v budově The Orchard nebo uzavření nového pronájmu společnosti Xavio (950 m²) v National Business Centre. V podstatě jedinou významnou renegociací bylo přejednání smlouvy GE Money Bank (o výměře 2 500 m²) v objektu CTOffice Ostrava.

Na konci roku 2015 činil podíl neobsazených prostor v Ostravě 22,70 %, což představuje nárůst o 0,6 % v průběhu roku. Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě se drželo na stabilní na úrovni 11,50 EUR/ m²/měsíc.

VÝHLED

CO BUDE OVLIVŇOVAT TRH V LETECH 2016 A 2017?

Vliv na poptávku a obecně situaci nájemců nebudou mít nové projekty, ale celková situace na trhu. Tu ovlivňuje především rekordně nízká nezaměstnanost a nedostatek pracovníků v některých oborech – zejména IT a dalších technických profesích.

Nové kanceláře se proto stávají argumentem pro akvizici nových zaměstnanců. Firmy se soustředí na lokalitu (hodnotí se primárně dostupnost pro zaměstnance), jejich kvalitu a řešení interiéru. Firemní prostory jsou často využívány v rámci PR komunikace.

Pokud bude pokračovat pozitivní makroekonomický vývoj, lze i v roce 2016 očekávat silnou poptávku po nových kancelářích. Tu ovlivní rovněž završení druhého pětiletého cyklu od silných let 2007–2008: aktivita společností, které tehdy uzavíraly smlouvy, se projevuje již nyní; odpovídá tomu například prodloužení smlouvy Raiffeisenbank v pražském City Toweru apod.

Vedle stávajících nájemců bude poptávka po moderních administrativních prostorách vycházet od těchto subjektů:

- moderní technologické start upy
- centra sdílených služeb
- přesun firem ze staré zástavby do moderních administrativních objektů (v tomto případě už ale půjde o menšinový jev).

„V případě, kdy bude development realizován v souladu se skutečnými potřebami místního obyvatelstva, městských částí a státní správy, a zároveň v dostatečné rychlosti a objemu, který má pro investora smysl, dojde ke zkvalitnění celého prostoru tak, jak to bylo v případě lokality Anděl nebo Karlína. Samozřejmě to s sebou nese i faktor zvýšené zalidněnosti a dopravy, což ne každému z místních "usedlíků" může vyhovovat.“

“In case the development will be executed in accordance with the real needs of the local population, districts and state administration and at the same time at a sufficient speed and in a sufficient amount which is sensible for the investor, the quality of the whole area is going to improve, such as it has been in the case of the locations Anděl or Karlín. Naturally, this also entails the factor of increased crowdedness and traffic which may not agree with all the local residents.”

Jiří Linhart, Karimpol

38,500 m². The three largest transactions included Renegotiation AT&T (4,000 m²) within Campus Science Park A and the pre-lease by the Skypicker company (3,000 m²) within a building in Campus Science Park C.

The vacancy rate in Brno reached 66,900 m² in total (13.70 %) at the end of 2015, while it decreased in the course of the year by a whole 5.70%. Rent in premium buildings increased from 12.50 EUR/ m²/month to 13.00 EUR/ m²/month.

OSTRAVA

The supply of office spaces in Ostrava reached the volume of 208,400 m² at the end of 2015. From that, 71% falls into the A category and the remaining 29% are of the B category. In the given year, the following increases were recorded: The office building Vratimovská (3,000 m²), Ostrava Science and Technology Park – building VIVA (2,100 m²) and the building TRIDENT (2,600 m²). There is currently no building under construction in Ostrava.

Transactions in the volume of 20,800 m² were concluded. These were new occupations in almost all cases. The most important ones include the expansion of the OKIN Group (4,400 m²) in The Orchard building or the conclusion of a new lease by the company Xavio (950 m²) in the National Business Centre. In principle, the only significant renegotiation was the renegotiation of the GE Money Bank contract (with an area of 2,500 m²) in the building of CTOffice Ostrava.

At the end of 2015, the share of vacant spaces in Ostrava was at 22.70 % which means an increase by 0.6% in the course of the year. Prime rents in Ostrava stayed at the stable level of 11.50 EUR/ m²/month.

OUTLOOK

WHAT IS GOING TO INFLUENCE THE MARKET IN 2016 AND 2017?

It won't be new projects that will influence the demand and the situation of the tenants in general, but the whole situation on the market. This is influenced mainly by record low unemployment and the lack of workers in some fields – especially IT and other technical professions.

That's the reason why offices are becoming an argument in favor of the acquisition of new employees. Companies focus on location (accessibility for employees is primarily assessed), quality and interior solution. Company premises are frequently used within PR communication.

REGIONS

BRNO

The volume of supply of modern office spaces within Brno amounted to 487,600 m² by the end of 2015. 80% of these concerned A category buildings while the remaining 20% consisted of B category buildings. In the course of 2015, only one building was completed there: The multifunctional building Smetanova (1,500 m²).

Seven buildings with a total area of 69,600 m² are in the stage of construction. The largest one being the buildings O (15,200 m²) and P (15,000 m²) within Areál Slatina and Campus Science Park C (12,000 m²). During 2016, the completion of 54,600 m² of office space is expected, with Brno surpassing Prague for the first time.

The gross volume of executed transactions (including renegotiations) reached 56,400 m² last year. Net take-up, after deducting the prolonged contracts and leases, made up

38,500 m². The three largest transactions included Renegotiation AT&T (4,000 m²) within Campus Science Park A and the pre-lease by the Skypicker company (3,000 m²) within a building in Campus Science Park C.

The vacancy rate in Brno reached 66,900 m² in total (13.70 %) at the end of 2015, while it decreased in the course of the year by a whole 5.70%. Rent in premium buildings increased from 12.50 EUR/ m²/month to 13.00 EUR/ m²/month.

OSTRAVA

The supply of office spaces in Ostrava reached the volume of 208,400 m² at the end of 2015. From that, 71% falls into the A category and the remaining 29% are of the B category. In the given year, the following increases were recorded: The office building Vratimovská (3,000 m²), Ostrava Science and Technology Park – building VIVA (2,100 m²) and the building TRIDENT (2,600 m²). There is currently no building under construction in Ostrava.

Transactions in the volume of 20,800 m² were concluded. These were new occupations in almost all cases. The most important ones include the expansion of the OKIN Group (4,400 m²) in The Orchard building or the conclusion of a new lease by the company Xavio (950 m²) in the National Business Centre. In principle, the only significant renegotiation was the renegotiation of the GE Money Bank contract (with an area of 2,500 m²) in the building of CTOffice Ostrava.

At the end of 2015, the share of vacant spaces in Ostrava was at 22.70 % which means an increase by 0.6% in the course of the year. Prime rents in Ostrava stayed at the stable level of 11.50 EUR/ m²/month.

OUTLOOK

WHAT IS GOING TO INFLUENCE THE MARKET IN 2016 AND 2017?

It won't be new projects that will influence the demand and the situation of the tenants in general, but the whole situation on the market. This is influenced mainly by record low unemployment and the lack of workers in some fields – especially IT and other technical professions.

That's the reason why offices are becoming an argument in favor of the acquisition of new employees. Companies focus on location (accessibility for employees is primarily assessed), quality and interior solution. Company premises are frequently used within PR communication.

If the positive macroeconomic development is going to continue, we can expect strong demand for new offices in 2016 as well. This is also going to be influenced by the completion of a second five-year cycle since the strong years of 2007–2008: the activity of the companies which concluded contracts at that time is manifesting itself already; correspondent to this is, for example, the prolongation of the Raiffeisenbank contract in Prague's City Tower etc.

Besides current tenants, the demand for modern office spaces is going to come from the following entities:

- modern technological start-up companies
- centres of shared services
- the relocation of companies from old buildings to modern office buildings (however, this is only going to be a minor phenomenon).

„V rozhodování nájemce bude i nadále hrát klíčovou roli lokalita.“

“Location is still going to play a key role in the decision making of the tenant.”

Tomáš Fabian, Skanska Property

„Druhým nejvýznamnějším kritériem při posuzování projektu jsou technické specifikace.“

“The second most important criterion in the evaluation of a project are its technical specifications.”

Tero Loukonen, Passerinvest Group

PRŮZKUM ARTN

Jedna z oblastí, na kterou se zaměřil letošní průzkum ARTN, se týkala vývoje nájemného v kancelářských budovách.

Dvě třetiny respondentů se shodly, že stávající výše nájemného je dlouhodobě udržitelná ve své nominální výši. Polovina oslovených expertů se nicméně domnívá, že zájem nájemců bude nutné podpořit ještě většími pobídkami, než jaké byly poskytovány doposud.

Domníváme se, že průměrné nájemné se ve své nominální výši dlouhodobě nezmění. Navýšení pobídek, kdy se 50 % respondentů shoduje na jejich dalším navýšení, se bude zřejmě týkat jen vybraných projektů a lokalit. Celková situace povede k diverzifikaci mezi úspěšnými projekty, kde čekáme stagnaci a případně i pokles pobídek, a těmi méně úspěšnými, u nichž budou pobídky v podobě např. nájemních prázdnin nebo příspěvku na úpravy interiéru znatelnější.

„Výstavba na velkých rozvojových územích bude závislá na zájmu budoucích uživatelů a bude se jednat o organický přírůstek ploch na pražském trhu.“

“Construction on large greenfields is going to depend on the interest of future users and is going to represent an organic increase on the Prague market.”

Alois Vyleta, CA Immo

„Situace se nejspíš příliš nezmění. Projekty budou na trh uváděny postupně a trh vyrovná rozdíly v krátkém časovém horizontu.“

“Most likely, the situation isn't going to change much. Projects are going to be gradually introduced to the market and the market is going to compensate for the difference in a short-term horizon.”

Tomáš Kadeřábek, Asociace developerů

AREMD SURVEY

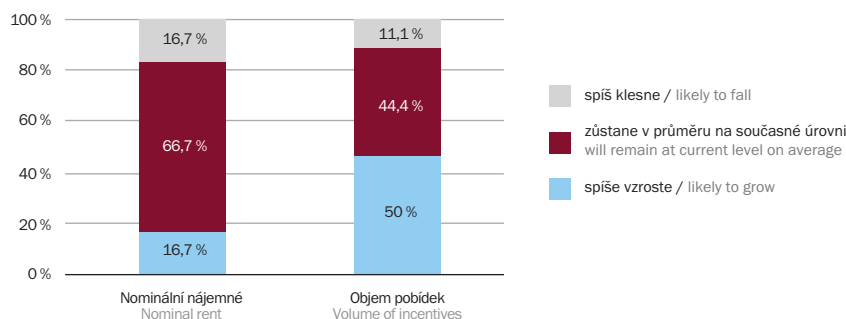
One of the areas, which was the focus of this year's survey by AREMD, concerned the development of rents in office buildings.

Two-thirds of the respondents agreed that the current level of rent at its nominal level is sustainable in the long-term. Nevertheless, half of the addressed experts are of the opinion that it is going to be necessary to support the interest of the tenants by even greater incentives than the ones which have been provided so far.

In the long-term, we do not expect the average rent at its nominal level to change. An increase of incentives, with 50% of the respondents agreeing on their further increase, is probably going to concern only selected projects and locations. The whole situation is going to lead to diversification among the successful projects and the less successful ones. We expect stagnation and possibly even a decrease

GRAF – Očekávaný vývoj nominálního nájemného pro nadcházející období
GRAPH – The estimated development of the nominal rent for the upcoming period

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



ČEKÁ NÁS DALŠÍ NÁRŮST NEOBSAZENOSTI?

Rok 2016 bude ve znamení doposud nejmenšího objemu nových prostor dodaných na trh. To zcela jistě pomůže stávajícím objektům – doposud neobsazeným novostavbám nebo budovám dokončeným cca před rokem 2005. Pakliže totiž nájemce začne hledat nové prostory, do kterých se chce přemístit na přelomu let 2016/2017, má jen omezený výběr. Platí to především pro případy, kdy firma hledá větší kompaktní prostory nebo prémiové budovy.

Popsaná situace povede k mírnému navýšení prodloužených nájemních smluv a doobsazování stávajících volných prostor. V důsledku tedy poklesne neobsazenost.

Vlastníci skutečně kvalitních objektů pocítí sníženou konkurenci a přestanou (aspoň dočasně) nájemcům poskytovat vysoké pobídky.

NOVÉ KONCEPTY PRACOVNÍHO PROSTŘEDÍ

Vývoj na kancelářském trhu bude stále více ovlivňovat rovněž zavádění nových pracovních modelů. Zavádění těchto konceptů je dáno mimo jiné:

- nástupem generace X na pracovní trh (ročníky 1980 až 1995); mnoha společností se týká už i generace Z (ročníky 1995 a výše)
- zvýšenou přítomností technologických a komunikačních platform
- větším důrazem na spolupráci
- rozdílnými pracovními návyky
- inovacemi a udržitelností

Nové pracovní styly neznamenají pouze desk sharing, tedy sdílení pracovních míst. Pro firmy se zpravidla jedná o náročný proces přechodu z tradičního konceptu kancelářských prostor. Platí, že jakákoliv změna musí přicházet seshora společnosti a musí být komplexně a dlouhodobě plánovaná.

Na jedné straně znamená zavedení nové organizace vylepšení pracovního prostředí a potenciálně i snížení pronajímané plochy. Na druhé straně je třeba počítat se zvýšenými vstupními investicemi, a to především na interiérovou vestavbu nebo IT technologie.

SDÍLENÉ KANCELÁŘE BUDOUCNOSTI

Moderní administrativní budovy jsou obvykle navrženy tak, aby v rámci dispozice kancelářského prostoru bylo možné realizovat prakticky cokoliv. Proto nové pracovní koncepty nemají zásadní vliv na výstavbu jako takovou.

Otázka vyvstává až při klientských změnách / interiérových vestavbách (tzv. „fit-out“). Ty bývají zpravidla nákladnější – a to pro nájemce. Z důvodu vyšších

in incentives for the successful projects and for the less successful ones, we expect more noticeable incentives in the form of, for example, rent free periods or a contribution for interior work.

SHOULD WE EXPECT A FURTHER INCREASE IN THE VACANCY RATE?

2016 is going to be marked by the lowest volume of new spaces supplied to the market by far. This is quite certainly going to help the existing buildings – the so far vacant new buildings completed approx. before 2005. Since if a tenant starts searching for new premises to which they want to relocate at the break of 2016/2017, they only have a limited choice. This especially applies to cases when a company is looking for larger compact premises or premium buildings.

The described situation is going to lead to a slight increase in prolonged lease contracts and to the additional occupation of the existing spaces available. As a result, the vacancy rate is going to decrease.

Owners of truly high quality buildings are going to experience decreased competition and they are going to (at least temporarily) discontinue the provision of a high level of incentives to the tenants.

NEW CONCEPTS OF THE WORKING ENVIRONMENT

The development on the office market is also going to increasingly influence the implementation of new working models. The implementation of these concepts is, among other factors, determined by:

- the advent of generation X to the labour market (years of birth 1980 to 1995); many companies are affected by generation Z already (years of birth 1995 and higher)
- an increased presence of technology and communication platforms
- a greater emphasis on collaboration
- different working habits
- innovations and sustainability

New working styles do not only mean desk sharing, that is, the sharing of workspace. For companies, this usually entails a demanding process of transformation from the traditional concept of office premises. It applies, that any change has to come from above in the company and has to be planned complexly and in the long term.

On one hand, the implementation of new organization means an improvement of the working environment and potentially also a decrease of the leased space. On the other hand, it is necessary to count with increased entrance investments, especially for interior built-ins or IT technologies.

vstupních nákladů může být pro některé nájemce motivující uzavřít delší nájemní smlouvu, než je standardních 5 let.

ZÁVĚR

Roky 2016 a 2017 budou za předpokladu pozitivního sentimentu v tuzemské i globální ekonomice přát i kancelářskému trhu. Očekáváme pokračování nových trendů, mezi které můžeme řadit stoupající význam menších, na technologie specializovaných společností a start-upů. Ty se mohou velmi rychle stát velmi vlivnými nájemci nových administrativních projektů. S tím souvisí i nové kreativní řešení pracovního prostředí, ve kterém je kladen důraz na relax nebo inspirativní zóny pro zaměstnance.

Jak ukázala nedávná minulost, zmíněnou podmínku v podobě závislosti na nepředvídatelných hospodářských událostech a výkyvech není možné podceňovat. Proto je potřeba vnímat veškeré predikce s optimismem, ale i s obezřetností.

SHARED OFFICES OF THE FUTURE

Modern office buildings are usually designed in such a way, so that within the disposition of the office space almost anything is possible to be executed. That's the reason why the new working concepts don't have any fundamental influence on the construction as such.

A question arises only during changes by the client / interior built-ins (the so-called "fit-out"). These are usually more expensive, that is, for the tenant. Due to high entrance costs, it can be motivating for some of the tenants to conclude a lease contract that is longer than the 5-year standard.

CONCLUSION

On the assumption of a positive sentiment, 2016 and 2017 in both the local and global economy are going to be successful years even for the office market. We expect the continuation of the new trends among which we can rank the increasing importance of smaller companies specializing in technologies and start-ups. These may very quickly become very influential tenants of new office projects. The new creative solution of the working environment where the emphasis is put on relaxation or inspiring zones for the employees is related to this.

As the recent past has shown, the mentioned condition in the form of dependency on unforeseeable economic events and fluctuations cannot be underestimated. That's why it is necessary to take all the predictions with optimism, but also with precaution.

PAVEL NOVÁK

Knight Frank

ve spolupráci s Prague Research Forum a Regional Research Forum
in collaboration with the Prague Research Forum and the Regional Research Forum

TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORY

RETAIL MARKET



TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORY

RETAIL MARKET

- Retail aktuálně těží z příznivého spotřebitelského klimatu a růstu maloobchodních výdajů českých domácností.
- Nová výstavba probíhá jen v omezeném rozsahu (jedná se především o retail parky), investice vlastníků a developerů směřují zejména do redevelopementu a refurbishmentu.
- Dochází ke sblížování tradičních „kamenných prodejen“ a on-linového světa, trendem je omnichannel.
- Také v roce 2015 byl zaznamenán vysoký objem investičních transakcí.

POZITIVNÍ SPOTŘEBITELSKÉ KLIMA

Na rok 2015 bude naprostá většina obchodníků vzpomínat v dobrém. Růst ekonomiky i příznivé spotřebitelské klima se pozitivně odrazilo na objemu výdajů českých domácností v maloobchodě. Po poklesu poptávky na počátku dekády přinesl pozitivní změnu již rok 2014.

Také v průběhu roku 2015 bylo možné sledovat postupný nárůst spotřebitelské důvěry a její návrat k hodnotám, na které jsme byli zvyklí v letech růstu. Vyšší ochota utrácet se pozitivně odrazila i na vývoji obrátu ve většině kategorií maloobchodu (podle sortimentu zvýšení o 3–5 %).

- Retail is currently benefitting from a favourable consumer climate and growth in the retail spending of Czech households.
- New construction is only taking place to a limited extent (mainly retail parks), investments of owners and developers are mainly directed towards redevelopment and refurbishment.
- There is a convergence of traditional "brick and mortar shops" and the online world, the trend is omnichannel.
- In 2015 there was also a high volume of investment transactions.

POSITIVE CONSUMER CLIMATE

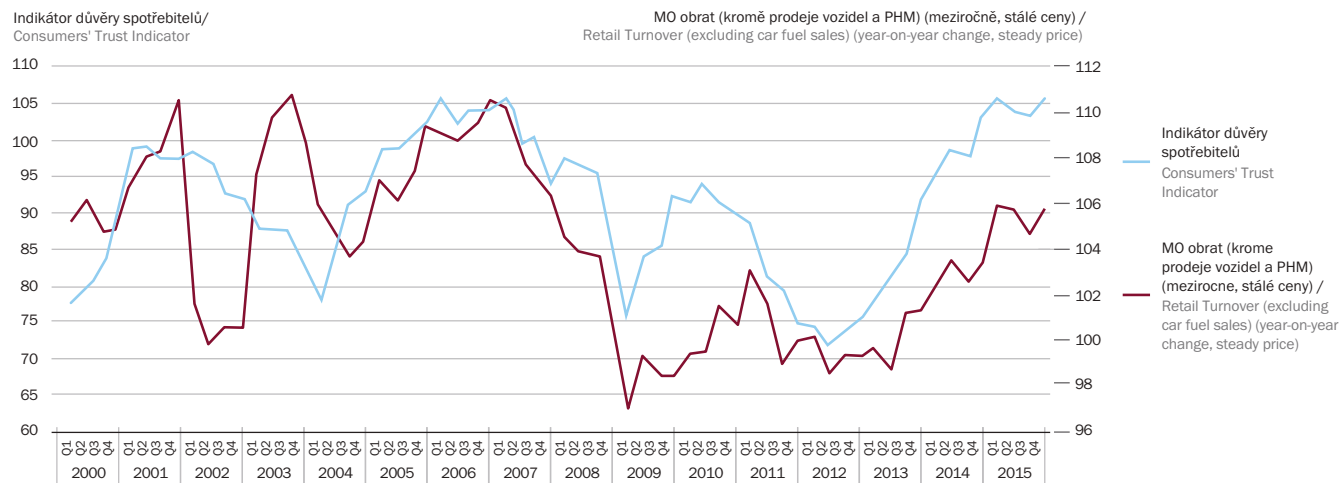
A vast majority of retailers will remember 2015 fondly. The economic growth and positive consumer climate positively impacted the volume of expenditure of Czech households in retail. After a drop in demand at the beginning of the decade, 2014 brought a positive change.

A gradual increase in consumer confidence and its return to the values, which we were accustomed to during the years of growth, could be observed during 2015 as well. A greater willingness to spend was reflected positively in the development of sales in most categories of retail trade (by increasing the range according to the assortment by 3–5%).



GRAF – Vývoj maloobchodních výdajů
GRAPH – Development of retail spending

Zdroj: ČSÚ
Source: CSU



Velmi názorně to dokládá například index vývoje návštěvnosti českých nákupních center. Podle údajů International Council of Shopping Centers (ICSC) v letech 2012 a 2013 počet návštěvníků meziročně klesal. V roce 2014 však byl zaznamenán nárůst o 1,47 %, a v roce 2015 pak dokonce o 2,63 %, zejména díky velmi silnému prvnímu pololetí. Ještě rychlejším tempem v nákupních centrech rostl realizovaný obrát.

TRENDY V OBLASTI OBCHODU A NÁKUPNÍHO CHOVÁNÍ

Ochota Čechů otevírat své peněženky byla v roce 2015 poměrně vysoká. Nákupní chování českých domácností se i nadále vyznačuje značnou cenovou citlivostí. Nešlo nicméně tolik o hledání nejnižší ceny, jako spíše o rostoucí nároky na hodnotu, kterou za své peníze získají. Různé cílové skupiny přitom tuto hodnotu mohou vnímat různým způsobem.

Roste význam tzv. „convenience“. Zákazníci oceňují možnost koupit si výrobek pohodlně, v místě a ve chvíli, kdy se jim to hodí. Posiluje racionální složka rozhodování a pragmatičnost nákupních procesů. Zkrátila se vzdálenost, kterou jsou lidé ochotni cestovat za nákupem. To opět nahrazuje prodejnám v blízkosti místa bydliště a naopak komplikuje situaci hypermarketům, které v řadě případů redukuje své plochy.

It is very clearly evidenced, for example, by the Czech shopping center footfall index. According to the data of the International Council of Shopping Centers (ICSC), the number of visitors has declined year-on-year in 2012 and 2013. In 2014, however, the index increased by 1.47%, and even by 2.63% in 2015, mainly due to the very strong first half of the year. The realized turnover grew even faster in shopping centers.

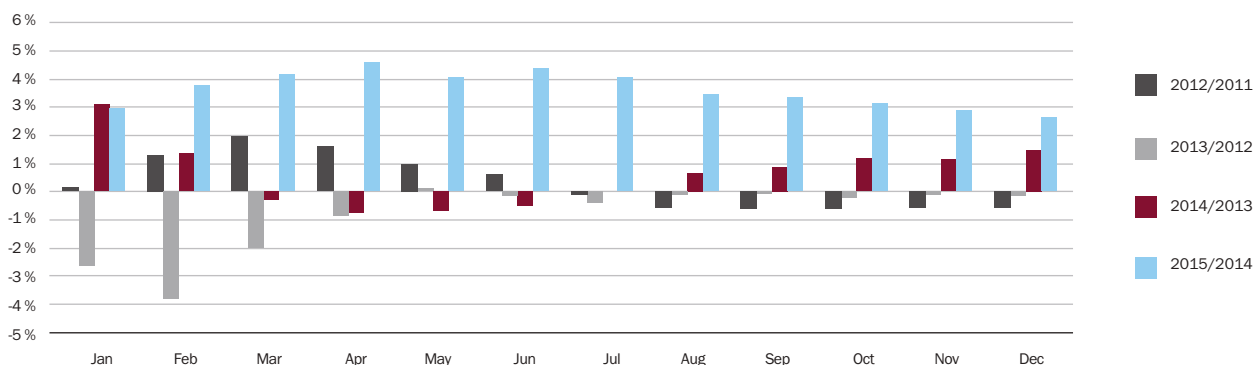
TRENDS IN RETAIL AND IN SHOPPING BEHAVIOUR

The willingness of Czechs to open their wallets was relatively high in 2015. The shopping behaviour of Czech households continues to be characterized by substantial price sensitivity. However, it was not so much about finding the lowest prices, but rather about a growing demand for the value which they will get for their money. Different target groups may perceive this value in different ways.

The importance of so-called "convenience" has been growing. Customers appreciate the opportunity to buy a product comfortably in the moment where and when it suits them. It strengthens the rational component of decision-making and pragmatic features of shopping processes. The distance that people are willing to travel for a purchase has shortened. This helps stores in the vicinity of the place of residence and, vice versa, it complicates the situation for hypermarkets, which are reducing their area in many cases.

GRAF – Vývoj návštěvnosti nákupních center v České republice (meziroční změna, kumulativní počty od začátku roku)
GRAPH – Footfall index at shopping centers in the Czech Republic (year-on-year development, year-to-date values)

Zdroj: ICSC
 Source: ICSC



Velmi aktuálním tématem pro obchod jsou inovace na nejrůznějších úrovních. Obchod stále více ovlivňuje masová digitalizace společnosti, které se projevuje nejen v celkovém životním stylu, ale i v nákupních zvyklostech. Internet, mobilní aplikace a další digitální technologie stále více prostupují proces nakupování a ovlivňují nakupující při výběru produktu i nákupního místa.

E-commerce v České republice pokračoval i v roce 2015 ve dvouciferném nárůstu obrátu. 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 móda. Dvě pětiny Čechů nakoupily na internetu také rychloobrátkové zboží.

Podíl internetového prodeje by se podle expertního odhadu obchodníků měl u elektroniky do pěti let zvýšit na 36 %, v případě módy na úroveň 30 %. To vše má pochopitelně dopad na klasický formát „kamenných“ obchodů. Velká část obchodníků si trend „always online“ uvědomuje a inovuje svou prodejní i komunikační platformu. Spíše než o „multi-channel-retailingu“ již hovoříme o „omnichannel“ strategiích, o holistickém přístupu k oslovení zákazníka napříč komunikačními i distribučními kanály.

Na druhou stranu internetoví obchodníci vnímají potřebu přiblížit se zákazníkovi a stále častěji otvírají „kamenné“ prostory pro vyzvedávání (a nezřídka i vystavení části) svého zboží a případné poskytování dalších služeb. Dokonce i Amazon otevřel na podzim roku 2015 v Seattlu svůj první kamenný obchod klasického typu.

Hranice mezi e-shopy a klasickými prodejny se tak postupně začíná stírat. Velmi důležitou roli samozřejmě hraje také to, jak se jednotlivým hráčům na trhu daří zvládat logistiku. Pozorujeme, že například pro zákazníky hlavně ve food segmentu je vedle ceny a kvality klíčová také doba dodání objednávky, počítaná na desítky minut nebo jednotky hodin.

Obchod v České republice je stále koncentrován v menší míře, než je tomu v západní či severní Evropě. Deset největších rychloobrátkových řetězců v současné době kontroluje 74 % trhu. Nejrychleji v roce 2015 rostl obrát společností Kaufland Česká republika a Lidl Česká republika. Jde mimochodem o řetězce, které se sice velmi liší rozsahem nabízených položek (v Kauflandu více než desetkrát vyšší), nicméně oba původně založily svůj tržní úspěch na nízkých cenách a oba v posledních letech kladou stále větší důraz na zvyšování kvality nabídky a nákupního zážitku.

Obě společnosti jsou na špičce také v investicích do rozvoje obchodní sítě. Lidl například v závěru roku 2015 ohlásil velkorysý záměr zásadním způsobem modernizovat velkou část své obchodní sítě. Celkový objem investice by měl během tří let dosáhnout 9 mld. Kč ¹.

A very actual topic for business is innovation at various levels. Business is increasingly more influenced by the mass digitization of society, which is reflected both in the overall lifestyle and in shopping habits. Internet, mobile applications and other digital technologies increasingly pervade the process of shopping and affect buyers, when they are choosing a product and a shopping site.

The double-digit increase in the turnover of e-commerce continued in the Czech Republic in 2015. Internet shopping now includes more than just the categories of usual goods, such as electronics or computer equipment. Nowadays, it also concerns such assortments as e.g. food or fashion to a lesser or greater extent. Two-fifths of Czechs bought FMCG on the internet.

According to expert estimates, the share of online sales in electronics will increase to 36% within five years, and to 30% in the case of fashion. All this naturally has an impact on the traditional format of "brick and mortar" stores. A large portion of retailers are aware of the "always online" trend and they innovate their sales and communications platform. Rather than about "multi-channel-retailing", we now talk about "omnichannel" strategies, a holistic approach to addressing the customer across communication and distribution channels.

On the other hand, online retailers perceive the need to get closer to customers and they are increasingly opening "brick and mortar" facilities, to enable customers a pick up of goods (and often also exhibit a part of) their offer and any additional services. Even Amazon opened its classical type store in the fall of 2015 in Seattle.

The boundaries between e-shops and traditional shops are gradually becoming blurred. Of course, it is also very important how individual players on the market manage logistics. We observe that, besides price and quality, the time of delivery of an order (counted in tens of minutes or hour units) is also very important, for example, for customers primarily in the food segment.

Retail trade in the Czech Republic is still concentrated in a smaller extent than in Western or Northern Europe. The ten largest FMCG chains currently control 74% of the market. The companies with the fastest growing turnover in 2015 were Kaufland Czech Republic and Lidl Czech Republic. Incidentally, these are chains, which differ in the range of offered items (more than ten times higher in Kaufland), but both originally based their market success on low prices and both have been placing greater emphasis on increasing the quality and shopping experience in recent years.

Both companies are also at the forefront of investing in the development of the retail network. Lidl, for example, announced a generous intention to radically modernize many of its stores network in late 2015. The total volume of investment should reach 9 billion CZK ¹ within three years.

TABULKA – Největší obchodní řetězce v České republice (s obrátem nad 20 mld. Kč)
TABLE – The largest retail chains in the Czech Republic (with turnover of over 20 billion CZK)

Zdroj: GfK
 Source: GfK

SPOLEČNOST	POČET VLASTNÍCH PRODEJEN	TRŽBY CELKEM V MLD. Kč (bez DPH)
COMPANY	NUMBER OF OWN STORES	TURNOVER IN CZK BN (excl. VAT)
Kaufland Česká republika	120	55,1
Tesco Stores ČR	201	41,8
Ahold Czech Republic	332	40,1
Penny Market	353	31,3
Makro Cash & Carry ČR	15	29,9
Lidl Česká republika	230	29,1
Geco (prodejny Geco tabák-tisk)	258	25,6
Globus ČR	15	22,9
Billa	204	21,4

Pozn.: počty prodejen – říjen 2015, tržby dle účetních uzávěrek z roku 2014 / The number of stores – in October 2015, according to sales balance sheets from 2014

¹ Průlomovým konceptem nové generace, který nahrazuje dosavadní formát nízkých cen a úsporného pojetí výstavby i provozu, je prodejna Lidl v Berouně otevřená v prosinci 2015. Zaujme svým velkorysým architektonickým pojetím, vyšší úrovní služeb pro zákazníky a podmínkami pro zaměstnance i využitím moderních technologií. / A breakthrough concept of a new generation, which replaces the existing format of low prices and economical approach to construction and operation, is the store Lidl in Beroun, which was opened in December 2015. Its generous architectural design, higher levels of customer service, conditions for employees and use of modern technologies are truly impressive.

NÁKUPNÍ CENTRA

Nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží v Česku zůstávají nákupní centra. V současné době jich zde působí více než čtyři stovky, a to nejrozličnějších typů a velikostí: nákupní galerie, retail parky, hypermarkety s malými shopping mally s plochou přes 5 000 m², specializovaná centra atd. Jejich celková pronajímatelná plocha činí 4,4 mil. m².

Devět desítek obchodních center lze podle kategorizace ICSC řadit mezi velké či středně velké, (jejich celková plocha činí 2,3 mil. m² GLA). Téměř čtvrtina z nich je umístěna v Praze. Hranici sta obchodních jednotek překročily již více než dvě desítky center. Největší v zemi – pražské Centrum Chodov – jich aktuálně nabízí dokonce 214.

SHOPPING CENTERS

The most popular places for the purchase of non-food products in the Czech Republic are still shopping centers. Presently, there are more than four hundred of them, and various types and sizes: shopping malls, retail parks, hypermarkets with small shopping malls with an area over 5000 m², specialized centers etc. Their total rentable area is 4.4 million m².

Ninety shopping centers can be classified as large and medium-sized (whose total area is 2.3 million m² GLA) according to the ICSC classification. Almost a quarter of them are located in Prague. The border of a hundred business units has already been exceeded by more than two dozen centers. The largest one in the country – Prague Chodov Center – even currently offers 214 units.

TABULKA – Největší nákupní centra v České republice (dle počtu nájemců)

TABLE – The biggest shopping centers in the Czech Republic (by the number of tenants)

Zdroj: GfK, veřejné zdroje
Source: GfK, public sources

NÁKUPNÍ CENTRUM	OBEC	POČET NÁJEMCŮ	CELKOVÁ GLA CENTRA V M ²	VLASTNÍK
SHOPPING CENTER	MUNICIPALITY	NO. OF TENANTS	TOTAL GLA IN sqm	OWNER
Centrum Chodov	Praha	214	55 000	Unibail Rodamco
Galerie Šantovka	Olomouc	200	46 000	SMC Development
Forum Nová Karolina	Ostrava	193	58 000	Meyer Bergman
Olympia Brno	Modřice	186	102 000	Rockspring Property Investment Managers LLP / ECE European Prime Shopping Centre Fund
Galerie Harfa	Praha	179	42 000	Lighthouse
OC Letňany	Praha	176	120 000	Tesco Stores
Centrum Černý Most	Praha	169	82 000	Unibail Rodamco
Avion Shopping Park Ostrava	Ostrava	165	85 000	Inter Ikea
Palladium	Praha	162	39 000	Union Investment
Nový Smíchov	Praha	158	57 000	Klépierre

Hlavní vlnu expanze nových nákupních center má Česká republika za sebou. Míra saturace trhu je poměrně vysoká a naprostá většina investic proto nesměruje do nové výstavby, ale do redevelopementu – do modernizace či extenze stávajících budov².

Celkové přírůstky obchodních ploch tak byly v roce 2015 rekordně nízké. Na trhu vedle komplexů stavěných přímo retailery přibýlo jedině nákupní centrum – Central Kladno (26 tis. m², developer Crestyl) a necelá desítky retail parků.

Celková vybavenost obchodními centry v přepočtu na 1000 obyvatel se nachází mírně pod průměrem EU. Přepočet podle reálné kupní síly Českou republiku rázem dostává mezi skupinu zemí s nadprůměrnou kapacitou obchodních ploch.

Kvůli vysoké konkurenci se některé regiony i konkrétní města dostaly do převisu nabídky nad reálnou koupěschopnou poptávkou. To nepříznivě dopadá na nákupní centra v těchto lokalitách – přibližně u pětiny z nich jsou již problémy s návštěvností i obsazeností. Vedle konkurence jsou však i další důvody tohoto stavu. K těm nejčastějším patří nevhodné umístění, nedostatečný poptávkový potenciál spádového území či nesprávně zvolené dimenze a layout centra. Pro mnohé z těchto center může být jediným řešením zásadní změna, ať již layoutu, zacílení, nájemního mixu, celkového funkčního využití anebo změna vlastníka.

Nové větší obchodní projekty budou v dalších letech vznikat pouze v omezeném rozsahu. Skeptické ohledně přírůstku nových ploch do roku 2017 jsou i výsledky průzkumu ARTN – v žádném jiném z nemovitostních segmentů nebylo procento odpovědí očekávající přírůstek ploch tak nízké.

„Bude pokračovat prohlubování rozdílu mezi úspěšnými a neúspěšnými obchodními centry.“

“The difference between successful and unsuccessful shopping centres will continue to deepen.”

David Pažitka, Klépierre

The main wave of expansion of new shopping centers has already peaked in the Czech Republic. The degree of saturation of the market is quite high and therefore the vast majority of investments are not directed to new construction, but to redevelopment – to the modernization and extension of the existing buildings².

Consequently, total additions to commercial areas were at a record low in 2015. Besides compounds built directly by retailers, only one shopping center was added – Central Kladno (26 thousand m², developer Crestyl) and around ten retail parks.

The proportion of shopping centers per 1,000 inhabitants is slightly below the EU average. If we look at the calculation according to the real purchasing power, the Czech Republic is in the group of countries with an above-average capacity of retail spaces.

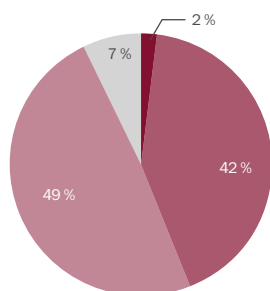
Due to high competition, some specific regions and cities entered the level of oversupply in relation to the real effective demand. This negatively impacts shopping centers in these areas – about a fifth of them already have problems with attendance and occupancy. Besides the competition there are also other reasons for this condition. The most common reasons include improper location, lack of demand potential in the given area, or unsuitably chosen dimensions and layout of the city. For many of these centers, the only solution may be a fundamental change, whether it is a change of layout, targeting, tenant mix, total functional use or an ownership change.

New, larger commercial projects will emerge only to a limited extent in the coming years. The results of the AREMD survey with regard to the growth of new areas in 2017 are also sceptical – the percentage of answers expecting growth was far lower than in any other real estate segment.

GRAF – Jaký očekáváte nárůst nových retailových projektů v letech 2016–2017?

GRAPH – Which increase in new retail projects do you expect in 2016–2017?

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



■ značný přírůstek nových prostor / significant increase in new spaces

■ mírný přírůstek nových prostor / slight increase in new spaces

■ stagnace, jen minimum nových projektů / stagnation, only minimum of new projects

■ nedokážu odhadnout / I don't know

² Více k tématu saturace realitního trhu v ČR ve vztahu k asset a property managementu na straně 52. / More information about the real estate market saturation in the Czech Rep. in relation to asset and property management on page 52.

Hlavním důvodem je podle respondentů vysoká míra saturace v řadě lokalit. Jak vyplývá z průzkumu, i nadále existuje určitý prostor pro nový development. Především v některých okresních městech budou vznikat nové retail parky, které umožňují obchodníkům expanzi za příznivé nájemné a nízké provozní náklady.

Na okraj výstupů z průzkumu ARTN doplňme, že ve vybraných lokalitách nejsou bez šancí ani nové projekty obchodních center. Developeři a vlastníci ovšem musejí počítat s delším náběhovým obdobím, než tomu bylo v minulém dekáde. Tlak na ekonomičnost provozu roste. Jedním z průvodních jevů je „downsizing“, tedy redukce ploch řady prodejců, zejména těch velkoplošných. S posilováním e-commerce a s tím spojeným tlakem na efektivitu kamenných obchodů se tento trend bude v řadě segmentů trhu ještě prohlubovat.

Za zcela výjimečný počín, korespondující se zlepšující se tuzemskou ekonomikou nevyjímaje stoupající počet turistů v Praze, lze označit první obchod hrackářského řetězce Hamleys ve střední Evropě. Ten se na jaře otevře v pražské ulici Na Příkopě a svou velikostí přes šest tisíc metrů čtverečních prodejní plochy by měl překonat i mateřský obchod v Londýně.

Z projektů, které mají na trh vstoupit v roce 2016, patří k nejvýznamnějším The Prague Outlet, jež v objektu zkrachovalé Gallerie Moda rozvíjí v novém hávu společnost Dreitonel. Dále obchodní centrum AuPark, které by měla v centru Hradce Králové otevřít společnost HB Reavis. V dalších letech jsou největší naděje vkládány do rozšíření pražského Centra Chodov a do rozvojových projektů některých pražských nádražních areálů (Smíchov, Bubny).

INVESTOŘI A NÁJEMCI

V minulém Trend Reportu jsme predikovali stoupající atraktivitu retailu pro investory. Tento trend se naplno projevilo v roce 2015, který se stal z hlediska investiční aktivity rekordním³.

Největší retailová transakce se uskutečnila již na počátku roku, kdy pražské Palladium přešlo do vlastnictví německého fondu Union Investment za cenu převyšující půl miliardy EUR.

Do komplexu budov u Václavského náměstí se rozhodla investovat společnost Crestyl. Vícefunkční komplex Palác Savarin – Cross by měl vzniknout v příštích letech.

Změnou vlastnictví prošla nákupní centra OC Varyáda, Futurum Kolín či Campus Square Brno, zájem byl i o portfolia sestávající z většího množství projektů. V závěru roku získalo nového vlastníka i první outletové centrum v České republice – Outlet Freeport Hatě. Na přelomu roku změnil majitele rovněž pražský obchodní dům Kotva, který od společnosti Markland zakoupila Pražská správa nemovitostí.

TABULKA – Vybrané transakce v retailu v roce 2015
TABLE – Selected transactions in retail during 2015

OBJEKT	MĚSTO	PRODEJCE	KUPUJÍCÍ	CENA (mil. EUR)
PROPERTY	CITY	VENDOR	PURCHASER	PRICE (mil. EUR)
Palladium	Praha1	Hannover Leasing	Union Investment	570
Palác Savarin – Cross	Praha 1	Ballymore (původní developer)	Crestyl	82,5
Atrium (portfolio) – 72 nemovitostí	ČR	Atrium European Real Estate	Peaksides Capital Advisors	70
Bluehouse portfolio (50 000 m ²)	ČR	Bluehouse	Redside (NOVA-RE Fund)	62
OC Varyáda	Karlovy Vary	Invesco	European Property Group	60
Campus Square Brno	Brno	AIG Lincoln	CBRE Global Investors	50
Furum Kolín	Kolín	GE Real Estate	CPI Property Group	23
Outlet Freeport Hatě	Hatě / Znojmo	Freeport Retail a VIA Group	Fashion Outlet Parndorf	–
OAZA Kladno	Kladno	ČS – CPOP II	Kardelo Group (China private)	–
Paráda Hodonín	Hodonín	Lordship	RSBC Group	–
Terranova buildings	Praha, Olomouc, Liberec	Private owner	ECE European City Estates	–
Kotva (1/2016)	Praha	Markland	Pražská správa nemovitostí	–

„Zdá se, i s ohledem na úspěch projektů e-commerce, že retailový segment může být nejen v Praze, ale i ve zbytku ČR z větší části vyčerpán. Lze předpokládat spíše dostavby úspěšných a fungujících center, popř. projekty zaměřené spíše na moderní volnočasové aktivity než na nákupy v klasickém smyslu.“

“With respect to the success of e-commerce projects, it seems that the retail segment is already strongly exhausted at least in Prague, but in the rest of the Czech Republic as well. We can more likely expect the enlargement of successful and functioning centers or alternatively the projects that are orientated to the modern leisure activities rather than classic shopping centers.”

Ondřej Hampl, Badokh

The main reason, according to the respondents, is the high level of saturation in many locations. According to the research, there is still a certain space for new development. New retail parks, which allow traders to expand at favourable rents and low operating costs, will be created especially in some district towns.

In addition to the results of the AREMD survey, it should be mentioned that new shopping center projects are not without chances either, in some selected locations. Developers and owners, however, must anticipate a longer starting period than the one in the past decade. Pressure on the economic costs of the operation is increasing. One implication is “downsizing”, i.e. a reduction of the area of many retailers, especially large-scale ones. With the strengthening e-commerce and the associated pressure on the effectiveness of these

stores, this trend will continue to deepen worsen in many market segments.

The first store of the toy chain Hamleys in Central Europe can be called a very exceptional achievement, reflecting the improving domestic economy, including the rising number of tourists in Prague. It opens in spring, on Prague's Na Příkopě Street and its size of over six thousand square meters of sales area should surpass even its parent store in London.

One of the most important projects that is to enter the market in 2016 is The Prague Outlet, which is being developed in a new guise by the company Dreitonel on the premises of the bankrupt Gallerie Moda. Another one is the shopping center Aupark, which should be opened in the center of Hradec Králové by the company HB Reavis. In future years, the greatest hopes are pinned on the extension of the Prague Chodov Center and on the development projects of some of Prague's railway station premises (Smíchov, Bubny).

INVESTORS AND TENANTS

We predicted a rising attractiveness of retail for investors in the previous Trend Report. This trend became fully apparent in 2015, which was a record year in terms of investment activity³.

The largest retail transaction took place at the beginning of the year, when the Prague Palladium passed into the ownership of the German fund Union Investment, costing half a billion euros.

The company Crestyl decided to invest into the compound of buildings near Wenceslas Square. The multifunctional complex Palác Savarin – Cross should be built in the coming years.

The shopping centres OC Varyáda, Futurum Kolín and Campus Square Brno underwent a change of ownership, and there was also greater interest in portfolios consisting of a large number of projects. The first outlet centre in the Czech Republic – Outlet Freeport Hatě obtained a new owner as well at the end of the year. At the turn of the year, the Prague department store Kotva also changed its owner, as it was bought from the company Markland by the Prague Real Estate Administration.

Zdroj: GfK, veřejné zdroje
Source: GfK, public sources

³ Více o tuzemském investičním trhu na straně 88. / More information about the domestic investment market on page 88.

Aktivita investorů v retailovém segmentu se nesníží ani v roce 2016. Už od loňského roku probíhají intenzivní jednání o prodeji nejrozsáhlejšího pražského obchodního centra OC Letňany patřící doposud společnosti Tesco Stores. Ve hře jsou i další nemovitosti z patřícího portfolia tohoto řetězce, například liberecké Forum. Jednání probíhají u mnoha jiných center, proto předpokládáme, že i letošní rok bude v objemu investic nadprůměrný. Stejný názor zastávají také členové expertního panelu ARTN, kteří z hlediska atraktivity pro investory řadí retail mezi sektory na druhé místo (jen těsně za industriální sektor).

„Pro český trh mají investoři připravené obrovské množství kapitálu, nahrává i směnný kurz a úrokové sazby...“

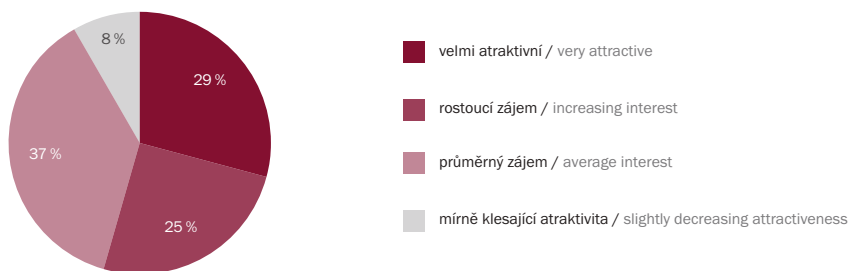
“Investors dispose a huge amount of capital for the Czech market, the exchange rate and interest rates also help...”

Petr Brabec, CBRE

Investment activity in the retail segment will not decrease in 2016. Since last year there have been intensive negotiations on the sale of Prague's most comprehensive shopping center OC Letňany previously owned by Tesco Stores. Other properties from the portfolio of the chain are also in the game, such as Forum in Liberec. Negotiations are underway with regard to many other centers, so we assume that the volume of investments will be above the average this year as well. Members of the AREMD expert panel have the same opinion and they rank the retail sector second among all the sectors (just behind the industrial sector) in terms of attractiveness for investors.

GRAF – Jaký očekáváte nárůst nových retailových projektů v letech 2016–2017? GRAPH – Which increase in new retail projects do you expect in 2016–2017?

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey

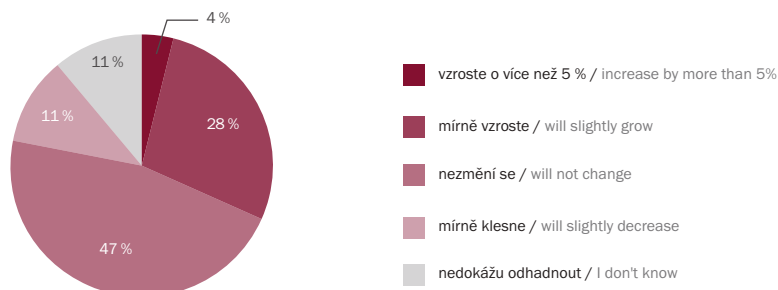


Investoři maloobchodní nemovitosti vyhledávají, nezřídka i přeplácejí, i přes riziko snižujícího se výnosu. Vyšší prodejní ceny ovšem kompenzuje výnos z nájmu. Přibližně polovina realitních expertů předpokládá, že úroveň nájemného (včetně všech druhů incentív) se již příliš nezmění, třetina předpokládá mírný nárůst.

Investors seek retail real estate, they quite often even overpay for them, despite the risk of diminishing returns. However, higher selling prices are offset by revenues from rents. Approximately half of the real estate experts assume that the level of rent (including all kinds of incentives) will not change too much, a third of them expect a slight increase.

GRAF – Jaký je Váš názor na budoucí vývoj nájemného v maloobchodě v letech 2016 a 2017 oproti roku 2015? GRAPH – What is your view on future developments in retail rents in 2016 and 2017 compared to 2015?

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



Už několik let nemůžeme hovořit o průměrném nájemném. Natolik jsou velké rozdíly mezi úspěšnými a méně úspěšnými centry. Metodiku navíc ovlivňuje například také kombinace s odvodem z části obrátu a další způsoby úhrady pronájmu.

Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách zvýšila nájem menších ploch i na více než 90 EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesla často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc.

Velmi se diverzifikují i úrovně nájmu podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, tím náročnější vyjednávání developera nebo vlastníka (pakliže nejde o skvěle profitující obchodní galerie). A tím i výhodnější nabídky pro nájemce. Na trhu jsou značky, které jsou nezbytné pro atraktivní a dobře nastavený nájemní mix.

Naopak 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 oboji.

Výše popsaný trend v důsledku vede k tomu, že známé značky jsou dnes ve většině center. Jinými slovy, mnohá centra si jsou skladbou obchodů (značek) až příliš podobná, zaměnitelná. Prostor pro diferenciaci mixu dle orientace na vybranou cílovou skupinu tak není příliš velký. Nabízí se jen v Praze a některých krajských metropolích.

It has not been possible to talk about an average rent for several years. The differences between successful and less successful centers are so big. The methodology is also affected for example by the combination of the tax on part of the turnover and other ways of paying the rent.

While some successful centers in the exposed localities increased rents for smaller areas to more than 90 EUR/m²/month, the value in centers, which have been losing visitors and tenants, has fallen to the level of around EUR 10/m²/month.

The level of rents has been greatly diversified according to the force of the tenant. In short, the stronger the brand, the more difficult are the negotiations for the developer or owner (unless it is a very profitable shopping mall). This means more advantageous offers for tenants. There are brands on the market, which are necessary for an attractive and well-adjusted tenant mix.

Conversely, strong centers can choose between tens of candidates and they fully use these possibilities. A new tenancy relationship means higher rental income for them or a more reputable brand, optimally both.

The above-described trend leads to the fact that well-known brands are in most centers today. In other words, many centers are too similar, interchangeable in their pattern of trade (brands). The room for differentiation of the mix according to the orientation on a selected target group is not too big. It is offered only in Prague and in some regional capitals.

Hlavním sortimentem v nákupních centrech zůstane i nadále móda. V celkovém mixu bude dále posilovat zastoupení služeb a gastronomie.

Stále větší význam bude pro management nákupních center hrát marketing ve všech možných podobách, včetně intenzivního zapojení nových médií a digitálních technologií. A také to, jak jednotlivá centra budou řídit svůj asset/property management.

VÝHLED NA DALŠÍ OBDOBÍ

MOTTO:

„Zákazníci stále častěji vyžadují, aby nakupování bylo přizpůsobené jejich životnímu stylu. A ne, aby oni sami museli přizpůsobovat svůj životní styl nákupům.“

Mark Lewis, Online Director John Lewis

Modernizace a rozšiřování stávajících nákupních center, pozvolná příprava nových projektů a doplňování nabídky na úrovni retail parků nebo komornějších nákupních domů v menších městech. To jsou očekávané trendy v tuzemském retailu pro další roky.

Majitelé 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. Lze očekávat i posilování fenoménu „convenience“, vyznačujícího se kromě jiného dobrou dostupností nákupního místa.

Naplnění potřeb a očekávání nakupujících je pro obchodníky příležitostí, jak se odlišit. Autorita se v posledních letech stále zřetelněji přesouvá od značky a obchodníka směrem k nakupujícím. Spojení digitálních technologií s pragmatickým rozhodováním zákazníků i tlakem na efektivitu mění celý nákupní proces.

Úspěšný maloobchodní model nicméně stále musí obstát ve čtyřech základních oblastech. První z nich je lokalita či dostupnost, tedy být tam, kde jsou vaši zákazníci. Další jsou výběr (dle konkrétní potřeby zákazníka), cena (akceptovatelnost, transparentnost cenové pozice) a konečně také zážitek. Obchodníci, kteří zaručí, aby nakupující měli z návštěvy příjemný pocit, mají mnohem větší šanci být na trhu úspěšní.

The main assortment of shopping centers will continue to be fashion. Services and gastronomy will be increasingly more predominant in the overall mix.

Marketing in all possible forms, including the intensive involvement of new media and digital technologies, will have an increasing importance for the management of shopping centers, as well as how individual centers will manage their asset/property management.

FUTURE PROSPECTS

MOTTO:

"Customers increasingly want their shopping experiences to fit around their lifestyle rather than having to fit their lifestyle around their shopping."

Mark Lewis, Online Director John Lewis

The expected trends in domestic retail for the coming years are the modernization and expansion of existing shopping centers, the gradual preparation of new projects and complementing the offer at the level of retail parks or smaller shopping centers in smaller towns.

Owners of shopping centers are aware of the fact that it is necessary to make a major "upgrade" of the shopping center at least once every ten years, if it is to survive in the fiercely competitive environment with newer projects. We can expect a strengthening of the phenomenon of "convenience" characterized by, among other things, good access to shopping sites.

Meeting the needs and expectations of shoppers is an opportunity for retailers to differentiate. The authority has been shifting from brands and retailers towards shoppers in recent years. The combination of digital technologies with the pragmatic decisions of customers and pressure on effectiveness is changing the entire purchasing process.

Nevertheless, a successful retail model still has to compete in four basic areas. The first of these is the location or availability, i.e. to be where your customers are. Another is range of choice (according to the specific needs of the customer), price (acceptability, transparency of the pricing position) and finally customer experience. Traders, who ensure that shoppers have pleasant feelings when visiting the shopping center or store, have a much greater chance to be successful on the market.

TOMÁŠ DRTINA

GfK

PROPERTY MANAGEMENT
PROPERTY MANAGEMENT

NÁKUPNÍ CENTRA A ASSET MANAGEMENT V DOBĚ VYSOKÉ SATURACE TRHU

SHOPPING CENTERS AND ASSET MANAGEMENT IN TIMES OF HIGH MARKET SATURATION

Jak je uvedeno v kapitole Trh s maloobchodními prostory v letošním Trend Reportu, v některých částech České republiky pozorujeme značnou saturaci poptávky. V roce 2016 najdeme hned několik měst, kde na 1000 obyvatel připadá 1 300 m² retailu.

Hovoříme na tomto místě o krajských městech Liberec, Olomouc, ale také například o mnohem menších Teplicích. V těchto sídlech je saturace dvojnásobná oproti hlavnímu městu, kde i přes mnohem vyšší kupní sílu připadalo na konci roku 2015 na 1 000 obyvatel 646 m² moderního retailu.

Souhlasíme se závěry kapitoly věnované tuzemskému maloobchodu, že prostor pro výstavbu nových a zároveň komerčně úspěšných center v České republice až na výjimky prakticky není. Některá ze stávajících obchodních center, zejména těch úspěšných, projdou revitalizací a rozšířením nabídky pronajímatelých ploch jako např. Centrum Chodov či IGY v Českých Budějovicích. Z center, která tuto fázi již úspěšně absolvovala, můžeme zmínit Centrum Černý Most, OC Nový Smíchov či regionální OC Varyáda v Karlových Varech, která má po změně majitele v plánu další vylepšení a rozšíření.

As stated in the Chapter Retail Market in this year's Trend Report, we see a considerable demand saturation in some parts of the Czech Republic. In 2016, we find several cities, where there is 1 300 m² of retail per 1000 inhabitants.

We are talking here about the regional cities Liberec, Olomouc, and also for example the far smaller city of Teplice. Saturation is two times greater in these towns compared to the capital, where there was 646 m² of modern retail per 1 000 inhabitants at the end of 2015 despite a much higher purchasing power.

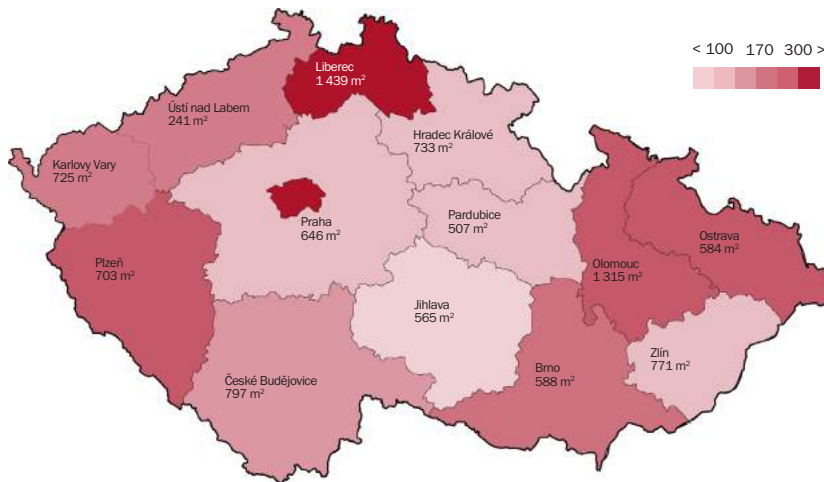
We agree with the conclusions of the chapter devoted to domestic retail that, apart from a few exceptions, there is virtually no space for new construction or for commercially successful shopping centers in the Czech Republic. Some of the existing shopping centers, especially the successful ones, will pass through revitalization and an increasing of the supply of leasable areas, such as Chodov Center and IGY in the České Budějovice. The centers, which have already successfully undergone this phase, include the Centre Černý Most, OC Nový Smíchov or the regional center Varyáda in Karlovy Vary, for which further improvements and enhancements are planned after the change of ownership.



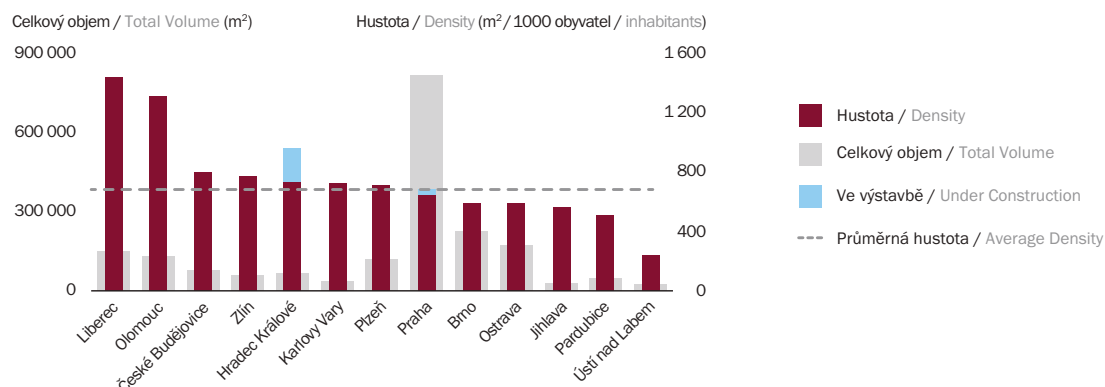
GRAF – Hustota maloobchodních ploch v nákupních centrech
GRAPH – Density of retail areas in shopping centers

Zdroj: CBRE Výzkum
Source: CBRE Research

a) v krajích / in regions



a) v krajských městech / in regional cities



REVITALIZACE

Významný počet obchodních center v České republice je v provozu téměř deset let, kdy málokteré prošlo revitalizací či jinou zásadní změnou. Většina zejména regionálních a lokálních obchodních center jsou tzv. „druhé generace“ se zaměřením primárně na různorodost nabídky prodeje. Segment služeb a zábavy je zde zastoupen ve velice malé míře či vůbec.

Vývoj přímo spojený s očekáváním zákazníků, novými trendy v architektuře a designu, technologiích, službách a marketingu nabral za posledních několik málo let raketové tempo. Nelze ovšem tvrdit, že Česká republika v porovnání s Evropou za nejnovějšími trendy dramaticky zaostává. Modernizace center je zpoždována mimo jiné aktuálním investičním boomem a s ním spojeným leckdy zdoluhavým procesem změny vlastníků. Během něj jsou obvykle veškeré zmiňované aktivity zastaveny.

Revitalizace se vůbec nemusí týkat jen modernizace pláště, vnitřního vybavení nebo technologií. Naopak, na začátku procesu by mělo být ověření očekávání zákazníků a stanovení cílové skupiny ve spádové oblasti.

Novým trendem je kupříkladu měření návštěvnosti center formou tzv. robotického vidění. Výsledkem je analýza návštěvnosti daného projektu ukazující pohlaví, věkové skupiny návštěvníků, ale i délka času strávená v centru a jejich pohyb po konkrétních částech centra. Je na místě tyto výsledky doplnit zákaznickými průzkumy.

Revitalizace nemusí vést ke zlepšení výkonnosti centra, pokud jde o špatně nastavený projekt z hlediska jeho konceptu a positioningu. Naopak tyto faktory mohou u kvalitně zavedeného projektu vylepšit jeho výsledky a upevnit pozici v rámci konkurenčního boje.

Stanovení a nastavení vhodné koncepce, segmentace a profilace by mělo být primárním zájmem plánované revitalizace každého projektu – alfa a omega budoucího úspěchu. Základem projektu pak musí být potřeby a očekávání zákazníka v dané lokalitě sladěné ideálně s ekonomickými a stavebně technickými možnostmi investora.

Není na místě podceňovat nájemce. Obchodníci očekávají, že vlastník bude do centra investovat a tuto povinnost si někdy dávají i do nájemních smluv. Stejně tak jako pronajímatel dává za povinnost revitalizovat po určité době provozovnu nájemce. Z vlastní zkušenosti mohou potvrdit, že projednávání podmínek nájemních smluv například při renegociaci je v případě center, kde vlastník investuje do kvalitativního zlepšení, podstatně příjemnější než v opačném případě.

Nejdůležitější faktory ovlivňující zákazníka pro výběr obchodního centra nejsou žádným překvapením. Jedná se o mix nájemců, šíři nabídky zboží a služeb, parkování, lokalitu a celkově prostředí obchodního centra.

REVITALIZATION

A significant number of shopping centers in the Czech Republic have been in operation for nearly ten years, during which few of them have undergone revitalization or another major change. Most of them, notably regional and local business centers, are the so-called "second generation" centers focusing primarily on the diversity of the sales offer. The segment of services and entertainment is represented here in a very small extent or not at all.

The development directly linked to customer expectations, new trends in architecture and design, technologies, services and marketing has picked up momentum over the last few years. This is not to say that the Czech Republic dramatically lags behind the latest trends in comparison with Europe. Modernization of the centers is delayed, among other things, by the current investment boom and the related and sometimes lengthy process of changing owners. During such change, all the mentioned activities are suspended.

Revitalization does not have to involve modernization of the shell, internal equipment or technologies. Conversely, the verification of customer expectations and the determination of target groups in the relevant area should be taken into account at the beginning of the process.

A new trend is, for example, measuring the visitor rate of centers in the form of the so-called robotic vision. The result is a visit rate analysis of the project showing the gender, age group of visitors, and also the length of time spent in the center and their movement through specific parts of the center. It is essential to add customer surveys to these results.

Revitalization may not lead to an improved performance of a center, if it is a maladjusted project in terms of its concept and positioning. Conversely, these factors may improve the performance of a high-quality well-established project and strengthen its position in the competitive struggle.

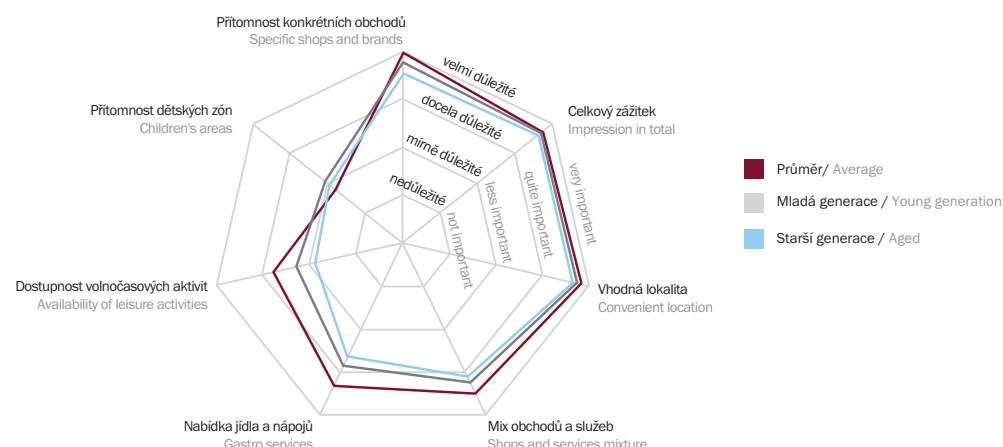
Determining and setting the appropriate concept, segmentation and profiling should be a primary concern of every planned revitalization project – the alpha and omega of future success. The basis of the project must be the needs and expectations of customers in a given locality, ideally matched with the economic and structural and technical possibilities of the investor.

It is not suitable to underestimate the tenant. Traders expect that the owner will invest in the center and this obligation can sometimes be inserted into lease agreements. Also the landlord may establish the obligation to revitalize a facility of the tenant after a certain period of time. Based on my own experience, I can confirm that negotiating on the terms of leases, for example during renegotiations, is far better in the case of centers, where the owner invests in quality improvements.

The most important factors affecting the customer's selection of the shopping center are not surprising. It is the mix of tenants, the breadth of the offer of goods and services, parking, location and overall ambience of the shopping center.

GRAF – Faktory důležité pro výběr centra

GRAPH – The factors important for the selection of the center



Zdroj: CBRE Výzkum
Source: CBRE Research

Moderní obchodní centra nabízejí řadu stále se rozšiřujících služeb. Donedávna neočekávané služby, jakými jsou například ordinace lékařů, kanceláře dodavatelů energií, pošta, sauna, herny či studovny, se postupně stávají součástí nabídky.

Pořádají se různé interaktivní výstavy, divadelní představení, poskytují se hlídací služby pro děti, probíhají různé edukační a lektorské programy. I další služby, jakými jsou například šatna, informační pulty, dětské koutky, čističi bot, půjčovna deštníků, nabíjení telefonů, nabídka denního tisku, doprava nákupu domů, služby stylisty či různých poradců nákupu, mnohá centra vnímají jako standard.

Modern shopping centers offer a range of ever-expanding services. Services, which have been unexpected until recently, such as doctors' offices, energy suppliers' offices, a post office, sauna, game rooms or study rooms, have been gradually becoming part of the offer.

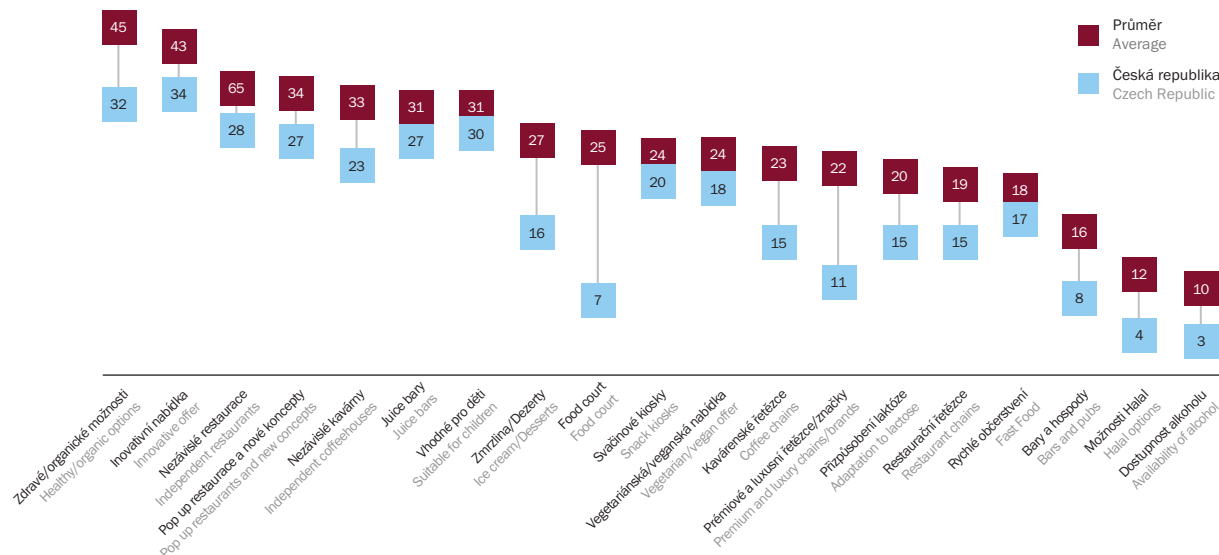
A variety of interactive exhibitions and theatre performances are organized, babysitting services for children are provided, various educational and instructional programs are organized. And other services, such as dressing rooms, information desks, children's areas, shoe cleaners, umbrella rentals, the charging of phones, offering newspapers, transport services for shopping, services of stylists and various purchase consultants are perceived as the standard by many centers.

Rok od roku stoupá význam segmentu občerstvení a stravování v obchodních centrech. Poptávka návštěvníků po široké a kvalitní nabídce na úrovni gastronomického zážitku je stále silnější. Průzkumy CBRE potvrzují tento trend přicházející ze západní Evropy. Až 75 % návštěvníků obchodního centra využije nějakou z možností stravování a 65 % zde tráví více času, pokud je k dispozici dostatečná gastronomická nabídka. Až 60 % zákazníků se rozhoduje pro výběr konkrétního centra právě podle širší nabídky jídla a nápojů.

Year by year, the importance of the segment of snacks and meals in shopping centers has been increasing. The demand of visitors for a wide and high quality menu at the level of gastronomic experience is getting stronger. CBRE surveys confirm this trend coming from Western Europe. Up to 75% of visitors to the shopping center will use some of the dining options and 65% spend more time there, if there is a sufficient gastronomic offer. Up to 60% of customers decide to select a specific center just according to the product range of food and beverages.

GRAF – Po čem zákazníci v oblasti gastronomie touží (% oslovených)
GRAPH – What are customers looking for in the area of gastronomy (% of respondents)

Zdroj: CBRE Výzkum
Source: CBRE Research



TECHNICKÉ TRENDY REVITALIZACE

Technické trendy v rekonstrukcích a dostavbách obchodních center vycházejí z poměru přínosu technického řešení a jeho ceny. Většina technických opatření, která se u rekonstrukcí a nové výstavby uplatňují, se soustřeďují na úsporu energií. U energií se nejlépe dá spočítat přínos použitých technologií, a to zejména proto, že spotřeba energie je všude dlouhodobě měřena, a máme proto spolehlivé údaje, které můžeme porovnávat s novými daty.

Vzhledem k tomu, že cena vody je v provozních nákladech komerčních budov relativně menší položkou, soustřeďují se úsporná opatření zejména na spotřebu tepla a elektrické energie. K celostnímu pohledu na budovu už od počátku projektování pomáhají certifikace a jejich přísná kritéria.

CERTIFIKACE

Takzvané „zelené“ certifikace (v našich podmínkách nejčastěji LEED a BREEAM, méně často německá DGNB) se považují zejména za marketingový nástroj developerů a majitelů při prosazení jejich budov na trhu. Nicméně certifikace mají věcné jádro, které nutí jak developery a vlastníky, tak i správce budov myslet na různé součásti projektu a provozu v souvislostech a nezapomínat na součásti, které bývají opomíjeny nebo podceňovány.

Pro investory tedy certifikace znamená, že projekt byl prověřen (v závislosti na typu certifikace) technicky, z hlediska vlivu na okolí i způsobu jeho provozování (podle typu certifikace). Výsledek certifikace dokládá investorovi jistou záruku úrovně kvality budovy a úrovně její rizikovitosti.

U nových budov se certifikace očekávají, tedy ztrácejí punc výjimečnosti. Certifikační autority tak v průběhu času zvyšují laťku pro jednotlivé stupně certifikace. Proto nová budova, postavená v roce 2011 s certifikací LEED Gold nebude totéž jako budova postavená jako LEED Gold v roce 2017. V současné době se zatím příliš nerozlišuje, jakého stupně certifikace budova dosáhla. Očekáváme však, že se investoři naučí rozlišovat nejen mezi certifikacemi budov při výstavbě a v provozu, ale i mezi jednotlivými certifikačními stupni.

Budovy se budou opakovaně „přecertifikovávat“, aby si udržely požadovaný stupeň. To se současně (s ohledem na zpřísňování certifikačních kritérií) neobejde bez investic, které budou muset vlastníci do budov vkládat.

Certifikace obsahují mnoho různých kritérií, která pokrývají prakticky všechny aspekty vlivu budov na životní prostředí. Do jisté míry supluje pohled dlouhodobého vlastníka, který je u developerských projektů často zastřen krátkodobými finančními cíli.

Aktuálně je běžné vlastnictví nemovitostí po dobu 5 až 10 let. Z hlediska celkové životnosti nemovitostí se jeví jako krátkodobé a z hlediska udržitelnosti nevhodné. Krátkodobý vlastník má tendenci plánovat v horizontu délky svého

TECHNICAL TRENDS OF REVITALIZATION

Technical trends in the reconstruction and extension of shopping centres are based on the benefit of a technical solution and price. Most of the technical measures for renovations and new construction focus on energy savings. The benefit of the used technologies can be calculated best in case of energies, especially because energy consumption is measured everywhere in the long term and we have reliable data, which we can compare with the new data.

Given that the price of water is a relatively minor item within the operating costs of commercial buildings, saving measures have been focusing mainly on consumption of heat and electricity. Certification and their strict criteria contribute to the holistic view of the building from the beginning of the project design.

CERTIFICATION

The so-called "green" certifications (most often LEED and BREEAM in our country, less frequently German DGNB) are considered mainly a marketing tool of developers and owners in asserting their buildings on the market. However, certifications have a factual core, forcing both developers and owners and facility managers, to think about the various components of the project and operations in the given context and not to forget the parts that are neglected or underestimated.

What does this certification mean for investors? It means that the project has been technically verified (depending on the type of certification), in terms of its impact on the environment and the method of operation (depending on the certification). Certification results give the investor a certain level of quality assurance of the building and its risk level.

Certifications are expected in case of new buildings, thus they lose their hallmark of exceptionality. Certification authorities therefore gradually up the ante for each level of certification. Therefore, a new building built in 2011 with LEED Gold certification is not the same as a building constructed as LEED Gold in 2017. At present, it is still far too difficult to distinguish, which level of certification the building achieved. However, we anticipate that investors will learn to distinguish both between the certification of buildings during construction and operation and individual certification levels.

Buildings will be repeatedly "over-certified", in order to maintain the desired level. Currently (given the tightening of the certification criteria), this cannot be achieved without investments, where owners of buildings will have to invest into buildings. Certifications include a variety of criteria, which cover virtually all aspects of the impact of buildings on the environment. To some extent, they substitute a long-term view of the owner, which is often obscured by the short-term financial objectives in developer projects.

The ownership of real estate property for the period of 5–10 years is currently common. They appear short-term and inappropriate with regard to sustainability from the perspective of the overall life of the real estate. A short-term owner has a tendency to plan within the horizon of the period of his/her ownership. Similar short-term

vlastnictví. Podobná krátkodobá hlediska vedou k tomu, že na konci vlastnictví je budova morálně i technicky vyčerpaná a je potřeba do ní masivně investovat.

Certifikace proto posuzují budovu z takových hledisek, která jsou pro vlastníky důležitá po celou dobu životnosti. Uvedme například urbánní umístění budovy, konstrukci budovy z hlediska její možné adaptace na budoucí odlišnou funkci, kontrolu návrhu budovy z hlediska odolnosti extrémům podnebí a podobně. Vlastník si tak prověřením certifikačních kritérií snižuje riziko potenciálních škod a/nebo poklesu hodnoty budovy (investice).

Právě snaha o omezení rizik investice a zachování, resp. navýšení její hodnoty vede ke zpřísnění certifikačních kritérií. Ty by měly donutit vlastníky k průběžným investicím do nemovitosti.

Nedílnou součástí certifikace je výběr materiálů. Posuzuje se energetická a materiálová náročnost materiálu. Výhodné jsou recyklované nebo místní materiály, které nepotřebují dopravu.

Úspory v budově lze dosáhnout už ve fázi jejího návrhu. Týká se to například omezení umělého osvětlení a tudíž i spotřeby elektrické energie.

Ve stádiu projektu je možné budovu navrhnout i tak, aby byla významně omezena potřeba nuceného větrání a klimatizace. Obdobné návrhy však u komerčních budov bohužel často narážejí na krátkodobý pohled na investici – delší návratnost vyhovuje spíše dlouhodobému majiteli nemovitosti než developerovi. Vlastník nemá přímý zisk z nízkých provozních nákladů budovy.

TEPLO

Zásadním faktorem pro úsporu tepla jsou tepelně-technické či izolační vlastnosti pláště objektu. U nových budov jsou již od projektu v souladu s novými předpisy, které se za poslední roky zpřísnily. Vlastnosti „stavební obálky“ jsou navíc vylepšovány s ohledem na očekávané provozní náklady a certifikaci, o kterou budova usiluje.

Pro rekonstruované budovy je vylepšení tepelných vlastností mnohem složitější. Je prakticky nemožné „obálku“ budovy zcela vyměnit. Částečná výměna nebo vylepšení vlastností fasády obvykle zásadně omezí nebo i částečně zastaví provoz budovy.

Některá místa nelze uspokojivě vyřešit a projektanti se potýkají s tepelnými mosty a bodovými prostupy tepla, které celkový výsledek rekonstrukce degradují. Rekonstruované budovy tedy málokdy dosáhnou stejných vlastností jako budovy nové. Hledají se proto jiná řešení, která by tento nedostatek alespoň částečně nahradila. Uvést můžeme zejména důsledné využívání rekuperace.

Podstatné je i řešení vstupů do budovy. Zejména tam, kde je velký pohyb návštěvníků.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Spotřeba elektřiny je u většiny budov největší položkou provozních nákladů. Současně je podstatná část opatření úspor elektrické energie spojená se značnými náklady.

Současný několikaletý pokles spotřební složky ceny elektrické energie (cena vlastní energie) je způsoben změnou struktury zdrojů elektřiny směrem k obnovitelným zdrojům a současně politikou jejich podpory. Cena elektřiny dosahovaná při nákupu ve větších objemech poklesla mezi roky 2012 a 2015 o téměř 10 %. To se odráží na nižší návratnosti úsporných opatření a slábnoucí motivaci vlastníků budov a jejich uživatelů tato opatření zavádět a financovat.

Proto se v první řadě uplatňují například LED technologie osvětlení, které se do spotřeby elektřiny promítají obratem. Vedlejším efektem je i podstatná úspora energie na chlazení. Do výpočtu návratnosti se obvykle nezahrnuje, nicméně rozhodně není zanedbatelná. Vzhledem k dlouhé životnosti LED svítidla nevyžadují tolik údržby jako standardní světelné zdroje. Dalším trendem je osvětlení, které se automaticky reguluje podle intenzity denního světla a adaptuje se na přítomnost lidí.

Obecným trendem je rozšíření měřících bodů energií. Důvodem tohoto opatření je zejména detailnější sledování spotřeby jednotlivých nájemních prostor, ale i jednotlivých technologických zařízení budovy. Bez detailních informací o spotřebách nelze efektivně snížit spotřebu energií.

Samozřejmostí je vybavení technologií různými úspornými prvky jako frekvenční měniče, důsledné využívání rekuperace tepla a úsporné systémy u eskalátorů, travelátorů a výtahů. Zatím minimálně jsou využívány možnosti výroby energie přímo na budovách (solární panely, větrné elektrárny). V případě solárních panelů se nicméně dá jejich rozšíření očekávat.

OSTATNÍ MÉDIA A TECHNOLOGIE

V menší míře se u obchodních center uplatní náročnější opatření jako využívání dešťové vody, které však vzhledem k relativně malé spotřebě vody nemá srovnatelný efekt jako úspora tepla nebo elektřiny. Je relativně jednoduché srážkovou

considerations lead to the fact that the building is morally and technically worn out at the end of the ownership and it needs huge investments.

Certification therefore assesses the building in such aspects, which are important for the owners over the lifetime. Let us mention for example an urban location of the building, the structure of the building in terms of its possible future adaptation to different functions, control of the building design in terms of resistance to extremes of the climate and so on. By verifying the certification criteria, the owner reduces the risk of potential damage and/or decline in the value of the building (investment).

The very effort to reduce risks of investment and conservation, i.e. an increase in its value, leads to stricter certification criteria. These should compel owners to make continuous investments in real estate.

The choice of materials is an integral part of the certification. Energy and material consumption of material is assessed. This is why recycled or local materials that do not require transportation are preferable.

Savings in a building can be achieved already at the stage of its proposal. This concerns, for example, restrictions on artificial light and therefore energy consumption.

At the design stage, it is possible to design a building, so that it significantly reduces the need for forced ventilation and air-conditioning. However, as regards commercial buildings, similar proposals often encounter short-term views of investment – a longer return will benefit a long-term owner of real estate more than it will benefit a developer. The owner does not have a direct profit from the low operating costs of the building.

HEAT

Crucial factors for heat savings include the thermal or insulating properties of the shell. New buildings are already in accordance with the new regulations from the beginning of the project, and these regulations have been made stricter in recent years. The properties of the "building shell" are also improved with respect to the expected operating costs and the certification, which the building tries to obtain.

The improvement of the thermal properties of renovated buildings is far more complex. It is virtually impossible to completely replace the "shell" of the building. A partial replacement or enhancement of properties of the façade will usually substantially reduce or even partially cease the operation of the building.

Some places cannot be resolved satisfactorily and planners are faced with thermal bridges and point heat transmissions, which degrade the overall result of reconstruction. A renovated building thus seldom reaches the same properties as new buildings. Therefore, we seek other solutions, which would at least partially replace this shortcoming. We can cite in particular the consistent use of heat recovery.

The solution for entrances to buildings is also significant. Especially where there is a large flow of visitors.

ELECTRIC ENERGY

Electricity consumption is the largest component of operating costs in most buildings. At the same time, a substantial part of energy saving measures is associated with considerable expenditure.

The current multi-year decline in consumable components of electricity prices (the price of energy itself) is caused by a shift in the structure of electricity sources towards renewable resources and policies for their support. The electricity price achieved when buying in larger volumes declined by almost 10% between 2012 and 2015. This is reflected in a lower return of saving measures and weakening motivation of building owners and users to implement and fund these measures.

Therefore, LED lighting technologies are primarily applied, which are reflected in electricity consumption through the turnover. Side effects also include significant energy savings on cooling. They are not usually included in the calculation of return, but they are certainly not negligible. Given the long life of LED lights, they do not require as much maintenance as standard light sources. Another trend is the lighting that automatically adjusts to the intensity of daylight and adapts to the presence of people.

A general trend is to extend the measuring points of energies. The reason for this measure is the particularly detailed monitoring of consumption of each rental space, and also the individual technological equipment of the building. Energy consumption cannot be effectively reduced without detailed information on consumption.

Technologies are fitted with various energy-saving features such as frequency converters, consistent use of heat recovery and energy-saving systems for escalators, travellers and lifts. The possibilities of energy production directly on buildings (solar panels, wind turbines) are used only minimally so far. However, one can expect their spreading in case of solar modules.

OTHER MEDIA AND TECHNOLOGIES

Demanding measures, such as rainwater use, are applied in shopping centers to a lesser extent, but this does not have a comparable effect to heat saving or energy savings due to the relatively small amount of water. It is relatively simple to use rainwater for watering e.g. greenery or for toilet flushing. Simple and affordable

vodu využít například pro zálivku zeleně nebo splachování WC. Jednoduchými a finančně dostupnými opatřeními jsou i perlátory u koncových prvků vodovodu a duální splachovače, které snižují spotřebu vody.

Podstatnou roli v technologických vylepšeních, která probíhají v rámci rekonstrukcí nebo nové výstavby, sehrává sofistikované využití systémů měření a regulace (MaR). To poskytuje obsluhu širší možnosti nastavení, ovládání a jemnější vyladění systémů technického zařízení budovy (TZB).

Systémy TZB se stávají natolik složitými, že správné provozní nastavení není možné provést bez zaznamenávání velkého množství dat ze systémů MaR a jejich analýzy. Zde je na místě zmínit potřebu vychovat dostatečné množství odborníků, kteří budou schopni řídit budovy s těmito sofistikovanými systémy.

INFORMAČNÍ MODEL

S tím, jak se stává řízení budov složitějším, bude muset být propracovanější i dokumentace. Naplnění litery stavebního zákona pro provoz budovy nestačí. Součástí dokumentace nové budovy, ale i jakékoliv výměny zařízení, musí být návod k použití.

Obdobný návod však musí být připraven i pro budovu jako celek. Manuál by se měl připravovat již v době návrhu budovy, kdy projektant navrhne principy fungování budovy, které by dodavatel měl naplnit a předat vlastníkově do užívání.

Aktuální praxe bývá odlišná. Dodavatel dostává projektovou dokumentaci, která ne vždy popisuje navržené principy fungování budovy. Dodavatel splní dodávku stavby podle svého chápání dokumentace, často s mnoha drobnými úpravami, které jsou způsobeny různými vlivy (nepochopení, chyby v dokumentaci, úspory na straně dodavatele i investora, chyby pracovníků dodavatele, ale i jejich dobrý úmysl). Celkový výsledek však může být do značné míry odlišný od původního záměru.

Nedostatečná dokumentace dále ztěžuje pozici údržby, která se pokouší pochopit navržené principy fungování budovy bez jakéhokoliv vodítka. Přestože provozní pracovníci procházejí při předávání stavby školením, je velké množství informací, které se v rámci výstavby budovy nenávratně ztratí.

Určitou nadějí je rozvoj technologie BIM (Building Information Modelling), která by měla přenést technické informace od projektanta až ke správci. Software nástroje jsou dnes tak daleko, že dovolují na počítačovém modelu posuzovat variantně například různé způsoby vytápění a zateplení stěn. Bohatství informací, které v modelu jsou, bohužel obvykle skončí ve 2D dokumentaci, již použije dodavatel stavby.

Očekávané použití BIM modelu je pro celý životní cyklus stavby. Základ datového modelu by měl vytvořit projektant. Součástí datového modelu by pak byl nejen výpočet statiky, ale i například kabelů nebo tlaková ztráta v potrubí VZT. Dodavatel stavby by měl v modelu zohlednit veškeré změny, které v rámci dodávky udělal. A současně i zavést data týkající se jednotlivých dodaných zařízení (výrobce, typ, sériové číslo, výkony apod.).

Jedině takový model poskytne vlastníkově a správě budovy veškeré údaje, které potřebuje k jejímu provozu. Bohužel k takovému ideálnímu stavu se zřejmě budeme propracovávat ještě několik let.

Sofistikovanost budov, ať už s BIM technologií nebo bez ní, bude v provozu vyžadovat vysoce kvalifikovaný personál. Hledání odborníků, kteří by splňovali profil property managera nebo facility managera (neplést s údržbou), je značně problematické. Prakticky neexistuje formální vzdělání, které by se provozem budov zabývalo a minimální počet absolventů škol, kteří se blíží profilu property managera, se na pracovním trhu naprosto ztratí. Přitom poptávka na trhu je značná.

Manažeři se proto rekrutují z různých jiných profesí, ať stavebních nebo ekonomických. Každému z nich však vždy chybí vhléd do některé části problematiky, kterou má property manager na starosti. Property managery si proto jednotlivé společnosti musejí vychovat. Vzdělávání pracovníků správy budov je podstatnou podmínkou pro zvýšení kvality jejich provozování a fungování. A to v době, kdy – jak jsme upozornili – dochází ke zpřísňování certifikačních kritérií.

measures also include aerators of the end elements of tap water and dual flushing systems, which reduce water consumption.

A substantial role in technological improvements that take place in the framework of reconstruction or new construction is played by a sophisticated use of measurement and control systems (MCS). This gives the operator more options for setting and finer tuning of electrical and plumbing systems of the building (HVAC systems).

HVAC systems have become so complex that the correct operational settings cannot be adjusted without recording large amounts of data from MCS systems and their analyses. Here it is worth mentioning the need to educate and train enough experts, who will be able to manage the building with these sophisticated systems.

INFORMATION MODEL

As the management of buildings becomes more complex, documentation will also need to be more sophisticated. Complying with the wording of the Building Act for the operation of the building is not enough. The documentation of a new building, and also any exchange of equipment, must include instructions for use.

Similar instructions must be prepared for the building as a whole. The manual should be prepared already at the time of the building's design, where the designer proposes principles for the functioning of the building, which the supplier should meet and pass on to the owner for use.

The current practice is usually different. The supplier receives project documentation, which does not always describe the proposed principles of the functioning of the building. The supplier fulfils the order for construction works according to his/her understanding of the documentation, often with many minor changes that are caused by various factors (misunderstandings, errors in the documentation, savings on the part of the supplier and investor, mistakes of the staff of the supplier, and also their good intentions). The overall result may be significantly different from the original intent.

A lack of documentation further complicates the position of maintenance workers, who are trying to understand the principles of operation of buildings designed without any clues. Although the operating personnel undergo training when handing over the construction, there is a large amount of information, which will be irretrievably lost within the construction of the building.

Some hope is the development of BIM (Building Information Modelling), which should transmit technical information from the designer to the administrator. Software tools are now already so advanced that they enable us to assess the variation of e.g. different manners of heating and insulation on a computer model. The wealth of information, which is included in the model, unfortunately usually ends in the 2D documentation used by the construction supplier.

The expected use of BIM model is for the entire lifecycle of the building. The basis of the data model should be created by the designer. The data model should include both calculation of statistics and e.g. cables or pressure loss in HVAC pipes. The supplier should take into account all the changes, which he/she made within the delivery. And simultaneously, he/she should introduce data relating to individual delivered devices (manufacturer, type, serial number, performance, etc.).

Only such a model provides the owner and management of the building with all the information they need for its operations. Unfortunately, we will probably need several more years to achieve such an ideal situation.

Sophistication of the buildings, whether with BIM technology or not, will require highly qualified personnel for operation. Finding experts, who would meet the profile of a property manager or facility manager (not to be confused with maintenance) is very problematic. There is virtually no formal education, which would deal with the operation of buildings and the minimum number of graduates, who are close to the profile of a property manager, will get completely lost in the labour market, although the market demand is considerable.

Managers are therefore recruited from various other professions, whether construction or economic ones. Each of them, however, always lacks insight into some of the issues, which the property manager is in charge of. This means that individual companies have to educate or train their own property managers. The training of workers working as building administrators is an essential condition for increasing the quality of their observation and functioning. And all this at a time when – as we pointed out – there is a tightening of the certification criteria.

„K trendům v této oblasti bude patřit především proaktivní přístup ke správě nemovitostí, tlak na efektivitu a rostoucí role aktivního asset managementu – tedy flexibilní a inovativní přístup jak k budovám, tak k jejich uživatelům.“

“Trends in this area will particularly include a pro-active approach to property management, pressure for efficiency and the growing role of active asset management – i.e. a flexible and innovative approach to both buildings and their users.”

Zdenka Klapalová, Knight Frank

TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

INDUSTRIAL MARKET



TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

INDUSTRIAL MARKET

- Počet dokončených realizací na českém trhu byl v roce 2015 nejvyšší od globální ekonomické recese a třetí nejvyšší v historii trhu.
- V souladu s poptávkou v roce 2014 zůstává úroveň poptávky po průmyslových prostorách v České republice silná. Nejsilnějším hnacím motorem poptávky byly automobilové společnosti a poskytovatelé 3PL.
- Neobsazenost průmyslových prostor klesla meziročně o 3,1 procentního bodu a v prvním čtvrtletí 2016 dosahovala 5,1 procent.

Trh s průmyslovými nemovitostmi v České republice zaznamenal v roce 2015 významný růst, s meziročním zvýšením objemu prostor pro skladování a výrobu o 11 %. I přes akceleraci trhu nedošlo k růstu investic vzhledem k omezené nabídce nemovitostí na prodej.

V absolutních číslech bylo vloni dokončeno 566 tisíc m² komerčních skladů a výrobních hal. Jednalo se o třetí neaktivnější rok v historii, a to hned po letech 2007 a 2008. Výstavba je z velké části poháněna poptávkou. Pouze přibližně 10 % nově dokončených budov v roce 2015 bylo postaveno na spekulativní bázi, drtivá většina měla nájemce zajištěn už před zahájením výstavby nebo šlo o prodloužené nájemní smlouvy či expanze.

Na konci roku 2015 byla celková rozloha průmyslových nemovitostí v České republice 5,69 mil. m². 70 % těchto prostor se nachází jen ve třech krajích ČR:

1. Praha (2 264 000 m²)
2. Plzeň (880 000 m²)
3. Jižní Morava (841 000 m²)

Také letošní rok bude z hlediska rozvoje velmi silným: 384 000 m² nových kapacit bylo ve výstavbě už na konci roku 2015. Spekulativní výstavba představuje 54 000 m², to znamená 14 % ze sledovaných developerských projektů. Další 62 000 m² bylo k dispozici v nemovitostech, které nebyly plně pronajaty. Na rozdíl od roku 2015, kdy byl spekulativní development omezen na jediný areál, letos jde o šest skladů ve čtyřech projektech.

Díky silné poptávce a navzdory velkému množství nově dokončených prostor poklesla míra neobsazenosti meziročně o 3,1 procentního bodu na aktuálních 5,1 %. Neobsazené prostory zahrnují celkem 292 tisíc m², z nichž 37 % se nachází v Praze, 17 % v Jihomoravském kraji a 15 % v Plzeňském kraji. Míra neobsazenosti ve výše zmíněných oblastech je v souladu s průměrem ČR.

- The level of completions on the Czech market in 2015 was the highest since the global economic downturn and the third highest in the market's history.
- Level of demand for industrial premises in the Czech Republic remains strong, in line with the demand in 2014. The strongest driver of the demand were automotive companies and 3PL providers.
- Industrial vacancy has decreased by 3.1 percentage points year-on-year and it has reached 5.1% by the first quarter of the year.

The industrial real estate market in the Czech Republic experienced significant growth in 2015, with annual stock growth by 11%. In spite of rapid market development, on the investment side the market remained relatively quiet.

In absolute numbers, the annual volume of completions was 566,000 m² of commercial warehouses. It was the third most active year in market's history, following 2007 and 2008 in the pre-crisis rapid market growth period. Construction is largely driven by demand, only approximately 10% of the new completions in 2015 was built on speculative basis, vast majority had tenants secured prior to commencement or were in negotiations with tenants by the commencement.

At the end of 2015, total industrial stock in the Czech Republic has reached 5.69 million sq m. 70% of the stock is located in only three Czech regions:

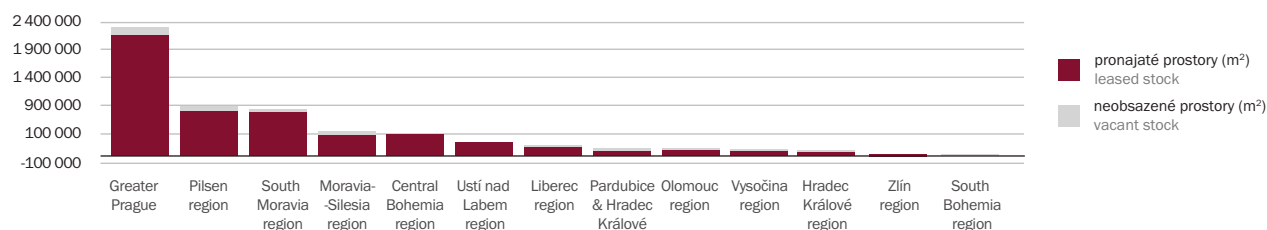
1. Prague (2,264,000 m²)
2. Plzeň (880,000 m²)
3. South Moravia (841,000 m²)

2016 is going to be another strong year in terms of development: 384,000 m² was under construction at the end of 2015. Speculative development represents 54,000 m², i.e. 14% of the total development pipeline. Another 62,000 m² was available in properties that were not fully let. Unlike in 2015, when speculative development was limited to a single business park, the speculative development for 2016 comprises six warehouses in four business parks.

Thanks to the strong demand and in spite of the high volume of new completions, the vacancy level has decreased by 3.1 percentage point year-on-year to 5.1%. In absolute terms the vacant space comprises 292 thousand m², of which 37% is located in Prague, 17% in South Moravia and 15% in Plzeň region. The vacancy rate in the above mentioned regions is in line with country average.

Zdroj: Colliers International / Industrial Research Forum
Source: Colliers International / Industrial Research Forum

GRAF – Nabídka a neobsazenost v regionech (m²)
GRAPH – Stock and availability in regions (m²)



SITUACE V PRAZE

Průmyslové prostory v Praze se v roce 2016 rozrostly o 255 000 m². Dokončená výstavba zahrnovala osm nových nemovitostí v pěti lokalitách. Největší sklad byl dokončen v parku Panattoni Park Prague Airport pro firmu Amazon. Se 133 000 metry čtverečními tvoří více než polovinu roční dokončené výstavby.

Všechny nové dokončené projekty se zaměřily pouze na dva z pražských dílčích trhů, západní a východní. Výstavba probíhala hlavně v blízkosti pražského mezinárodního letiště a podél D10 a D11. Pět z osmi nových skladů bylo v době dokončení plně pronajato.

SITUATION IN PRAGUE

Industrial warehouse in Prague grew by 255,000 m² in 2016. The completions comprised eight new properties in five business parks. The single largest warehouse built to date was completed in Panattoni Park Prague Airport for Amazon. With 133,000 m² this single warehouse made for more than half of the annual completions.

All new completions targeted only two out of Prague's submarkets, West and East, mainly the areas in the proximity of Prague International Airport and along the D10 and D11 highways. 5 of the 8 new warehouses were fully let in time of their completion.

Připravované projekty pro rok 2016 v Praze zahrnují 131 000 m² průmyslových prostor (včetně kancelářských prostor v objektech). Další 10 000 m² se nachází v nemovitostech, kde je výstavba v současné době pozastavena ve fázi shell & core a developer nebude pokračovat na spekulativní bázi. Většina developerských projektů pro rok 2016 je situována na východní okraj Prahy; po jednom skladu vznikne také v severní a západní části metropole.

Navzdory velkému objemu nově dokončených prostor klesla neobsazenost na území Prahy meziročně o 2,3 procentního bodu, a to na 4,8 % (107 600 m²). Z meziročního hlediska se dostupné prostory redukovaly o 28 500 m². Nicméně každý ze čtyř pražských dílčích trhů (východ, západ, jih a sever) má svou vlastní dynamiku, pokud jde o nové nabídky a změny v rozloze volných prostor.

83 % všech nemovitostí v Praze dokončených v roce 2015 se nachází na západním okraji města, který se tak stal nejrozvinutějším dílčím trhem metropole s celkovou plochou 728 800 m². Míra neobsazenosti se zde pohybuje kolem 9 % (65 600 m²).

Ve východní části okolí Prahy se průmyslové parky nacházejí podél D10 a D11. Do loňska šlo o historicky největší pražský dílčí trh, v roce 2015 jej Praha-Západ překonala. Dokončených prostor bylo 44 000 m² a celková kapacita dosáhla 693 300 m². Všechny nově dokončené prostory byly plně obsazeny a nájemce našly i dříve dokončené projekty; do konce roku míra neobsazenosti dosáhla pouze 1,5 % (10 300 m²). Nízká míra neobsazenosti dokazuje atraktivitu území pro nájemce i developery: 64,3 % ze všech chystaných developerských projektů se zaměřuje na Prahu-Východ.

Třetím největším dílčím trhem je Praha-Jih podél dálnice D1. S prostory o celkové rozloze 507 700 m², zde neobsazenost dosahuje 1,1 % a momentálně je prakticky nemožný pronájem větší průmyslové plochy. Navíc zde neexistují žádné připravované developerské projekty.

Poslední a nejmenší pražský dílčí trh, táhnoucí se na sever podél dálnice D8, zahrnuje prostory o rozloze 334 800 m². Míra neobsazenosti je zde vyšší – 7,8 % na konci roku 2015. To by se ale mohlo už v letech 2016/2017 změnit v důsledku nedostatku volných prostor na jiných trzích a s plánovanou dostavbou dálnice D8 do Ústí nad Labem a dále do Drážďan.

POPTÁVKA

Rok 2015 zaznamenal nejnižší objem prodloužení nájemních smluv v posledních třech letech. Na historicky nejvyšší úroveň zvedla celkové výsledky realizovaných pronájmů silná nová poptávka.

Transakce v ČR během roku 2015 zahrnovaly celkem 1 393 800 m². Ve srovnání s rokem 2014 je hrubý pronájem téměř stejný, liší se pouze o 1 000 m². Prodloužení nájmu představovalo 36 % celkového hrubého pronájmu. Ačkoli jsou tato čísla na stejné úrovni jako v roce 2014, nezaznamenali jsme transakci větší než 50 000 m², jako tomu bylo v roce 2014. Můžeme to interpretovat tak, že o pronájem průmyslových prostor v ČR projevil zájem vyšší počet firem.

Výrobci a producenti s 42,7% podílem na čistém pronájmu generovali největší část poptávky. Logistické firmy byly druhým nejsilnějším segmentem trhu s 30,9% podílem. Distribuční služby klesly na poslední místo s 26 %. V roce 2014 se tento segment umístil na samém vrcholu, a to především díky velkým obchodním transakcím firem Amazon a Primark.

Pipeline for 2016 in Prague comprises 131,000 m² of warehouse space (including office mezzanines). Another 10,000 m² is in a property, where construction is currently on hold in the shell & core stage and the developer will not continue on speculative basis. Majority of the development for 2016 is targeting the eastern outskirts of Prague; one warehouse will be built also in both northern and western part of the city.

In spite of the large volume of new completions, vacancy for the Prague area fell year-on-year by 2.3 percentage point and was at 4.8% (107,600 m²). In year-on-year figures, available space decreased by 28,500 m². However, each of the four Prague submarkets (East, West, South and North) has its own dynamics in terms of new supply and changes in vacancy.

83% of all completions in Prague targeting the western outskirts in 2015, the West became the most developed submarket of the city. The warehouse stock in Prague-West stood at 728,800 m². Vacancy rate is a 9% (65,600 m²).

The eastern part of Prague covering industrial parks along the D10 and D11 highways has been historically the largest Prague's submarket, in 2015 it was overtaken by Prague-West. The completions were 44,000 m² and the total stock was 693,300 m². All newly completed space was fully occupied and even earlier completed projects got their tenants; by the year end, vacancy rate stood at 1.5% only (10,300 m²). Low vacancy rates prove attractiveness of the area for occupiers as well as for developers, 64.3% of all new development is targeting Prague-East.

The third largest submarket is Prague-South, situated along the D1 highway. With 507,700 m² of warehouses the vacancy rate here has reached 1.1% and it is virtually impossible to lease a larger warehouse space there at the moment. Furthermore, there are currently no development projects targeting the area.

The last and smallest Prague submarket, stretching north along the D8 highway, has a stock of 334,800 m². The vacancy rate is higher there – 7.8% at the end of 2015. However, this might change already in 2016/2017 because of the lack

of available space in other submarkets and thanks to the scheduled completion of D8 highway to Usti nad Labem and further to Dresden.

DEMAND

The year of 2015 saw the lowest volume of lease renegotiations in the last three years. The strong level of new demand lifted the total leasing activity results to their highest ever.

A total of 1,393,800 sq m was transacted in the country during 2015. In comparison with 2014, this gross take-up is almost identical, differing

by 1,000 m² only. Renegotiations represented 36% of the gross take-up. Although the take-up figures are at the same level as in 2014, the market has not seen any deals larger than 50,000 m² as it was in 2014. This might be interpreted as the number of companies interested in the Czech warehousing market has increased.

Manufacturers and producers generated the largest part of the demand, with 42.7% share on net take-up. Logistic providers were the second strongest market segment, with 30.9% share, distribution services dropped to the last place with 26%. In 2014 this segment ranked at the very top, mainly thanks to the big deals of Amazon and Primark.

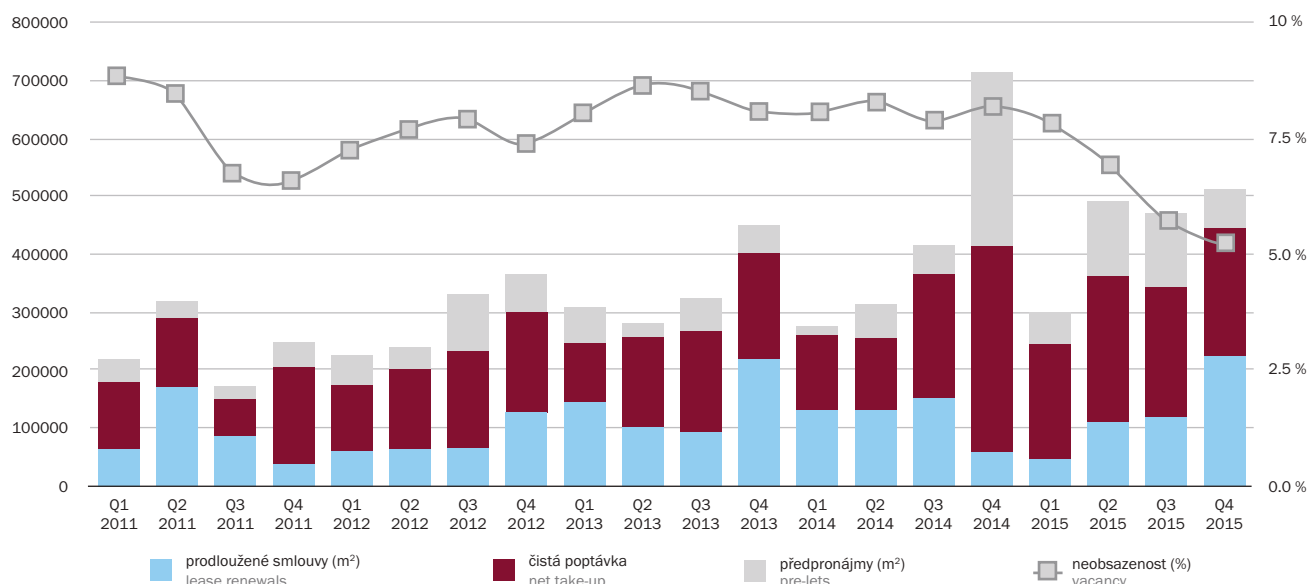
„Vlastníci budou usilovat o dosažení struktury adekvátní pro danou lokalitu. Může to znamenat i změnu zacílení projektu.“

“The owners will seek to reach an adequate structure for the given area. This may involve a change in the focus of the project.”

Ing. Pavel Berger, GE Money Bank

GRAF – Struktura poptávky v ČR (m²)

GRAPH – Gross take-up structure – Czech Republic (m²)



Zdroj: Colliers International / Industrial Research Forum
Source: Colliers International / Industrial Research Forum



Protože automobilovému průmyslu se daří, dodavatelé rozšiřují své podnikání pronájmem nových prostor anebo rozšířením obchodní činnosti. V roce 2015 si firmy z automobilového segmentu pronajaly přibližně 187 000 m² skladů po celé zemi. Význam tohoto odvětví překračuje pro výrobce automobilů rámec klíčových lokalit; nové haly pro automobilové výrobce byly umístěny v 11 ze 14 českých regionů.

Co se týče regionů, nájemci mířili hlavně do Prahy a okolí. Zde bylo realizováno 48 % hrubých pronájmů a 36 % čistých (bez přejednání). Druhou nejoblíbenější oblastí byla Plzeň s 14% podílem na hrubém a 17% podílem na čistém pronájmu. Jižní Morava představovala 8 % hrubého a 9 % čistého pronájmu. Tyto údaje jsou v souladu s celkovou velikostí trhu v každém regionu a s dostupností prostor k pronájmu.

As automotive industry is thriving at the moment, the suppliers are growing their business, either leasing new space or expanding their business. In 2015, companies from the automotive segment have leased approximately 187,000 m² of warehouses across the country. The importance of the sector stretches beyond the major locations with the car producers; new warehouses for automotive producers were located in 11 out of 14 Czech regions.

As for locations, the greater Prague area is the main target for both gross and net take-up, securing 48% and 36% respectively. The second most popular region was Plzeň with 14% share on gross and 17% share on net take-up. South Moravia took 8% of gross and 9% of net take-up. These figures comply with the overall size of the market in each region and with the availability of space for lease.

TABULKA – První desítka v objemu nájemních transakcí podepsaných v roce 2014 (podle velikosti)
TABLE – Top 10 leasing transactions signed in 2014 (by size)

Zdroj: Industrial Research Forum / Colliers International
Source: Industrial Research Forum / Colliers International

ROK	PROJEKT	NÁJEMCE	TYP TRANSEKCE	PLOCHA (m ²)	ODVĚTVÍ NÁJEMCE
YEAR	PROJECT	TENANT	TRANSACTION TYPE	VOLUME (m ²)	TYPE OF OCCUPIER SUBSECTOR
Q4/2015	Prologis Park Prague Jirny	DHL Solutions	prejednání / renegotiation	39 366	3PL
Q4/2015	Prologis Park Prague Jirny	DHL Solutions	rozšíření / expansion	30 934	3PL
Q2/2015	Prologis Park Prague Jirny	DHL Solutions	prejednání / renegotiation	30 619	3PL
Q3/2015	Prologis Park Prague Jirny	Globus - 1/2	předpronájem / pre-lease	29 201	Distribuce / Maloobchod Distribution / Retail
Q3/2015	Prologis Park Prague Jirny	DHL Solutions	prejednání / renegotiation	29 058	3PL
Q4/2015	Prologis Park Prague Jirny	Globus	prejednání / renegotiation	28 916	Distribuce / Maloobchod Distribution / Retail
Q4/2015	CTPark Plzeň	Sumisho Global Logistics	prejednání / renegotiation	26 568	3PL
Q1/2015	P3 Prague D8	VF Corporation	předpronájem / pre-lease	23 445	Distribuce / Maloobchod Distribution / Retail
Q1/2015	VGP Park Plzeň	Faiveley Transport	předpronájem / pre-lease	21 815	Výrobce/Jiný / Producer/Other
Q2/2015	Panattoni Park Cheb	BWI	předpronájem / pre-lease	15 957	Výrobce/Automobilový pr. / Producer/Automotive

Připravované projekty pro rok 2016 čítají 303 500 m² průmyslových prostor (včetně kancelářských prostor uvnitř objektů) plus dalších 56 000 m², které jsou v uzamčených projektech, tj. projektech, kdy byla stavba zahájena, ale z různých důvodů zůstává pozastavena. Objem dokončených prostor by tak mohl dosáhnout podobné úrovně jako v roce 2014.

Pouze jedna třetina z nově realizovaných projektů byla na konci roku k dispozici k pronájmu. Očekáváme proto, že míra neobsazenosti bude stabilní nebo dokonce klesne. To by mohlo povzbudit některé developery, kteří mají dostatek financí k uskutečnění projektů v nevyhledávanějších lokalitách. Vzhledem k náročnějšímu procesu pro územní a stavební povolení půjde aspoň o dvouletý proces.

Poptávka zůstane velmi aktivní. Vzhledem k síle ekonomiky a zvýšení důvěry spotřebitelů ji budou stimulovat maloobchodní distribuční společnosti, obchodníci zaměření na e-commerce a automobilový průmysl.

Oznámené dokončení dálnice D8 by mohlo zvýšit poptávku nájemců i aktivitu developerů v Ústeckém kraji. Region nabízí dostatek pracovních sil, které jsou zároveň levnější než v nejoblíbenějších oblastech.

Výše nájemného se v roce 2016 příliš nezmění. U standardního pětiletého nájmu průmyslových prostor třídy A v Praze a Ostravě se nájem pohybuje v rozmezí 3,70–3,90 EUR/m²/měsíc, nájemné v Plzni dosahuje kolem 3,75–3,95 EUR/m²/měsíc. Na špičce zůstává Brno s nájemným ve výši 3,95–4,25 EUR/m²/měsíc.

Kancelářské prostory v průmyslových objektech jsou nabízeny za 8–9 EUR/m²/měsíc a servisní poplatky zůstávají na stabilní výši 0,50–0,65 EUR/m²/měsíc. Výjimkou jsou menší obchodní jednotky kolem 500 m², kde jsou poplatky za služby o něco vyšší 0,90–1 EUR/m²/měsíc.

Nejběžnější formou incentív nabízených developery na českém trhu průmyslových nemovitostí jsou tzv. nájemní prázdniny nebo příspěvek na vybavení prostor. S mnohem výraznějšími pobídkami se lze setkat u pronájmů starších objektů.

The current industrial pipeline for 2016 comprises 303,500 m² of warehouse space (including the office mezzanine), plus another 56,000 m² which are in locked up properties, where construction commenced but for various reasons remains on hold. The level of completions could thus reach similar level to 2014.

As only one third of the space under construction was by the year end available for lease, we expect the vacancy level to be stable or even continue decreasing. This could encourage some developers who have sufficient land bank to proceed with projects in the most sought after locations. However, due to the time frame for zoning and construction permits this will be a lengthy process with at least two-year horizon.

The demand is expected to remain very active. Given the strength of the economy and the improved consumer confidence, retail distribution companies as well as e-retailers are expected to be strong driver of demand, together with the usual suspect, automotive industry.

Announced final completion of D8 highway could potentially increase both demand and development pipeline for Ústí nad Labem region. The region features sufficient labour pool which is at the same time cheaper than in the most popular regions.

No major fluctuation of headline rents is expected in 2016. For a standard five-year lease, Class A warehouse space in Prague and Ostrava is typically leased at €3.70–€3.90/m²/month, rents in Plzeň reach around €3.75–€3.95/m²/month and Brno remains at the higher end with rents ranging between €3.95–€4.25/m²/month.

The offices are offered at €8.00–€9.00/m²/month and service charges stay at €0.50–€0.65/m²/month with the exception of smaller business units of around 500 m² where the service fees are slightly higher at €0.90–€1.00/m²/month.

The most common form of incentives offered by developers on the Czech industrial market are rent free periods and/or contribution for above standard fit out investments. More substantial incentives are being offered for leases within the existing premises.

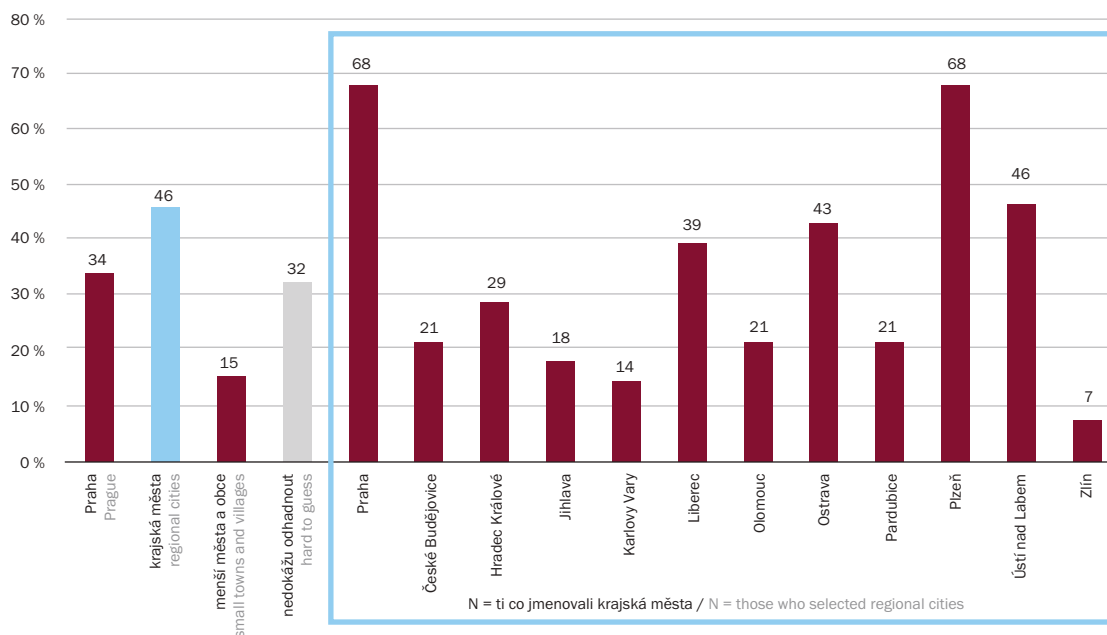
„Logistika bude i nadále zaznamenávat největší nárůst – pokud ekonomika ve střední Evropě (hlavně v ČR) a v Německu půjde nahoru, jako je tomu doposud.“

“Logistics will continue to record the largest increase – if the economy in central Europe (mainly in the Czech Republic) and in Germany will go up, as it has been going so far.”

Emil Holub, Clifford Chance

GRAF – Příležitosti a potenciál pro nový development v letech 2016–2017 GRAPH – The opportunities and potential for a new development in 2016–2017

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



Avšak i v případě předpronájmů je možné dosáhnout jistých zvýhodnění. Finální balíček pobídek se může lišit v závislosti na úrovni konkurenčního boje v daném regionu. S ubývající kapacitou již připravených prostor k pronájmu se v prvním sledu pravděpodobně sníží úroveň pobídek a v druhém sledu budeme svědky rostoucí výše nájemného.

However, some discounts are also achievable for built-to-let projects. The final incentive package may vary depending on the level of competition within the particular regional submarket; with shrinking space ready for lease the level of incentives is likely to decrease in the first place, the second step will be growth of asking rent.

ONDŘEJ VLK

Colliers

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 předpronájmů, 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.

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 includes new leases and expansions of space within existing lease contracts, subleases and pre-leases but 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.

SOUČASNÉ TRENDY V CESTOVNÍM RUCHU S DŮRAZEM NA HOTELNICTVÍ

CURRENT TRENDS IN TOURISM WITH AN EMPHASIS
ON THE HOTEL INDUSTRY



SOUČASNÉ TRENDY V CESTOVNÍM RUCHU S DŮRAZEM NA HOTELNICTVÍ

CURRENT TRENDS IN TOURISM WITH AN EMPHASIS ON THE HOTEL INDUSTRY

- Celkové oživení turismu v sezoně 2015 znamenalo dvojciferný nárůst návštěvnosti, nárůst příjmů a spotřeby.
- Asijské zdrojové trhy vedené Čínou jsou stále významnějším tahounem návštěvnosti a příjmů v ČR.
- Na dalším vzestupu jsou moderní technologie, inovace, kvalita a nové formy cestovního ruchu.
- Akvizice a rekonstrukce hotelových kapacit, nárůst investic do horského businessu a zážitkových aktivit táhnou trh nemovitostí cestovního ruchu dopředu.
- Další vývoj budou předurčovat optimistické vyhlídky domácí poptávky a nejistý vývoj na globální úrovni.

OHLÉDNUTÍ ZA KRIZÍ

Trh cestovního ruchu, hotelnictví a volnočasových aktivit se v České republice v minulém roce definitivně odrazil od krizových let, ve kterých došlo ke snížení příjmů a byla omezena investiční činnost v rámci odvětví. Provozovatelé zejména hotelových kapacit byli z obavy ze ztráty zákazníků nuceni významně snížit ceny, což v odvětví vyvolalo nebezpečnou slevovou spirálu. Jejím důsledkům čelí hoteliéři doposud.

Toto období však přispělo k pročištění trhu. Krize přiměla podnikatele pracovat na kvalitě služeb a celkově inovovat nabídku. V oblasti hotelového byznysu došlo k omezení developerské činnosti doposud rychle rostoucích nových hotelových kapacit.

Proti tomuto trendu působily především veřejné výdaje v podobě zdrojů evropských fondů. Ty směřovaly hlavně do výstavby základní infrastruktury cestovního ruchu, včetně budování hotelových a kongresových kapacit a další turistické projekty (vlek, lanovky, lázně, cyklostezky, atraktivita cestovního ruchu atd.). Ne všechny evropské projekty však byly dostatečně kvalitně připraveny. Mnohé z nich kvůli nesprávně odhadnutým ekonomickým podmínkám krizi spíše zesílily, zejména na místní úrovni.

RŮST (SKORO) NA VŠECH FRONTÁCH

Rok 2015 byl pro turismus v České republice obdobím rekordního růstu. Celkový počet ubytovaných hostů se dle čísel Českého statistického úřadu oproti minulému roku zvýšil o 10,2 % a počet přenocování o 9,6 %, přičemž o 3,1 % vzrostlo také tzv. čisté využití lůžek. Bez zajímavosti není to, že domácích turistů přibýlo o polovinu více než zahraničních.

Vedle vývoje českého hospodářství, méně politiky ČNB či bezpečnostní situace ve světě se na růstu cestovního ruchu projevilo pořádání několika významných sportovních akcí. Patřily mezi ně mistrovství světa v ledním hokeji, mistrovství Evropy ve fotbale do 21 let nebo evropský šampionát atletů.

I přes rekordní nárůst návštěvnosti se však nadále nedaří změnit trend zkracování délky pobytu. To je dáno charakterem produktu cestovního ruchu v České republice, ale také celosvětovým trendem zkracujících se dovolených.

Pozitivní skutečností je, že zvyšující se návštěvnost se rovněž promítá do příjmů. Zvyšuje se ziskovost hotelů a provozovatelů dalších aktivit v oblasti cestovního ruchu. Oproti roku 2014 se hodnota RevPAR ubytovacích zařízení v Praze v kategorii 3* hotelů zvýšila o 7,9% ¹. V kategorii 4* hotelů to bylo dokonce o 23 %.

Z dat společnosti Trivago, která srovnává ceny ubytování v oblíbených evropských městech za běžný dvoulůžkový pokoj, dokonce vyplývá, že v Praze existuje potenciál pro další navýšení cen. Ceny hotelových kapacit v metropoli totiž dosahují pouze 75,5 % průměru sledovaných měst; Praha se svými cenami ubytování umístila až na 22. místě z 27 sledovaných měst.

- The overall recovery of tourism in the 2015 season meant a double-digit increase in the visit rate, as well as an increase in income and consumption.
- Asian source markets led by China are an increasingly important driver of the visit rate and revenue in the Czech Republic.
- Modern technologies, innovation, quality and new forms of tourism have also been on the rise.
- The acquisition and renovation of hotel capacities, an increase in investment into the mountain tourism business and adventure attractions have been driving the tourism real estate market.
- Further development will be influenced by the optimistic outlook on domestic demand and the uncertain development at the global level.

LOOKING BACK AT THE CRISIS

Last year, the tourism, hotel industry and leisure activity markets in the Czech Republic ultimately rebounded from the crisis years, during which there was a reduction in income and in investment activity. It was especially operators of hotel capacities who were forced to significantly reduce prices out of fear of losing customers, which led to a dangerous discount spiral in the industries. Czech hoteliers are still experiencing its consequences today.

However, this period contributed to the cleansing of the market. The crisis has forced businesses to work on the quality of services and to upgrade the offer in general. Development activities of the previously rapidly growing new hotel capacities in the hotel industry were reduced.

Particularly public expenditure in the form of EU funds worked against this trend. They were directed mainly into the construction of basic tourism infrastructure, including building hotel and conference capacities and other tourist projects (lifts, cable cars, spas, bicycle paths, tourism attractions etc.). Not all European projects, however, were satisfactorily prepared. Many of them rather intensified the crisis because of incorrectly estimated economic conditions, especially at the local level.

GROWTH ON (ALMOST) ALL FRONTS

2015 was a period of record growth for tourism in the Czech Republic. Compared with last year, the total number of guests increased by 10.2%, the number of overnight stays by 9.6%, while the so-called net use of beds increased by 3.1%, according to the figures from the Czech Statistical Office. It is interesting that the number of domestic tourists increased by half when compared to the number of tourists from abroad.

Besides the development of the Czech economy, the CNB's monetary policy and the security situation in the world, the growth of tourism was affected by the realization of several major sporting events. These included the World Ice Hockey Championship, the Under 21 European Football Championship as well as the European Championship of Athletes.

„Očekávám objemově sice ne nejvýznamnější, ale procentně nejvyšší nárůst díky celkovému rostoucímu významu segmentu.“

"I expect an increase, which will not be significant in volume but it will be the highest percentage increase, due to the growing overall importance of the segment."

Tomáš Drtina, GfK Czech

Despite the record increase in the visit rate, however, the trend of the shortening length of stay has not been reverted. This is due to both the nature of the tourism product in the Czech Republic and to the global trend towards increasingly shorter holidays.

A positive fact is that the increasing visit rate is also reflected in earnings. This increases the profitability of hotels and operators of other activities in the field of tourism. Compared to 2014, the value of RevPAR of accommodation facilities in Prague in the category of 3* hotels increased by 7.9% ¹. It was even 23% in the category of 4* hotels.

The data from the company Trivago, which compares prices of accommodation for a regular double room in popular European cities, even suggests that there is potential for prices to rise further in Prague. Prices of hotel capacities in the capital have reached only 75.5% of the average of the monitored cities; Prague ranks 22nd out of 27 monitored cities in accommodation prices.

¹ Zdroj: projekt KPMG ČR TLT Benchmark / Source: KPMG ČR TLT Benchmark project

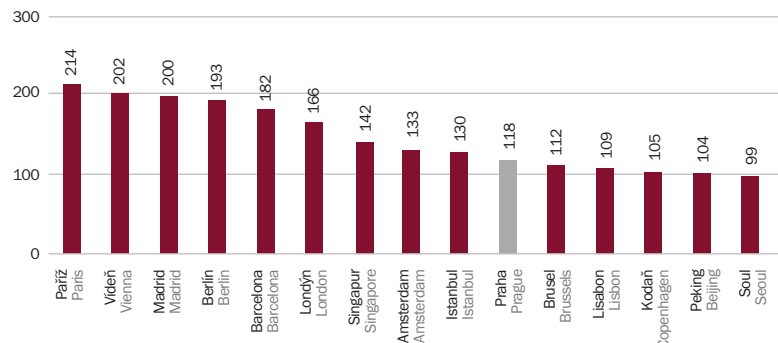
Nárůst v řádu jednotek procent zaznamenal také konferenční trh (MICE). Praha se tak postupně dostává zpět na mapu významných kongresových destinací, přičemž pozvolně posilují také české regiony. Oproti roku 2010, kdy Praha zaujímala 19. místo na světovém žebříčku kongresových destinací sestavované mezinárodní organizací ICCA, se jí během čtyř let podařilo posunout o devět pozic a dostala se tak do první desítky měst dle počtu konaných akcí.

The conference market (MICE) has also recorded an increase of several per cent. Prague is thus gradually getting back on the map of major congress destinations, while Czech regions have also been gradually strengthening. Compared to 2010, when Prague occupied 19th place in the world ranking of congress destinations compiled by the international organization ICCA, the capital has managed to move up about nine places over the last four years and it has gotten into the top ten cities according to the number of events held.

GRAF – Top 15 kongresových měst na světě podle počtu konaných akcí (2014)

GRAPH – Top 15 congress cities in the world according to the number of events held (2014)

Zdroj: ICCA (International Congress and Convention Association)
Source: ICCA (International Congress and Convention Association)



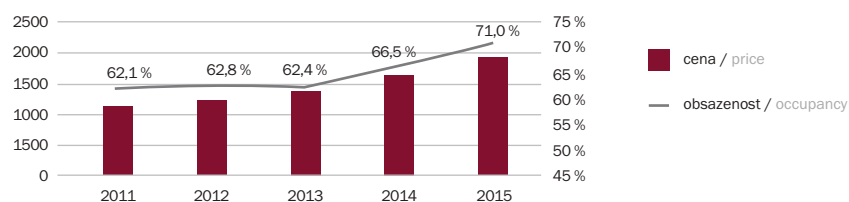
Vyšší návštěvnost a příjmy v roce 2015 zaznamenali také provozovatelé ostatních turistických a volnočasových aktivit. Šlo zejména o destinace, kde dochází k dlouhodobé koncepční podpoře rozvoje cestovního ruchu.

A higher visit rate and revenues have also been recorded by operators of other tourism and leisure activities in 2015. This mainly concerned destinations where there is a long-term policy of conceptual support for the development of tourism.

GRAF – Průměrná dosahovaná cena za pokoj a průměrná obsazenost pokojů (CZK) v Praze v kategorii 4*

GRAPH – Average achieved price for a room and average room occupancy rate (CZK) in Prague in 4* category

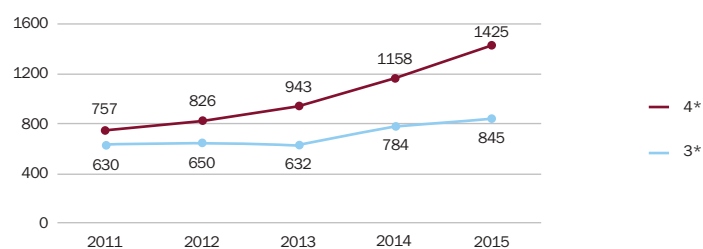
Zdroj: KPMG ČR
Source: KPMG ČR



GRAF – Průměrná hodnota RevPAR v Praze v kategorii 4* a 3* (průměrná tržba na disponibilní pokoj) (CZK)

GRAPH – Average RevPAR value (average revenue for an available room) in Prague in 4* and 3* category

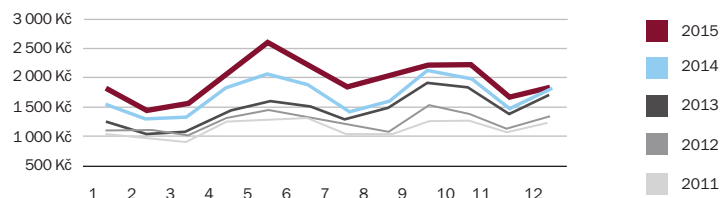
Zdroj: KPMG ČR
Source: KPMG ČR



GRAF – Průměrná cena za pokoj v kategorii 4* v Praze

GRAPH – Average achieved price for a room in 4* category

Zdroj: KPMG ČR
Source: KPMG ČR



ZLEPŠENÉ VYHLÍDKY VÝVOJE TURISMU

Optimistický výhled ekonomického vývoje v České republice bude pozitivně ovlivňovat také cestovní ruch. Naopak nejisté vyhlídky na globální úrovni mohou představovat rizika zejména z pohledu jednostranné orientace na vybrané zahraniční trhy. Případně mohou negativně ovlivňovat část trhu (MICE, lázeňství atd.).

Česká republika bude i nadále těžit zejména ze své pozice bezpečné destinace. Potvrzuje to i stabilně velmi dobré postavení v Global Peace Indexu organizace Institute for Economics and Peace, ve kterém se ČR v roce 2015 umístila na desátém místě mezi 162 hodnocenými zeměmi. Rovněž letošní výzkum ARTN

IMPROVED PROSPECTS FOR TOURISM DEVELOPMENT

The optimistic economic outlook in the Czech Republic will also positively affect tourism. On the contrary, uncertain prospects on the global level may pose risks, especially in terms of a one-sided focus on selected foreign markets, or they could just negatively affect a part of the market (MICE, spa industry, etc.).

The Czech Republic will continue to benefit particularly from its position as a safe destination. This is also confirmed by the consistently very good position in the Global Peace Index of the organization Institute for Economics and Peace, in which the Czech Republic ranked tenth among 162 evaluated countries in 2015. In addition, this year's AREMD survey indicated that the overall security situation in the world, the

naznačil, že celková bezpečnostní situace ve světě, uprchlická krize, hrozba teroristických útoků spojená se zvýšeným napětím zejména v islámském světě, ale také zdravotní rizika, mohou pro Českou republiku stále znamenat příležitost pro zvýšení návštěvnosti a příjmů.

Pozitivní vliv na cestovní ruch má také rozhodnutí České národní banky pokračovat v devizových intervencích oslabování české měny minimálně do začátku roku 2017. Dočasně pomáhá trhu pokles cen ropy, který se projevuje zejména ve snížených cenách letecké dopravy a dalších vstupů. S ohledem na celkovou nestabilitu vývoje cen této komodity však není možné na rekordně nízké ceny spoléhat dlouhodobě.

Z celkového vývoje bude dál profitovat jak domácí, tak i příjezdový cestovní ruch České republiky. Ve výhledě budou různé zážitkové koncepty, které vhodně propojí možnosti aktivního trávení volného času a dovolené. O úspěšnosti jednotlivých podnikatelů bude také rozhodovat jejich připravenost a odolnost vůči vnějším vlivům, nevýmáhaje výkyvy počasí.

Příležitostí nejen pro hotelnictví je zvyšující se návštěvnost čínských a korejských turistů. Bude ale nutné přizpůsobit služby specifickým těmto skupin. Naopak z důvodu současné ekonomické situace v Rusku a negativním vyhlídkám tohoto trhu zřejmě dojde k dalšímu poklesu návštěvnosti ruských turistů. Pociť to především oblast lázeňství a ti operátoři, kteří se v minulosti zaměřili výhradně na tuto klientelu.

KONKURENCE NOVÝCH SLUŽEB STÁLE ROSTE

Hotelový byznys bude muset nadále odolávat rostoucí konkurenci moderních služeb zprostředkování ubytování u soukromých majitelů prostřednictvím AirBnB nebo Couchsurfing, což jsou v současné době největší internetové služby bezplatného ubytování na světě. Jejich vzestup je významně podporován trendem „Act like a local“, kdy se zejména mladí lidé snaží trávit dovolenou ve skutečně autentickém prostředí daného místa, což standardní nabídka hotelů dokáže málokdy nabídnout.

Trend tak představuje protiváhu současné globální a často velmi sterilní nabídky služeb, ve které se často ztrácí identita příslušné destinace. Cílová skupina AirBnB či Couchsurfingu velmi rychle roste. Úměrně tomu se zvyšuje nabídka ubytování a dalších služeb zejména v Praze a i v dalších českých městech jako Karlovy Vary, Brno, Český Krumlov atd.

Moderní technologie, fenomén sociálních sítí a všudypřítomného sdílení (informací, emocí a zážitků) tento vývoj pouze urychlil. Podnikatelům tak pro udržení konkurenceschopnosti nezbývá, než se měnícím se požadavkům zákazníků přizpůsobit. Výsledkem je sílící tlak na inovace a investice. V konfrontaci s tímto zatím téměř neregulovaným prostředím jsou především hoteliéři v poněkud nevýhodné pozici.

Tu v očích části hoteliérů a restaurátorů ještě akcentuje zavádění elektronické evidence tržeb (EET), která se i přes předpokládaný pokles DPH z 21 na 15 % u restauračních služeb projeví zřejmě postupným zvýšením cen. Především v regionech může zavedení EET znamenat ztrátu konkurenceschopnosti menších restauračních zařízení, což povede k dalšímu snížení jejich počtu.

S poklesem nezaměstnanosti a pokračujícím růstem české ekonomiky bude k dispozici stále méně kvalitního personálu. Zejména regionálně se už nyní lidských zdrojů nedostává. Důsledkem může být pokles kvality poskytovaných služeb a tlak na růst mzdových nákladů pro podnikatele. Dále bude nutné přijímat opatření na zvyšování vlastní efektivity a produktivity práce.

NOVÉ FORMY CESTOVNÍHO RUCHU NA VZESTUPU

Aktivní turismus je současným trendem. Pro podnikatele v cestovním ruchu znamená významnou příležitost pro navýšení příjmů. Umožňuje rozšířit nabídku o další zážitkové produkty, které jsou nyní zákaznickými velmi atraktivní.

Může se jednat o tradiční sportovní a volnočasové aktivity jako například lyžování, vodní sporty, cyklistika, motorsport, trekking nebo indoorové sporty. Zákazníci vyhledávají i celou řadu nových adrenalinových nebo zážitkových programů typu indoor surfing, indoor skydiving, hoverboard, jetpack, adrenalinové simulátory... Tento typ aktivit bývá součástí zábavních parků, případně představuje doplňkové služby u tradičních poskytovatelů služeb.

Produkty aktivního turismu podporují celoroční využití stávající sportovní infrastruktury. Podmínkou jsou ovšem investice do moderních atrakcí, které zpravidla vyžadují použití nových technologií. Výhodou je, že cílová skupina tohoto produktu velmi rychle roste, je bonitní a ochotná utrácet.

refugee crisis, the threat of terrorist attacks associated with the increased tension especially in the Islamic world, and also health risks, may still mean an opportunity for the Czech Republic to increase the tourist visit rate and revenues.

Likewise, the decision of the Czech National Bank to continue foreign exchange interventions to weaken the Czech currency at least until the beginning of 2017 has had a positive impact on tourism. The decline in oil prices is also temporarily boosting the market, which is reflected in particular in reduced prices of air transport and other inputs. However, with regard to the overall development of the instability of prices of this commodity, it is not possible to rely on record low oil prices in the long term.

Both domestic and inbound tourism of the Czech Republic will continue to benefit from the overall development. A variety of experiential concepts that suitably connect opportunities for active leisure and vacation will have a competitive advantage. The success of individual entrepreneurs will also depend on their preparedness and resilience to external influences, including weather fluctuations.

The increasing visit rate by Chinese and Korean tourists presents opportunities for the hotel industry as well as other industries. Nonetheless, it will be necessary to adapt services to the unique characteristics of these groups. Conversely, due to the current economic situation in Russia and the negative prospects of this market there will probably be a further decline in the visit rate by Russian tourists. This will especially be felt in the spa industry and in the case of those operators, who focused exclusively on this clientele in the past.

COMPETITION FROM NEW SERVICES CONTINUES TO GROW

The hotel industry will have to continue to withstand the growing competition from modern services, mediation of accommodation from private owners through AirBnB or Couchsurfing, which are currently the largest internet services of free accommodation worldwide. Their rise has been significantly boosted by the trend "Act like a local", when especially young people try to spend their holiday in a truly authentic environment of the given site, which can be rarely found in the standard offer of hotels.

The trend thus represents a counterweight to the current global and often very sterile offer of services, where the identity of the given destination is often lost. The target group of AirBnB or Couchsurfing has been growing very rapidly. The range of accommodation and other services have been increasing proportionally to this, especially in Prague and in other Czech cities such as Karlovy Vary, Brno, Český Krumlov etc.

Modern technologies, the phenomenon of social networking and ubiquitous sharing (information, emotions and experiences) has accelerated this trend even more. Entrepreneurs are therefore compelled to adapt to changing customer requirements, in order to maintain competitiveness. This results in an increased pressure on innovation and investments. When faced with this so far almost unregulated environment, it is especially hoteliers who are in a somewhat disadvantageous position.

From the perspective of hoteliers and restaurateurs, this is even more accentuated by the introduction of the electronic registration of sales (EET), which, despite the expected decrease in VAT from 21 to 15% for restaurant services, will probably be reflected in a gradual increase in prices. Especially in the regions, the introduction of EET could mean a loss of competitiveness of small restaurants, which would lead to a further reduction in their number.

Fewer and fewer high-quality staff will be available owing to the decline in unemployment and the continuing growth of the Czech economy. There is already a lack of human resources especially in the regions. The consequence could be a decline in the quality of provided services and an upward pressure on wage costs for businesses. It will also be necessary to take measures to increase labour efficiency and productivity

NEW FORMS OF TOURISM HAVE BEEN ON THE RISE

Active tourism is a current trend. It represents a significant opportunity for entrepreneurs in tourism to increase revenues. It enables an expansion of the range of other experience products, which are now very attractive for customers.

This may be traditional sport and leisure activities such as skiing, boating, cycling, motor sports, trekking or indoor sports. Customers are seeking out a variety of new adrenalin and adventure programs such as indoor surfing, indoor skydiving, hover boards, jet packs, adrenaline simulators... These types of activities are often a part of amusement parks, or represent a supplementary service of traditional service providers.

Active tourism products support a year-round use of existing sports infrastructure. The prerequisite, however, is to invest in modern attractions, which generally require the use of new technologies. The advantage is that the target group of this product has been growing very rapidly, is creditworthy and willing to spend.

„V případě projektů pro cestovní ruch se největší oblibě a tedy i největšímu přílivu investic budou těšit zážitkové parky.“

“In case of projects for tourism the most popularity and therefore the greatest influx of investments will be enjoyed in the area of adventure parks.”

Marcel Soural, Trigema

Produkty aktivního turismu jsou také často součástí nabídky kongresových a incentivních akcí, což skýtá potenciál v Praze i v regionech. Z nového trendu těží zejména tradiční poskytovatelé služeb: aktivní formy turismu přináší vyšší obsazenost a tržby v ubytovacích, konferenčních a gastronomických zařízeních.

REKONSTRUKCE A AKVIZICE VÍTEŽÍ NAD NOVOU VÝSTAVBOU

Rok 2015 byl velmi silný pro investice, hotely a další nemovitosti z cestovního ruchu nevýmínají. Nastalý zájem investorů očekáváme i v roce letošním. Přesto v oblasti hotelnictví pravděpodobně nedojde k významnějšímu nárůstu developerské činnosti do míry, jakou jsme zažili v předkrizovém období. Dokončeny nebo zahájeny budou dlouho připravované a odkládané projekty.

Vlastníci a investoři se budou spíše soustředit na obnovu stávající infrastruktury, případně na akvizice existujících hotelových kapacit. Vývoj potvrzuje nízký počet nově otevřených hotelů. Oproti tomu narůstají dokončené, probíhající nebo připravované rekonstrukce a modernizace. Z těch nejvýznamnějších jde například o pražské hotely Kampa, Savoy, Duo a Evropa nebo Grand Hotel Imperial v Liberci.

Hoteliéři se aktuálně soustředí na zvýšení spokojenosti hostů a zpříjemnění jejich pobytu prostřednictvím zavádění nových nebo posilování dlouhodobě populárních služeb. Převládají wellness, spa zóny či rozšiřování mobilních technologií. Modernizované objekty navíc znamenají nižší energetickou náročnost. Tím v silném konkurenčním prostředí nejen snižují náklady, ale zároveň umožňují zavedení moderních technologií v oblasti facility managementu. Postupně tak pokračuje změna v kvalitativní nabídce hotelů, v níž stále nadále posiluje segment tří až pětihvězdičkových hotelů.

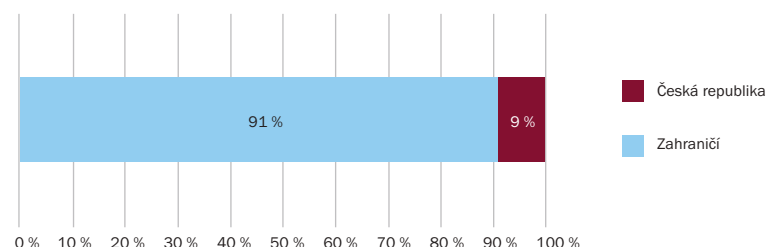
V případě akvizic nebo investic očekáváme další příliv čínského kapitálu. Ruku v ruce s významným zvýšením návštěvnosti turistů z Číny se bude orientovat na atraktivní projekty zejména v Praze nebo Karlových Varech. Může mít i podobu výstavby na zelené louce, která však často vyžaduje politickou podporu ze strany veřejného sektoru. K takovým příkladům patří uvažovaný projekt výstavby lázní čínských investorů v Pasohlávkách na jižní Moravě.

S předpokládaným růstem návštěvnosti zesílí snaha developerů zvýšit počet ubytovacích kapacit zejména v Praze. To může znamenat urychlení realizace projektů v již dnes přetíženém historickém centru metropole. Podobné záměry v minulosti často čelily kritice vzhledem k přestavbám nebo adaptacím historických objektů. K nejrobustnějším patří projekt hotelového komplexu U Sixtů přímo na Staroměstském náměstí.

NA HORY A DO PARKŮ!

Milionové investice, podpořené často fondy EU, dále směřují do horského byznysu. Mají obvykle podobu výstavby nových nebo modernizace stávajících lanovek a vleků, úprav sjezdovek, pořízení technického zasněžování a další doprovodné infrastruktury. Tyto investice jsou důležité z pohledu omezení negativních vlivů počasí, snižují dopady sezónnosti a přinášejí výrazné rozšíření a zkvalitnění služeb pro zákazníky. Největší tuzemská horská střediska (Jánské Lázně / Pec pod Sněžkou, Lipno nad Vltavou, Klínovec, Plešivec, Dolní Morava, Kouty atd.) si do rozsahu a kvality služeb již nezadají např. s obdobnými alpskými středisky ².

GRAF – Struktura turistů na českých horách za rok 2015
GRAPH – The structure of tourists in the Czech mountains for 2015



Rostoucí obliba zábavních parků a zážitkových konceptů v České republice vedou ke zvýšené investiční a developerské aktivitě v této oblasti. Spekuluje se o realizaci několika velkých projektů na Ostravsku a v blízkém okolí Prahy.

Doba těmto projektům sice nahrává, nicméně investoři musejí velmi dobře připravit jejich celkový koncept, vážít investice a promyšleně strukturovat nabídku zážitkových programů. Zdaleka ne všechny rodinné, zábavní nebo naučné parky mohou automaticky obstát.

Active tourism products are also often included in the offer of congress and incentive events, which offer a certain potential both in Prague and in the regions. Especially traditional service providers can take advantage of the new trend: active forms of tourism bring higher occupancy and revenues in accommodation, conference and dining facilities.

RECONSTRUCTION AND ACQUISITION WINS OVER NEW CONSTRUCTION

2015 was very strong for investments, hotels and other real estate within the tourism industry. This investor interest is also expected in the current year. Nevertheless, no significant increase in development activities to the extent of what we experienced in the pre-crisis period is likely to occur in the hotel industry. Long overdue and delayed projects will be completed or initiated.

Owners and investors will rather focus on the renewal of existing infrastructure, possibly on acquisitions of existing hotel capacities. This development is confirmed by the low number of newly opened hotels. In contrast, the number of completed, ongoing or planned renovation and modernization projects has been growing. The most significant of them include the Prague hotels Kampa, Savoy, Duo and Evropa, or the Grand Hotel Imperial in Liberec.

Hoteliéři se soustředí na zvyšování spokojenosti hostů a zlepšování jejich pobytu prostřednictvím zavádění nových nebo posilování populárních služeb. Wellness, spa zóny a proliferace mobilních technologií byly v minulosti převládajícími. Modernizované objekty navíc znamenají nižší energetické náklady. Tím v silném konkurenčním prostředí nejen snižují náklady, ale zároveň umožňují zavedení moderních technologií v oblasti facility managementu. Postupně tak pokračuje změna v kvalitativní nabídce hotelů, v níž stále nadále posiluje segment tří až pětihvězdičkových hotelů.

In the case of acquisitions or investments we expect a further influx of Chinese capital. It will be focused on attractive projects mainly in Prague and Karlovy Vary together with a significant increase in the visit rate of tourists from China. It may also take the form of greenfield projects, which often require political support from the public sector. Such examples include the construction project of spas considered by Chinese investors in Pasohlávky in Southern Moravia.

Due to the expected increase in the tourist visit rate, the efforts of developers to increase the amount of accommodation capacity in Prague will intensify. That could mean an acceleration of the implementation of projects in the already congested historic centre of the metropolis. Similar projects often faced criticism in the past because of renovations or adaptations of historical buildings. The most robust project includes the hotel complex U Sixtů directly on Old Town Square.

TO THE MOUNTAINS AND PARKS!

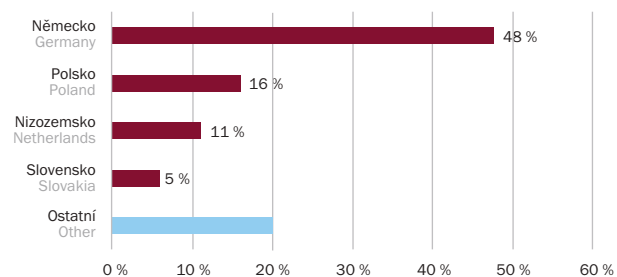
Investments worth millions, often supported by EU funds, have also been flowing into the mountain tourism industry. They usually take the form of new construction or modernization of existing cable railways and ski lifts, ski slope modifications, the acquisition of technical snow equipment and other supporting infrastructures. These investments are important from the perspective of limiting the negative effects of the weather and reducing the impact of seasonality, and they bring a significant expansion and improvement of services to customers. The largest domestic mountain resorts (Jánské Lázně / Pec pod Sněžkou, Lipno nad Vltavou, Klínovec, Plešivec, Dolní Morava, Kouty etc.) are on par with e.g. similar alpine resorts in terms of the scope and quality of services ².

Zdroj: KPMG ČR
Source: KPMG ČR



² Dle analýzy společnosti KPMG ČR a T-Mobile z roku 2015, která si všimla signalizačních dat mobilních operátorů, se dosavadní investice příznivě odrážejí v jejich návštěvnosti. Vloni zde bylo realizováno 12,6 mil. přenocování. / According to KPMG Czech Republic and T-Mobile analysis from 2015, which reported on signalling data of mobile operators, the existing investments are favourably reflected in their visit rate. Last year, 12.6 million overnight accommodations were realized.


GRAF – Struktura zahraničních turistů na českých horách dle států v roce 2015
GRAPH – The structure of foreign tourists in the Czech mountains according to countries in 2015

 Zdroj: KPMG ČR
 Source: KPMG ČR


Ožívají také investice do nových kongresových a konferenčních kapacit nebo jejich rozšiřování a modernizace. Jejich cílem je zvýšit variabilitu a multifunkčnost kongresových zařízení, což jim umožní vyhovět velmi rozdílné poptávce zadavatelů a pořadatelů akcí. Prostory musí být schopné zajistit tradiční pořádání kongresových akcí, ale mnohdy ve stejném termínu také sportovní, kulturní nebo zážitkové programy různého zaměření. To vyžaduje kvalitní technologickou a investiční přípravu od projektového záměru až do finální realizace a provozu.

Výsledkem popsaného růstu poptávky po produktech aktivního turismu jsou investice do sportovní infrastruktury, zázemí pro diváky a rekreační sportovce. Ti stále častěji vyhledávají program, který umožňuje jejich aktivní zapojení.

Pokračuje proto výstavba a modernizace sportovních víceúčelových hal, sportovních areálů, cyklostezek a další doprovodné infrastruktury cestovního ruchu. Nicméně po letech boomu investic do plaveckých stadionů, aquaparků a golfových hřišť, které byly velmi často podporovány financemi z fondů EU, se dá v této oblasti očekávat redukce počtu investičních záměrů.

Investments into new congress and conference capacities or into their expansion and modernization have also been revived. Their goal is to increase the variability and multiple functions of congress facilities, allowing them to meet the very different demands of contracting authorities and event organizers. Spaces must be able to provide traditional congress events, but often also sports, cultural or experience programs on various topics within the same deadline. This requires high-quality technological and investment preparation from project planning to final implementation and operation.

The described growth of demand for active tourism products resulted in investments in sports infrastructure, facilities for spectators and recreational sportsmen. These have been increasingly looking for a program, which would allow their active involvement.

Therefore, construction and the upgrading of multipurpose sporting halls, sports facilities, bike paths and other supporting infrastructures for tourism have continued. However, after the investment boom years with regard to swimming stadiums, water parks and golf courses, which were often supported by money from EU funds, a reduction in the number of investment projects can be expected in this area.

ONDŘEJ ŠPAČEK, RADEK CHALOUPKA
 KPMG Česká republika

FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

REAL ESTATE FINANCING



HYPOTEČNÍ FINANCOVÁNÍ

MORTGAGE FINANCING

- Hypoteční trh zažil rekordní rok: podle Ministerstva pro místní rozvoj si v roce 2015 sjednalo hypoteční úvěr téměř 102 tisíc klientů v celkovém objemu 184,3 mld. Kč.
- Meziroční nárůst oproti roku 2014 byl jeden z nejvyšších za poslední roky a představoval téměř 41 miliard Kč (28,5 %).
- Za rekordními čísly stály kromě velmi příznivé ekonomické nálady i setrvalé nízké úrokové sazby a nepolevující chuť klientů řešit své vlastní bydlení.

Průměrné sazby na trhu se podle ukazatele Hypoindexu v prosinci 2015 pohybovaly na rekordně nízké hodnotě 2,06 %. V průběhu roku sazby kolísaly – zatímco ještě do května jejich vývoj ukazoval na pozvolný pád, od června do října, spolu s viditelným nárůstem poptávky po bydlení, sazby mírně vzrostly – z květnových 2,05 % až na říjnových 2,12 %.

Znatelný meziroční nárůst objemu uzavřených hypotečních úvěrů byl zapříčiněn také celkovým oživením nabídky developerských projektů ve velkých městech, kterou developeři reagovali na rostoucí poptávku na trhu. Právě ve velkých městech došlo i ke znatelnějšímu nárůstu cen prodávaných novostaveb – u Prahy a Brna v rozmezí 6 až 10 %, celorepublikově o 6,2 pcb. Také to přispělo k růstu hypotečního trhu z pohledu objemu uzavřených úvěrů.

V Praze viditelně rostl podíl koupí nových bytů na investici (čtvrtina z prodaných), stejně jako průměrná cena prodaného bytu. Developeři totiž v Praze, kde se prodalo na 7 000 bytů, nabídli nové byty převážně ve středním cenovém segmentu (nad 55 000 Kč/m²).

Mírný růst cen všech typů rezidenčních nemovitostí potvrdil rovněž vývoj indexu cen nemovitostí Hypoteční banky (HB INDEX). Rok 2015 se tak stal prvním rokem za dobu existence indexu (od 2010), kdy ceny všech typů rezidenčních nemovitostí překročily počáteční cenovou úroveň z roku 2010 a zároveň trvale rostly. Bytové jednotky si meziročně připsaly 6,2 pcb, rodinné domy 2,4 pcb a nejstabilnější segment s nejnižšími udržovacími náklady, pozemky, 5,3 pcb. I loni tedy meziroční růst cen všech typů rezidenčních nemovitostí výrazně – dokonce o jeden řád – překonal inflaci.

- The mortgage market experienced a record year: according to the Ministry for Regional Development, almost 102,000 clients obtained a mortgage in the total amount of 184.3 bil. CZK in 2015.
- The year-on-year increase compared to 2014 was one of the highest in recent years and amounted to almost 41 billion CZK (28.5%).
- Besides the very favourable economic sentiment and persistently low interest rates, the record-breaking numbers have been boosted by the unrelenting desire of clients to obtain their own housing.

According to the Hypoindex indicators, average rates on the market were at the record low value of 2.06% in December 2015. During the year, the rates fluctuated – while their development still showed a gradual fall in May, and along with a visible increase in the demand for housing the rates rose slightly – from 2.05% in May and June to 2.12% in October.

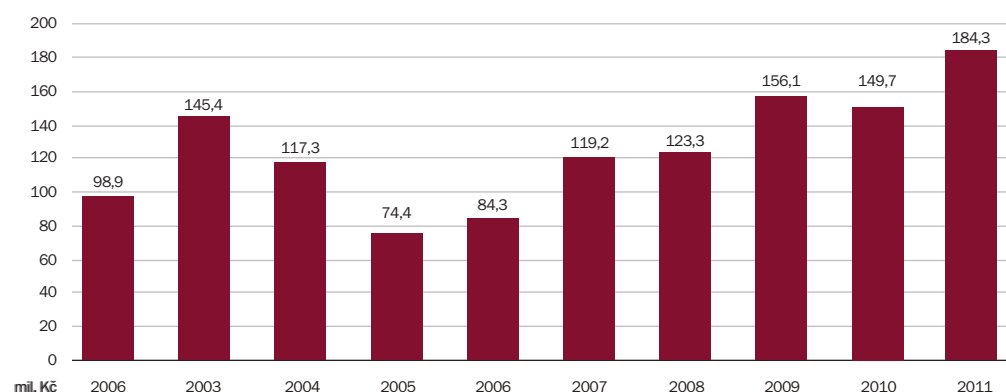
The observed annual increase in the volume of mortgage loans was also due to the overall recovery of the offer of development projects in large cities, through which developers have responded to the growing market demand. In big cities there was a more robust increase in the prices of sold new buildings – in the range of 6–10% in Prague and Brno, while by 6.2 pcb nationwide. It also contributed to the growth of the mortgage market in terms of the volume of closed loans.

The share of purchases of new apartments for investment was also visibly growing in Prague (a quarter of the sold ones), as well as the average price of a sold apartment. Developers offered new apartments predominantly in the medium price segment in Prague, where 7,000 apartments were sold (over 55 000 CZK/m²).

The slight rise in prices of all types of residential real estate was also confirmed by the real estate price index of Hypoteční banka (HB INDEX). 2015 became the first year during the existence of the index (since 2010), when the prices of all types of residential properties fell below the initial price level from 2010 and increased steadily at the same time. Housing units accounted for 6.2 pcb year-on-year, family houses 2.4 pcb and the most stable segment with the lowest maintenance costs, land, 5.3 pcb. This means that the annual growth of prices of all types of residential properties significantly exceeded the inflation.

GRAF – Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2006–2015 v mld. Kč

GRAPH – Development of the volume of mortgages granted in 2006–2015 in billions of CZK



FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH

MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ ¹

Česká ekonomika během roku 2015 zaznamenala silný růst, kterým navázala na oživení v roce předešlém. Jednalo se o nejsilnější vzestup za posledních osm let, tj. od konjunkturálního roku 2007. Dynamika růstu hrubého domácího produktu (HDP) se po celý rok pohybovala nad úrovní 4 %, což je nadprůměrná hodnota 2015 i v celoevropském kontextu. Oproti Evropské unii rostl výkon české ekonomiky

FACTORS AFFECTING THE MARKET

MACROECONOMIC ENVIRONMENT ¹

The Czech economy experienced strong growth during 2015, which followed the recovery in the previous year. It was the strongest rise during the past eight years, i.e. from the downturn in 2007. The growth rate of gross domestic product (GDP) for the whole year was above 4%, which is above the average value of 2015 in the European context. Compared to the European Union, the performance of the Czech

¹ Více v kapitole Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě na straně 18. / See the chapter on Macroeconomic Development and Real Estate Prices in the Czech Republic and Globally on page 18.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Source: Ministry for Regional Development

ky více než dvojnásobně a v porovnání s dynamikou HDP v eurozóně byl tuzemský růst dokonce trojnásobný.

Růst ekonomiky byl i v roce 2015 tažen zejména zpracovatelským průmyslem a také sektorem služeb. Celkový růst průmyslové výroby se pohyboval na úrovni 5 %. Stavebnictví navázalo na oživení z roku 2014 a meziročně vzrostlo o 7,5 %². Pokračoval také vzestup spotřeby domácností – meziroční tempa růstu výdajů na konečnou spotřebu domácností byla srovnatelná s tempy z předkrizového období. Zvýšila se především poptávka po předmětech dlouhodobé spotřeby, například po automobilech.

Průměrná míra inflace v roce 2015 dosáhla 0,3 %, což je o 0,1 procentního bodu méně než v roce 2014 a nejméně od roku 2003. Vývoj inflace v roce 2015 ovlivnil zejména výrazný pokles cen pohonných hmot, dále pokles cen potravin a nealkoholických nápojů a zrušení regulačních poplatků ve zdravotnictví. Inflace se stále nacházela výrazně pod cílem ČNB, která i nadále avizovala pokračování politiky měnového uvolňování prostřednictvím udržování řízeně slabého kurzu koruny.

Nominální mzdy rostly téměř v celé ekonomice, přírůstek průměrné mzdy ve 3. čtvrtletí se přiblížil 4 %. Příjmy domácností tak rostly a spolu s vyšší důvěrou v ekonomiku se promítly nejen do nárůstu konečné spotřeby, ale pozitivně ovlivnily i investice do staveb pro bydlení.

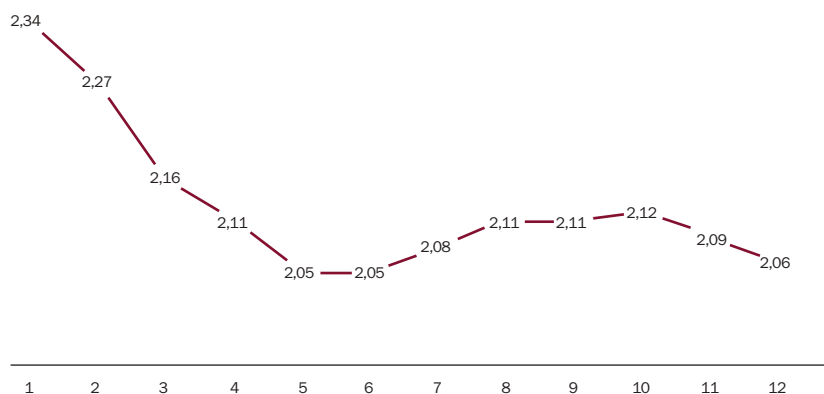
VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB

Jedním z klíčových faktorů ovlivňujícím výkonnost trhu je nízká cena peněz na mezibankovním trhu. S ní souvisejí historicky nejnižší úrokové sazby nabízené bankami na hypoteční úvěry.

V roce 2015 dosáhly úrokové sazby opět svého dna, konkrétně během měsíců května a června, když klesly na historickou hranici 2,05 %. V průběhu druhého pololetí se pak mírně zvýšily, aby zakončily na prosincové hodnotě 2,06 %. Ve srovnání se srpnem 2008, kdy byly úrokové sazby za posledních deset let na nejvyšší úrovni (5,82 %), se tedy jedná o propad o celé 3,76 pcb.

Během roku 2015 klesly mezibankovní sazby PRIBOR ve všech splatnostech o 2–5 bps. Takto malý pokles byl způsoben stálostí základní sazby České národní banky, která od posledního snížení v listopadu 2012 zůstává na hodnotě 0,05 %, a zvyšujícím se očekáváním trhu ohledně jejího možného dalšího snížení.

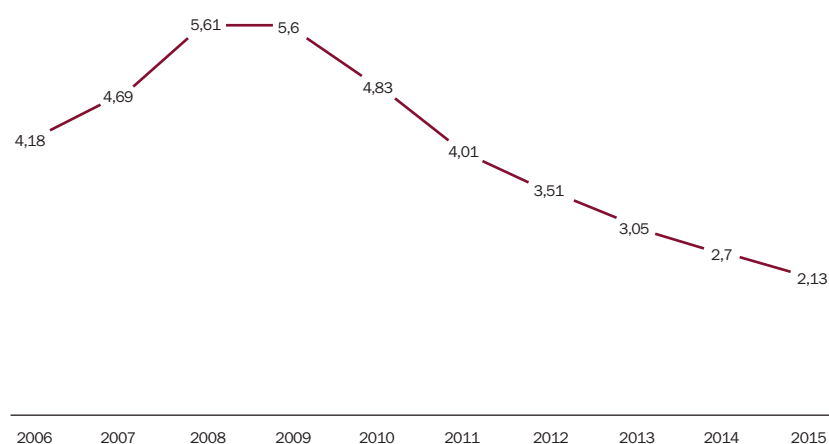
GRAF – Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v roce 2015 v %
GRAPH – Development of interest rates on mortgage loans in 2015 in %



Zdroj: Hypoindex
Source: Hypoindex



GRAF – Znázornění vývoje průměrných úrokových sazeb v letech 2006–2015 v %
GRAPH – Representation of the evolution of average interest rates in 2006–2015 in %



Zdroj: Hypoindex
Source: Hypoindex



² Dle dat ke konci 3. čtvrtletí 2015. / According to data at the end of Q3 2015.

VÝVOJ CEN NEMOVITOSTÍ

Z výsledků HB INDEXu vyplývá, že ceny rezidenčních nemovitostí ve všech segmentech po celý rok mírně rostly a také přesáhly cenovou úroveň z roku 2010, kdy byl HB INDEX zaveden. Trh vykázal po celý rok stabilitu, bez otřesů. Trvají regionální rozdíly, tahounem růstu byla Praha, Brno a jejich okolí. V mimopražských regionech byl růst až na drobné výkyvy mírnější.

Mírný cenový růst lze považovat za zdravý vývoj, který odráží aktuální podmínky na trhu. Přetrvávaly pozitivní faktory jako např. výborné podmínky financování díky rekordně nízkým úrokovým sazbám, stabilní trh práce s klesající nezaměstnaností, dobrá nálada ve společnosti, atraktivita investic do nemovitostí i pozitivní mediální obraz o vývoji na trhu. Negativními faktory, které rovněž ovlivnily trh, byl jen pozvolný růst příjmů obyvatel a očekávaná změna v DPH na stavební pozemky od ledna 2016.

Největší zájem panoval u novostaveb bytů v Praze a Brně, dále u rodinných domů v okolí krajských měst a také již klasicky u pozemků ve velkých městech ve stávající zástavbě. Díky výhodným podmínkám financování docházelo k uvolnění odložené poptávky z minulých let a došlo k navýšení podílu transakcí financovaných úvěrem.

Zaznamenan byl rovněž vyšší zájem ze strany investorů, kteří pořízují nemovitost k jejímu dalšímu pronájmu. Developeři odhadli, že pětina z více než 7 000 bytů prodaných v rámci pražských developerských projektů byla loni pořízena právě za tímto účelem.

Ceny starších panelových bytů rostly o něco rychleji než u starších cihlových. Ceny developerských projektů hlavně v Praze a Brně rostou i kvůli tomu, že developeři se přeorientovávají na byty ve střední cenové hladině.

„Zásadní změnou, která zájemcům o vlastní bydlení prodrazí nákup pozemků až o pětinu, je výběr 21procentní daně i u takových stavebních parcel, které byly až do 31. prosince 2015 od placení DPH osvobozeny. Jen v Praze kvůli tomu průměrná parcela pro stavbu rodinného domu zdrazí o milion korun.“

“The fundamental change that will make it more expensive for interested parties to obtain their own housing because of more expensive land is the 21-percent tax collection for such building plots, which were exempted from VAT until December 31, 2015. In Prague alone, the resulting price of an average plot for building a house will increase by a million.”

Evžen Korec, EKOSPOL

REAL ESTATE PRICES DEVELOPMENT

The results of the HB INDEX show that residential real estate prices in all segments grew slightly throughout the year and they exceeded the price level of 2010, when the HB INDEX was introduced. The market was stable without shocks throughout the year.

Regional disparities persist, the drivers of growth have been Prague, Brno and their surroundings. The growth was milder in regions outside of Prague, with the exception of minor fluctuations.

A slight price increase can be considered a healthy development that reflects current market conditions. Persisting positive factors included excellent financing conditions, thanks to the record low interest rates, a stable labour market with declining unemployment, a good mood in the society, the attractiveness of investment into real estate and the positive media image of market developments. Negative factors that also affected the market included a gradual increase in the income of residents and the expected change in VAT on construction plots as of January 2016.

The greatest interest was in newly constructed apartments in Prague and Brno, followed by family houses in the surroundings of regional cities and typically in lands in major cities in an existing build-up area. Given the favourable financing

conditions there was a release of the deferred demand from previous years and the share of transactions financed by credit increased.

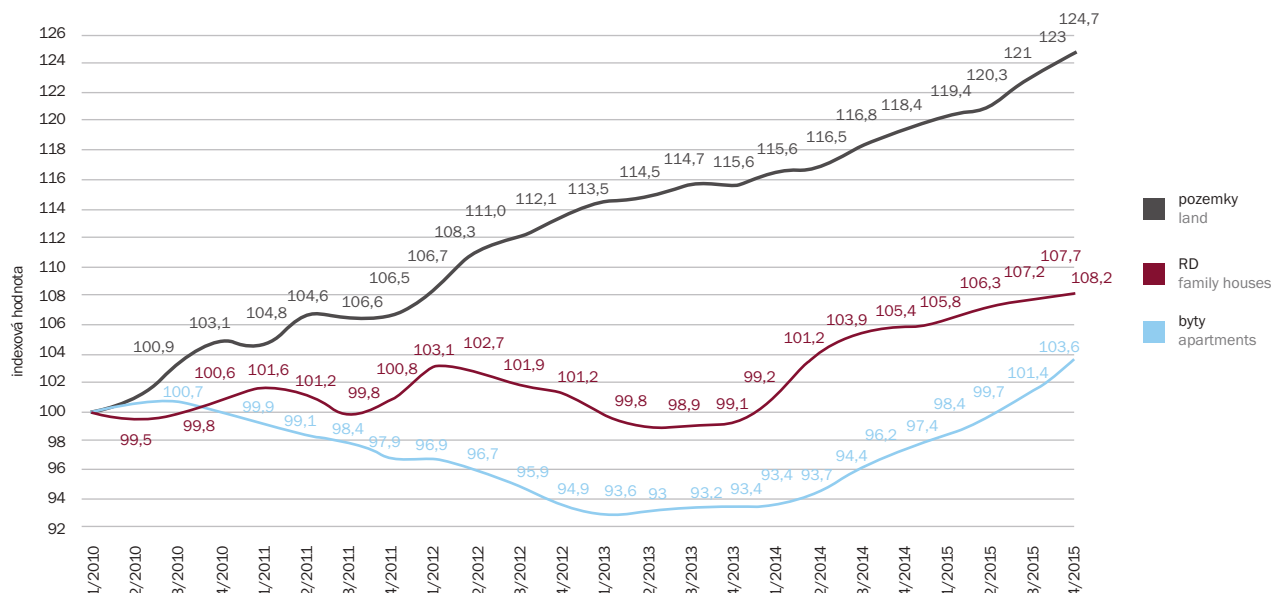
Increased interest from investors, who are buying real estate to rent it further, was also recorded. Developers estimated that one-fifth of the more than 7,000 apartments sold in the framework of Prague development projects were obtained last year just for this purpose.

The prices of older prefabricated apartments grew slightly faster than older brick apartments. The prices of development projects, mainly in Prague and Brno, have been increasing due to the fact that developers are reorienting to moderately priced apartments.

Zdroj: HB INDEX
Source: HB INDEX

GRAF – Index vývoje cen nemovitostí (HB INDEX)

GRAPH – The development index of real estate prices (HB INDEX)



TVRDÁ KONKURENCE NA HYPOTEČNÍM TRHU

Hypoteční trh se dlouhodobě soustřeďuje do rukou tří největších hráčů – Hypoteční banka, která patří do skupiny ČSOB, dále pak České spořitelny a Komerční banka. Celkový tržní podíl této trojice bank v České republice se loni mírně zvýšil, a to až na čtyři pětiny tržního podílu.

Ne všechny banky na českém trhu ale reportují své výsledky do oficiálních statistik MMR. Na hypotečním trhu se pohybuje celá řada menších subjektů z řad malých bankovních domů, které své výsledky MMR nereportují. Především mBank, Air Bank, Equa bank či Expobank. Celkově však objem poskytnutých úvěrů těchto nereportujících subjektů může podle expertních odhadů dosahovat přibližně 6 % tržního podílu.

REFINANCOVÁNÍ

Na celkovém objemu hypotečních úvěrů v České republice se v roce 2015 díky poklesu úrokových sazeb podílelo také refinancování stávajících hypotečních

FIERCE COMPETITION ON THE MORTGAGE MARKET

The mortgage market has long been concentrated in the hands of the top three players – Hypoteční banka, which belongs to the group ČSOB, then Česká spořitelna and Komerční banka. The total market share of these three banks in the Czech Republic increased slightly last year, up to four fifths of the market share.

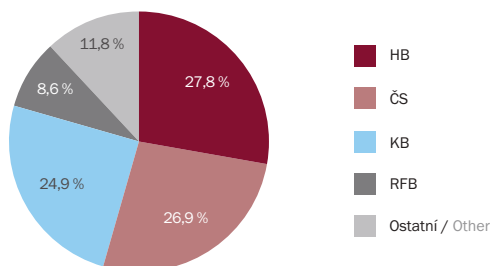
However, not all banks on the Czech market report their results to official Ministry for Regional Development statistics. Many smaller parties are active on the mortgage market, i.e. small banks that do not report their results to Ministry for Regional Development. Especially mBank, Air Bank, and Equa bank or Expobank. However, the overall volume of loans of these non-reporting subjects could reach approximately 6% of the market share according to expert estimates.

REFINANCING

The refinancing of existing mortgage loans and other loans used to finance housing also contributed to the total volume of mortgage loans in the Czech Republic

GRAF – Tržní podíly jednotlivých bank z hlediska objemu v %
GRAPH – The market shares of individual banks in terms of volume in %

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
 Source: Ministry for Regional Development



úvěrů či jiných úvěrů sloužících k financování bydlení. Pravidelnou statistiku o počtu nově uzavřených hypotečních úvěrů zveřejňuje MMR, které však neuvádí čísla o nových a refinancovaných hypotékách zvlášť. Refinancované úvěry byly vždy automaticky zahrnuty k nově uzavřeným úvěrům.

To se však předloni změnilo, banky jsou již povinny hlásit počty refinancovaných úvěrů České národní bance. Statistika tak zahrnuje data týkající se refinancování úvěrů na spotřebu, bydlení a ostatních úvěrů.

Z výsledků ČNB vyplývá, že rok 2015 byl ve znamení nových hypoték a refinancované úvěry zůstávají spíše v pozadí. V roce 2015 bylo podle statistiky ČNB poskytnuto okolo 16 procent úvěrů na refinancování.³ Vzhledem k již několik let přetrvávajícím nízkým úrokovým sazbám klienti ve většině případů zůstávali u svých stávajících bank a podíl refinancování se oproti loňskému roku ještě snížil.

PRŮMĚRNÁ HYPOTÉKA, VÝŠE SPLÁTEK, DOBA SPLÁČENÍ

Zájemci o hypoteční úvěry nadále preferovali úvěry s hodnotou loan-to-value (LTV, tedy podíl dluhu a ceny nemovitosti) do 85 %. Velký podíl mají ale i úvěry s nižší LTV, konkrétně do 70 %. Průměrná výše hypotečního úvěru dosáhla v roce 2015 1,87 milionu korun, což představuje 9% meziroční nárůst. Průměrná výše hypotéky tak překonala hodnotu z roku 2008, kdy činila téměř 1,8 milionu korun. Díky přetrvávajícím nízkým úrokovým sazbám se nezměnila ani doba splatnosti úvěru, která v průměru zůstává okolo 23 let.

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). Typickým klientem hypotečních bank je muž, středoškolsky vzdělaný, ženatý, s jedním dítětem, s průměrným příjmem 32 000 Kč.

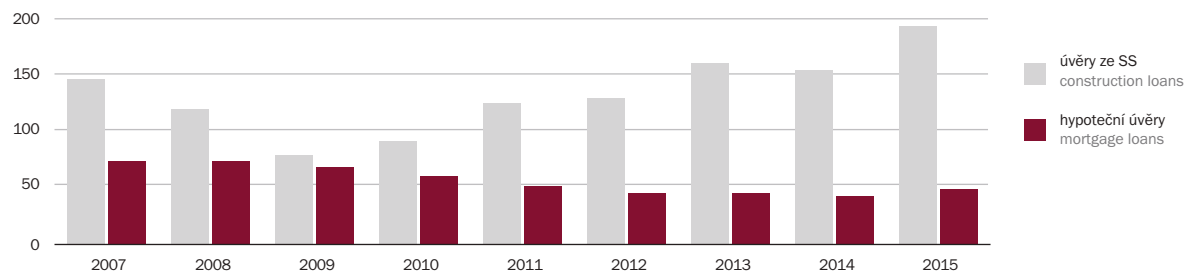
Nejčastěji si pak lidé loni na hypotéku pořizovali starší nemovitosti. Ve velkých městech kupovali starší byty kategorie 2+1 nebo 1+1 o velikosti do 60 m². V menších městech a obcích do 50 tisíc obyvatel si lidé pořizovali zejména starší rodinné domky o velikosti do 120 m².

PODÍL STAVEBNÍCH SPOŘITELNÍ⁴

Stavební spořitelny loni poskytly úvěry za 49 miliard korun, což je v meziročním srovnání vzestup o 22 procent. Zájem o nové smlouvy o stavebním spoření však loni naopak mírně klesl. Vyplývá to z výsledků tuzemských stavebních spořitelen. U nově uzavřených smluv však stoupla průměrná cílová částka, a to o 11 procent na výsledných 340 600 korun.

GRAF – Poměr úvěrů ze stavebního spoření vůči hypotečním úvěrům
GRAPH – The ratio from building loans to building savings compared with mortgage loans

Zdroj: www.financni-web.cz
 Source: www.financni-web.cz



ODHAD BUDOUČÍHO VÝVOJE

Předpokládáme, že v roce 2016 nízké úrokové sazby vydrží. ČNB to na svém loňském předposledním zasedání potvrdila rozhodnutím setrvat v kurzovém závazku pravděpodobně až do konce roku 2016 a zároveň ponechat své úrokové sazby na stávající úrovni. Po ukončení kurzového závazku, který ČNB odložila na závěr roku 2016, můžeme očekávat pohyb sazeb směrem nahoru.

in 2015 due to the decline in interest rates. Regular statistics on the number of new mortgage loans are published by Ministry for Regional Development, which does not provide figures on new and refinanced mortgages separately. Refinanced loans were always automatically included in the newly concluded loans.

Nevertheless, that changed the year before last. Banks are now required to report the number of refinanced loans to the Czech National Bank. The statistics thus include data related to the refinancing of loans for consumption, housing and other loans.

The statistics of CNB show that the year 2015 was marked by new mortgages while refinanced loans remained in the background. In 2015, according to CNB statistics, about 16 percent of loans were granted for refinancing.³ Due to several years of continuing low interest rates, clients have stayed with their existing banks in most cases and the proportion of refinancing decreased even more from last year.

THE AVERAGE MORTGAGE, THE PAYMENT AMOUNT, THE REPAYMENT PERIOD

Applicants for mortgage loans continue to prefer loans with loan-to-value (LTV, the proportion of debt to the real estate price) of up to 85%. However, loans with lower LTV, namely up to 70%, also have a high proportion. The average mortgage loan amount reached CZK 1,870,000 in 2015, which represents a 9% year-on-year increase. The average amount of mortgages thus exceeded the value of 2008, when it amounted to almost 1.8 million. The maturity of the loan, which on average remains about 23 years did not change either due to continuing low interest rates.

Based on available information, 59% of newly granted mortgage loans were used to buy real estate, more than 19% for construction and the rest for other forms of recovery (reconstruction, settlement of ownership, refinancing). The typical client of mortgage banks is a man, secondary education, married, with one child, with an average income of 32,000 CZK.

Most often, people used a mortgage to obtain older real estate. In large cities, they purchased older homes in the category 2 + 1 or 1 + 1 with the size of up to 60 m². In smaller cities and towns of up to 50 thousand inhabitants, people mainly obtained older family houses of up to 120 m².

THE SHARE OF BUILDING SOCIETIES⁴

Building societies provided loans worth 49 billion crowns last year, which is a year-on-year increase of 22 percents. However, interest in new building savings contracts slightly decreased last year. It can be seen in the results of domestic building domestic savings banks. The average target amount for newly signed contracts grew by 11 percent, up to the resulting 340,600 Czech crowns.

ESTIMATING FUTURE DEVELOPMENT

We expect that the low interest rates will last in 2016. CNB confirmed this at its penultimate session of last year and explained it with the decision to stay in the exchange rate commitment likely until the end of 2016 and at the same time keep their interest rates unchanged. After completion of the exchange rate commitment, which the CNB postponed to the end of 2016, we expect a rate move upwards.

³ <http://www.financni-web.cz/clanek/19-2015-rok-hypotecnich-rekordu-2016-rok-ocekavanych-zmen>

⁴ <http://www.financni-web.cz/clanek/19-2015-rok-hypotecnich-rekordu-2016-rok-ocekavanych-zmen>

Klíčovým tématem na hypotečním trhu je nová regulatorika, která k nám směřuje z EU a kterou Ministerstvo financí ČR pojalo jako zákon o úvěrech pro spotřebitele. Jaké jsou hlavní změny a novinky? Výrazně se např. změní podmínky pro předčasné splacení hypotéky. Předpokládá se, že hypotéku bude s největší pravděpodobností snazší splatit. Výraznou proměnou projde rovněž role a povinnosti zprostředkovatelů. Očekává se, že díky certifikacím se zvýší kvalita služeb u finančních poradců, kteří budou v budoucnu chtít hypotéky nabízet.

Poptávka u novostaveb (převážně Praha, Brno) zůstane stabilní, ustálí se nabídka novostaveb v Praze, stabilní bude i zájem o standardní rodinné domy v cenovém rozmezí mezi 2–5 mil. Kč nebo levnější domy vhodné k rekonstrukci či pozemky.

Pokračovat bude zájem domácích i zahraničních investorů o koupi nemovitosti v Praze pro komerční pronájem. Láká je nejen oživující trh, ale i dlouhodobě oslabený kurz koruny, který ČNB hodlá i nadále udržovat.

Dále předpokládáme zachování příznivých podmínek financování, menší tlak poptávajících na dosažení výraznějších slev a stagnaci tržních nájmů. Minimální bude vliv nedobrovolných dražeb nemovitostí.

Odhad vývoje cen nemovitostí se tak podle vývoje HB INDEXu ponese v duchu pokračující stabilizace, resp. mírného růstu, který přetrvával v průběhu celého loňského roku u všech typů rezidenčních nemovitostí. Právě mírný postupný růst cen nemovitostí může být v roce 2016 motivací k dalšímu zvýšení poptávky po bydlení. A tudíž i po hypotečních úvěrech.

A key theme on the mortgage market is the new regulatory rule that heads towards us from the EU and which the Ministry of Finance conceived as the Act on loans for consumers. What are the main changes and news? For example, the conditions for the early repayment of mortgages significantly changed. It is believed that the mortgage will most likely be easier to repay. The roles and responsibilities of intermediaries will also undergo significant transformations. It is expected that certificates will lead to the improvement of the quality of services of financial advisors, who will want to offer mortgages in future.

In the area of residential real estate prices development, it can be expected, despite a slight drop in the volume of mortgage loans, that there will be a further slight increase in price levels this year, which will be supported by the overall economic situation.

Demand for new buildings (mostly in Prague and Brno) will remain stable, the offer of new buildings in Prague will stabilize and what will also be stable is the interest in standard family houses in the price range between 2–5 million CZK or cheaper houses suitable for reconstruction or plots.

The interest of domestic and foreign investors in buying property in Prague for a commercial lease will also continue. They are attracted both by the reviving market and the long-term weakening of the Czech crown, which the CNB intends to retain.

Furthermore, we expect the maintaining of the favourable financing conditions, less pressure from buyers to achieve significant discounts and the stagnation of market rents. The effect of involuntary auctions of real estate will be minimal.

The estimation of real estate prices development and the evolution of the HB INDEX will show a continuing stabilization, or perhaps a moderate growth, which persisted throughout last year in all types of residential real estate. The very slight gradual growth in real estate prices may be a motivation to further increase the demand for housing in 2016, and therefore also for mortgage loans.

JAN SADIL

Hypoteční banka

FINANCOVÁNÍ PRÁVNICKÝCH OSOB A NEMOVITOSTÍ

LEGAL ENTITY AND REAL ESTATE FINANCING

Právě aktivita na investičním trhu se bezprostředně odráží na apetitu financujících bank. Vyjma toho však v oblasti financování nemovitostí v ČR nedošlo oproti roku 2014 k žádným změnám. Úvěrové financování je i nadále relativně snadno dostupné pro kvalitní projekty a zkušené hráče. Investiční transakce, podložené prokazatelným cash flow, jsou bankami preferovány před financováním developmentu.

Banky se naučily pracovat s požadavkem regulátora (tzv. Kritérium Basel III), který vyžaduje potřebnou výši rizikově vážených aktiv v porovnání s výší a kvalitou úvěrové expozice. Čím konzervativnější struktura financování a kvalitnější aktivum, tím nižší spotřeba regulačního kapitálu.

Můžeme též konstatovat, že jednotlivé podmínky bank operujících na českém trhu se pro poskytování financování výrazně neliší. I nadále se velmi omezeně financují spekulativní transakce. Rovněž pozemky pro výstavbu jsou developery většinou kupovány z vlastních zdrojů, bez využití úvěru.

Trh je charakteristický vysokou likviditou a nízkými úrokovými sazbami. Výsledkem je vysoká konkurence mezi bankami působícími v ČR, z čehož profituje klient.

U financování developmentu banky vyžadují jako podmínku čerpání úvěru 25–35 % vlastních zdrojů (tedy 65–75 % loan-to-cost LTC). Výše pronájmů se liší dle jednotlivých segmentů¹: u logistiky je standardně požadováno 70–90 % předpronájmů, u obchodních prostor 50–70 % a u kanceláří minimálně 50–60 % předpronájmů. Čím vyšší předpronájem, tím nižší procento equity je ochotna banka akceptovat. Nestává se však často, že by banky i při plně pronajatém projektu poskytly více než 80 % LTC.

U developmentu jsou sponzoři i nadále povinni ručit za veškeré vícenáklady (Cost Overrun Guarantee) i za bezproblémové dokončení projektu (Completion Guarantee). Platí to do doby, než projekt získá aktivní cash flow, podložené dlouhodobými nájemními smlouvami s kvalitními nájemci.

U investičních transakcí se pohybuje požadované loan-to-value (LTV) nejčastěji mezi 55–75 %. Ochota bank financovat vyšší LTV (více jak 75 %) prakticky neexistuje. Banky kladou značný důraz na kvalitu a transparentnost valuační (nezávislého ocenění). Na velkém významu nabývá kvalitní asset a property management.

Struktura financování odpovídá marži, jež se u developmentu aktuálně pohybují v rozmezí 200–300 bps u CZK financování a 220–320 bps u EUR financování. Marže, které jsou opět o něco nižší než v roce 2014, zahrnují likviditní přírůžky (náklady na obstarání zdrojů), u jednotlivých bank se ovšem liší.

Také u investičního financování marže ve srovnání s rokem 2014 poklesly.

Aktuálně se pohybují v rozmezí 150–220 bps u CZK, v případě EUR financování jsou o cca 20–30 bps vyšší. Konkrétní podmínky vždy závisí na charakteru projektu a historii klienta, výši LTC/LTV, parametrech nájemních smluv či stabilitě cash flow. Platí úměra: čím nižší LTV, tím nižší je marže.

Vysoká konkurence a masivní objem likvidity na trhu vedou ke snižování marží. Konzervativní přístup si banky naopak uchovávají ve struktuře financování: v zásadě neměnné zůstávají LTC/LTV, pravidla pro distribuci, charakter splátkových plánů a finančních kovenantů, tedy podmínky dohodnuté v úvěrové smlouvě. Renomované banky působící na českém trhu respektují regulatoriku ČNB a striktně monitorují výši rizikově vážených aktiv (RWA).

The very activity in the investment market is directly reflected in the appetite of the financing banks. However, beyond that, there have been no changes in the area of real estate financing in the Czech Republic compared to 2014. Credit financing is still relatively easily accessible to high-quality projects and experienced players. Banks prefer investment transactions supported by a verifiable cash flow over the financing of development projects.

Banks have learnt to work with regulatory requirements (i.e. the Criterion Basel III), which require the necessary amount of risk-weighted assets compared to the amount and quality of credit exposure. The more conservative the funding structure and asset quality is, the lower the consumption of regulatory capital is.

We can also see that the individual conditions of the banks operating on the Czech market do not differ significantly with regard to the provision of funding. Speculative transactions continue to be financed in a very limited way. In addition, land for building is mostly bought by developers with the use of their own resources, without using credit.

The market is characterized by high liquidity and low interest rates. The result is strong competition between the banks operating in the Czech Republic, which benefits the client.

When financing development, banks require 25 to 35% of the borrower's own resources as a condition of drawdown of a loan (i.e. 65–75% loan-to-cost LTC). The amount of the rent varies according to individual segments¹: the required standard for logistics is 70–90% of pre-leases, 50–70% for commercial spaces, and at least 50–60% of pre-leases for offices. The higher the pre-lease is, the lower the percentage of equity which a bank is willing to accept is. Nevertheless, banks rarely provide more than 80% of LTC even in case of a fully leased project.

In the area of development, sponsors remain liable for any additional costs (Cost Overrun Guarantee) as well as for the smooth completion of the project (Completion Guarantee). This applies until the project receives active cash flow, supported by long-term leases with high-quality tenants.

The required loan-to-value (LTV) is most commonly between 55–75% for investment transactions. Banks are essentially not willing to finance higher LTV (over 75%). Banks place considerable emphasis on the quality and transparency of the valuation (independent appraisal). High-quality asset and property management have an increasing significance.

Margins correspond to the financing structure and they are currently in the range from 200 to 300 bps for CZK funding and 220–320 bps for euro funding in the area of development. Margins, which are again slightly lower than in 2014, include liquidity premiums (cost on obtaining resources), however, they differ in individual banks.

Compared to 2014, margins have also fallen in investment financing. Currently, they

are in the range from 150 to 220 bps in CZK, and they are about 20–30 bps higher in case of funding in euros. Specific conditions always depend on the nature of the project and client history, the amount of LTC/LTV, the parameters of leases and cash flow stability. The following relationship always applies: the lower the LTV is, the lower the margins are.

The high competition and massive amount of liquidity on the market lead to reduced margins. On the other hand, the banks maintain their conservative approach in the financing structure: essentially, LTC/LTV, the rules for distribution, the

nature of instalment plans and financial covenants remain unchanged, i.e. the conditions agreed in the contract. Reputable banks operating on the Czech market respect the regulatory rules of ČNB (the Czech National Bank) and strictly monitor the amount of risk-weighted assets (RWA).

„I přesto, že se údajně všichni poučili z krize v letech 2008–2009, současně levné financování svádí k realizaci rizikovějších projektů.“

“Even though everyone supposedly has learnt their lesson from the crisis in 2008–2009, the current cheap funding lures investors to realize riskier projects.”

Jakub Štěpán, CBRE

¹ Údaje ČSOB / Data by CSOB

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

Charakteristickým rysem současného českého trhu nemovitostí je velká aktivita související s předpokládanou expirací řady investičních fondů (2016–17) spojená s očekávanou kompresí yieldů. Z pohledu prodávajících nikdy nebyly tak výhodné podmínky pro realizaci obchodu.

Kromě úvěrových prostředků se developeři a investoři snaží získat prostředky formou emise bondů – korporátních, zpravidla nezajištěných, i projektových, zajištěných předmětnými aktivy. Ve srovnání s objemem úvěrů jde však o zanedbatelné procento.

„Ukončení kvantitativního uvolňování v EU bude mít za následek nižší dostupnost financí, bude tlačit na úrokové sazby a přeneseně na yields.“

“The end of quantitative easing in the EU will result in the lower availability of finances and will pressure interest rates and thereby yields.”

Ondřej Špalek, Panattoni Europe

The professionalism and previous experience of the developer/investor, the quality of the sources of repayment, legal enforceability and the intrinsic value of the collateral continue to play a significant role in the structuring of financing. Before entering into the transaction, the client and the bank carry out very detailed legal and technical due diligence and the significance of title insurance has also been growing.

A characteristic feature of the current Czech real estate market is great activity associated with the anticipated expiration of many investment funds (2016–17), connected with the expected compression of yields. From the perspective of sellers, the conditions for business transactions have never been more favourable.

In addition to credit funds, developers and investors seek to raise funds in the form of bond issuance – corporate, usually unsecured and project bonds, secured with underlying assets. However, this is a negligible percentage in comparison with the volume of credits.

PRŮZKUM ARTN 2016

Rozsáhlý sektorový průzkum, který Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí provedla mezi realitními odborníky zkraye roku 2016, se rovněž týkal financování nemovitostí. Odpovědi na položené otázky přinesly nezdíka velmi podnětný výsledek, který je možné porovnat s předchozími lety.

JE NABÍDKA FINANCOVÁNÍ OD BANK PRO KLIENTY DOSTATEČNĚ FLEXIBILNÍ/USPOKOJIVÁ?

Je pozitivní, že naprostá většina respondentů (91 %) považuje nabídku financování ze strany bank za uspokojivou a dostatečně flexibilní (oproti letům 2014 a 2015 došlo k posunu z 53 %, respektive 77 %). Jako důvod tohoto pozitivního trendu je uváděna skutečnost, že na trhu existuje značný přebytek volného kapitálu a nízké úrokové sazby. Oboje vede ke konkurenci a činí tak dluhové financování pro všechny výrazně dostupnější.

OČEKÁVÁ SE OD BANK PORADENSTVÍ (NÁVRH STRUKTURY, DAŇOVÁ OBLAST, PRÁVNÍ ASPEKTY) ČI JSOU UPŘEDNOSTŇOVÁNY ČISTĚ FINANČNÍ SLUŽBY?

Letošní průzkum potvrdil, že klienti stále více očekávají od bank kombinaci finančních služeb s poradenstvím. Jde o pokračující trend, kdy banky kromě tradičních produktů (úvěry) poskytují v určité míře i poradenství, byť si tuto aktivitu většinou neúčtují. Jde často o návrh struktury (equity/úvěr), délku splátkového plánu atd. Cílem spolupráce banky s klientem je poskytnout úvěr za podmínek vyhovujících klientovi, ale současně tak, aby byl v rámci banky akceptovatelný z hlediska rizika.

NARAZILI KLIENTI ZE STRANY BANKY NA NĚJAKÉ BARIÉRY/OMEZENÍ PŘI VYJEDNÁVÁNÍ ÚVĚRU NA ZAMÝŠLENÝ PROJEKT/INVESTICI?

Roste procento těch respondentů, kteří uvádí, že určitá omezení ze strany banky existují, nepovažují je však za významná pro svou aktivitu. Většinou se jako omezení uvádí výše equity a předpronájmů či předprodeje. Pozitivní je skutečnost, že 18 % respondentů uvádí, že nikdy nenarazili ze strany banky na restrikce.

OČEKÁVÁTE V LETECH 2016–17 ROZVOLNĚNÍ PODMÍNEK FINANCOVÁNÍ ČI SPÍŠE JEJICH UTUŽENÍ?

Oproti roku 2015, kdy naprostá většina expertů uvedla, že dojde k rozvolnění podmínek nnebo že změny neočekává, letos naopak 63 % respondentů změny neočekává. Část trhu (9 %) dokonce předvídá, že dojde spíše k utužení podmínek.

AREMD SURVEY 2016

This extensive sector survey, which the Association for Real Estate Market Development conducted among real estate professionals early in 2016, also concerned the financing of real estate. The answers to the questions posed often brought a very inspiring result, which can be compared with previous years.

IS THE OFFER OF FINANCING FROM BANKS TO CLIENTS FLEXIBLE/SATISFACTORY ENOUGH?

It is positive that the vast majority of respondents (91%) consider the offer of financing from banks as satisfactory and flexible enough (compared to years 2014 and 2015 there was a shift of 53% and 77%). Respondents reported a significant surplus of free capital and low interest rates on the market as a reason for this positive trend. Both factors lead to competition and make debt financing significantly more affordable for everyone.

IS CONSULTING EXPECTED FROM BANKS (PROPOSAL OF THE STRUCTURE, TAXATION, LEGAL ASPECTS) OR ARE PURELY FINANCIAL SERVICES PREFERRED?

This year's survey confirms that customers increasingly expect financial services combined with consulting from banks. There is a continuing trend, when banks, in addition to traditional products (loans), provide a certain extent of consulting, although the majority of this activity is for free. This often includes the design of the structure (equity/loan), the length of the repayment schedule etc. The aim of the cooperation of the bank with the client is to provide a loan under conditions satisfactory to the client, but at the same time so that the loan is acceptable for the bank in terms of risk.

HAVE CLIENTS COME ACROSS ANY BARRIERS/CONSTRAINTS ON THE PART OF THE BANK IN NEGOTIATING THE LOAN FOR THE INTENDED PROJECT/INVESTMENT?

A growing percentage of those respondents, who stated that there are some limitations on the part of banks, do not consider them important for their activity. The most frequently reported limitations include the amount of equity and pre-leases or pre-sales. A positive factor is the fact that 18% of respondents say they have never come across restrictions on the part of banks.

DO YOU EXPECT A LOOSENING OF FINANCING CONDITIONS IN 2016–17, OR RATHER THEIR CONSOLIDATION?

Compared to 2015, when the vast majority of experts stated that there would be a loosening of conditions or that they did not expect changes, on the contrary, 63% of respondents do not expect changes this year. A part of the market (9%) even predicts that there will be more tightening of conditions.

Rok 2015 potvrdil, že trh nemovitostí v ČR je zdravě dynamický a pro investory dostatečně transparentní. Aktiva v ČR (a zde dosahované yields) jsou pro investory zajímavá. Z toho titulu by se stávající, poměrně benevolentní podmínky financování (LTC/LTV) mohly v letech 2016 udržet. Za velmi nezdravé bych osobně považovala jejich další rozvolnění.

2015 confirmed that the real estate market in the Czech Republic is healthy, dynamic and sufficiently transparent to investors. Assets in the Czech Republic (and yields achieved here) are interesting for investors. Based on this, the current, relatively benevolent financing conditions (LTC/LTV) should persist in 2016. I would personally consider a further loosening of conditions as very unhealthy.

LENKA KOSTROUNOVÁ

ČSOB

ALTERNATIVNÍ FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH TRANSAKČÍ S KOMERČNÍMI NEMOVITOSTMI

ALTERNATIVE FINANCING OF INVESTMENT TRANSACTIONS WITH COMMERCIAL REAL ESTATE

Limitujícím faktorem pro růst a fungování realitního trhu se během let 2009–2013 stalo bankovní financování. Tento stav je však už minulostí. Situace se vyvíjela mnohem rychleji, než bylo očekáváno, a na začátku roku 2016 české banky přistupují ke klientům natolik proaktivně, že neuvěřitelných 91 % respondentů letošního průzkumu ARTN „považuje nabídku úvěrů pro oblast financování nemovitostí od bank v České republice za uspokojivou, dostatečně flexibilní“.

Nadále však velmi záleží na kvalitě klienta a jeho ratingu, kapitálové vybavenosti a samozřejmě na kvalitě projektu jako takového. Splnila se tedy naše predikce z roku 2015, kdy jsme u bankovního financování očekávali další zlepšování podmínek. Dle našeho odhadu by průměrné marže úrokových sazeb navíc mohly dále klesnout.

Konkurence na českém trhu, včetně zahraničních bank bez místních poboček (například Helaba nebo Deutsche Pfandbriefbank), je nadále aktivní a o své zejména německé či britské klienty pečuje na nejvyšší možné úrovni. Zaměřuje se na konzervativní investice většího rozsahu a vyšších kvalitativních tříd a může nabídnout o něco lepší podmínky než banky české.

Na současný způsob chování bank mají vliv nové regulační požadavky (Basel III, jenž vstoupil v platnost 1. 1. 2015, a další specifická omezení pro sektor nemovitostí). Avšak finanční ústavy se už dokázaly v nových požadavcích orientovat, dosadit je do svých modelů a dořešit svůj přístup k realitnímu sektoru jako takovému. Česká ekonomika je v dobré kondici, banky jsou dostatečně kapitalizované (včetně jejich zahraničních matek) a objem opravných položek se nadále významně snižuje. To jim dovoluje alokovat část kapitálu i na rizikovější aktiva.

Přes přebytek finančních zdrojů v globální ekonomice je stále vedena diskuse o jejich struktuře. Cílem je snížit zadluženost a zvýšit podíl kapitálu na celkové bilanci, což má přímý vliv na stabilitu a bezpečnost jednotlivých trhů. Reality nejsou výjimkou a také v České republice se již několik let volá po větší alokaci kapitálu pojišťoven a penzijních fondů do nemovitostí. Rovněž respondenti průzkumu ARTN v minulosti opakovaně vyjádřili jednoznačné stanovisko, že tento zdroj kapitálu by měl být zapojen do investičních aktivit na českém trhu.

Podobné názory zaznávají delší dobu, doposud se však nic zásadního nestalo. Důvodem jsou stále platné požadavky na garanci nezáporného zhodnocení úspor v transformovaných penzijních fondech, jejichž portfolia v současné době představují drtivou většinu aktiv fondů (96,4 % ke konci roku 2015). Zatím tedy neexistuje způsob, jak přimět manažery těchto portfolií investovat do výnosnějších, ale zároveň rizikovějších a méně likvidních alternativních aktiv, mezi něž nemovitosti patří. Pomohla by pouze zákonná úprava parametrů.

Nové účastnické a důchodové fondy, které umožňují dynamičtější investiční strategii, disponují přibližně jen 3,6 % aktiv v hodnotě 13,5 miliardy korun. Vzhledem k tomuto objemu v nich zatím nenalezneme žádnou realitní investici. Podíl nemovitostí v investičních portfoliích zdejších penzijních fondů se limitně blíží nule (0,49 % ke konci roku 2015), přičemž za standardní úroveň je považováno 5 až 10 %.¹

Příznivější legislativa panuje u českých pojišťoven. Tomu však neodpovídá přístup portfoliových manažerů². Jedinou pojišťovnou, která na investičním trhu vyvíjí aktivitu, je Kooperativa.

Obdobně může být prostřednictvím nemovitostních investičních fondů využít kapitál privátních investorů. Jde zejména o české fondy kvalifikovaných investorů (FKI) nebo off-shore fondy soukromého kapitálu (private equity funds). Vzhledem k nepřiznivým daňovým změnám, platným od 1. 1. 2015, byla část prostředků z českých FKI nebo původně určených pro české FKI přesunuta do zahraničí, jehož prostředí kromě nižší daňové zátěže může nabídnout lepší ochranu investic, spolehlivost a reputaci.

The limiting factor for the growth and functioning of the real estate market during the years 2009–2013 was bank financing. This condition, however, is now history. The situation has evolved much faster than expected, and in early 2016, the approach of Czech banks to clients is so proactive that a whopping 91% of the respondents of this survey "consider the supply of credits for the area of real estate financing from banks in the Czech Republic as satisfactory and sufficiently flexible".

However, it still very much depends on the quality of the client and his/her rating, capital adequacy and of course on the quality of the project as such. Thus, our prediction from 2015, when we expected continuously improving conditions in the area of bank financing, has come true. According to our estimate, average margins of interest rates could fall even further.

The competition on the Czech market, including foreign banks without local branches (such as Helaba and Deutsche Pfandbriefbank), is still active and it cares particularly for its German and British clients at the highest possible level. It focuses on larger conservative investments of higher quality classes and may offer slightly better terms than Czech banks.

The current behaviour of banks is also affected by the new regulatory requirements (Basel III, which entered into force on 1 January 2015 and other specific restrictions for the real estate sector). However, financial institutions have already managed to make themselves familiar with the new requirements, to incorporate them into their models and to solve their approach to the real estate sector as such. The Czech economy is in good shape, banks are sufficiently capitalized (including their foreign parent companies) and the volume of adjustments will continue to be significantly reduced. This allows for the allocation of a part of the capital into risky assets as well.

Despite the surplus funds in the global economy there is still a debate about their structure. The goal is to reduce debt and to increase the share of the capital in the total balance sheet, which has a direct impact on the stability and security of individual markets. Real estate is no exception and there has been a call for a greater allocation of capital of insurance companies and pension funds into real estate in the Czech Republic for several years. AREMD survey respondents also repeatedly expressed a clear opinion in the past that this source of capital should be involved in investment activities on the Czech market.

Similar views have been heard for a long time, but so far nothing major has happened. The reasons are the still valid requirements to guarantee the non-negative appreciation of savings in transformed pension funds, whose portfolios currently represent the vast majority of the funds' assets (96.4% at the end of 2015). So far, there is no way to get the managers of these portfolios to invest in more profitable but also riskier and less liquid alternative assets, which include real estate. Only a regulation amendment of the parameters could help.

New participation and pension funds, which allow for a more dynamic investment strategy, include only about 3.6% of assets worth 13.5 billion Czech crowns. Given this volume, we would not find any real estate investment in them so far. The share of real estate in the investment portfolios of local pension funds is approaching zero (0.49% at the end of 2015), while the standard level is considered to be 5–10%¹.

More favourable legislation prevails among Czech insurers. However, the approach of portfolio managers does not correspond to this². The only insurance company that is active on the investment market is Kooperativa.

Similarly, capital of private investors may be utilized through real estate investment funds. This concerns particularly the Czech qualified investor funds (QIF) or offshore private equity funds. Due to adverse tax changes applicable from 1 January 2015, a part of resources from the Czech FKI or those originally intended for the Czech FKI were moved abroad, where the environment can offer better investment protection, reliability and reputation in addition to a lower tax burden.

¹ Pro srovnání: podle pravidelné studie OECD Annual Survey of Large Pension Funds and Public Pension Reserve Funds z prosince 2014 (novější nebyla v době zpracování tohoto textu k dispozici) dosahuje podíl nemovitostních investic v jednotlivých případech fondů ze zemí OECD více než 30 %, přičemž v průměru mají oslovené penzijní fondy alokováno v alternativních aktivech 14 až 15 % portfolia (z čehož nemovitosti mohou odhadem představovat třetinu). Za předchozí rok investice do alternativních aktiv vzrostly. / For comparison: acc. to the regular study OECD Annual Survey of Large Pension Funds and Public Pension Reserve Funds from December 2014 (more recent data were not available in time of publishing the Report), the proportion of real estate investments in individual cases of funds from OECD countries reaches more than 30%, while the addressed pension funds have on average 14–15% funds of the portfolio allocated in alternative assets (of which real estates may represent an estimated one third). Investments in alternative assets have risen over the previous year.

² 0,87 % z objemu aktiv, celkem 4 miliardy korun s průměrným výnosem 3,2 % ke konci roku 2014 – novější data nejsou k dispozici. / 0.87 % of the volume of assets, the total of 4 billion CZK with the average yield of 3.2% at the end of 2014 – more recent data are not available.

Nicméně už během roku 2015 zahájily na domácím trhu činnost nové fondy, které tento odliv kapitálu nahradily. Byly založeny silnými investory, kteří poskytli své jméno, know-how a tzv. seed money, tedy startovní kapitál či nemovitosti. Jde například o UNIMEX Group, Edulios / CIMEX, Central Group a další. Jiné fondy vznikly za účelem kapitál od menších investorů získat, například Realitní fond Komerční banky jako produkt pro klienty jejího privátního bankovníctví.

Další fondy budou přibývat a předpokládáme, že do transakcí zasáhnou v letošním či následujícím roce. Podílové nemovitostní fondy zaměřené na drobné investory (spotřebitele), jako jsou ČS nemovitostní fond, Conseq Realitní, ZPF realitní fond či REALITA, u nás zatím na rozdíl od západní Evropy hrají okrajovou roli. Ačkoliv právě ČS nemovitostní fond již výrazněji zvyšuje svůj investiční apetit.

Zajímavou skupinou se staly nemovitostní investiční fondy, které kotovaly své akcie na pražské burze v hodnotě jednotek milionů korun (BEMETT, karlovarský Imperial). Od roku 2015 totiž legislativa umožňuje fondům platit za určitých podmínek 5 % daň z příjmu, zejména v případě jejich registrace na burze.

Dalším zdrojem financování mohou být emise cenných papírů. Větší šance než vstup na akciovou burzu u nás mají korporátní a projektové dluhopisy – bondy, obvykle emitované ve spolupráci s bankou, která je rovněž umisťuje na trh. Ne-generují sice vlastní kapitál jako takový, ale ve formě podřízeného dluhu užitečně doplní strukturu financování společnosti nebo konkrétního projektu.

Primární cílovou skupinou pro jejich nabídku jsou privátní investoři. Zájem však projevují i instituce, které mají povoleno nakupovat rizikovější cenné papíry. Respondenti letošního průzkumu ARTN předpokládají (se zhruba dvěma třetinami kladných odpovědí), že podíl nebankovního cizího financování (emise korporátních nebo projektových dluhopisů, podřízené půjčky třetích stran, forward funding apod.) na českém trhu v nejbližších letech vzroste.

Dluhopisové financování u nás nejvíce využívá skupina CPI, která od roku 2012 připravila programy za necelých 16 miliard korun. Mezi ně patří šest českých emisí veřejně obchodovatelných korporátních dluhopisů mateřské společnosti Czech Property Investments za více než 9,3 miliardy korun nebo zajištěné projektové dluhopisy CPI Alfa, CPI BYTY a CPI Retail Portfolio. Z toho v roce 2015 zahájila program v předpokládané výši 1 miliardy korun, se splatností 4 roky a fixním úrokem 4,75 %. Na Slovensku už v prvních měsících 2016 stihla emitovat nové čtyřleté dluhopisy v objemu až 50 milionů EUR a s výnosem 5 %.

Kromě vydávání nových cenných papírů však skupina CPI aktivně pracuje i se staršími bondy, zejména ve snaze snížit si úrokové zatížení. Začátkem roku 2016 po dohodě s držiteli upravila emisní podmínky svých korunových dluhopisů vydaných v roce 2012, především stlačila výnos z pohyblivých 6,5 % na fixní 5,1 % a změnila je ze zajištěných na nezajištěné. Jiné dluhopisy z roku 2012 v objemu 58 milionů EUR letos v březnu předčasně splatila.

Další velký středoevropský hráč, skupina HB Reavis, získala od listopadu 2013 na kapitálových trzích v Polsku a na Slovensku více než 100 milionů EUR. V březnu 2016 si otestovala i český trh emisí dluhopisů v plánovaném objemu 1 miliardy korun, se splatností v roce 2021 a současným pohyblivým výnosem cca 4 %.

Během roku 2015 ČNB jako regulátor schválila dluhopisový program Conseq Realitního fondu v maximální hodnotě nesplacených dluhopisů 2 miliardy korun a s dobou trvání 10 let. A dále dluhopisový program společnosti Bydlení na Vinohradech ve výši 900 milionů korun a s délkou trvání 25 let. O reálném využití těchto programů zatím nemáme informace. Spíše za zajímavost můžeme označit emisi developerské skupiny INPARK ze srpna 2015 s objemem 30 milionů korun, splatností 3 roky a pevným úrokem 8,23 % ročně.

Aktivita se zvyšuje i mimo hlavní město. Již od roku 2009 vydává korporátní dluhopisy brněnský realitní koncern e-Finance, který nyní nabízí svou čtvrtou emisí o velikosti 80 milionů korun, se splatností 5 nebo 10 let a výnosem 6 %. Druhým rokem připravuje i projektové dluhopisy prostřednictvím dceřiné společnosti eFi Palace v rámci 25letého dluhopisového programu s limitem 600 milionů korun. Ty jsou v současnosti emitované jako dvouleté s fixním úrokem 4,5 %.

Na trhu se objevily také dluhopisy liberecké Tycoon Enterprise s pevným výnosem 7 %. Nově byly zaznamenány bondy frýdecko-místecké BeskydBank z února letošního roku se splatností 5 let a fixním úrokem 11 %.

Ze starších emisí je stále vhodné vést v patrnosti korporátní dluhopisy Passerinvest Group z května 2014 v objemu 550 milionů korun, se splatností 3,5 roku a pevným úrokem 5,25 % ročně, z jejichž výnosu emitent spolufinancuje zpětný odkup svých starších developerských aktiv v BB centru. Zajímavou a velkou emisí byly v roce 2013 zajištěné dluhopisy Diamond Point ve výši 1,1 miliardy korun, se splatností 10 let a fixním výnosem 4 %.

However, new funds, which replaced this capital outflow, launched domestic activity already during 2015. They were established by strong investors, who provided their name, know-how and the so-called seed money, i.e. starting capital or real estate. These include UNIMEX Group, Edulios / CIMEX, Central Group and others. Other funds were created for the purpose of obtaining capital from small investors, for example the Real Estate Fund of the Commercial Bank as a product for its private banking clients.

Additional funds will appear, and we expect that they will affect the transactions this or next year. Mutual real estate funds aimed at small investors (consumers), such as ČS nemovitostní fond, Conseq Realitní, ZPF realitní fond or REALITA, play just a marginal role here, unlike in Western Europe. Although it was the ČS nemovitostní fond that significantly increased its investment appetite.

An interesting group consisting of real estate investment funds, which listed their shares on the Prague Stock Exchange with a value of millions of CZK (BEMETT, Carlsbad Imperial). Since 2015, the legislation allows funds to pay 5% income tax under certain circumstances, especially if they are registered on the stock exchange.

Another source of funding could be the issuance of securities. Corporate and project bonds have a greater chance here than the entrance to the stock exchange – i.e. the bonds usually issued in cooperation with the bank, which also places them on the market. Although they do not generate the capital as such but in the form of subordinated debt, they usefully complement the financing structure of the company or a particular project.

The primary target group for their offer are private investors. However, institutions that are allowed to buy risky securities have also shown their interest. This year's AREMD survey respondents expect (roughly two-thirds of the answers are positive) that the proportion of non-bank foreign funding (issuance of corporate or project bonds, subordinated loans from third parties, forward funding, etc.) on the Czech market will increase in the coming years.

Bond funding is mostly used in the Czech Republic by the CPI, which has prepared programs for nearly 16 billion Czech crowns since 2012. These include six Czech issuances of publicly traded corporate bonds of the parent company Czech Property Investments worth more than 9.3 billion CZK, or secured project bonds CPI Alfa, CPI BYTY and CPI Retail Portfolio, of which it launched a program with the estimated amount of 1 billion CZK in 2015, with a maturity of four years and a fixed interest rate of 4.75%. It managed to issue new four-year bonds worth up to 50 million euros with a yield of 5% in the first months of 2016 in Slovakia.

Apart from issuing new securities, the CPI group has been actively working with older bonds, especially in an effort to reduce the interest burden. In early 2016, after an agreement with the holders, it modified issuance conditions for its CZK denominated bonds issued in 2012, i.e. it mainly reduced the floating rate from 6.5% to the fixed rate of 5.1% and changed them from secured to unsecured. In March this year, it prematurely paid up other bonds from 2012 in the amount of 58 million euros.

Another major Central European player, HB Reavis Group, acquired more than 100 million euros on the capital markets in Poland and the Slovak Republic in November 2013. In March 2016, it also tested the Czech market of bond issuances in the planned volume of 1 billion CZK, maturing in 2021 and with the current floating rate of about 4%.

During 2015, CNB – as the regulator – approved the bond program Conseq of Real Estate Fund in the maximum value of the outstanding debt of 2 billion Czech crowns and with a duration of 10 years. Furthermore, it was the bond program of the company Bydlení na Vinohradech in the amount of 900 million CZK and with the duration of 25 years. We do not yet have any information about the actual usage of these programs. Nevertheless, another interesting issuance is that of the development group INPARK from August 2015, with a volume of 30 million CZK, the maturity of three years and the fixed interest rate of 8.23% per annum.

Activity has increased even beyond the capital. The real estate group e-Finance based in Brno has been issuing corporate bonds since 2009, which is now offering its fourth issuance with a size of 80 million CZK, with a maturity of 5 or 10 years and a yield of 6%. It is also the second year it is preparing project bonds via its subsidiary eFi Palace within a 25-year bond program with a limit of 600 million CZK. These are currently issued for two years with a fixed interest rate of 4.5%.

Liberec Tycoon Enterprise bonds with a fixed yield of 7% also appeared on the market. Newly registered were BeskydBank bonds from Frýdek-Místek from February this year, with a maturity of 5 years and a fixed interest rate of 11%.

As for old issuances, it is still advisable to keep in mind the corporate bonds Passerinvest Group from May 2014 in the amount of 550 million CZK, with a maturity of 3.5 years and a fixed interest rate of 5.25% per annum, from whose yield the issuer co-finances the buyback of its older development assets in BB centre. An interesting and large issuance was Diamond Point secured bonds of EUR 1.1 billion in 2013, with a maturity of 10 years and a fixed yield of 4%.

ROK 2016 V LEGISLATIVĚ Z POHLEDU ČESKÉ BANKOVNÍ ASOCIACE

Podle České bankovní asociace bude rok 2016, s jistou nadsázkou řečeno, rokem změn v oblasti insolvenčního řízení. A to jak na čistě národní úrovni, tak pravděpodobně i na úrovni Evropské unie.

Dopad na právní vztahy k nemovitostem bude mít očekávaná debata nad novelou nového občanského zákoníku (OZ). Ta byla vládou doručena zákonodárcům v listopadu 2015 (a označena v době svého vzniku, tj. již v roce 2014, jako „akutní“), nicméně Poslanecká sněmovna se k jejímu projednávání nejspíše dostane až letos.

Z diskuzí Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR a Státního fondu rozvoje bydlení lze dovodit, že bude vyvíjena snaha o uplatnění pozměňovacího návrhu, na jehož základě by vzniklo plošné zákonné zástavní právo ve prospěch sdružení vlastníků jednotek (SVJ), a to jako zajišťovací prostředek ve vztahu k pohledávkám SVJ za vlastníky jednotek. Česká bankovní asociace vnímá tento návrh velmi negativně. Jeho přijetím by došlo k zásadnímu penastavení pravidel v oblasti poskytování hypotečních úvěrů. Konkrétně: nemalé procento hypotečních úvěrů by oproti stávajícímu stavu pravděpodobně nemohlo být bankami poskytováno a téměř jistě by došlo ke zdražení tohoto produktu, jelikož by ho banky byly nuceny považovat za rizikovější, jak bude popsáno níže.

Další letošní významnou změnou, a to zdaleka nejen z pohledu bankovního sektoru, bude také zcela nový zákon o spotřebitelském úvěru, který mimo jiné nově upravuje úvěry na bydlení. Daná problematika by si však zasluhovala samostatné pojednání a přesahuje rámec tohoto textu.

LEGISLATIVNÍ ÚVAHY MINISTERSTVA SPRÁVEDLNOSTI NA POLI INSOLVENČNÍHO PRÁVA

Ministerstvo spravedlnosti (MSP) není prozatím příliš úspěšné v prosazování legislativních změn v oblasti insolvenčního práva. V zájmu zkvalitnění vlastní legislativní a s ní související analytické činnosti proto vytvořilo samostatný odbor státního dohledu a analýz, jehož oponenturou by napříště měly procházet všechny legislativní návrhy v oblasti exekucí a insolventů.

K otázce počtu a dislokace exekutorských úřadů, exekučního tarifu a spojování exekučních řízení MSP momentálně provádí analýzu zaměřenou na nastavení exekutorských tarifů s cílem zjistit, zda tarify odpovídají skutečnému výkonu exekutorské činnosti (tj. odpovědět na otázku, zda exekutoři nejsou „přepláceni“). Zároveň analyzuje počet a rozmístění exekutorských úřadů (EÚ). Rentabilita EÚ se pohybuje v rozmezí 20–25 %, což nevybočuje z rentability ostatních právních a příbuzných profesí (advokáti 22–28 %, znalci 20–30 %, daňoví poradci 40–60 %).

Zásadním problémem exekučního řízení jsou podle MSP vícečetné exekuce (tj. 2 a více exekucí vedených proti témuž subjektu), kterých je evidováno na 96 %. Medián výše vymáhané částky je 9 tisíc Kč. Zhruba 30 % všech exekucí je vedeno pro částky do 2 tisíc Kč.

Alarmující je informace, že v ČR je zhruba 120 tisíc případů, kdy je proti jednomu subjektu vedeno 10 a více exekucí, 257 tisíc případů, kdy je vedeno 4–9 exekucí, a 354 tisíc případů, kdy je vedeno od jedné do tří exekucí. Celková vymáhaná jistina je cca 300 mld. Kč, při započítání příslušenství činí celková vymáhaná částka zhruba 500 mld. Kč.

Již dnes je soud podle § 37 odst. 4 exekučního řádu povinen na návrh povinného spojit exekuční řízení. Problém ovšem tkví v tom, že povinní v vícečetných exekucích tohoto oprávnění příliš nevyužívají, pokud vůbec se soudem či s exekutorem nějak komunikují.

Ve spolupráci s o.p.s. Člověk v tísni připravuje MSP formulace obsahující výslovný návod pro povinné, jak v těchto případech postupovat, a to včetně částečné předvyplněného návrhu na sloučení exekucí s detailním vysvětlením jednotlivých kroků. Spojováním exekucí by došlo k výraznému omezení celkové výše nákladů vymáhání ¹.

Do budoucna se plánuje spojení exekucí ze zákona, a to propojením rejstříku zahájených exekučních řízení s informačními systémy exekučních soudů. Informační systém by pak automaticky upozornil na vícečetnou exekuci a soud by jednotlivá exekuční řízení sloučil do jednoho.

Dalším opatřením zvažovaným MSP by mohla být tzv. mediace, jakkoli tato problematika je momentálně spíše ve stádiu úvah. Kvalifikovaný mediátor by měl napomoci jednání mezi povinným a exekutorem s cílem sjednat splátkovou dohodu.

MSP zvažuje také možnost transformace vícečetných exekucí do nového typu insolvenčního řízení nebo do modifikované podoby oddlužení. Spolu s tím se zvažuje možnost zavést delší dobu pro průběh oddlužení (až 10 let a ovšem také možnost mimořádného odpuštění části nebo celého dluhu). V úvahu připadá také tzv. francouzský model, podle kterého má dlužník možnost zkrátit si dobu oddlužení, pokud např. ve lhůtě 2 let splatí 50 % dlužných částek.

K PROBLEMATICE INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ

Těžištěm reformy v oblasti insolvenčního řízení by se podle MSP mělo stát posílení dohledu a možností správního trestání insolvenčních správců (IS) ze strany ministerstva. Dnes je MSP oprávněno pouze provést prohlídku provozovny IS a případně udělit pokutu za nepředložení dokladů o pojištění.

Jako první krok v reformním úsilí se podle údajů MSP podařilo prakticky vymýtit fiktivní provozovny IS, když jejich počet klesl z 3640 na 1159. Na jednoho IS dnes připadá 2,26 provozovny, přičemž zásadou je, že IS musí správcovskou činnost v provozovnách vykonávat skutečně a s odbornou péčí.

Podle ustanovení § 13 odst. 2 zákona o insolvenčních správcích může být IS vyškrtnut ze seznamu IS v zásadě jen tehdy, pokud má na „kontě“ vícečetné udělené sankce. MSP hodlá dosáhnout stavu, kdy bude mít možnost dohledu nad každým insolvenčním řízením a postihovat tak situace, kdy IS nepostupoval s odbornou péčí nebo v souladu se zákonem. V takovém případě by ho MSP mohlo sankcionovat, a to v zásadě dvojitou formou: (i) kárného trestání prostřednictvím podání kárné žaloby k Nejvyššímu správnímu soudu, nebo (ii) správního trestání, kdy by sankce udělovalo přímo MSP jako „regulátor“.

V letošním roce se MSP pokusí také o zásadnější reformu tzv. osobního bankrotu, tedy oddlužení, a to především v souvislosti s palčivým problémem, který lze zjednodušeně označit jako „byznys s chudobou“. Ministerstvo navrhuje regulovat poskytování služeb v souvislosti s oddlužením. Za stávající právní úpravy si oddlužovací agentury účtují za seps návrhu na oddlužení částky v rozmezí 16–55 tisíc Kč. Dlužníci tak ročně vydají za tyto „služby“ cca 300 až 600 milionů Kč.

Tomu chce ministerstvo čelit zavedením povinného zastoupení úpadce profesionálem za regulovanou cenu. Konkrétně má jít o advokáty, notáře, insolvenční správce; dále pak o akreditované subjekty licencované MSP, tj. subjekty splňující kritérium veřejné prospěšnosti, které by poradenství poskytovaly zdarma. MSP by vykonávalo dohled a správní trestání.

Pro futuro se zvažuje zavedení modelu, kdy exekutor by byl ze zákona povinen podat insolvenční návrh u vícečetných exekucí. A dále možnost, aby exekutor byl na základě zvláštních pravidel o příslušnosti v takových případech jmenován insolvenčním správcem. MSP hodlá provést komparaci s jinými státy, přičemž prozatím zvažuje zavedení nového speciálního insolvenčního řízení a/nebo prodloužení doby trvání oddlužení (10 let), možnost zrychleného oddlužení (2 roky za předpokladu splacení 50–65 % dluhů) a zavedení mediace.

AMBICE EVROPSKÉ KOMISE V OBLASTI HARMONIZACE PRAVIDEL INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ

Evropská komise (EK) již 12. 3. 2014 publikovala Doporučení o novém přístupu k neúspěchu v podnikání a k platební neschopnosti ². Doporučení je právně nezávazné a Komise vyhodnotila jeho dopad do právních řádů členských států jako nepříliš velký, resp. některé jeho aspekty se projeví pouze v těch státech, kde v časové souvislosti s přijetím Doporučení probíhala vnitrostátní debata či legislativní proces ohledně změn insolvenčního řízení ³.

Nynější ambice EK je prozkoumat možnosti, vhodnost a právní charakter opatření směřujících k harmonizaci pravidel (procesních i hmotněprávních) vnitrostátních insolvenčních řízení. Komise momentálně ukončila fázi shromažďování podkladů, přičemž jedním ze zjištění je velká diverzita insolvenčních řízení napříč EU, když bylo identifikováno na 100 různých druhů insolvenčních řízení v členských státech EU. Momentálně probíhá tzv. hodnocení potřeby a dopadů nové regulace, jehož výsledkem by měla být konkrétnější představa o tom, které aspekty insolvenčních řízení by bylo možné a vhodné sblížit či přímo harmonizovat.

EK podniká tuto snahu v rámci tzv. Akčního plánu k unii kapitálových trhů, přičemž absenci alespoň přibližně podobných pravidel insolvenčního řízení identifikovala jako potenciální překážku pro volný pohyb kapitálu a fungování vnitřního trhu. V průběhu prvního čtvrtletí 2016 by na stránkách EK měla být publikována "cestovní mapa" obsahující úvodní zprávu o hodnocení dopadů zvažované regulace, která "vymezuje hřiště" pro činnost EK v této oblasti. Veřejnost napříč EU tak získá možnost připomínkovat záměry EK.

Zároveň má být vytvořena expertní pracovní skupina ⁴, která by Komisi měla být nápomocná při zpracování nové regulace, ale také v otázkách jejího rozsahu a míry závaznosti. V expertní skupině by měl být i expert z ČR, jméno zatím oficiálně neznáme.

Koncem prvního čtvrtletí roku 2016 by měla být hotova studie ekonomických dopadů těch aspektů rozdílnosti právní úpravy insolvenčních řízení v zemích EU, které podle zjištění Leeds University mohou znesnadňovat fungování kapitálových trhů. V průběhu první poloviny roku 2016 proběhne veřejná konzultace v trvání 12–14 týdnů zaměřená na cca 20–30 otázek formulovaných Komisí. Momentální ambice Komise nezahrnuje snahu harmonizovat spotřebitelské insolvence, tj. oddlužení, ale ani insolvence municipalit.

Koncem roku 2016, tedy v průběhu slovenského předsednictví EU, by EK chtěla přijít s konkrétním legislativním návrhem. Jeho charakter momentálně není jasný, ale může být v zásadě trojí:

(i) rozšířené a doplněné Doporučení, tedy nezávazný dokument, který by měl ve vztahu k členským státům působit „samoregulačně“;

¹ Příklad: proti témuž subjektu je vedeno 8 exekucí osmi různými EÚ pro celkovou částku 80 tisíc Kč; odměna exekutorů by dohromady činila cca 24 tisíc Kč a hotové výdaje zhruba 28 tisíc Kč – po spojení do jednoho řízení se odměna sníží o 50 % a hotové výdaje dokonce až o 80 %.

² http://ec.europa.eu/justice/civil/files/c_2014_1500_en.pdf, CZ: <http://docplayer.cz/3326010-Doporučení-komise-ze-dne-12-3-2014-o-novem-pristupu-k-neuspechu-v-podnikani-a-k-platebni-neschopnosti-text-s-vyznamem-pro-ehp.html>

³ Státy byly vyzvány k implementaci principů Doporučení do 12 měsíců od jeho zveřejnění, EK měla vyhodnotit dopady do 18 měsíců od jeho zveřejnění, což učinila zde: http://ec.europa.eu/justice/files/evaluation_recommendation_final.pdf.

⁴ Více k jejímu zadání viz http://ec.europa.eu/justice/newsroom/contracts/files/2015_expert-group-restructuring-insolvency-law/call_for_applications_en.pdf



(ii) směrnice, která může mít různě široký záběr, např. se může týkat pouze pravidel pro restrukturalizaci a tzv. druhou šanci, ale může jít i dál s tím, že bude spíše obecnějšího charakteru (a tedy méně konkrétní, ponechá státům širší míru diskrece); nebo

(iii) nařízení, tedy přímo aplikovatelný předpis EU, který může mít buď přímo sjednocující charakter, tedy na jeho základě se kompletně mění a zharmonizují pravidla insolvenčního řízení ve všech členských státech, ale může mít i charakter tzv. 29. režimu, tedy komplexní úpravu insolvenčního řízení, které bude existovat "vedle" národních právních úprav a bude na účastnících řízení, zejména na navrhovateli, zda pro konkrétní řízení zvolí aplikaci národní právní úpravy nebo úpravy obsažené v nařízení.

K PROBLEMATICE ZŘÍZENÍ ZÁKONNÉHO ZÁSTAVNÍHO PRÁVA SVJ K JEDNOTKÁM UMÍSTĚNÝM V DOMĚ

V souvislosti s projednáváním novely OZ (sněmovní tisk č. 642) lze s velkou mírou pravděpodobnosti očekávat legislativní iniciativy, jejichž cílem bude to, aby společenství vlastníků jednotek (SVJ) bylo přiznáno zákonné zástavní právo ke každé jednotce v daném objektu (domě). Účelem je zajištění dluhu vlastníka jednotky souvisejícího se správou domu a pozemku.

Toto zástavní právo by vzniklo automaticky vždy ke dni vzniku jednotky; ve vztahu k jednotkám vzniklým přede dnem účinnosti novely by toto zástavní právo vzniklo dnem nabytí účinnosti novely. Především s odkazem na rakouskou a německou právní úpravu zaznívají i úvahy o tom, že by v případě zpeněžení jednotky mělo mít SVJ nárok na určitou zákonom definovanou maximální část výtežku, přičemž momentálně se diskutuje o tom, že tato část by měla být vymezena hranicí 25 % výtežku.

Pokud by SVJ neuplatnilo svou pohledávku za vlastníkem jednotky u soudu, pak by tímto zástavním právem byly zajištěny pouze dluhy, které se staly splatnými v posledních 6 měsících před prodejem jednotky. Pokud by ovšem SVJ své pohledávky uplatnilo u soudu, a pokud o této skutečnosti byl učiněn záznam v katastru nemovitostí (příslušná novelizace zákona o katastru nemovitostí se také předpokládá), pak by SVJ mohlo své zástavní právo vztáhnout na dluhy, které se staly splatnými v období posledních maximálně pěti let.

Jinak řečeno, kvůli této diskutované novelizaci by mělo dojít ke vzniku zákonného zástavního práva k nemovitosti, které by SVJ stavělo v rámci exekučního řízení na roveň věřitelů hypotečních úvěrů. Následkem tohoto zástavního práva by se SVJ také stala zajištěnými věřiteli s pohledávkami s právem na oddělené uspokojení v rámci insolvenčního řízení. V obou případech by SVJ mělo nárok na maximálně 25 % výtežku. Na poskytovatele hypotečního úvěru coby zajištěného věřitele z titulu hypotečního úvěru (spotřebitelského úvěru na bydlení) by tak při maximálním uspokojení SVJ „zbylo“ pouze 75 % výtežku.

Pokud chceme pracovat s výše uvedenými maximálními čísly, je třeba vzít v úvahu údaje vyplývající ze Zprávy o finanční stabilitě, kterou vydala ČNB v loňském roce⁵, konkrétně pak údaje o distribuci nových úvěrů podle LTV⁶. Z nich mimo jiné vyplývá, že hypoteční úvěry s LTV v rozmezí 80–90 % činí celkem 29,7 % úvěrů, hypoteční úvěry s LTV v rozmezí 90–100 % činí celkem 9,9 % úvěrů a hypoteční úvěry s LTV nad 100 % činí celkem 5,3 % úvěrů.

Při započtení nových hypotečních úvěrů s LTV v rozmezí 70–80, které tvoří 14,8 % všech úvěrů, se tak dostáváme téměř k hranici 60 % všech nových hypotečních úvěrů. Právě ty by se potenciálně mohly dostat do konfliktu s navrženou novelizací OZ.

PRÁVNÍ VÝHRADY

Předpokládá se vznik „plošného“ zástavního práva ke všem jednotkám, a to i v případě, že vlastníci jednotek vůči SVJ nebudou nic dlužit. Zásadním způsobem by tak byly narušeny stávající zákonné požadavky na vymezení zajištěného dluhu dle § 1311 OZ, neboť v daném případě by nebyla přesně určena/určitelná výše dluhů (maximální hranice 25 % z výtežku zpeněžení touto výší není), ani dobu vzniku dluhů. Jednalo by se tak o nedůvodné zvýhodnění určité skupiny „věřitelů“ a popření základních pravidel pro vymezení zajišťovaných pohledávek včetně právní jistoty uspokojení ze zajištění ostatními věřiteli.

Navrhovanou úpravou by se jeden specifický poskytovatel služeb souvisejících s bydlením – SVJ – dostal do výhodnějšího právního postavení ve vztahu k vymahatelnosti svých pohledávek než jiný. Např. poskytovatel svozu domovního odpadu by v případě, že jeho smluvním partnerem je SVJ, měl svoji pohledávku zprostředkovaně zajištěnou zástavou bytů, zatímco v případě, kdy má smlouvu s individuálním vlastníkem rodinného domu, by žádné takové zajištění neměl. Návrh by tedy legislativně zaváděl nerovné podmínky na trhu.

Dané ustanovení by dle našeho názoru nekonceptně změnilo i úpravu vztahů v rámci bytového spoluvlastnictví. Každé SVJ (vlastníci ostatních jednotek) by vždy vystupovalo z pozice zástavního věřitele. Jejich postavení by bylo silnější a mohlo by být zneužito: například by mohli bránit vlastníkově ve vnitřních úpravách jednotky dle § 1175 OZ s tvrzením, že takové úpravy snižují hodnotu zástavy.

Uvažované řešení staví do role „neplatiče“ všechny vlastníky jednotek, kteří řádně a včas plní své závazky vůči SVJ. Takové ustanovení je v rozporu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod („Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“), protože vlastníci jednotek nebudou v rovnocenném postavení s ostatními vlastníky nemovitostí, kteří také nemusí vždy řádně a včas plnit své závazky.

Dané řešení podle našeho názoru navíc odporuje i čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Zástavní právo je zásadním omezením vlastnického práva. Takto široce zřízené zákonné zástavní právo podle našeho názoru nesplňuje zásadu „Nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“.

DOPADY V OBLASTI POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Dané řešení by navíc mělo zásadní dopad na hypoteční úvěry. Upozorňujeme, že takto nastavené zákonné zástavní právo by snižovalo zástavní hodnotu nemovitosti.

Navržená úprava by tak představovala překážku pro financování poskytování hypotečních úvěrů. Pohledávky z hypotečních úvěrů zajištěné zástavním právem k jednotkám, zřízeným po přijetí diskutované novely, by nespĺňovaly podmínku „1. pořadí“ pro zahrnutí do krytí HZL dle § 30 odst. 2 zákona o dluhopisech.⁷ V takovém případě by byla tato úprava zásadně k tíži spotřebitelů, protože by se celoplošně zásadně zhoršily podmínky pro poskytování úvěrů na nákup jednotek.

Banky běžně používají hypoteční úvěry jako součást krycího bloku pro hypoteční zástavní listy. Zákonné zástavní právo ve prospěch SVJ by tak bránilo u úvěrů dohodnutých po účinnosti novely OZ zařazovat hypoteční úvěry na jednotky do krycího bloku. Poskytování úvěrů by se tak mohlo začít přesouvat do „šedé ekonomiky“.

Úprava by pak znamenala i nové povinnosti dlužníků z hypotečních úvěrů. Ti by museli pravidelně předkládat potvrzení SVJ o výši dluhu/bezdlužnosti a s tím souvisej

další administrativní komplikace.

Existence zákonného zástavního práva by měla vliv na určení hodnoty nemovitosti. Banky (odhadci) by tedy byly nuceny určovat nižší hodnotu jednotky, což by mělo za následek menší dostupnost úvěru pro klienty, protože by nesplnili ukazatel LTV. Klienti by museli mít při pořízení bytové jednotky větší poměr vlastních prostředků.

Bude-li zřízeno zákonné zástavní právo ve prospěch SVJ podle výše zmíněných parametrů, bude pohledávka správce domu v exekučním řízení uspokojena v pořadí před jinými zástavními právy, byť mají taková zástavní práva lepší pořadí. Tím by se novela dotkla práv věřitelů všude tam, kde bude mít zástavní právo účinky vzniku před nabytím účinnosti zákona. Věřitel tedy bude zasažen tím, že někdo dodatečně omezí hodnotu zajištění jeho pohledávek.

Z praktického pohledu by to znamenalo provést přecenění všech zástav, které jsou jednotkami (= odečíst jednu čtvrtinu hodnoty zajištění). Pro oblažní dlužníky by navržené retroaktivní uplatnění vzniku plošného zástavního práva ve prospěch SVJ znamenalo podle obchodních podmínek většiny bank poskytovatelů hypotéky nutnost doplnit na výzvu banky zajištění (hodnota zajištění se snížila). Pokud by klient dodatečně zajištění neposkytl, hrozilo by mu zesplatnění úvěru. Vznikla by tak právní nejistota a došlo by k zásahu do práv a povinností obou smluvních stran smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru!

Předpokládáme, že zvýšené riziko by se u nových úvěrů promítlo do zvýšené rizikové přírážky. Nová právní úprava by v případě jednotek prakticky vylučovala možnost dohodnout si s klientem zákaz zatížení nemovité věci.

Velmi sporná by byla i "rezervovaná" výše v rozsahu 25 % výtežku zpeněžení jednotky. V tomto kontextu totiž mimo jiné vzniká výkladová obtíž ohledně pojmu "výtežek zpeněžení". Z dosavadních diskuzí není zřejmé, z jakého základu se bude částka pro SVJ počítat, tedy zda se bude jednat o částku, za kterou se nemovitost vydražila a/nebo bude 25 % počítáno z tzv. „čistého“ výtežku. V této souvislosti je třeba uvést následující:

(i) v rámci prodeje nemovitosti prostřednictvím exekutora (s odkazem na občanský soudní řád) činí nejnižší podání $\frac{2}{3}$ výsledné ceny (hodnota nemovitosti podle znaleckého posudku ponižené o případné základy, které dražbou nezániknou), v rámci prodeje prostřednictvím nedobrovolné dražby činí nejnižší podání $\frac{1}{2}$ ceny odhadu, v rámci insolvenčního řízení se jedná o dražbu dobrovolnou a cena se určuje pokynem zajištěného věřitele dle konkrétního případu;

(ii) odměna exekutora činí 15 % pro vymáhané plnění do výše 3 000 000 Kč, následně nad tuto částku do částky 40 000 000 Kč 10 % z vymoženého plnění plus DPH, v rámci nedobrovolné dražby je odměna v zásadě smluvní, v rámci insolvenčního řízení činí odměna insolvenčního správce 9 % pro výtežek do výše 1 000 000 Kč, nad tuto částku 4 % plus DPH (následně se odměna dále snižuje) a náklady spojené se zpeněžením předmětu zástavního práva v maximální výši 5 %;

(iii) z uvedeného je zjevné, že navrhovaná částka 25 % z výtežku zpeněžení pro SVJ je nepřiměřeně vysoká (po zohlednění „čistého“ výtežku z prodeje nemovitosti pro banku);

(iv) je deklarován princip rychlého řešení pohledávek SVJ (viz 6měsíční lhůta), z tohoto pohledu při zohlednění principu vigilanti bus iura scripta sunt (bdělým svědčí práva) je navrhovaná částka nepřiměřeně vysoká nepochybně i z čistě ekonomických důvodů – vztáhneme-li měsíční náklady na správu a provoz bytu k ceně jednotky, pak

⁵ Kapitola „Vývoj a doporučení v oblasti rizik spojených s úvěry zajištěnými rezidenční nemovitostí“

⁶ Loan-to-value – ukazatel, který vyjadřuje poměr výše zadlužení klienta související s úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí a hodnoty zajištění.

⁷ § 30 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů: Na zastavené nemovitě věci nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření, jakož i úvěr poskytnutý Státním fondem rozvoje bydlení na výstavbu družstevních bytů podle zákona o podpoře výstavby družstevních bytů, a dále úvěr poskytnutý na výstavbu bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci důstojnosti bytové výstavby (dále jen „úvěr na družstevní bytovou výstavbu“) za předpokladu, že stavební spořitelna nebo věřitel pohledávky z úvěru na družstevní bytovou výstavbu s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. Bez tohoto souhlasu nelze pohledávku do krytí zahrnout. Převod zastavené nemovitosti věci nesmí být omezen dříve vzniklým omezením převodu nemovité věci. Tyto podmínky musí být splněny po celou dobu, po kterou je pohledávka z hypotečního úvěru do krytí zahrnuta.



se tento poměr bude velmi různit v závislosti na typu jednotky/lokality apod., každopádně se ale budeme pohybovat v řádu desetin procenta. Uvažovaných 25 % by tedy předpokládalo, že SVJ má za vlastníkem jednotky pohledávku odpovídající neplaceným službám za mnoho let, což je zjevně nepřiměřené, jelikož věřitel/SVJ by měl aktivně své pohledávky vymáhat dříve.

S ohledem na omezitelnost kritéria podnikání bank a dále s ohledem na pravidla stanovená v Úředním sdělení ČNB ze dne 16. 6. 2015 se nabízí otázka, zda by to v konečném důsledku znamenalo, že banky budou nuceny revidovat ceny nemovitostí (stávajících i nových) a ponížít je o 25 %. Při důsledném výkladu lze totiž dospět k závěru, že 25 % výtěžku "rezervovaných" pro SVJ nebude možné vnímat jako kvalitní zajištění, protože v tomto rozsahu má

na výtěžek zákonné zástavní právo třetí osoba.

To by mohlo mít potencionálně drastický dopad na kapitálové poměry a na tvorbu opravných položek. V principu by v takovém případě bylo nutné přesunout 25 % z hodnoty bankovních úvěrů zajištěných nemovitostí do vyšší rizikové váhy z důvodu, že jejich část náhle nebude zajištěna.

Obecně platí, že jakákoliv ingerence do stávajícího vztahu hypoteční věřitel – hypoteční dlužník, která povede k zákonnému oslabení pozice hypotečního věřitele, se nevyhnutelně odrazí v horší dostupnosti hypotečních úvěrů. A to buď v podobě přísnějších požadavků bank na LTV, což nezbytně implikuje větší nároky na vlastní zdroje klientů-žadatelů o hypoteční úvěr, a tedy snížení počtu poskytnutých hypoték, nebo v podobě rozpuštění

zvýšeného rizika do úrokových sazeb, tj. jejich zvýšení, popř. v kombinaci obou uvedených efektů.

Dojít může i k postupnému zvýšení cen hypoték, protože v případě nesplacení by banka byla ve větším riziku uspokojení svých pohledávek než nyní. Prakticky by tak v budoucnu nebyly poskytovány hypotéky nad 75 % hodnoty nemovitosti, což by zprostředkovaně poškodilo trh s nemovitostmi. Návrh nepočítá s vývojem cen nemovitostí, což při poklesu ceny na trhu může ve svých důsledcích znamenat pro banku v souvislosti s uspokojením při nuceném prodeji větší negativní dopad než v návrhu uvedené uspokojení v poměru 25/75.

FILIP HANZLÍK
České bankovní asociace



2016 IN LEGISLATION FROM THE PERSPECTIVE OF THE CZECH BANKING ASSOCIATION

According to the Czech Banking Association, 2016 will be a year of changes in insolvency proceedings, spoken with hyperbole, both at the purely national level and possibly at the European Union level.

Legal relations regarding real estate will be affected by the expected debate over an amendment to the Civil Code (CC). It was delivered by the government to legislators in November 2015 (and marked as "acute" back at the time of its creation, i.e. in 2014), but the Chamber of Deputies will probably not get to discussing it until this year.

It can be concluded from the discussions of the Association of Housing Cooperatives and Owners of the Czech Republic and the State Housing Development Fund that efforts will be made to apply an amendment, upon which a statutory blanket lien would be based in favour of the Association of Unit Owners (AUO), as securing means in relation to claims of the AUO for unit owners. The Czech Banking Association sees this proposal very negatively. Its adoption would result in a significant readjustment of rules on mortgage lending. Specifically, banks would not be able to provide a significant percentage of mortgage loans as compared to the current situation and the cost of the product would almost certainly increase, since it would force banks to regard it as more risky, as described below.

Another significant change this year and by far not only from the perspective of the banking sector, will also be the completely new Consumer Credit Act, which, among other things, regulates housing loans. This issue would merit a separate paper and it is beyond the scope of this text.

LEGISLATIVE CONSIDERATIONS OF THE JUSTICE MINISTRY IN THE FIELD OF INSOLVENCY LAW

The Ministry of Justice (MoJ) has not been too successful so far in promoting legislative changes in insolvency law. In the interest of improving legislative activities and the related analytical activities, it therefore created a separate department of government oversight and analyses, which should review all legislative proposals in the area of foreclosures and bankruptcies from now on.

ON THE ISSUE OF THE NUMBER AND DISLOCATION OF BAILIFF OFFICES, ENFORCEABLE TARIFF AND THE JOINING OF EXECUTION PROCEEDINGS

The Ministry of Justice is currently conducting an analysis aimed at setting bailiff tariffs in order to determine whether tariffs correspond to the actual performance of bailiff activity (i.e. answer the question of whether bailiffs are "overpaid"). It also analyses the number and distribution of bailiff offices (BO). The profitability of BO ranges from 20–25%, which does not deviate from the

profitability of other legal and related professions (lawyers 22–28%, experts 20–30%, tax advisors 40–60%).

According to the Ministry of Justice, the fundamental problems of enforcement proceedings are multiple distraints (i.e. 2 and more foreclosure proceedings against the same entity), the recorded number of which is 96%. The median of the amount to be recovered is 9,000 CZK. Around 30% of all distraints are performed for amounts up to CZK 2,000.

Alarmingly, there are around 120,000 cases in the Czech Republic, where 10 or more distraint proceedings are held against one entity, 257,000 cases with 4–9 distraint proceedings against one entity, and 354,000 cases with one to three distraint proceedings. The total principal to be recovered is approximately 300 billion CZK, and the total amount to be recovered is about 500 bil. CZK including the equipment.

Already today, the court is obligated to combine distraint proceedings according to § 37 par. 4 of the Enforcement Regulations upon application by the debtor. The problem lies in the fact that the obligated persons do not use this right much in multiple distraints, and they often do not even communicate with the court and the bailiff.

In cooperation with the civic organization People in Need (Člověk v tísni), the Ministry of Justice prepares forms containing explicit instructions for obligated persons about how to proceed in such cases, including a partially pre-filled proposal to merge distraints with detailed explanations of each step. Combining distraints would significantly limit the total amount of enforcement costs ¹.

Combining distraints based on law is planned in the future, by connecting the register of initiated distraint proceedings with information systems of enforcement courts. The information system would then automatically notify about multiple distraints and the court would combine individual distraint proceedings into one.

Another measure under consideration by the Ministry of Justice could be the so-called mediation, although this issue is currently in the process of only hypothetically being considered. A qualified mediator should facilitate negotiations between the debtor and the bailiff to negotiate an agreement of repayment.

The Ministry of Justice is also considering the possibility of multiple distraints into a new type of insolvency proceedings or into a modified form of debt relief. Along with this, the possibility of introducing a longer period for the course of debt relief is under consideration (up to 10 years and of course also the possibility of a special remission of part or all of the debt). The so-called French model is possible, under which the debtor has the option of shortening the

period of debt relief if he/she repays 50% of the amounts due within 2 years.

THE ISSUE OF INSOLVENCY PROCEEDINGS

According to the Ministry of Justice, the focus of reforms in bankruptcy proceedings should be the strengthening of supervision and the possibility of administrative punishment of insolvency trustees (IT) by the ministry. Today, the Ministry of Justice is only entitled to inspect the premises of IT and possibly to impose a fine for failure to submit proof of insurance.

According to the Ministry of Justice, they managed to virtually eradicate fictitious establishments of IT as the first step in the reform efforts, though their number decreased from 3640 to 1159. There are 2.26 establishments now per one IT, while the principle is that the IT must perform management activities on the premises effectively and with professional care.

According to § 13 par. 2 on insolvency trustees, the IT may be removed from the list in principle only, if multiple penalties were already imposed on him/her. The Ministry of Justice intends to achieve such a state of affairs, where it will be able to perform the oversight of each insolvency proceeding and penalize such situations, where the IT did not act with due diligence and in accordance with the law. In this case, MoJ could penalize him/her, essentially in two forms: (i) disciplinary punishment through bringing disciplinary proceedings before the Supreme Administrative Court, or (ii) administrative punishment, if the sanctions were conferred directly by the MoJ as a "regulator".

This year, the Ministry of Justice will also try to realize a more fundamental reform of so-called personal bankruptcy, i.e. debt relief, therefore, primarily in connection with the burning issue that can be simply described as "poverty business". The ministry proposes to regulate the provision of services in connection with debt relief. Under the existing legislation, debt relief agencies charge amounts ranging from 16 to 55 thousand CZK for drafting a proposal for debt relief. Borrowers thus have an annual expenditure of around 300 to 600 million CZK for these "services".

The ministry wants to prevent this by introducing mandatory representation of the bankrupted party by a professional at a regulated price. Specifically, this concerns lawyers, notaries, insolvency trustees; furthermore also accredited entities licensed by the Ministry of Justice, i.e. entities satisfying the criteria of public benefit, which would provide free counselling. The MoJ would exercise supervision and administrative punishment.

A model, where the bailiff would be legally obligated to file an insolvency petition for multiple distraints, is being considered pro futuro. And furthermore, the possibility that

¹ For example, 8 distraint proceedings are held by different BO against the same entity for the total amount of 80,000 CZK; The bailiff's fee would total 24,000 CZK and cash expenses roughly CZK 28,000 – after the merger into a single proceeding, management fee is reduced by 50% and cash expenses by as much as 80%.

² http://ec.europa.eu/justice/civil/files/c_2014_1500_en.pdf, CZ: <http://docplayer.cz/3326010-Doporučení-komise-ze-dne-12-3-2014-o-novem-pristupu-k-neuspechu-v-podnikání-a-k-platební-neschopnosti-text-s-vyznamem-pro-ehp.html>



the bailiff is appointed as an insolvency administrator based on the special rules of jurisdiction in such cases. The Ministry of Justice intends to carry out a comparison with other states, while in the meantime it is considering introducing new special insolvency proceedings and/or an extension of the period of debt relief (10 years), accelerated debt relief option (2 years assuming a 50–65% repayment of debts) and the introduction of mediation.

AMBITIONS OF THE EUROPEAN COMMISSION ON THE HARMONIZATION OF THE RULES OF INSOLVENCY PROCEEDINGS

The European Commission (EC) published a Recommendation on a new approach to business failure and inability to pay on 12 March 2014². The recommendation is not legally binding and the Commission evaluated its effect on national laws as not very extensive, respectively some of its aspects are manifested only in those states, where a national debate or a legislative process regarding changes to insolvency proceedings took place in connection with the time of the acceptance of the Recommendation³.

The current ambition of EC is to explore the possibilities, suitability and the legal nature of the measures aimed at harmonizing the rules (procedural and substantive) for national insolvency proceedings. The Commission has currently completed the collecting stage, and one of the findings is a large diversity of insolvency proceedings across the EU, where 100 different kinds of insolvency proceedings were identified in EU Member States. Currently, the process called assessment of the necessity and impact of new regulations is taking place, which should result in a more concrete idea, about which aspects of insolvency proceedings could and should be brought closer or even harmonized.

The EC is taking this effort within the framework of the so-called Action Plan for the Capital Markets Union, while the absence of at least approximately similar rules for insolvency proceedings were identified as a potential obstacle to the free movement of capital and the functioning of the internal market. During the first quarter of 2016, a "road map" should be posted on the EC website containing the initial assessment report on the impacts of the regulation under consideration, which "defines the playing field" for activities of the EC in this area. The public throughout the EU will thus get the opportunity to comment on the intentions of the European Commission.

At the same time, an expert working group has to be created⁴, which should assist the Commission in the preparation of a new regulation and also in matters of its scope and the level of the obligatory effect. The expert group should also include an expert from the Czech Republic, whose name is still officially unknown.

A study of the economic impact of those aspects of diversity of legislation for insolvency proceedings in EU countries, which may – according to the findings of Leeds University – impede the functioning of the capital markets, should be completed at the end of the first quarter of 2016. A public consultation lasting 12 to 14 weeks focused on 20–30 questions formulated by the Commission will take place in the first half of 2016. The current ambitions of the Commission do not include attempts to harmonize consumer insolvencies, i.e. neither debt relief, nor the insolvency of municipalities.

The EC would like to come up with a concrete legislative proposal in late 2016, i.e. during the Slovak presidency

of the EU. Its character is currently not clear, but it may be threefold:

(i) expanded and complemented Recommendation, i.e. a non-binding document that should have a "self-regulatory" effect in relation to the Member States;

(ii) a directive, which may have a diverse range, it can for example relate only to the rules on restructuring aid and the so-called second chance, but it can go even further if it has a more general nature (and will therefore be less specific, leaving a broader discretion to the states); or

(iii) regulation, i.e. a directly applicable EU regulation, which can have either a unifying character, i.e. on the basis of the completely changed and harmonized rules on insolvency proceedings in all Member States, but it may also have the character of the so-called 29th regime, i.e. a comprehensive adjustment of insolvency proceedings, which will exist "next" to national laws, and it will be up to the parties, in particular to the petitioner, whether they will choose to apply national legislation or rules contained in the regulation to a particular procedure.

THE ISSUE OF THE ESTABLISHMENT OF A STATUTORY LIEN OF AUO TO UNITS LOCATED IN THE HOUSE

In connection with the discussion of the amendment to the CC (Parliamentary Print no. 642), legislative initiatives aimed to achieve that the Association of Unit Owners (AUO) is granted a statutory lien to every unit in the object (house) are expected with a high degree of probability. The purpose is to secure the debt of the owner of the unit associated with the administration of the house and land.

The lien would be created automatically always as of the day of the origin of the unit; in relation to the units, which originated before the effective date of the amendment, the lien would arise as of the date of effect of the amendment. There have been considerations, specifically with reference to the Austrian and German rules, that in the event of the liquidation of the unit the AUO should have the right to a certain maximum amount of yield defined by law, while it is currently being discussed that this part should be defined with the threshold of a 25% yield.

If the AUO does not exercise its claim towards the owner of the unit in court, then this lien would secure only those debts, which became due in the last 6 months before the sale of the unit. If, however, AUO exercises its claims in court and if this fact is recorded in the land registry (the relevant amendment to the Law on Land Registry is also assumed), then the AUO could apply its right to lien to debts, which have become payable during the period of up to the last five years.

In other words, this discussed amendment should lead to the creation of a statutory lien on the real estate, which the AUO would build within distraint proceedings, on par with lenders of mortgage loans. As a consequence of this lien, the AUO would also become secured creditors with claims with the right to separate compensation in insolvency proceedings. In both cases, the AUO would benefit from the maximum of a 25% yield. Therefore, in case of the maximum compensation, only a 75% yield would be "left" to the mortgage lender as a secured creditor by virtue of the mortgage loan (consumer housing loan).

If you want to work with the above maximum numbers, it is necessary to take into account information resulting from the Financial Stability Report published by the CNB last year,⁵ namely the data on the distribution of new

loans according to LTV⁶. You can see from them, among other things, that mortgage loans with an LTV in the range of 80–90% amounts to 29.7% of loans in total, mortgage loans with an LTV in the range of 90–100 to 9.9% of loans in total and mortgage loans with an LTV above 100 amount to 5.3% of loans in total.

When including new mortgage loans with an LTV in the range of 70–80, which make up 14.8% of all loans, we are thus getting close to the limit of 60% of all new mortgage loans. These could potentially come into conflict with the proposed amendment to the CC.

LEGAL RESERVATIONS

The creation of a "blanket" lien on all units is expected, even if the owners of units do not owe anything to the AUO. This would substantially disturb the existing legal requirements for the definition of a secured debt pursuant to § 1311 Civil Code, as in this case it would not be possible to precisely determine the amount of debt (the maximum limit of 25% from the yield from the sale is not such an amount), nor the time when the debt was incurred. This would concern an unjustified advantage for a certain group of "creditors" and a denial of basic rules for the definition of claims to be secured, including the legal certainty of securing by other creditors.

The proposed regulation would place one specific service provider associated with housing – AUO – into a more favourable legal position in relation to the enforceability of their claims compared with others. E.g. a household waste collection provider would, in the event that his/her contractual partner is an AUO, have his/her claim indirectly secured by a mediated secured lien of apartments, while he/she would have no such securing, if he had a contract with an individual owner of a family house. The bill would thus introduce uneven market conditions into legislation.

The solution under consideration places all unit owners, who duly and timely fulfil their obligations to the AUO, into the roles of "defaulters". Such a provision is contrary to the Article 11 paragraph 1 of the Charter of Fundamental Rights and Freedoms ("The ownership right of all owners has the same statutory content and protection"), because the owners of the units will be on an equal footing with other property owners, who may not always properly and timely fulfil their obligations. Moreover, we think that the solution also contravenes Article 11 paragraph 4 of the Charter of Fundamental Rights and Freedoms. A lien is a fundamental limitation of property rights. Such a widely established statutory lien, in our opinion, does not comply with the principle of "the forced curtailment of ownership rights is possible only in the public interest, on the basis of law and for compensation".

IMPACTS OF MORTGAGE LENDING

In addition, the given solution would have a significant impact on mortgage loans. Note that a statutory lien established in this way would reduce the lien value of the real estate.

The proposed amendment would constitute a barrier to the financing of mortgage loans. Receivables from mortgage loans secured by rights of lien to units established after the adoption of the discussed amendment would not meet the condition of "1st order" for inclusion in the coverage of mortgage bonds pursuant to § 30 par. 2 Act on Bonds.⁷ In such case this amendment would be a substantial burden on consumers, because it would significantly worsen conditions for granting loans to purchase housing units.

³ States were invited to implement the principles of the Recommendation within 12 months from its publication, the Commission should evaluate the impact within 18 months of its publication, which it did here: http://ec.europa.eu/justice/civil/files/evaluation_recommendation_final.pdf.

⁴ More information regarding its assignment here: http://ec.europa.eu/justice/newsroom/contracts/files/2015_expert-group-restructuring-insolvency-law/call_for_applications_en.pdf

⁵ Chapter "Recommendation on the Management of Risks Associated with the Provision of Retail Loans Secured by Residential Property"

⁶ Loan-to-value – indicator, which expresses the ratio of the amount of debt of the client associated with the loan secured by a residential real estate and collateral values.

⁷ § 30 par. 2 Act no. 190/2004 Coll. On Bonds, as amended: The real estate subject to lien shall not be encumbered with rights of third parties, which would have the same or greater priority than the lien securing the receivable from the mortgage loan or a part thereof, included in the coverage of obligations from mortgage bonds in circulation with the exception of a lien securing a loan granted by a building society according to the law regulating building savings and loan granted by the State Housing Development Fund for the construction of cooperative housing under the law on the promotion of cooperative housing construction, as well as a loan granted for the construction of apartments built with financial, credit and other assistance under special legislation for financial, credit and other assistance to cooperative housing construction (hereinafter referred to as the "loan for cooperative housing"), provided that the building society or creditor of claims under the loan for cooperative housing with the priority of their lien gave their written consent to the issuer of the mortgage bonds to establish a lien in the next order. Without this consent, the claim cannot be included in the coverage. The transfer of the real estate subject to lien must not be restricted by an earlier established limitation on the transfer of real estate. These conditions must be met throughout the period during which the debt on the mortgage loan is included in the coverage.



Banks commonly use mortgage loans as part of a covering block for mortgage bonds. Statutory lien in favour of AJO would thus impede inclusion of mortgage loans to units in the covering block in case of loans agreed after the amendment to CC. Lending could thus begin to move into the "grey economy".

Adjustment would also mean new obligations for borrowers on mortgage loans – they would have to... AJO – and the related additional administrative complications.

The existence of a statutory lien would affect the determination of real estate value. Banks (appraisers) would therefore be forced to determine a lower unit value, which would result in a reduced availability of credit for clients, because they would not meet the LTV indicator. Clients would need to have a larger proportion of their own funds to acquire residential units.

If a statutory lien is established in favour of AJO according to the parameters mentioned above, the receivable of the house administrator will be satisfied within distraint proceedings before other liens in the order, even though such liens have a better position in the order. This amendment would thus affect creditors' rights wherever the right of lien entered into force before the effect of the Act. Thus, the creditor will suffer damage because someone additionally restricts the value of securing his/her receivables.

From the practical point of view, it would mean the necessity of performing a revaluation of all liens, which are units (= subtract one quarter of the value of collateral). As for bailees, the proposed retroactive application of the formation of the blanket lien in favour of the AJO would mean, according to the business conditions of most banks offering mortgages, the need to add collateral upon request of the bank (the securing value is reduced). If the client does not provide additional collateral, he/she would risk the immediate maturity of the loan. It would create legal uncertainty and there would be damage to the rights and obligations of both contracting parties of a mortgage loan!

We expect that the increased risk in case of new loans would be reflected in higher risk premiums. In case of housing units, new legislation would virtually exclude the possibility of making an agreement with the client about the prohibition of the burden of the real estate.

The "reserved" amount in the range of 25% of yield from

the sale of the unit would also be very controversial. In such a context, one of the arising difficulties concerns the interpretation of the term "yield". It is not clear from the existing discussions, what the base will be, from which the amount for the AJO will be calculated, i.e. whether it will be the amount, for which the real estate is auctioned and/or 25% will be calculated from the so-called "net" yield. In this context, the following should be noted:

(i) the lowest bid is $\frac{2}{3}$ of the final price (the value of the property according to the expert opinion with the deduction of potential faults, which will not be eliminated by the auction) in case of the sale of real estate through a bailiff (with reference to the Code of Civil Procedure), the lowest bid is $\frac{1}{2}$ of the price estimate in case of sale through an involuntary auction, in case of insolvency proceedings it is a voluntary auction and the price is determined on the basis of instructions of the secured creditor according to each individual case;

(ii) the bailiff's commission is 15% for the amount to be recovered of up to 3,000,000 CZK, then above this amount to the amount of 40,000,000 CZK 10% of the recovered amount plus VAT, in case of an involuntary auction the commission is essentially contractual, the commission of the insolvency trustee within insolvency proceedings is 9% for the yield of up to 1,000,000 CZK, above this amount it is 4% plus VAT (subsequently the commission is reduced further), and costs related to the monetization of the subject of the lien to the maximum amount of 5%;

(iii) it is clear from the text above that the proposed amount of 25% for the AJO from the yield from the realization of sale is unreasonably high (after taking into account the "net" yield from the sale of the real estate for the bank);

(iv) it declares the principle of the rapid settling of claims of the AJO (see the 6-month period), from this perspective, when taking into account the principle *vigilantibus iura scripta sunt* (the law is useful to the watchful), the proposed amount is unreasonably high – no doubt even for purely economic reasons – if we relate the monthly costs on management and operation of apartment units to the price of a unit, then this ratio will vary widely depending on the type of unit/location etc., but in any case it will be in the range of tenths of per cent. The proposed 25% would therefore mean that the AJO has a claim towards the unit owner

corresponding to unpaid services for many years, which is clearly inadequate, since the creditor/AJO should actively enforce their claims earlier.

With regard to the prudential criteria for the business of banks and also with regard to the rules laid down in the Official CNB Communication of 16/6/2015, the question arises, whether it would ultimately mean that banks will be forced to revise their prices (existing and new) and reduce them by 25%. In case of strict interpretation, we can come to the conclusion that 25% of the yield "reserved" for AJO would not be perceived as a high-quality assurance, because a third party has the statutory right of lien to the yield in this scope.

This could potentially have a drastic impact on capital ratios and provisioning. In principle, it would be necessary in this case to move 25% from the value of bank loans secured by a real estate to a higher risk class on the grounds that a portion of them will suddenly not be secured.

Generally, any interference in the existing relationship between the mortgage lender and the mortgage borrower, which will lead to the weakening of the legal position of the mortgage lender, will inevitably be reflected in a lower availability of mortgage loans. Either in the form of stricter requirements for banks on the LTV, which necessarily implies greater demands on clients'/mortgage applicants' own resources and leads to a reduction in the number of granted mortgages, or in the form of the dissolution of the increased risk into interest rates, i.e. their increase, or it may even lead to the combination of both effects.

This can also cause a gradual increase in the price of mortgages, because in case of a default the bank would be at a greater risk of not recovering its receivables than now. Virtually, mortgages over 75% of the real estate value could not be granted in the future, which would indirectly harm the real estate market. The proposal does not take into account developments in real estate prices, which could ultimately mean a greater negative impact for the bank in case of a decline in market prices with regard to a forced sale than the settlement indicated in the proposal in the ratio 25/75.

FILIP HANZLÍK
Czech Banking Association

PRAXE OCEŇOVÁNÍ KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

THE PRACTICE OF COMMERCIAL REAL ESTATE VALUATION

Ocenění nemovitosti (valuation) a stanovení výsledné tržní hodnoty je vždy subjektivní záležitostí. Proto lze málokdy hovořit o "dokonalém ocenění". I přesto si každý odhadce musí uvědomit, jak významnou roli v reálním světě zastává: jeho posudek může představovat stěžejní materiál při koupi nemovitosti za několik desítek milionů EUR nebo poskytnutí úvěru syndikátem bank.

I z toho důvodu považujeme za potřebné a užitečné seznámit širší (odbornou) veřejnost se zákonitostmi i úskalími procesu oceňování. Snad tím určíme směr ke vzájemnému bližšímu pochopení a respektu. Ostatním, kteří valuation nikdy nevyužili a ani to nemají v plánu, naznačíme, co se za tímto trochu "neviditelným", a přitom všudypřítomným, procesem na trhu nemovitostí skrývá. A otevřeně se dotkneme i rozšířených nešvarů, byť tím míříme do vlastních řad.

PROCES OCEŇENÍ

Typický průběh ocenění komerční nemovitosti (například kancelářské budovy v hodnotě 50 milionů EUR) pro využití bankovního financování může probíhat následovně. Investor, na základě instrukce od banky, poptá tržní ocenění u několika společností zabývajících se nemovitostními odhady.

Odhadce (společnost) musí být zapsán u zmíněné banky na listu akceptovatelných odhadců. Odhadce se na list dostane na základě parametrů, které však nejsou přesně a veřejně deklarovány. Proces akceptace odhadce bankou není tudíž vždy plně otevřený a transparentní.

Cílem investora v průběhu poptávání odhadu je v drtivé většině získání posudku za co nejnižší cenu. Dále chce podle situace dosáhnout na hodnotu nemovitosti buď co nejvyšší, nebo co nejnižší. Poté, co se investor dohodne s nějakým odhadcem (nezřídka tomuto předchází fáze ověření, jak je ten či onen odhadce "flexibilní") na vypracování posudku, proběhne ocenění v následných krocích: zadání → místní šetření nemovitosti → průzkum trhu → ocenění nemovitosti → příprava zprávy → kratší či delší diskuze s investorem ohledně hodnoty → úprava ocenění → zaslání bance → diskuze a obhajoba s bankou (vysvětlení proč v posudku chybí to či ono a proč to investor zapomněl odhadci při zadání posudku zmínit) → platba za ocenění.

Odhadce celou dobu balancuje na hraně – cena za posudek / profitabilita / kvalita / reportovaná hodnota a je drcen mezi dvěma kameny. Světem investora, který chce odhad získat co nejlevněji, co nejrychleji a má „individuální požadavky“ ohledně hodnoty, a přístupem banky, jež vyžaduje odhad co nejprofesionálnější, nejdetailnější a tihne spíše ke konzervativnější hodnotě. Popsaný systém zadávání posudků, kdy je klientem jedna strana se svými zájmy (investor) a beneficentem strana druhá (banka), není ideální a má mnoho vedlejších příznaků.

Zahraniční banky (některé české ústavy se k tomuto již také přiklání) přitom upřednostňují systém, kdy proces ocenění kontroluje od počátku až po finální platbu za odhad banka sama. Investor je tedy do procesu vtažen minimálně, pouze předáním podkladů většinou ne odhadci, ale zástupcům banky. Diskuze ohledně hodnoty mezi investorem a odhadcem v průběhu ocenění nepřipadá v úvahu. Veškerá komunikace s drobnými výjimkami probíhá po ose odhadce – banka.

Spokojená je banka, která ví, co může očekávat a odladit veškeré vstupy i výstupy na začátku procesu. Spokojen je odhadce, který se může soustředit na kvalitu posudku pro zadavatele (v tomto případě banku). A spokojen je naposled i investor, jemuž se uleví od administrativy spojené se zařizováním odhadu. Cena za posudek zde přitom stále hraje při výběru odhadce roli, ne však rozhodující.

ÚČEL OCEŇENÍ A ZODPOVĚDNOST ZA ŠKODY

Část odborné a větší část neodborné veřejnosti si stále zcela neuvědomuje, že každý posudek musí mít jasně uvedený účel, za kterým byl vypracován, a identifikovaného klienta, pro nějž byl vypracován. Vůči tomuto klientovi zároveň vzniká zodpovědnost za případné škody, které plynou z chyb v posudku, což je stěžejní například při financování nemovitosti třetí stranou.

Real estate valuation and determination of the resulting market value is always subjective. Therefore, we can hardly speak of a "perfect valuation". Nevertheless, each appraiser must realize what a significant role he/she plays in the real estate world: his/her opinion may constitute the core material, when buying real estate worth several tens of millions or granting a loan by a bank syndicate.

And for that reason we consider it necessary and useful to acquaint the (professional) public with the patterns and pitfalls of the valuation process. Perhaps this will help us to move closer to mutual understanding and respect. Others, who have never exercised valuation and do not plan to, will be explained what this little "invisible" and at the same time ubiquitous process in the real estate market involves. And we will openly deal with widespread abuses, even though we are shooting ourselves into our own feet.

VALUATION PROCESS

The typical process of valuation of commercial real estate (such as office buildings valued at EUR 50 million) for the use of bank financing can proceed as follows. The investor, based on instructions from the bank, orders services of market valuation from several companies dealing with real estate appraisals.

The appraiser (company) must be registered with the aforementioned bank on a list of acceptable appraisers. The appraiser gets onto the list based on parameters, which are not clearly and publicly declared. The process of acceptance by a bank appraiser is therefore not always fully open and transparent.

The aim of the investor when ordering an appraisal is predominantly to obtain an opinion at the lowest price. Furthermore, according to the situation, either the value of the highest or lowest real estate. After the investor agrees with an appraiser (often this is preceded by a validation phase, depending on how "flexible" one or another appraiser is) to prepare the opinion, the valuation occurs in successive steps: enter → local survey of real estate → market research → real estate valuation → preparation of reports → shorter or longer discussions with investors about the value → value adjustment → sending to the bank → discussion and advocacy with the bank (an explanation of why the report lacks this or that and why the investor forgot to mention this to the appraisers, when entering the report) → payment valuations.

The appraiser is teetering on the edge the whole time – the price for an appraisal / profitability / quality / reported value and he/she is crushed between two stones. The world of the investor, who wants to get the most detailed, expert and cheap appraisal, as quickly as possible and has "individual requirements" regarding the value, and with the approach of the bank, which requires an estimate of the most professional, detailed and tends rather toward conservative values. The described system of entering appraisals, when one party is a client with its own interests (investor) and the other is a beneficiary (bank) is not perfect and has many side effects.

Foreign banks (some Czech constitutions also favour this) favour a system, which monitors the valuation process from the beginning to the final payment for the appraisal by the bank itself. Investors are therefore pulled into the process only slightly, only by handing over documents usually not to appraisers, but to representatives of the bank. Discussion about the value between the investor and the appraiser during a valuation is out of the question. With minor exceptions, all communication takes place through the axis Appraiser – Bank.

A bank that knows what to expect and can debug all inputs and outputs at the beginning of the process is a satisfied bank. An appraiser, who can focus on the quality assessment for the client (in this case the bank), is a satisfied appraiser. An investor, who was relieved of administration associated with arranging the appraisal, is also satisfied. The price per report still plays a role here in the selection of an appraiser, but it is not decisive.

PURPOSE OF THE APPRECIATION AND RESPONSIBILITY FOR DAMAGES

A part of the expert and a greater part of the general public is still totally unaware that each report must clearly state the purpose, for which it was drawn and identify the client, for whom it was drawn up. At the same time there is also liability for any damages incurred to this client that result from errors in judgment, which is a crucial example, in the financing of real estate by a third party.

Pokud budeme brát v potaz volně obchodovatelné komerční nemovitosti, v praxi se nejčastěji setkáváme s posudky vypracovanými pro účely:

- finanční (účetnictví)
- zajištění úvěru
- transakční účely (koupě/prodej)
- interní účely

Uvedení účelu posudku napomáhá celkové profesionalitě a transparentnosti oceňovacího procesu. Zároveň ovlivňuje obsah reportu a naznačuje, kdo bude beneficiem posudku. Jestli banka, jak uvedeno v úvodním příkladu, auditor nebo třeba některá ze stran při koupi/prodeji.

V reálném životě toto není vždy reflektováno. Účel posudku nebývá často brán při přípravě ocenění v potaz, není rozeznáván a někdy dokonce není v posudku vůbec uveden. Přitom působí naprosto přirozeně, že posudek připravený pro účely zajištění financování třetí stranou bude mít jistě jiný požadavek na obsah a hloubku analýzy než posudek určený pro převod nemovitosti mezi spřízněnými entitami.

Bohužel ani není neobvyklé, že posudek vypracovaný pro určitý účel „koluje“ po trhu s rizikem, že na něm třetí strana založí své rozhodnutí obchodního či rizikového charakteru. Nekryje ji tak žádná zodpovědnost a krédo odhadce, který původně vypracoval posudek pro jinou stranu a za jiným účelem.

Zodpovědnost za škody je obecně v ČR velmi podceňovaná záležitostí. Většina klientů si neuvědomuje, že má nárok na odškodnění, pokud se prokáže, že je v posudku nedostatek vážnějšího charakteru. Podle naší zkušenosti pojištění zodpovědnosti za škody (výše a podmínky limitace) bylo řešeno vždy a pouze zahraničními klienty. Ti si byli ochotni za zvýšení limitace zodpovědnosti za škody ochotni i připlatit a navýšit tak náklady na posudek.

Celkově lze tedy doporučit, aby posudky bezpodmínečně obsahovaly následující údaje: pro koho a za jakým účelem byl zpracován, jaká je výše zodpovědnosti a jakým stranám, kdo a s jakým vědomím zadával odhadci rozsah investigací (report pro průmyslovou halu může mít jednu A4, ale také 60 stránek plných zajímavých zjištění). Není radno spoléhat se na posudky, kde je příliš mnoho odkazů na důvěrné informace, jež není možno řádně ověřit.

ZNALOST TRHU

Největším nedostatkem českého systému oceňování nemovitostí je neznalost trhu a netransparentnost trhu samotného. Což vlastně napomáhá udržet se nekvalitním odhadcům v byznysu. Je zde mnoho národních i mezinárodních kanceláří, které alokují velké úsilí a zdroje do analýzy trhu a sběru evidence k porovnání. Bohužel je zde ale také spousta kanceláří a znaleckých ústavů, které nejsou schopny doložit ani tak bazální údaje jako výnosová míra s výmluvou, že výnosové míry porovnatelných transakcí nejsou „veřejně“ známy.

Problém aplikace netržních vstupů a tudíž reportování špatných (většinou vyšších) hodnot má několik čísel:

- netransparentnost trhu samotného
- nedostatečnou odbornou připravenost
- neprofesionální některých odhadců, znaleckých ústavů, realitních společností
- přetrvávající zvyk oceňovat podle knižních postupů
- absence požadavku zadavatele na řádnou evidenci, jež logicky podporuje vstupy do ocenění

Tato negativa lze konfrontovat s odbornou praxí ve Velké Británii. Pro realitní makléře, odhadce a odborníky (bez výjimky s kvalifikací RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors) je naprosto přirozené sdílet a otevřeně komentovat transakční ceny, výnosy, nájem, náklady a další vstupy a výstupy realitních transakcí.

Skoro každý den jsem osobně při oceňování té či oné nemovitosti, volal „naslepo“ do konkurenčních kanceláří, které působily v dané lokalitě, a ptal se, zda v blízkém okolí neprodali nebo nepronajali nemovitost obdobného typu. V drtivé většině případů jsem se setkal s profesionálním a vstřícným jednáním ohledně výměny dat.

Další skvělou možností byly placené či veřejné databáze široce mapující údaje o realitních transakcích. Věc pro britský trh zcela běžná je v tuzemských podmínkách většinou odbyta slovy, že údaje o transakci jsou důvěrné a že si strany nepřejí sdílet detaily.

Tato situace se odráží i v britských odborných médiích. Běžně se lze setkat se zprávami o prodeji komerčních budov, které obsahují i informace o výnosu, výši nájmu a délce nájemní smlouvy. O prodejní ceně, která v České republice většinou chybí i u velkých investičních transakcí, nemluví.

Netransparentnost českého prostředí dopadá na celý realitní trh. Odhadci se snaží k transakcím, potažmo evidenci, dostat všemi možnými i nemožnými cestami. Někteří se pak spoléhají jen na vlastní odhad. V tomto jsou obecně zvýhodněni větší poradenské kanceláře či znalecké ústavy. Celý systém se

If we take into account freely traded commercial real estate, in practice, the most commonly encountered reports have been drawn up for the purpose of:

- finances (Accounting)
- securing the loan
- transaction purposes (purchase/sale)
- internal purposes

Stating the purpose of the appraisal boosts the overall professionalism and transparency in the valuation process. At the same time, it affects the content of the report and is an indication of who will be the beneficiary of the report. If the bank, as stated in the introductory example, the auditor or perhaps one of the parties in the purchase/sale.

This is not always reflected in real life. The purpose of the report is not often taken into account when preparing the valuation account, is not recognized and sometimes not even included in the appraisal set at all. Also, it looks perfectly natural that a report prepared for the purpose of securing third party financing will certainly have a different request with regard to the content and depth of the analysis than a report intended for the transfer of real estate between related entities.

Unfortunately, it is not uncommon that a report drawn up for a specific purpose is "circulating" around the market, with the risk that a third party may base its decision of a commercial or risky nature. Thus, it is not covered by any responsibility and creed of the appraiser, who originally drafted the opinion for another party and for other purposes.

Liability for damages is generally a very underestimated matter in the Czech Republic. Most clients do not realize that they are entitled to compensation, if the client proves that the appraisal includes a more serious error. In our experience, insurance liability for damage (level of limitations and conditions) has been addressed always and only by foreign clients. They were willing to increase the limitations of liability for damages and even willing to pay more and increase the cost of an appraisal.

Overall, it can be recommended that appraisals must include particular data: for whom and for what purpose it is being processed, what is the level of responsibility and for which parties, who assigned the extent of the investigations and for what purpose (a report for an industrial building can have one A4 page, but also 60 pages full of interesting findings). It is not advisable to rely on reports which contain too many references to confidential information that cannot be properly verified.

KNOW THE MARKET

The biggest drawback of the Czech system of valuation of the real estate market is ignorance and a lack of transparency in the market itself, which actually helps keep poor appraisers in business. There are many national and international agencies that allocate a lot of effort and resources to market analysis and collect evidence to compare. Unfortunately, there are also a lot of offices and expert institutions, which are not able to demonstrate such basic data as rate of return with the excuse that the rate of return of comparable transactions are not "publicly" known.

The problem of the application of non-market inputs and hence reporting bad (usually higher) values has several numerators:

- a lack of transparency on the market itself
- a lack of professional preparedness
- the unprofessionalism of some appraisers, expert institutions, real estate companies
- out-dated habit to value according to book procedures
- absence of the client's requirements for proper record-keeping, which logically supports inputs into valuation

These negatives can be confronted with practical training in the UK. For real estate agents, appraisers and experts (without exception, qualified RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors) it is quite natural to share and openly comment on transaction prices, yields, rents, costs and other inputs and outputs of real estate transactions.

I personally randomly called each competing office every day, which operated in my vicinity, and asked whether they sold or lease some real estate of a similar type. In most cases, I met with professional and friendly negotiations regarding the exchange of data.

Another great option would be a paid or public database widely mapping data on real estate transactions. This matter is common in the UK, but transaction information is confidential and the parties do not wish to disclose details.

This situation is also reflected in the British specialist media. Normally, you can meet with reports of sales of commercial buildings, which contain information on revenue, the amount of rent and the length of the lease agreement. Not to mention the sales price, which is mostly absent in the Czech Republic even in large investment transactions.

The lack of transparency of the Czech environment impacts the entire real estate market. Appraisers seek to accede transactions, or to register, to get in all possible

pohybuje v jakési mlze, kdy každý oceňuje na základě nabídkových cen; k těm reálným (vyjma rezidencí ověřitelných v katastru nemovitostí) se dá dostat obtížně nebo vůbec.

Klientovi, který by poptával kvalitní posudek reflektující tržní situaci v hodnotě nemovitosti, můžeme doporučit oslovit spíše větší kanceláře. Zejména ty, které zároveň disponují obchodním či investičním oddělením a jsou tudíž v každodenním kontaktu s děním na trhu. Pokud má daná kancelář oddělení monitoringu trhu (research) a dobře nastavenou vnitropodnikovou komunikaci, tím lépe. Pokud je kancelář členem renomované asociace, kde dochází k diskuzím o trhu a výměně tržních dat, je takřka vyhráno.

OCEŇOVACÍ STANDARDY

Vzhledem k výše uvedeným faktům se nemůžeme divit rozdílným standardům v procesu valuation. Někdo preferuje český standard, někdo RICS, někdo chce německý standard, nemluví o softwaru, které se pro oceňování používají. Zastánci NemExpress, Argusu či Excelu by se ve zdejších podmínkách zřejmě neshodli.

Celá věc ohledně standardů je dána historickou fázovitostí. Tuzemské prostředí bylo vždy silně ovlivňováno globálním kapitálem. A tomu se odhadci tržně přizpůsobují. V době, kdy Česká republika zažívala příliv kapitálu z anglosaského prostředí, se silně prosadily mezinárodní standardy RICS z Velké Británie nebo Mortgage Lending Valuation z Německa. Pokud některé z velkých bank začaly požadovat ocenění v programu NemExpress, odhadci se museli přizpůsobit. Ač museli tušit, že změnou původu investičního kapitálu se změní i požadavky.

Obecně lze uvést následující standardy v českém prostředí:

- České oceňovací standardy – certifikační orgány
- RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění (teď je 345/2015 Sb.)
- BelWertV – německý standard Mortgage Lending Valuation

Není problém v tom, že zde existuje více standardů. Všechny jsou dle všeho řádné a kvalitní. Problém se nachází v komunikaci mezi jednotlivými subjekty či autoritami. Diskrepance mezi standardy nebo parciálními články metodiky jsou vedlejší. Tržní hodnota má jasnou definici a je jen jedna! A lze jen vyzdvihnout, pokud odhadce klientovi nabídne s odpovídajícím sofistikovaným porovnáním více standardů.

TLAK NA ODHADCE

Tlak na odhadce je všudypřítomný. Mimo jiné proto, že oceňování je subjektivní záležitostí, která odráží odhadcovo vnímání trhu a nemovitosti jako takové.

Tato subjektivita vytváří prostor (a někdy i alibi) pro rozdílné, nezřídka markantní, vnímání hodnoty dané nemovitosti. Toto podporuje netransparentnost trhu s limitovaným počtem transakcí. Kde není průkazná evidence, vznikají posudky lišící se v hodnotě i více než o 20 % u jedné nemovitosti...

Co pomůže bez výjimky všem subjektům na českém trhu nemovitostí? Transparentnost, otevřenost, profesionalita, vzdání se přesvědčení, že nejlepší je nejlevnější, regulace trhu, členství v komorách a profesních asociacích, komunikace. A v neposlední řadě postižitelnost za špatně odvedenou práci, která dnes takřka neexistuje či je složitě vymáhána.

V textu jsme zmínili příklad z Velké Británie. Titul RICS má u jména stále více profesionálů i v tuzemské realitní branži. Předpoklad pro to, aby se zdejší prostředí dále kultivovalo, tedy je. Pokud jej budou podporovat i všechny financující banky a samozřejmě i sami klienti.

and impossible ways. Some rely only on their own appraisal. Larger advisory offices and expert institutions are generally more advantageous. The whole system is moving in a sort of a fog, where everyone values at bid prices; it can be very difficult (if not impossible) to get the most realistic ones (except residences verifiable in the real estate cadastre).

For a client who demands a high-quality appraisal reflecting the market situation in the value of real estate, we can recommend contacting a larger office. Especially those that also have commercial or investment departments and are therefore in daily contact with what is happening on the market. If the given office has a market monitoring department (research) and a well-set in-house communication, all the better. If the company is a member of a reputable association, where there are discussions about the market and an exchange of market data, you have almost won.

VALUATION STANDARDS

Given the above facts, we cannot be surprised about the comminute standards in the process of valuation. One person prefers the Czech standard, another RICS, yet another wants German standards, not to mention the software that is used for valuation. Proponents of NemExpress, Argus and Excel would probably not be able to agree under local conditions.

The whole thing about standards is determined by historical phases. The domestic environment has always been strongly influenced by global capital, and appraisers usually conform to that. At the time, when the Czech Republic was experiencing an influx of capital from the Anglo-Saxon environment, the international standards of RICS UK and Mortgage Lending Valuation of Germany strongly asserted themselves. If some of the big banks started to request valuations in the program NemExpress, appraisers had to adapt. Although they knew that changing the origin of investment capital changes the requirements as well.

In general, the following standards exist in the Czech Republic:

- Czech valuation standards - certification bodies
- RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors
- Act No. 151/1997 Coll., on real estate valuation as amended and Decree of the Ministry of Finance No. 441/2013 Coll. The current version (now 345/2015 Coll.)
- BelWertV - German Standard Mortgage Lending Valuation

There is no problem in the fact that there are multiple standards. All are presumably sound and high-quality ones. The problem is in the communication between different entities or authorities. The discrepancies between the standards or methodologies of partial articles are irrelevant. The market value has a clear definition and there is only one! And it should be noted if the appraiser offers the client multiple standards with a corresponding sophisticated comparison.

THE PRESSURE ON APPRAISERS

The pressure on the appraiser is omnipresent. One of the reasons is that valuation is a subjective matter that reflects appraisers' and real estate markets' perception as such.

This personality creates a space (and sometimes an alibi) for different, often striking, perceptions of the values of real estate. This supports the lack of transparency in the market with a limited number of transactions. Where there is no conclusive evidence, differing opinions are valued at more than 20% in one piece of real estate.

What helps all subjects on the Czech real estate market without exception? Transparency, openness, professionalism, giving up beliefs that the best is the cheapest, market regulations, membership in chambers and professional associations, communication. Finally, punishability for poorly performed work, which is now almost non-existent or is intricately enforced.

In the text, we mentioned the example of Great Britain. The title RICS has been joined with the names of multiple professionals in the domestic real estate industry. Therefore, the prerequisite for our environment to be further cultivated exists. If it will be supported by all financiers and of course the clients themselves.

KAREL KLEČKA

Patria Finance

INVESTIČNÍ TRH
INVESTMENT MARKET



INVESTIČNÍ TRH

INVESTMENT MARKET

- **Polsko a Česká republika si zachovávají pozici nejatraktivnějších investičních trhů v celém regionu střední a východní Evropy. Jejich pozice se v letech 2016–2017 nezmění a s odstupem se za ně zařadí Maďarsko.**
- **Objem obchodů na českém trhu v roce 2015 dále akceleroval a překročil hranici 2,8 miliardy EUR, což znamenalo cca 40% meziroční nárůst (ve srovnání s námi původně odhadovanými 20–30 %). Pro rok 2016 lze předpovědět korekci růstu a meziroční pokles v intervalu 20–25 %, v případě velmi příznivých okolností 0–20 %.**
- **Referenční výnos (prime yield) se snížil ve všech sledovaných sektorech: v souladu s naším odhadem u kanceláří na 5,50–5,75 % a v případě průmyslových a skladových prostor na 6,50 %. U maloobchodních prostor zůstal na předložené úrovni 5,50 % u nákupních center, ale klesl na 4,50 % v případě high streets. V letech 2016–2017 očekáváme stabilizaci výnosů.**
- **Největší objem investičních transakcí (35 %) byl přesně podle naší předpovědi reálně zaznamenán v sektoru maloobchodních prostor, následovaném kancelářemi a rezidencemi. Naše predikce očekávala i výraznou aktivitu v sektoru průmyslových prostor, ovšem ta se nenaplnila. Dominanci tohoto segmentu předpokládáme v letošním roce.**

- **Poland and the Czech Republic retain the position of the most attractive investment markets in Central and Eastern Europe. Their position will not change in 2016–2017 and Hungary will soon reach this category as well, right behind them.**
- **The volume of trades on the Czech market further accelerated in 2015 and exceeded 2.8 billion euros, which represented about 40% year over year (compared to our prior estimate of 20 to 30%). A correction of growth and a year-on-year decline can be predicted in the interval of 20 to 25% for 2016 or 0–20% in the case of very favourable circumstances.**
- **The reference yield (prime yield) decreased in all the monitored sectors: in line with our estimate to 5.50–5.75% in case of offices and to 6.50% in case of industrial and warehouse spaces. Retail spaces remained at 5.50% in case of shopping centers like in the previous year, but high streets fell to 4.50%. We expect a stabilization of revenues in 2016–2017.**
- **Exactly according to our predictions, the largest volume of investment transactions (35%) was actually recorded in the sector of retail spaces, followed by offices and residences. Our forecast also expected significant activity in the sector of industrial spaces, but that did not materialize. We expect a dominance of this segment this year.**

INVESTIČNÍ TRH KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V REGIONU STŘEDNÍ A VÝCHODNÍ EVROPY (CEE)

Objem registrovaných transakcí v regionu CEE¹ dosáhl v roce 2015 výše 9 až 10 miliard EUR (v závislosti na použité metodice), což znamenalo cca 25% meziroční růst. Nejatraktivnějším sektorem se staly maloobchodní prostory s podílem cca 45 %. Nejaktivnější byli investoři – vzhledem k jejich makroekonomickému vývoji a relativně rozvinutému a stabilnímu prostředí – v Polsku (41% podíl v regionu) a České republice (28%).

Výrazně oživil trh v Maďarsku, které s markantním meziročním nárůstem transakcí dosáhlo téměř 7% podílu a umístilo se na třetím místě v regionu. Těsně je následovalo Rumunsko, které naopak po předloňském oživení zaznamenalo prudký meziroční propad o téměř 50 %.

Pobaltské země jako celek díky výraznému výkonu domácích ekonomik více než zdvojnásobily objem investic ve srovnání s rokem 2014. Tentýž výsledek platí i pro Srbsko. Bulharsko, Chorvatsko a Slovensko pocítily úbytek investic, nicméně u prvních dvou jde o zanedbatelné částky. Investoři také opět opatrně testovali Ukrajinu (v celkovém objemu cca 50 milionů EUR).

THE INVESTMENT MARKET IN COMMERCIAL REAL ESTATE IN THE CENTRAL AND EASTERN EUROPE (CEE)

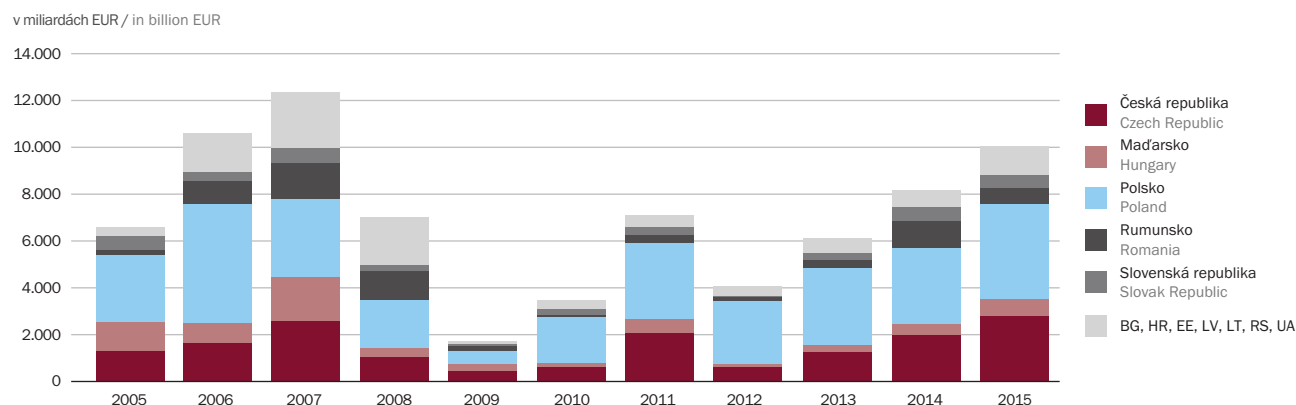
The volume of registered transactions in CEE¹ reached the amount of 9 to 10 billion euros (depending on the method used) in 2015, which represented approximately 25% of the year-on-year growth. Retail spaces have become the most attractive sector with a share of about 45%. Investors were most active – due to their macro-economic development and relatively advanced and stable environment – in Poland (41% of the region) and in the Czech Republic (28%).

The market in Hungary has significantly recovered, which reached nearly a 7% share with its striking year-on-year increase of transactions and it ranked third in the region. It was closely followed by Romania, which, on the contrary, experienced a sharp slump of nearly 50% after the recovery in the previous year.

The Baltic countries as a whole, due to the strong performance of domestic economies, more than doubled the amount of investment compared to 2014. The same result applies to Serbia. Bulgaria, Croatia and Slovakia experienced a decline in investments, although the decline was negligible for the first two of them. Investors also carefully tested Ukraine again (in a total volume of about EUR 50 million).

Zdroj: CBRE
Source: CBRE

GRAF – Vývoj objemu investic v regionu CEE
GRAPH – Development of investment volumes in CEE



¹ Bez započtení Ruska, které se obvykle vyčleňuje. / Excluding Russia, which is usually not included.

Rusko dále pokračovalo v meziročním poklesu, ale jeho tempo se zmiňuje (cca -8 % na 2,2 miliardy EUR). Registrujeme zahraniční investory, kteří vzhledem k výraznému snížení cen realit již pozorně zvažují potenciál ruského trhu. Zřetelný je i politický tlak na místní investory, aby více obchodovali doma.

TRH KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE

V roce 2015 český investiční trh dále akceleroval a objem registrovaných transakcí překročil hranici 2,8 miliardy EUR. Tím byl vyrovnán a možná i překročen absolutní rekord českého trhu z roku 2007 (viz graf Vývoj objemu investic v České republice). V přepočtu to opět znamenalo přibližně 40% tempo meziročního nárůstu, stejně jako v roce 2014.

Opatrná formulace ohledně rekordního záznamu je důsledkem dlouhodobé nejednotnosti metodik, které se využívají pro registraci investičních transakcí a které se mění i v čase. Srovnávací základna transakcí z roku 2007 tudíž svou strukturou neodpovídá té dnešní. Kupříkladu do výše uvedeného celkového objemu ARTN započítává i investice v hotelovém sektoru (vloni 175 milionů EUR), který ne každý analytik a ne každý report považuje za komerční nemovitosti. Rovněž byla ve statistikách obecně akceptována loňská korporátní transakce RPG Byty (700 milionů EUR), podkladovým aktivem patřící mezi rezidenční, nikoliv komerční nemovitosti, což je ze systémového hlediska také výjimka.

The year-on-year decline continued in Russia, but the pace has been slowing down (about -8% to 2.2 billion EUR). We register foreign investors, who have been carefully considering the potential of the Russian market due to the significant reduction in real estate prices. There is also political pressure on local investors in Russia to invest more at home.

THE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN THE CZECH REPUBLIC

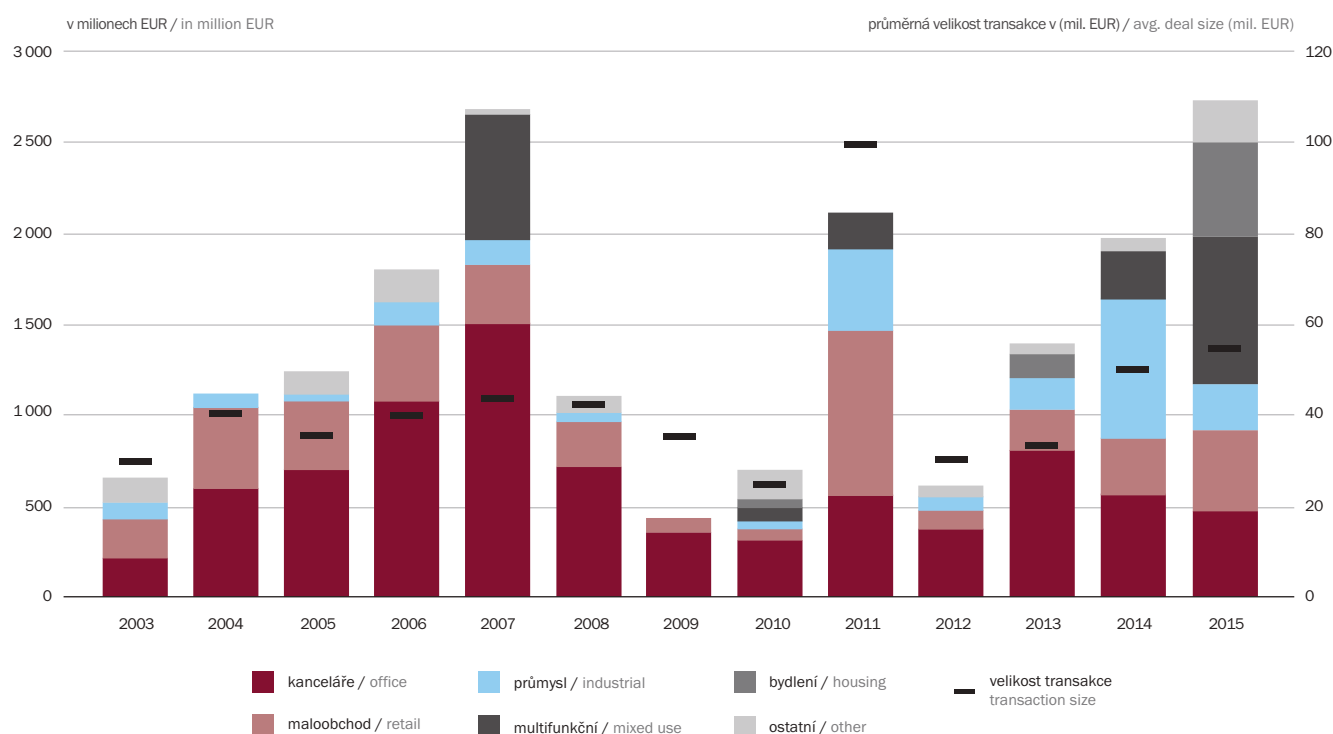
In 2015, the Czech investment market further accelerated and the volume of registered transactions exceeded 2.8 billion EUR. This offset, and perhaps even surpassed, the absolute record of the Czech market in 2007 (see the graph Volume of investments in the Czech Republic). When converted, it again meant an approximately 40% year-on-year growth rate, as in 2014.

The careful wording with regard to the record is a result of the long-term non-uniformity of the methodologies that are used for the registration of investment transactions and which also change over time. The structure of the transaction comparative base from 2007 therefore does not match that of today. For example, AREMD also includes investments in the hotel sector (last year EUR 175 million) into the above-mentioned total volume, which many analysts and many reports do not regard as commercial real estate. Moreover, last year's corporate transaction RPG Byty (700 million) was also generally included into the statistics, although its underlying assets pertain to the residential rather than commercial real estates, which is systemically also an exception.

GRAF – Vývoj objemu investic v České republice

GRAPH – Volume of investments in the Czech Republic

Zdroj: CBRE a ARTN
Source: CBRE and AREMD



Celkem bylo v roce 2015 uzavřeno 51 registrovaných obchodů s průměrnou velikostí cca 55 milionů EUR (viz tabulka Registrované investiční transakce v České republice v roce 2015). Výsledný průměr však výrazně ovlivnily prodeje Palladia a portfolia RPG Byty za celkem 1,265 miliardy EUR, které samy o sobě představují téměř polovinu celkového ročního objemu. Bez nich by průměrná velikost obchodu činila necelých 32 milionů EUR, což více odpovídá struktuře trhu a dlouhodobým statistikám.

Vzhledem k řadě obchodů, připravovaných či indikovaných již v roce 2014, byl loňský vývoj očekáván a předpovědi dosahovaly dokonce 3 miliard EUR konečného výsledku. Obzvlášť rekordní třetí čtvrtletí 2015 naznačovalo, že by tento objem mohl být realistický. Potvrdilo se, že v přetrvávajícím prostředí extrémně nízkých úrokových sazeb investoři napříč segmenty aktivně hledají výnosnější aktiva i za cenu relativně zvýšeného rizika. Objem volného kapitálu navýšovaly banky silným konkurenčním bojem o kvalitní výnosová aktiva a snižováním marží.

Důvěra mezinárodních investorů v region CEE se vrátila a pokračující ekonomická a bezpečnostní krize v Rusku a na Ukrajině nadále odrazovala od obchodování na tamních trzích, následkem čehož alokované finanční prostředky zůstávaly ve střední Evropě. V posledním čtvrtletí 2015 však tempo na českém trhu výrazně ochablo a nemalá část obchodů byla přesunuta do roku letošního.

Dění v roce 2016 budou ovlivňovat stejné faktory, které jsou výjmenovány výše, včetně pokračujícího zotavování se ekonomik České republiky, regionu CEE a snad i celé Evropské unie. Několik větších transakcí rozjednaných v roce 2015

51 registered business deals were concluded in total in 2015 with an average size of about 55 million (see the table Registered investment transactions in the Czech Republic in 2015). The resulting average, however, was significantly affected by the sale of the Palladium and RPG Byty portfolio for 1.265 billion euros in total, which themselves represent almost half of the total annual volume. Without them, the average size of a business deal was less than EUR 32 million, which is more consistent with the structure of the market and long-term statistics.

Due to the many business deals prepared or indicated already in 2014, last year's development was expected and predictions even reached EUR 3 billion of the final result. It is particularly the record-breaking third quarter of 2015 that suggests that this volume could be realistic. It was confirmed that in the persistent environment of extremely low interest rates, investors across segments are actively seeking profitable assets, even at a relatively increased risk. The volume of free capital was increased by banks via the strong competition for high-quality yield assets and via decreasing margins.

The confidence of international investors in CEE returned and the continued economic and security crisis in Russia and Ukraine continued to discourage trading on the local markets, so the allocated funds remained in Central Europe. However, the pace on the Czech market significantly slowed down in the last quarter of 2015 and a considerable part of transactions was postponed until this year.

Events in 2016 will be affected by the same factors that are listed above, including the continued recovery of the economies of the Czech Republic, the CEE region and perhaps the entire European Union. Several major transactions which were initiated

TABULKA – Registrované investiční transakce v České republice v roce 2015
TABLE – Registered investment transactions in the Czech Republic in 2015

Zdroj: Knight Frank a ARTN
 Source: Knight Frank and AREMD

DATUM	LOKALITA	MĚSTO	SEKTOR	CENA (EUR)	POČÁTEČNÍ VÝNOS	PRODÁVAJÍCÍ	KUPUJÍCÍ	PŮVOD
DATE	LOCATION	CITY	SECTOR	PRICE (EUR)	INITIAL YIELD	SELLER	PURCHASER	NATIONALITY
Q1	FIVEI + Valentinská	Praha 5 / Prague 5	Kanceláře / Office	6 750 000	N/A	Hochtief Development	SKANSKA	SWE
Q1	S9 Florenc	Praha 8 / Prague 8	Kanceláře / Office	7 000 000	N/A	J&T	Unicapital	CZE
Q1	Dům Antonína Macka	Ostrava	Kanceláře / Office	2 000 000	N/A	ČS nemovitostní fond / REICO	Ostravsko-opavské biskupství	CZE
Q1	Palác I. P. Pavlova	Praha 2 / Prague 2	Kanceláře / Office	15 000 000	7,75	Falcon Real Estate Investments	Standard Life Investment	UK
Q1	Arkády Pankrác	Praha 4 / Prague 4	Maloobchod Retail	162 000 000	5,75	Unibail Rodamco	Atrium Real Estate	AUT
Q1	Atrium portfolio	Česká republika	Maloobchod Retail	69 500 000	10,00	Atrium Real Estate	Peakside Capital Advisors	USA
Q1	Campus Square	Brno	Maloobchod Retail	50 000 000	7,25	AIG Lincoln	CBRE Global Investors	USA
Q1	Panattoni Park Prague Airport	Dobruška, Praha - západ / Prague West	Průmysl Industrial	150 000 000	6,50	Panattoni	AEW Europe	UK
Q1	Penny Market Distribution Centre	Radonice, Praha - západ / Prague West	Průmysl Industrial	30 000 000	9,80	TREI Real Estate	ZFP realitní fond / IAD Investments	SVK
Q1	Nestlé	Nupaky, Praha - východ / Prague East	Průmysl Industrial	2 000 000	N/A	Nestlé	Levné potraviny	CZE
Q1	Gigasport	Benátky nad Jizerou	Průmysl Industrial	2 000 000	N/A	Gigasport	Private investor	CZE
Q1	Europort Airport Centre + Courtyard Marriott Plzeň	Praha 6, Plzeň / Prague 6	Hotel / Kanceláře / Office	25 000 000	N/A	CA Immo	CTP Invest	CZE
Q1	Palladium	Praha 1 / Prague 1	Multifunkční Mixed use	570 000 000	5,25	Hannover Leasing	Union Investment	GER
Q2	Raiffeisen Centrum Olbrachtova	Praha 4 / Prague 4	Kanceláře / Office	50 000 000	6,90	RREEF DB	Realitní fond KB / MINT	CZE
Q2	ČSOB Leasing Na Pankráci	Praha 4 / Prague 4	Kanceláře / Office	14 760 000	8,70	ČSOB	CIMEX	CZE
Q2	Modletice	Modletice, Praha - východ / Prague East	Logistika Logistics	4 000 000	9,30	Hunter	RIMO	SVK
Q2	Green Point	Praha 5 / Prague 5	Kanceláře / Office	14 800 000	N/A	Hampshire Investment / MP Future	Impact-Corti / CBRE	USA
Q2	Jungmannovo náměstí 1	Praha 1 / Prague 1	Kanceláře / Office	15 000 000	N/A	Dedalo	Generali Real Estate	ITA
Q2	Klimacentrum Počernická	Praha 10 / Prague 10	Kanceláře / Office	12 000 000	9,50	Markland	Safety Invest	CZE
Q2	Aviva portfolio (Oasis, Avenir, Karlovarská Business Park)	Praha / Prague	Kanceláře/Průmysl Office/Industrial	100 000 000	N/A	Aviva CE Property Fund	Lone Star	USA
Q2	Hadovka	Praha 6, Plzeň / Prague 6, Pilsen	Kanceláře / Office	43 000 000	9,00	Resolution Capital Management & Helaba	Europa Capital	UK
Q2	ČKD Kolbenova	Praha 9 / Prague 9	Kanceláře / Office	2 500 000	N/A	Star Group	Roman Buxbaum	SWIS
Q2	Futurum Kolín	Kolín	Maloobchod Retail	23 000 000	8,00	GE Real Estate	CPI	CZE
Q2	Westgate Park Rudná	Rudná, Praha - západ / Prague West	Průmysl Industrial	24 000 000	7,25	Europa Capital / Charmwood	Prologis	USA
Q2	Jurys Inn	Praha 8 / Prague 8	Hotel	20 000 000	N/A	Avestus Capital Partners	Private investor	RI
Q2	International (Crown Plaza)	Praha 6 / Prague 6	Hotel	N/A	N/A	Gerstner Imperial Hotels	Mozart Hotel Group	RUS
Q2	Savarin	Praha 1 / Prague 1	Multifunkční Mixed use	83 000 000	N/A	NAMA / Ballymore	Crestyl	ISR
Q3	Vyšehrad Garden	Praha 4 / Prague 4	Kanceláře / Office	10 100 000	7,80	Immofinanz	CIMEX	CZE
Q3	Živnobanka Na Příkopě	Praha 1 / Prague 1	Kanceláře / Office	44 400 000	N/A	CPI	CEFC China Energy Company Limited	CHN
Q3	Martinický palác	Praha 1 / Prague 1	Kanceláře / Office	4 500 000	N/A	Martinický palác	CEFC China Energy Company Limited	CHN
Q3	Panorama Business Centre	Praha 2 / Prague 2	Kanceláře / Office	15 000 000	N/A	Deka Immobilien	MINT	CZE
Q3	ÚZSVM náměstí Republiky	Praha 1 / Prague 1	Kanceláře / Office	29 259 000	N/A	ÚZSVM	Lagerris / Havel & Holásek	CZE
Q3	OAZA Kladno	Kladno	Maloobchod Retail	6 381 000	10,90	CPDP	Heng	CHN
Q3	Varyáda	Karlovy Vary	Maloobchod Retail	59 000 000	6,65	Invesco Real Estate	European Property Group	GER
Q3	Bluehouse Ahold portfolio	Jablonec, Hradec Králové, Znojmo	Maloobchod Retail	60 000 000	7,80	Bluehouse	Nova Real Estate Fund / Redside	CZE
Q3	RPG byty	Ostrava	Residenční Residential	700 000 000	N/A	RPG	Round Hill Capital	USA
Q3	Prague Centre Superior	Praha 2 / Prague 2	Hotel	N/A	N/A	Conwert	N/A	N/A
Q4	Corso Court	Praha 8 / Prague 8	Kanceláře / Office	55 500 000	5,85	Skanska Property	Invesco Real Estate	USA
Q4	City Point	Praha 4 / Prague 4	Kanceláře / Office	16 600 000	8,50	Triuva (IVG)	Realitní fond KB / MINT	CZE
Q4	Futurama II	Praha 8 / Prague 8	Kanceláře / Office	45 000 000	7,25	Erste Group Immorent	Caerus / Safichen Group	CZE

DATUM	LOKALITA	MĚSTO	SEKTOR	CENA (mil. EUR)	POČÁTEČNÍ VÝNOS	PRODÁVAJÍCÍ	KUPUJÍCÍ	PŮVOD
DATE	LOCATION	CITY	SECTOR	PRICE (mil. EUR)	INITIAL YIELD	SELLER	PURCHASER	NATIONALITY
Q4	BBC Centrum Beta	Praha 4 / Prague 4	Kanceláře / Office	33 000 000	N/A	CBRE Global Investors	Passerinvest	CZE
Q4	Louis Vuitton Pařížská 3	Praha 1 / Prague 1	Maloobchod / Retail	30 000 000	3,90	PPF Real Estate	Realitní fond KB / MINT	CZE
Q4	COOP portfolio	Česká republika	Maloobchod / Retail	37 000 000	6,50	COOP	CPI	CZE
Q4	OC Frýda	Frýdek-Místek	Maloobchod / Retail	N/A	N/A	Gemo Development	ZFP realitní fond / IAD Investments	SVK
Q4	Don Giovanni	Praha 3 / Prague 3	Hotel	N/A	N/A	Dorint Hotels	Czech Inn Hotels	CZE
Q4	Yasmin	Praha 1 / Prague 1	Hotel	N/A	N/A	Avestus Capital Partners	Le Hotels Group	CZE
Q4	K+K Hotel Fenix	Praha 1 / Prague 1	Hotel	N/A	N/A	K+K Hotels	Highgate Holdings & Goldman Sachs	USA
Q4	K+K Hotel Central	Praha 1 / Prague 1	Hotel	N/A	N/A	K+K Hotels	Highgate Holdings & Goldman Sachs	USA
Q4	Le Palais Art Hotel	Praha 2 / Prague 2	Hotel	N/A	N/A	Torino-Praga Invest	CEFC China Energy Company Limited	CHN
Q4	Iron Gate	Praha 1 / Prague 1	Hotel	N/A	N/A	Petr Bauer	Acraman Czech Republic	UK
Q4	Masarykova 26	Brno	Multifunkční Mixed use	7 200 000	7,90	Immofinanz	Magnum	CZE
			CELKEM	2 810 250 000 *				

* V částce je doložen odhad prodejní ceny OC Frýda ve výši 30 milionů EUR a 8 výše uvedených hotelů ve výši 130 milionů EUR. / The amount is recalculated with the estimated selling price of OC Frýda of EUR 30 million and 8 of the above hotels of EUR 130 million.

již vstoupilo do statistik roku letošního: podíl FINEPu na sídle Vodafone pro Ungelt Partners, portfolio Atrium s 10 obchodními centry pro fond Lighthouse Palmer Capital, nákupní centrum Bondy Mladá Boleslav pro CPI, hotel President pro ruského investora Rafika Gasanova.

U dalších zvučných nemovitostí je očekávána realizace transakce během roku 2016. Patří k nim například kancelářská novostavba Crystal na pražských Vinohradech, objekty UniCredit a Komerční banky v centru Prahy, City Tower pro ČS nemovitostní fond (REICO), obchodní dům Kotva velmi pravděpodobně pro PSN za průlomově nízký yield, nákupní centra Letňany, Forum Ústí nad Labem, Forum Liberec, možná i Plaza Liberec, retailové portfolio Aerium, logistické nemovitosti HB Reavis v Ostravě, průmyslové portfolio NBGI či hotel Hilton Praha. Spekuluje se také o objektu BLOX v Dejvicích. Zvláštní zmínku si zasluhuje komplex The Park na pražském Chodově, který by se měl stát největší kancelářskou transakcí roku 2016.

Přesto se vzhledem k velmi vysoké základně a limitované nabídce kloníme ke korekci růstové křivky a meziročnímu poklesu objemu investic v intervalu 20–25 %. Pokud by byl realizován i prodej portfolia CTP v řádu miliard EUR, mohla by se tato korekce pohybovat v intervalu 0 až 20 %, což ostatně odpovídá názoru dvou třetin respondentů průzkumu ARTN (viz graf Odhadovaný směr vývoje českého investičního trhu v letech 2016–2017).

Velkou neznámou je zatím možný dopad současné politické krize Evropské unie, včetně vystoupení Velké Británie z jejích struktur. Bez vlivu nemusí zůstat ani zájem čínských investorů, jejichž potenciální větší investice nejsou do těchto úvah zahrnuty.

in 2015 have already been entered into the statistics of this year: the proportion of FINEP in the headquarters of Vodafone for Ungelt Partners, portfolio Atrium with 10 shopping centers for the fund Lighthouse Palmer Capital, the shopping center Bondy Mladá Boleslav for the CPI, the President Hotel for the Russian investor Rafik Gasanov.

The realization of transactions with regard to other well-known real estate is expected during 2016. These include the newly built office building Crystal in Vinohrady in Prague, the premises of UniCredit and Komerční banka in the Prague city center, City Tower for the ČS nemovitostní fond (REICO), the department store Kotva very likely for PSN for a record-breaking low yield, the shopping center Letňany, Forum Ústí nad Labem, Forum Liberec, perhaps Plaza Liberec, the retail portfolio Aerium, the logistics properties HB Reavis in Ostrava, the industrial portfolio NBGI or the Hilton Prague hotel. There are also speculations about the premises BLOX in Dejvice. What is also worth mentioning is the complex The Park in Chodov, Prague, which should become the largest office transaction of 2016.

Nevertheless, given the very high base and the limited offer, we are inclined to expect a correction of the growth curve and a year-on-year decline in the volume of investments

in the range of 20–25%. If the sale of the portfolio of CTP is realized in the order of billion of euros, this correction could be within the interval of 0–20%, which also reflects the opinion of two-thirds of the AREMD survey respondents (see the chart – Expected development of the Czech investment market in 2016–2017).

A big unknown factor is still the potential impact of the current political crisis in the European Union, including the exit of the UK from EU structures. The interest of Chinese investors could be another important factor, as their large investments are not included in these considerations.

„Mezi klíčové události letošního roku bude bezesporu patřit uvažovaný prodej chodovského kancelářského komplexu.“

“The key events of this year will undoubtedly include the sale of the office complex in Chodov.”

Pavel Kühn, Česká spořitelna

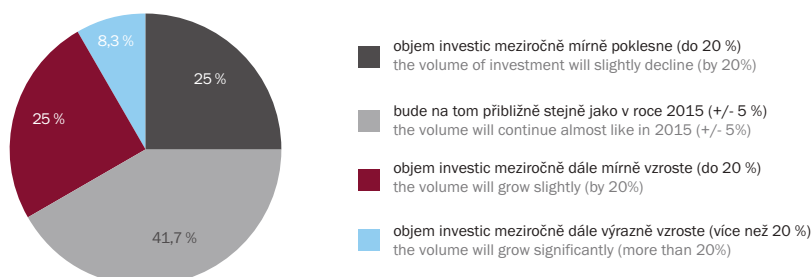
„Roky 2014 a 2015 byly ovlivněny třemi masivními transakcemi přes 500 milionů euro. Bez těchto transakcí se domnívám, že by rok 2016 mohl být rekordní.“

“2014 and 2015 were affected by three massive transactions of over 500 million euros. Excluding these transactions, I believe that 2016 could be record-breaking.”

Emil Holub, Clifford Chance

GRAF – Odhadovaný směr vývoje českého investičního trhu v letech 2016–2017
GRAPH – Expected development of the Czech investment market in 2016–2017

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



REFERENČNÍ VÝNOSY

Následkem přetlaku investičního kapitálu, snižujících se úrokových sazeb u bankovních úvěrů a také z důvodu pokračujícího nedostatku nemovitostí nejvyšší kvalitativní třídy poklesl v průběhu roku 2015 referenční výnos z nejkvalitnějších komerčních nemovitostí (prime yield) ve všech sledovaných sektorech. U kanceláří se v souladu s naším odhadem snížil na úroveň 5,50–5,75 %, u průmyslových a skladových prostor o půl procenta na 6,50 %.

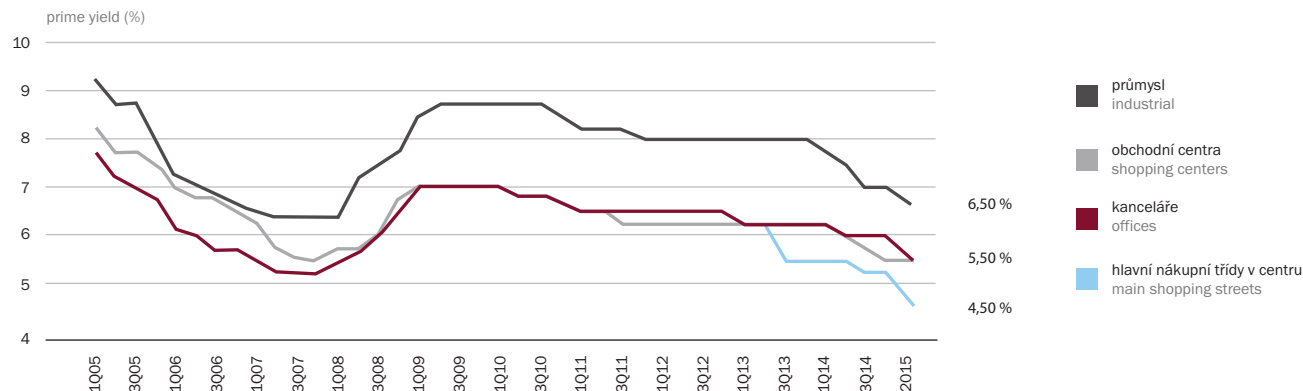
V sektoru maloobchodních prostor zůstal na předloňské úrovni 5,50 % u nákupních center, ale klesl až o 0,75 % na 4,50 % v případě high streets (obchodní prostory na hlavních nákupních třídách). Tento razantní posun více méně způsobila super prémiová transakce v pražské Pařížské ulici, kdy objekt, v němž sídlí vlajkový butik Louis Vuitton, koupil nový Realitní fond Komerční banky s výnosem 3,90 %. Tím se prime yield de facto vyrovnal rekordním předkrizovým hodnotám.

REFERENCE YIELDS

The reference yield of high-quality commercial real estate (prime yield) in all the surveyed sectors decreased during 2015 as a consequence of the overpressure of investment capital, decreasing interest rates on bank loans and also due to the continued lack of real estate in the highest quality category. The sector of offices decreased to the level of 5.50–5.75% in line with our estimate, industrial and warehouse spaces decreased by half a percent to 6.50%.

In the sector of retail spaces, shopping centers remained at 5.50% like in the previous year, but high streets (business premises on the main shopping streets) fell as much as by 0.75% to 4.50%. This rapid shift was more or less caused by the super premium transaction in the Pařížská Street in Prague, where the building, which houses the flagship boutique of Louis Vuitton, was bought by the new real estate fund of Komerční banka with the yield of 3.90%. This meant that the prime yield de facto reached the record-breaking pre-crisis levels.

GRAF – Vývoj výnosů z nejkvalitnějších nemovitostí (prime yields) na českém trhu
GRAPH – Prime yields on the Czech market



pořadí ve statistikách. Po rozpočtení do příslušných sektorů by podíl maloobchodu vyskočil na 35 % a kanceláří na 27 %.

Lze tedy říci, že sektorem s reálně nejvyšším objemem investic loňského roku se stal přesně podle naší předpovědi maloobchod, následován kancelářemi a rezidencemi. Až daleko za nimi skončil loňský premiant, sektor průmyslových a skladových prostor, s méně než 8 % podílem. Důvod je prostý – chybějící nabídka. Na počet transakcí s převahou zvítězily tradičně po celém světě nejobchodovanější kanceláře s 20 investicemi, představujícími 39 % z celkového počtu.

Čilá aktivita pokračovala v souladu s celoevropským trendem i v sektoru hotelnictví a cestovního ruchu, kde za pozornost stojí zejména prodej ikonického hotelu International v pražských Dejvicích ruské Mozart Hotel Group. Původně byl tento komplex v 50. letech minulého století staven pro sovětské důstojníky a poradce, vyslané za účelem podpory i kontroly místní komunistické vlády, takže se u této transakce nemožno ubránit komentáři o paradoxu dějin.

Předmětem dalšího obchodu zasluhujícího si několik řádků byl pěťhvězdičkový hotel Le Palais na pražských Vinohradech, který vloni přešel do rukou velmi aktivního čínského investora CEFC a který se tímto krokem pravděpodobně stane volbou číslo jedna pro ubytování čínských manažerů v Praze.

Transakce byly v roce 2015 významně podpořeny zlepšujícími se fundamenty, kdy průměrná obsazenost pražských hotelů narostla na 71 % a RevPAR (průměrná tržba na dostupný pokoj) se zvýšil v průměru o 9 %, u 5* hotelů na 80 EUR². Celý sektor nakonec dosáhl na 6 % trhu při 10 registrovaných transakcích v objemu cca 175 milionů EUR. Prime yield u manažerských kontraktů, který ovšem účastníci transakcí udávají velmi výjimečně, se může pohybovat v rozmezí 7,5–8,0 %.

transaction can thus change the order in the statistics. After the division into the corresponding sectors, the share of retail would jump to 35% and offices to 27%.

It can therefore be said that retail was the sector with the highest investment volume last year, exactly according to our forecast, followed by offices and residences. The record-breaking sector of the previous year – the sector of industrial and warehouse spaces – was far behind them with less than 8% share. The reason is simple – a lack of supply. The winner in the category of the number of transactions was the sector of offices, which is the traditionally most traded sector worldwide, with 20 investments, representing 39% of the total.

In line with the European trend, the vivid activity continued in the sector of hotels and tourism, where the most notable was the sale of the iconic Hotel International in Dejvice to the Russian Mozart Hotel Group. Originally, this complex was built for Soviet officers and advisers, deployed to both support and control the local communist government in the 1950s, so it is impossible to avoid a comment about paradoxes of history in this case.

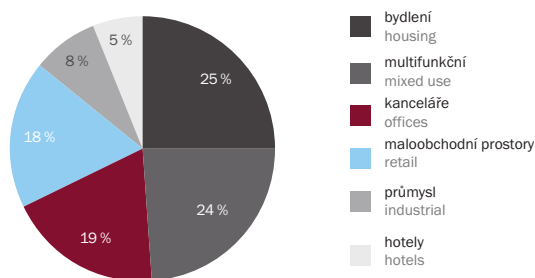
Another noteworthy business deal was the sale of the five-star hotel Le Palais in Prague's Vinohrady, which was handed over to the hands of a very active Chinese investor CEFC last year and which will thus probably become the number one choice for accommodation for Chinese managers in Prague.

Transactions were strongly supported by the improving fundamentals in 2015, when the average occupancy rate of Prague's hotels rose to 71% and RevPAR (the average revenue per available room) increased on average by 9%, in case of 5* hotels to 80 euros². The entire sector eventually reached 6% of the market with 10 registered transactions worth about 175 million euros. The prime yield in management contracts, which is, however, very rarely indicated by participants of transactions, may be in the range from 7.5 to 8.0%.

GRAF – Podíl jednotlivých sektorů trhu na celkovém objemu transakcí v roce 2015

GRAPH – Share of individual market sectors in the total volume of transactions in 2015

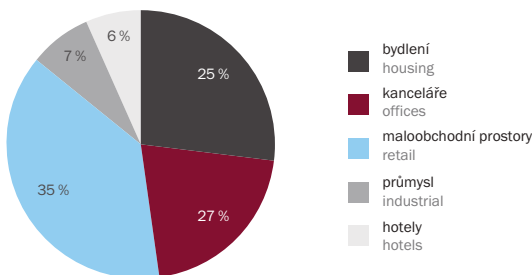
Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



GRAF – Podíl jednotlivých sektorů trhu na celkovém objemu transakcí v roce 2015 s rozpočtením multifunkčních nemovitostí

GRAPH – Share of individual market sectors in the total volume of transaction in 2015 with calculation of mixed use real estate

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



Necelých 75 % registrovaných obchodů roku 2015 se odehrálo v Praze a jejím okolí, což je pozitivní pokles územní koncentrace oproti roku předchozímu. Zajímavý je opět podíl Prahy 1 (přes 20 % z počtu a 30 % z objemu transakcí), potvrzující přetrvávající poptávku po nemovitostech s přidanou či stálou hodnotou. Ovšem je třeba opět připomenout, že na vyšší objemového podílu mělo vloni zásluhu zejména Palladium.

V letech 2016–2017 očekáváme výraznou aktivitu v sektoru průmyslových a skladových nemovitostí a také kancelářských a maloobchodních prostor. Nadále roste napříč Evropou i hotelový investiční trh, v důsledku čehož by měly přibýt další transakce s těmito aktivy – například již potvrzený prodej hotelu President v Praze, očekávaný převod Hiltonu Praha atd. (viz graf Očekávaná aktivita v jednotlivých sektorech trhu v letech 2016–2017).

Ekonomice se daří a realitní trh je velmi živý, neočekáváme tedy větší objem ohrožených aktiv (distressed assets). Pokud se takové na trhu objeví, lze se zpeněžit se zajímavým výnosem. Pozorujeme, že v mnoha případech se jako vhodnější metoda prodeje ukazují výběrová řízení (často vícekolová), která řada zájemců preferuje a majitelům i věřitelům zajišťují větší výtěžek.

Less than 75% of the trades registered in 2015 took place in Prague and its surroundings, which is a positive decline in the territorial concentration compared to the previous year. The share of Prague 1 is interesting again (over 20% from the number and 30% of the volume of transactions), confirming the persistent demand for real estate with added or fixed value. However, it should again be noted that the Palladium transaction affected the share in the volume last year.

We expect significant activity in the sector of industrial and warehouse real estate in 2016–2017, as well as in office and retail spaces. The hotel investment market also continues to grow across Europe, which should result in an increase in transactions with these assets – for example the already confirmed sale of the President Hotel in Prague, the expected transfer of Hilton Prague etc. (see the chart Expected activity in the individual market sectors in 2016–2017).

The economy is doing well and the real estate market is very much alive, so we do not expect a greater volume of distressed assets. If these appear on the market, they can be monetized with an interesting yield. We observe that suitable methods of sale include tenders in many cases (often multi-round tenders), which many interested parties prefer and which provide a greater yield to owners and lenders.

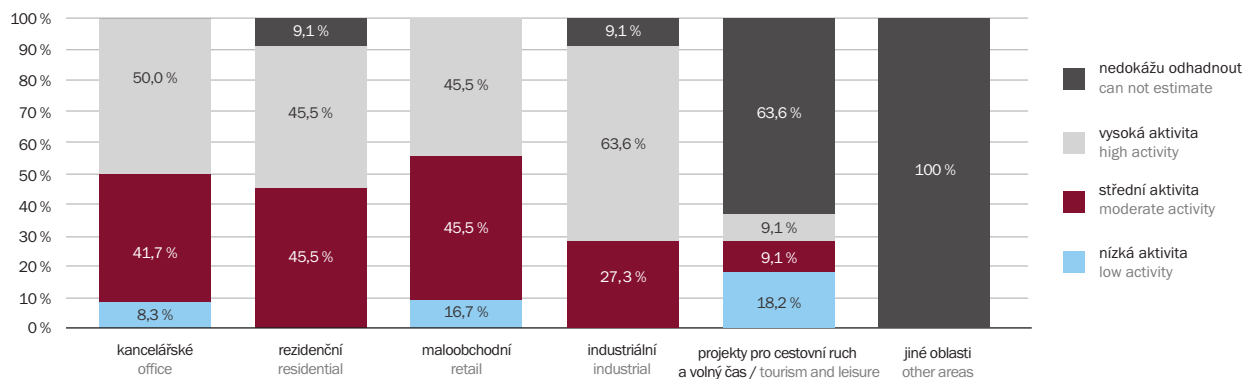
² Více v kapitole Současné trendy v cestovním ruchu s důrazem na hotelnictví na straně 64. / See the chapter Current trends in tourism with a emphasis on the hotel industry on page 64.



GRAF – Očekávaná aktivita v jednotlivých sektorech trhu v letech 2016–2017

GRAPH – Expected activity in the individual market sectors in 2016–2017

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



INVESTOŘI

V roce 2015 došlo k udržení podílu zahraničních investorů na českém trhu na úrovni 82 %, tedy v podobné výši jako o rok dříve. Opět dominovali investoři z USA (37 %, zejména díky koupi portfolia RPG Byty), následováni Němci (22 % představující ovšem jen dva obchody – Palladium a Varyáda) a domácími subjekty, které nepatrně zvýšily podíl z předloňských 17 % na 18 %. Ostatní včetně Britů skončili až pod 10% hranici, přičemž nově nastoupivší čínští investoři dosáhli na 3 %. Pro roky 2016–2017 očekáváme stabilizaci podílu zahraničních investorů, možný je ovšem mírný pohyb oběma směry v rozmezí +/- 10 %.

INVESTORS

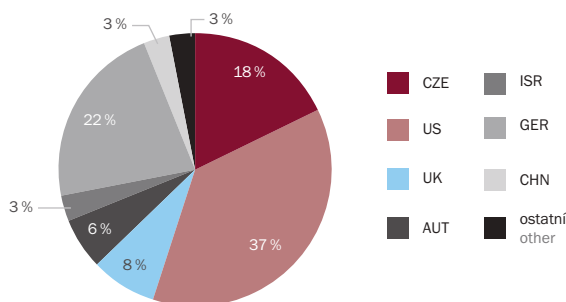
In 2015, the share of foreign investors in the Czech market was maintained at 82%, i.e. at a similar level as in the previous year. Investors from the USA were predominant again (37%, mainly due to the purchase of the portfolio of RPG Byty), followed by Germans (22% representing, however, only two business deals – Palladium and Varyáda), and domestic operators, whose share slightly increased from 17% of the previous year to 18%. Others, including the British, ended up below the 10% threshold, and the newly entering Chinese investors reached 3%. We expect a stabilization of the share of foreign investors in 2016–2017, however, a slight movement in both directions within +/- 10% is possible.



GRAF – Investice na českém trhu v roce 2015 podle národnosti

GRAPH – Investments in the Czech market by nationality 2015

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



Mezi nejvýznamnější domácí investory patřil v roce 2015 Realitní fond Komerční banky s poradcem MINT, společnost CPI a Nova Real Estate Fund se správcem Redside. Za zmínku stojí transakce developerské skupiny Passerinvest Group, která si i v loňském roce odkoupila zpátky své bývalé aktívum v BB centru, a rovněž prodej druhé fáze administrativního projektu Futurama v Karlíně domácímu investorovi ze skupiny Safichem.

Nadále sledujeme silnou poptávku domácích soukromých investorů po regionálních nemovitostech průměrného, spíše středně velkého rozsahu, sloužících jako vhodný prostředek pro uložení kapitálu. Často je vidíme jako kupující u sekundárních (non-prime) nemovitostí s nevyužitým potenciálem.

Výnosy jsou v těchto kvalitativních třídách výrazně vyšší než v třídě prémiové, přičemž rozdíl, tedy riziková přírážka, činí 2 až 4 % v závislosti na parametrech nemovitosti. Tento segment skýtá velké příležitosti především pro investory, kteří jsou za vyšší výnos připraveni nést rizika neobsazenosti, restrukturalizace skladby nájemců či dodatečných investic. Větší regionální aktiva (ať už portfolia či jednotlivé nemovitosti, kancelářské, maloobchodní, průmyslové nebo multifunkční) pak dokážou přitáhnout i pozornost privátního kapitálu ze zahraničí. Zejména pokud skýtají zajištěný výnos a potenciál rozvoje, přičemž prodávající nemají nereálná očekávání.

Jak již bylo uvedeno, rok 2015 se objemem zhruba vyrovnal rekordnímu roku 2007. Ve srovnání s předkrizovým obdobím nicméně přistupují účastníci k transakcím opatrněji, due diligence jsou řízena kvalifikovaněji a celý akviziční proces trvá déle. Investoři tak kupují s vyšší znalostí právních, technických i obchodních rizik a co nejvíce z nich řeší již před dokončením transakce.

Mnozí majitelé rovněž provádějí tzv. due diligence prodávajícího, čímž dochází ke sblížení představ obou stran obchodu a k nastavení reálných očekávání. Trh i z toho důvodu pokládáme za stabilnější a vyzrálejší než kolem roku 2007.

The most significant domestic investors in 2015 included the real estate fund of Komerční banka with the advisor MINT, the companies CPI and Nova Real Estate Fund with the advisor Redside. Other noteworthy transactions include the development group Passerinvest Group, which also bought back its former asset in the BB center last year, as well as the sale of the second phase of the office building project Futurama in Karlín to the domestic investor group Safichem.

We continue to observe the strong demand from domestic private investors for regional real estate of an appropriate, rather moderately large size, serving as a convenient means of depositing capital. We often see them as buyers of secondary (non-prime) real estates with an untapped potential.

The yields in these qualitative classes are significantly higher than in the premium class, and the difference, i.e. the risk premium, is 2-4%, depending on the parameters of the real estate. This segment offers great opportunities especially for investors, who are prepared to take the risk of vacancy, tenant mix restructuring or additional investments in exchange for the possibility of a higher yield. Greater regional assets (whether portfolios, individual pieces of real estate or office, retail, industrial and multi-purpose spaces) can also attract the attention of private capital from abroad, especially if they offer a secured income and a potential for development and sellers do not have unrealistic expectations.

As already mentioned, the volume of 2015 matched the record year of 2007. Compared to the pre-crisis period, however, the approach of interested parties to transactions is more cautious, due diligences are managed better and the entire acquisition process takes longer. This means that investors are buying with higher knowledge of the legal, technical and business risks, and many of them address these issues already before completing the transaction.

Many owners also perform the so-called seller's due diligence, which helps to converge ideas of both parties of the business deal and to set realistic expectations. This is why we think that the market is more stable and mature than around the year 2007.

PRÁVO

LAW



V loňském roce jsme v Trend Reportu prezentovali některé novinky pro realitní praxi, které přinesla nejvýznamnější rekodifikace českého soukromého práva po vzniku České republiky. K 1. 1. 2014 nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník („OZ“), který v sobě sjednotil právní úpravu obsaženou v původním občanském a obchodním zákoníku. Vzhledem k tomu, že od účinnosti OZ, ke které došlo již k 1. 1. 2014, uplynuly 2 roky, zaměříme se v letošní analýze na to, jak se nemovitostní trh s některými konkrétními změnami vyrovnal během uplynulých dvou let.

Z průzkumu, který pro Trend Report uskutečnila Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, vyplývá, že i přes to, že se stále v souvislosti s rekodifikací objevují výkladové nejasnosti, realitní praxe oceňuje upřednostnění zásady autonomie vůle smluvních stran a snahu o odklon od ryze formalistického výkladu práva. Strany smlouvy se totiž mohou odchýlit od zákonné úpravy, pokud to zákon výslovně nezakazuje.¹ Pokud jsou smluvní ujednání či celá smlouva zpochybněny, OZ zavádí zásadu, podle níž je třeba se na danou smlouvu dívat spíše jako na platnou než neplatnou. V podnikatelském prostředí je pak významná i snaha OZ o regulaci nepoctivého jednání smluvní strany během uzavírání smlouvy přijetím zásady, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny, a rovněž úpravou předšmluvní odpovědnosti.

Naopak průzkum ukázal, že nějhuře jsou hodnoceny nejasnosti některých ustanovení, nutnost dalšího výkladu i nedostatek, případně neexistence, příslušných soudních rozhodnutí. To je však dáno především krátkou dobou k jejich dosažení.

S ohledem na zamýšlený rozsah této kapitoly však nelze postihnout veškeré dopady změn, které s rekodifikací soukromého práva přišly. Z tohoto důvodu jsme se omezili pouze na některé konkrétní instituty, které jsme v minulém roce prakticky realizovali a které mají dle našeho názoru významný dopad na realitní trh či ho jinak zásadněji ovlivňují.² Dále jsme se závěrem věnovali nejvýznamnějším změnám, které přinesla novela zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, která byla přijata s účinností od 1. 4. 2015.

STAVBA JE SOUČÁSTÍ POZEMKU

Účinností OZ byla do českého právního řádu opětovně zavedena zásada, podle níž stavba je součástí pozemku. Tato zásada přinesla do oblasti práva nemovitostí zásadní změny. V jejím důsledku se stal součástí pozemku v zásadě prostor nad povrchem i pod ním, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Z průzkumu pro Trend Report vyplývá, že téměř 42 % respondentů nějakým způsobem ovlivnil právě fakt, že se stala stavba součástí pozemku.³

I za stávajícího stavu však v OZ existují některé případy, u nichž je zapotřebí zabránit spojení stavby s pozemkem: například samostatnou věcí jsou inženýrské sítě nebo podzemní stavby se samostatným účelovým určením a případy, kdy jiný právní předpis stanoví, že určitá věc není součástí pozemku.

In Trend Report last year, we presented several new developments in real estate relating to the most significant recodification of Czech private law after the founding of the Czech Republic. On 1 January 2014, Act no. 89/2012 Coll., the Civil Code, came into effect, which consolidated all of the legal regulations in the original civil and commercial legislation. Considering that it has been two years since the Civil Code came into effect on 1 January 2014, this year's analysis focuses on how the real estate market has adjusted to certain changes during the past two years.

The research carried out for Trend Report by the Association for the Development of the Real Estate shows that, even though ambiguities in interpretation still arise relating to recodification, the real estate practice appreciates the autonomy of will of contracting parties and efforts to depart from purely formalistic interpretations of law. Thus, the parties to a contract may deviate from mandatory regulations as long as the legislation does not explicitly prohibit this.¹ If contractual arrangements or an entire

contract is disputed, the Civil Code introduces a principle according to which the contract must be considered rather valid than invalid. In the business environment, an important element is the Civil Code's attempt to regulate the dishonest conduct of parties when entering into an agreement by adopting the principle that a commitment is binding and that a contract must be fulfilled, as well as the regulation of pre-contractual liability (culpa in contrahendo).

On the contrary, the research shows that the worst evaluated aspects relate to the ambiguity of certain provisions, the need for further interpretation, and deficiencies in, or the non-existence of, relevant court decisions. However, this is due mainly to the short period of time since the act has come into effect.

„Pozitivem OZ je smluvní volnost.“

“A positive development relating to the Civil Code is contractual freedom.”

Jiří Pácal, Central Europe Holding

„Negativem OZ je nejasný výklad některých ustanovení.“

“A negative aspect of the Civil Code is the interpretation of certain provisions.”

Simona Kulhánková,
UBM Bohemia Development

However, with respect to the intended scope of this chapter, all of the effects of the changes relating to the recodification of private law cannot be discussed in detail. For this reason, we have concentrated only on specific concepts that we have dealt with during the past year and that have a significant impact, in our opinion, on the real estate market or that otherwise influence it in a substantial manner.² In addition, we look at the most important changes regarding the amendment to Act no. 100/2001 Sb., on assessing environmental impact, which came into effect on 1 April 2015.

A STRUCTURE BELONGING TO A PLOT OF LAND

The Civil Code once again introduced into Czech law the principle according to which a structure is a part of a plot of land. This principle was a fundamental change to Czech real estate law. As a result, the space above and below a plot of land, the structures built on a plot of land, and other facilities, with the exception of temporary structures, including those items that are embedded in the land and mounted on the walls, essentially become a part of this plot of land.

The research for Trend Report shows that almost 42% of the respondents have been affected in some manner by the fact that a structure becomes a part of a plot of land.³

However, even in the current situation, there are certain cases in the Civil Code where the integration of a structure with a plot of land must be prevented (for example, infrastructures or underground structures with independent functions are independent things) and cases where legislation stipulates that a specific thing is not a part of the plot of land.

¹ Dále se nesmí jednat o ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti. / In addition, negotiating arrangements that violate the principles of public decency and order or rights relating to the status of persons, including the protection of personal rights, is prohibited.

² Ohledně detailů v obsahu těchto institutů lze odkázat na kapitolu Právo v Trend Reportu 2015. / For details relating to the content of these concepts, see the chapter Law in Trend Report 2015.

³ K tomu uvádí Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti (KANCL) ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1 OZ, že se toto ustanovení vztahuje pouze na ty případy, kdy je smyslem a účelem zvláštního právního předpisu vyloučit určitou věc z režimu součástí pozemku s cílem zasáhnout do věcně-právních vztahů k této věci, nikoli pouze s cílem určení subjektu zvláštních práv a povinností (např. povinnost udržovat ji v určitém stavu). Jestliže zvláštní zákon upravuje vztahy k určitému objektu (předmětu), pak tato skutečnost z něj nečiní samostatnou věc v soukromoprávním smyslu, tj. ustanovení tohoto zvláštního zákona nemá účinky uvedené v § 498 a k oddělení vlastnictví nedochází. [Systém ASPI] MSp - Ministerstvo spravedlnosti ČR [cit. 2015-2-26] ASPI_ID_LIT46495CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X. / The Expository Opinion of the Expert Group of the Commission for the Application of New Civil Legislation at the Ministry of Justice states in relation to a special legal regulation and defining an independent immovable under the second sentence of Section 498(1) of the Civil Code that this provision relates only to those cases where it is the sense and purpose of the special legal regulation to exclude a certain thing from being a part of the plot of land with the goal of affecting the rights in rem to this thing, not only with the goal of determining the subject of the special rights and obligations (e.g. the obligation to maintain it in a certain state). If a special law regulates the relations to a certain object (subject), then this fact does not create an independent thing under private law, i.e. the provisions of this special act do not have the effects as set out in Section 498, and separate ownership does not occur. [ASPI System] MSp - Czech Ministry of Justice [cit. 2015-2-26] ASPI_ID_LIT46495CZ. Available in the ASPI System. ISSN: 2336-517X.]

S ohledem na znění přechodných ustanovení OZ docházelo v průběhu roku 2014 k postupnému spojování staveb, evidovaných v katastru nemovitostí, s pozemky. K tomu však mohlo docházet pouze v těch případech, kdy ke dni 1. 1. 2014 byly pozemek i budova ve vlastnictví jednoho vlastníka a zároveň na budově a na pozemku nevázla odlišná věcná práva, jejichž povaha spojení vylučovala. Tedy pokud např. u budovy a pozemku byla evidována různá zástavní či předkupní práva smluvní s věcným účinkem, ke spojení budovy s pozemkem nedošlo (a dojde k němu, až co budou věcná práva bránící zápisu z katastru vymazána), zatímco různá břemena takovému spojení nebránila a budova se stala součástí pozemku i v katastru.

Součástí pozemku se dále nestala dle přechodných ustanovení OZ budova postavená na cizím pozemku dle dosavadních právních předpisů, tj. před dnem 1. 1. 2014. Za účelem prosazování zásady spojení vlastnictví pozemků a budov, které jsou na nich postaveny, bylo zřízeno zákonné předkupní právo vlastníka pozemku k budově a vlastníka budovy k pozemku. To se však u takovéhoto nemovitosti neviduje na příslušném listu vlastnictví, ale je třeba s ním při převodech samostatných staveb počítat, jelikož se uplatní přímo na základě OZ. Pokud následně dojde ke spojení vlastnictví pozemku a této budovy do rukou jednoho subjektu, budova se stane součástí pozemku.

Byla-li ke dni účinnosti OZ stavba zřízena na několika pozemcích, je situace složitější. Taková stavba se nestane součástí všech pozemků, na nichž stojí, ale pouze pozemku, na němž stojí její převážná část.⁴ Ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, se použijí pravidla o přestavku (viz níže). Proto i výše uvedené zákonné předkupní právo⁵ bude v takovém případě svědčit pouze vlastníkovi pozemku, na kterém je převážná část stavby.

V případě, že trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku zasahuje jen malou částí na malou část cizího pozemku (tzv. přestavek), dochází k velmi zajímavé praktické situaci, která za určitých podmínek pomůže vyřešit zřizovateli trvalé stavby nepřehlednou situaci spojenou s umístěním části takové stavby na cizím pozemku. Pak se stane část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby a vlastníkovi pozemku, jehož část byla přestavkem zastavěna, bude náležet náhrada ve výši obvyklé ceny nabytého pozemku.

Otázkou, kterou je třeba v každém takovém případě řešit, je definice pojmu „malý“. Lze proto předpokládat, že tato otázka bude brzy předmětem rozhodovací praxe soudů.⁶ Případy, které již nebude možné pod ustanovení o přestavku podřadit, bude nutně posuzovat dle ustanovení o neoprávněné stavbě, což má jiný následek. Stejně tak nebude možné pravidla pro přestavek použít v případě, že zřizovatel stavby nebyl v dobré víře, např. zasáhl na cizí pozemek stavbou proto, že stavěl v rozporu se stavebním povolením nebo projektovou dokumentací.

PRÁVO STAVBY

K zachování odděleného vlastnictví stavby a pozemku v případě, že je stavba realizována na cizím pozemku, slouží především právo stavby. To se do českého právního řádu vrátilo po delší odmlce.⁷ Právo stavby vychází z naší právní tradice a doplňuje zásadu, že stavba je součástí pozemku. Přesto má tento institut i své praktické limity, a to nejen v podobě omezené doby trvání či v otázce zdanění.

Jak vyplývá z průzkumu pro Trend Report, téměř 86 % respondentů se již s pojmem práva stavby setkala a téměř 14 % z nich s tímto novým institutem má již také praktickou zkušenost. Respondenti uváděli, že jejich zkušenosti s právem stavby jsou vesměs negativní. Důvodem může být i skutečnost, že si s tímto institutem zatím zcela neporadily všechny banky poskytující realitní/hypoteční financování. Při zřizování práva stavby se také mohou ve smlouvách vyskytnout některé nedostatky, jimž se budeme věnovat dále podrobněji.

Právo stavby je věcným právem osoby oprávněné z práva stavby, tzv. stavebníka, mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku jiné osoby stavbu. Přičemž nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu, která má v budoucnu teprve vzniknout, nebo o stavbu již zřízenou.⁸ OZ považuje právo stavby za věc nemovitou a jako s nemovitou věcí s ním též nakládá.⁹ Z toho plyne, že je i předmětem vlastnického práva, lze jej smluvně převést, může být předmětem dědění či jej lze zatížit zástavním právem.

Stavba, kterou oprávněný z práva stavby na jeho základě postaví (či již postavil a bylo k ní zřízeno právo stavby), se nestává součástí pozemku a avšak ani není samostatnou věcí v právním smyslu. Tato stavba je „pouhou“ součástí práva

With respect to the wording of the transitional provisions of the Civil Code, the structures recorded in the real estate register were gradually integrated with the plots of land during 2014. However, this could occur only in cases where the plots of land and buildings were owned by one entity as at 1 January 2014 and at the same time the buildings and plots were not encumbered by separate rights in rem preventing the integration. Thus, if various contractual pledges or pre-emptive rights in rem, for example, were recorded for buildings and plots, the buildings and plots were not integrated (this would only occur when the rights in rem preventing the registration are deleted from the register). In other cases, various encumbrances did not prevent such integration, and the buildings became a part of the plots of land even in the register.

Under the transitional provisions of the Civil Code, a building constructed on foreign land in accordance with the former legislation, i.e. before 1 January 2014, did not become a part of the plot of land. For the purpose of applying the principle of integration of ownership of plots of land and buildings situated on them, a mandatory pre-emptive right of the owner of the plot of land to the building and the owner of the building to the plot of land was established. Although such a situation is not recorded on the title deed, it must be accounted for during the transfer of separate structures, since this directly applies under the Civil Code. Subsequently, if the ownership of the plot of land and this building are consolidated under one entity, the building becomes a part of the plot of land.

If a structure was established as at the effective date of the Civil Code on several plots of land, the situation is more complicated. Such structure does not become a part of all the plots of land on which they are located, but only of the plot of land on which a majority of the parts of the structure is located.⁴ In relation to plots of land where parts of the structure overlap, the rule of encroachment applies (see below). Therefore, the above mandatory pre-emptive right⁵ will apply in such a case only for owners of plots containing the majority of the structure.

If a permanent structure built on one's own plot of land extends even slightly to a small part of a foreign plot of land (i.e. an encroachment), a very interesting practical situation occurs that helps the founder of a permanent structure to solve, under certain conditions, a normally complicated situation connected with the location of a part of such structure on foreign land. In such a case, the part of the plot containing the encroachment becomes the property of the founder of the structure, and the owner of the plot of land on which the part was built by encroachment will be entitled to compensation at market value for the acquired plot of land.

An issue that should be solved in such a case is the definition of the term “small”. Hence, it can be assumed that this issue will soon draw the attention of courts in their decision-making.⁶ Cases that can no longer fall under the encroachment provisions must be assessed according to the provisions relating to unauthorised structures, which have a different effect. Along these same lines, the rules for encroachments may not be used in cases where the founder of the structure did not act in good faith, e.g. the founder encroached on the foreign plot with a structure because it carried out the construction work in contradiction with the building permit or the project documentation.

RIGHT OF SUPERFICIES (RIGHT TO BUILT)

A right of superficies is primarily used to maintain separate ownership of a structure and a plot of land if the structure is built on foreign land. This concept has been reincorporated into Czech law following a long hiatus.⁷ The right of superficies stems from our legal tradition and supplements the principle of a structure belonging to a plot of land. This concept, therefore, also has its practical limitations relating to its restricted duration, taxation, as well as other aspects.

The research for Trend Report shows that almost 86% of the respondents are familiar with the term right of superficies and almost 14% have practical experience with this new concept. The respondents stated that their experience with the right of superficies is negative overall. A reason could be that some banks providing real estate/mortgage financing have been slow in adopting this concept. Thus, when establishing the right of superficies, certain flaws and deficiencies may be present in contracts, and we will discuss this in more detail below.

The right of superficies is a right in rem of the person entitled under the right of superficies, i.e. the builder, to have a structure on the surface or under the surface of a plot of land of another person. It does not matter whether it is a structure that should be created in the future or a structure that has already been built.⁸ The Civil Code considers the right of superficies as real property and treats it as such.⁹

⁴ Pokud budou splněny zákonné podmínky. / If the mandatory conditions are fulfilled.

⁵ § 3056 OZ. / Section 3056 of the Civil Code.

⁶ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 311 / Spáčil, J. et al.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§§ 976–1474). Komentář. 1st edition. Prague: C. H. Beck, 2013, p. 311

⁷ Právo stavby bylo tradičním institutem právního řádu, jednalo se o věcné, zcizitelné a děditelné právo zřídit stavbu na cizím pozemku. Toto právo bylo upraveno zákonem č. 86/1912 ř. z., o právu stavby. V občanském zákoníku z roku 1950 došlo k zavedení zásady, že vlastníkem stavby může být osoba odlišná od vlastníka pozemku, avšak právo stavby zůstalo v občanském zákoníku v hodně zúžené podobě zachováno. Od roku 1964, kdy byl přijat občanský zákoník č. 40/1964 Sb., český právní řád právo stavby již nadále neobsahuje. Právo stavby uplatňují tradičně i zahraniční právní řády (např. Rakousko, Německo či Švýcarsko). / The right of superficies was a traditional legal concept relating to an in rem, alienable, and hereditary right to build a structure on foreign land. This right was regulated by Act no. 86/1912 ř. z., on the right of superficies. In the Civil Code of 1950, a principle was introduced that the owner of a structure may be a person different than the owner of the plot of land, however, the right of superficies remained intact in the Civil Code in a very restricted form. In 1964, when the Civil Code, Act no. 40/1964 Coll., was passed, Czech legislation no longer contained the right of superficies principle. The right of superficies is a traditional concept in the legislation of other European countries as well (e.g. Austria, Germany, and Switzerland).

⁸ Tedy nemusí jít pouze o právo na cizím pozemku vybudovat novou stavbu, ale právo stavby lze zřídit i ke stavbě již existující. / This does not only relate to the right to create a new structure on a foreign plot of land, but a right of superficies may also be established for an already existing structure.

⁹ Občanský zákoník dále stanoví, že stavba vyhovující právu stavby podléhá ustanovení o nemovitých věcech a ten, který ji na základě práva stavby zřídil, má k této budově stejná práva jako vlastník. / In addition, the Civil Code also states that a structure falling under the right of superficies is subject to real estate regulations, and the one establishing it under a right of superficies has the same rights to this building as the owner.

stavby, a proto s ní nelze samostatně nakládat (tj. prodat ji, darovat, zatížit atd.). Převoditelné je pouze právo stavby jako takové, nikoliv budova postavená na jeho základě.¹⁰

Právo stavby bude na listu vlastnictví stavebníka v příslušném katastru nemovitostí evidováno v části B listu vlastnictví - nemovitosti, přičemž po realizaci stavby se tato stavba zapíše jako součást tohoto práva stavby. Na listu vlastnictví vlastníka pozemku bude evidováno jako omezení vlastnického práva vlastníka pozemku v části C listu vlastnictví s tím, že po realizaci stavby bude u pozemku, na kterém daná budova stojí, zapsáno, že na něm tato stavba stojí a že je tato součástí práva stavby.

V některých případech¹¹, kdy nebylo možné právo stavby zapsat do katastru nemovitostí, se stalo, že právo stavby bylo zaměřováno s oprávněním provést stavbu, které je potřeba pro vydání veřejnoprávních povolení pro provedení stavby. Pouhý souhlas k provedení stavby je pro účely zřízení práva stavby nedostatečný, i kdyby byl proveden ve formě smlouvy, protože chybí výslovný projev vůle zříditi právo stavby.

Právo stavby nelze zříditi k pozemkům, na nichž vázne právo, které se přičí účelu stavby. Pokud je pozemek zatížen zástavním právem, je možné právo stavby zříditi pouze se souhlasem zástavního věřitele. Právo stavby zřízené smlouvou vzniká až zápisem do katastru nemovitostí, přičemž pro takovou smlouvu je vyžadována písemná forma. Aby bylo právo stavby správně sjednáno, je potřeba ve smlouvě, již se zakládá, uvést účel stavby, pro niž je zřizováno.

Pokud již na pozemku stojí jiné stavby, doporučujeme, aby byl ve smlouvě o zřízení práva stavby vyřešen vztah práva stavby k již existující stavbě nebo stavbám. Nedostatečné je totiž i ujednání, že se zřizuje právo stavby k pozemku, a na takovém pozemku již je stavba, aniž by bylo blíže uvedeno, zda se má právo stavby týkat stavby již existující nebo té nové.

Právo stavby nelze dále zříditi ke stavbám, které nemohou být již ze zákona součástí pozemku, tj. např. k inženýrským sítím nebo ke stavbám, které nenaplní znaky stavby ve smyslu občanského práva. V takových případech se jedná o přístavbu stávající stavby nebo jsou pouhým zpracováním pozemku¹² (např. golfové hřiště ve smyslu terénních úprav).

Aby se předešlo problémům se zápisem práva stavby do katastru nemovitostí, bude potřeba předmět práva stavby, tedy příslušnou stavbu, ve smlouvě¹³ řádně, určitě a srozumitelně popsat, včetně jejího účelu. Má se tím na mysli typ stavby, která má být na jeho základě zřízena, a v ideálním případě připojit též projektovou dokumentaci či plány stavby do přílohy smlouvy.¹⁴

Právo stavby lze zříditi pouze jako dočasné a nesmí být zřízeno na více jak 99 let, přičemž tuto lhůtu nelze ani smluvně prodloužit. Toto časové omezení zřejmě snižuje praktičnost práva stavby pro ty stavby, jejichž životnost bude delší a může být v ekonomickém zájmu nejen vlastníka stavby, ale i pozemku, aby jejich vzájemný vztah trval déle než 99 let.¹⁵ Poslední den doby trvání práva stavby se zapisuje do katastru nemovitostí.

Právo stavby může být zřízeno bezúplatně i za úplatu. Tato úplata může být ve formě jednorázové úhrady nebo ve formě opakujících se úhrad, tzv. stavebního platu. Stavební plat pak zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno a může být upravován v návaznosti na zhodnocování nebo znehodnocování peněz.

V případě, že nebyla sjednána povinnost po uplynutí doby trvání práva stavby stavbu odstranit, stává se stavba ke dni skončení práva stavby součástí pozemku, na němž byla zřízena. Oprávněnému za to pak přísluší náhrada od vlastníka pozemku, a to ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Proto, pokud má přejít budova na vlastníka pozemku po zániku práva stavby bezúplatně nebo pokud se má výše úplaty po skončení doby trvání práva stavby určit jiným způsobem, než je uvedeno výše, je nutné takového ujednání výslovně zahrnout do smlouvy o zřízení práva stavby. Nelze opomenout daňové aspekty spojené s právem stavby, zejména pak zdanění práva stavby daní z nabytí nemovitých věcí.¹⁶

It follows from this that it also relates to ownership rights, that it can be contractually assigned, that it can be the subject of inheritance, or that it can be pledged.

A structure that the authorised party builds on this basis (or that it has already built and to which it has established a right of superficies) does not become a part of the plot of land, and yet is not an independent thing either in the legal sense. This structure is "only" a part of the right of superficies, and therefore, it cannot be treated independently (i.e. sold, donated, pledged, etc.). Only the right of superficies as such is assignable, not the building erected on its basis.¹⁰

The right of superficies will be registered on the builder's title deed at the relevant register in section B of the title deed – real estate, and after implementing the structure, it is registered as a part of this right of superficies. It will be registered on the title deed of the owner of the plot of land as a restriction of ownership rights of the plot owner in section C of the title deed, and after implementing the structure, it will be registered for the plot of land on which the building is located indicating that this structure is located on it and that it is a part of the right of superficies.

In certain cases¹¹ where the right of superficies could not be entered in the commercial register, the right of superficies was confused with building authorisation, which is needed for issuing the official building permit. The consent to carry out construction is not sufficient for establishing a right of superficies, even if it were made in the form of a contract, because it lacks the explicit expression of will to establish the right of superficies.

A right of superficies may not be established for plots of land encumbered by a right that is contrary to the purpose of the structure. If the plot of land is encumbered by a pledge, a right of superficies may be established only with the consent of the pledgee. A right of superficies established under a contract arises upon entry in the real estate register, and such contract must be in writing. For the proper establishment of a right of superficies, the purpose of the structure must be indicated in the contract.

If other structures are located on the plot of land, we recommend resolving the relations of the right of superficies for existing structure or structures in the contract on the right of superficies. The provisions stating that a right of superficies is established for a plot of land, and on such plot a structure already exists, without mentioning whether the right of superficies relates to the existing structure or the new one, is insufficient and its registration may be refused.

The right of superficies cannot be established for structures that are not permitted under law to be a part of a plot of land, i.e. infrastructure networks or structures that do not meet the requirements of a structure under the Civil Code. In such cases, this involves an extension to an existing structure or just treatment of the land¹² (e.g. landscaping for a golf course).

In order to avoid problems with entering a right of superficies in the real estate register, the right of superficies or the structure will need to be properly, specifically, and comprehensively described in the contract¹³, including its purpose. This means the type of structure that should be established on this basis, and ideally, attaching the project documentation or construction plan to the contract.¹⁴

The right of superficies may be established on a temporary basis and may not be established for more than 99 years. This period may not be extended even contractually. This time restriction obviously reduces the practical nature of the right of superficies for structures whose lifecycle is longer, and it could be in the financial interest of the owners of the structure and the plot of land to establish a period of more than 99 years.¹⁵ The day that the right of superficies expires is entered in the real estate register.

The right of superficies may be established free of charge or for consideration. This consideration may be a single payment or instalments, i.e. a construction fee. Thus, the construction fee encumbers the right of superficies as a real encumbrance and may be adjusted in relation to appreciation or depreciation.

If an obligation was not established to remove the structure after lapse of the right of superficies, the structure becomes a part of the plot of land on the day of termination of the right of superficies. The authorised party is then entitled to

¹⁰ O dopadech na financování nemovitostí píšeme v kapitole Financování právnických osob a nemovitostí na straně 75. / We discuss the effects on real estate financing in the chapter Legal Entities and Real Estate Financing on page 75.

¹¹ Vycházíme z dat uvedených v prezentaci L. Vrzalové (CUZK) ze dne 15. 4. 2015 „Nesprávné použití práva stavby včetně ukázek z praxe“ na NOZ: Právo stavby v souvislostech, diskusní setkání Stavebního fóra. / Based on data from the presentation L. Vrzalové (CUZK) dated 15 April 2015 "Wrong Use of the Right of Superficies, Including Practical Examples" at discussion meeting of Stavební fórum "The Right of Superficies in Context"

¹² Vycházíme z dat uvedených v prezentaci L. Vrzalové (CUZK) ze dne 15. 4. 2015 „Nesprávné použití práva stavby včetně ukázek z praxe“ na NOZ: Právo stavby v souvislostech, diskusní setkání Stavebního fóra. / Based on data from the presentation L. Vrzalové (CUZK) dated 15 April 2015 "Wrong Use of the Right of Superficies, Including Practical Examples" at discussion meeting of Stavební fórum "The Right of Superficies in Context"

¹³ Zápisu do katastru nemovitostí podléhá též právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci. / Entry in the real estate register is also required for rights of superficies established under the decision of a state authority.

¹⁴ S ohledem na § 2 odst. a) katastrálního zákona se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, bude třeba pro zápis práva stavby k části pozemku do katastru nemovitostí provést oddělení pozemku pro právo stavby na základě geometrického plánu. / With respect to Section 2(a) of the Registry Act, a plot of land is understood as a part of the surface of the land separated from the adjacent parts by the boundaries of the territorial unit or the boundaries of the real estate registration area, ownership boundaries, boundaries established by a regulatory plan, zoning decision, or zoning approval, boundaries defined by other rights in accordance with Section 19, boundaries relating to the scope of a pledge, boundaries relating to the scope of a right of superficies, boundaries relating to plot types, or boundaries relating to the manner of use of the land. For entering the right of superficies for the part of the plot in the real estate register, it will be necessary to divide the plot for the right of superficies based on a geometric plan.

¹⁵ V případě, že je právo sjednáno na dobu kratší než 99 let, lze dobu jeho trvání prodloužit s tím, že celková doba trvání nesmí překročit ve své délce výše zmíněných 99 let a s takovýmto prodloužením musí souhlasit osoby, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. / If the right is established for a period shorter than 99 years, this period may be extended as long as it does not exceed in total 99 years, and the persons for which the encumbrance is registered for the right of superficies must agree to such extension.

Jak je uvedeno výše, právo stavby je převoditelné a lze jej i zatížit, rovněž přechází na dědice i jiného všeobecného právního nástupce. Vlastník pozemku si však může vyhradit schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka (avšak není oprávněn odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě) nebo zatížení práva stavby lze zřídit jen s jeho souhlasem (tato výhrada se zapisuje do katastru nemovitostí a zatížení práva stavby bude do katastru nemovitostí zapsáno pouze se souhlasem vlastníka pozemku).

Stavebníkovi lze dále smluvně uložit i povinnost, aby stavbu provedl do určité doby či stavbu pojistil. Stavebník je povinen udržovat stavbu v dobrém stavu, pokud není dohodnuto ve smlouvě jinak. Dále má stavebník zákonné předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má zákonné předkupní právo ke stavbě. OZ však dává stranám v této otázce prostor, aby se dohodly jinak – v takovémto případě je nutné, aby odchýlné ujednání bylo zapsáno do veřejného seznamu.

Právo stavby se zřizuje k celému pozemku. Pokud je třeba právo stavby zřídit jen k části pozemku, je potřeba nejprve provést oddělení příslušného pozemku geometrickým plánem.¹⁷

NÁHRADA ZA PŘEVZETÍ ZÁKAZNICKÉ ZÁKLADNY

Poslední rok přinesl podnětné otázky týkající se i dalších oblastí nového OZ. Patří k nim rovněž téma náhrady za převzetí zákaznické základny u nájmu komerčních prostor, zejména v maloobchodních budovách.

OZ dává nájemci, který je vypovězen pronajímatelem z nájmu komerčních prostor, právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. To se neuplatní v případě, že by k výpovědi z nájmu došlo pro hrubé porušení nájemcových povinností nebo ke skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

Toto ustanovení se uplatní u nájmu komerčních prostor, a to zejména prostor pro maloobchod nebo služby. Vzbuzuje řadu praktických otázek, které popisujeme níže. Z průzkumu pro letošní Trend Report je rovněž patrné, že téměř 43 % respondentů se již setkali s institutem zákaznické základny, přičemž praktickou zkušenost má s tímto institutem zhruba 14 % respondentů.

Hlavní podmínkou pro vznik nájemcova práva je, že nájemce musí vytvořit tzv. „zákaznickou základnu“. Tuto základnu budou tvořit jeho zákazníci, kteří v pronajatém prostoru pravidelně požívají určité zboží nebo služby. Vzhledem k tomu, že k vytvoření zákaznické základny je potřebné spíše delší časové období, lze předpokládat, že se tento institut neuplatní u nejkratších nájmu. Otázkou zůstává, jak bude vypovězený nájemce prokazovat vytvoření příslušné zákaznické základny v daném prostoru.

Aby byl tento institut aplikovatelný, musí navíc nový nájemce či pronajímatel získat z převzetí prostoru výhodu. Nestačí tudíž, že je pronajatý prostor vrácen se zákaznickou základnou. Není jasné, zda by před soudem obstála argumentace, že pronajímatel získal výhodu tím, že bude moci prostory výhodně pronajmout novému nájemci a nový nájemce získá výhodu tím, že bude moci těžit z již vytvořené zákaznické základny. Výhoda z využití zákaznické základny obvykle nepřichází v úvahu ani tam, kde stávající a nový nájemce nepodnikají ve stejném odvětví maloobchodu nebo služeb.

Otázka určení výše náhrady však není jasně vyřešena ani dva roky po účinnosti OZ. V literatuře se můžeme setkat s názorem, že cena zákaznické základny by mohla být určena prostřednictvím zjištění nákladů, které byly vynaloženy na její vytvoření, resp. náklady byly ušetřeny tím, že byla základna převzata, a to s přihlédnutím k řadě okolností, např. charakteru činnosti, době mezi skončením nájmu a převzetím zákaznické základny.¹⁸

Dále lze dle literatury uvažovat, že náhrada by mohla být určena s ohledem na rozdíl obvyklého nájemného za prostory pronajaté se zákaznickou základnou (zavedené lahůdkářství) a obvyklého nájemného za obdobný prostor bez zákaznické základny. Tak by bylo možné vyčíslit výhodu, kterou získá pronajímatel tím, že dále prostor pronajímá, ale rovněž v případě, že by prostor využil sám.¹⁹ Důvodová zpráva k OZ počítá s jednorázovou náhradou, ale její doba plnění není stanovena.

Dle literatury vzniká vypovězenému nájemci toto právo výhradně proti pronajímateli.²⁰ OZ sice nehovoří takto výslovně, ale tento závěr lze vyvozovat z povahy nájmu jako dvoustranného smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.

compensation from the plot owner amounting to half of the value of the structure at the time of termination of the right of superficies. Therefore, if the building should pass over to the plot owner after termination of the right of superficies without consideration or if the consideration should be determined in a different manner than that stipulated above after termination of the right of superficies, then such provisions should be included in the contract on establishing a right of superficies. The tax aspects associated with the right of superficies should also be considered, especially taxation of the right of superficies with a real estate acquisition tax.¹⁶

As mentioned above, the right of superficies is transferable and may be encumbered. It may also be passed to an heir or to another general legal successor. However, the owner of the plot of land may approve a specific factual or legal act of the builder (though it is not entitled to withhold its consent to a legal act that is not to its detriment) or the right of superficies may be encumbered only with its consent (this provision is entered in the real estate register, and the encumbrance of the right of superficies is entered in the real estate register only with the consent of the plot owner).

An obligation may also be imposed on a builder to complete the structure by a certain deadline or to insure the structure. The builder is required to maintain the structure in good condition, if not otherwise agreed in the contract. In addition, the builder has a legal pre-emptive right to the plot of land, and the plot owner has a legal pre-emptive right to the structure. However, the Civil Code gives the parties some leeway to decide in another manner – in such a case, the deviations from the provisions must be entered in the public register.

A right of superficies is established over the entire plot of land. If there is a need to establish a right of superficies for only a part of the plot, the plot of land must first be divided by a geometric plan.¹⁷

COMPENSATION FOR TAKING OVER THE CUSTOMER BASE

There were challenging issues last year relating to other areas of the new Civil Code. One of these topics was compensation for taking over the customer base for the lease of commercial premises, especially in retail buildings.

The Civil Code entitles tenants whose lease of commercial premises is terminated by the landlord to compensation relating to the advantage gained by the landlord or the new tenant which acquires the customer base created by the dismissed tenant. This does not apply if termination of the lease occurred due to a gross breach of the tenant's obligations or due to lapse of the lease term.

These provisions apply to commercial premises, especially retail or service premises and raise many practical questions, which we describe below. It is clear from the research for this year's Trend Report that almost 43% of the respondents are already familiar with the concept of customer base, and approximately 14% of the respondents have had practical experience with this concept.

The primary condition for establishing the tenant's right is that the tenant must have created a "customer base". This base will be made up of its customers who regularly request certain goods or services in the leased premises. Considering that the creation of a customer base requires a longer period of time, it can be assumed that this concept does not apply to shorter leases. The question remains how the dismissed tenant will demonstrate the creation of a customer base for the specific premises.

In order for this concept to be applicable, the new tenant or the landlord must also gain some advantage from the taken-over premises. Returning the premises with the customer base is not sufficient. It is not clear whether the argument that the landlord acquired an advantage by advantageously leasing the premises to a new tenant and the new tenant is able to take advantage of the already created customer base would hold up in a court of law. In addition, the advantage of taking over a customer base usually does not occur in situations where the existing and new tenants do not carry out business in the same area of retail or services.

However, the issue of determining the amount of compensation has not been clearly resolved even two years after the Civil Code came into effect. We encounter in the literature the opinion that the price of the customer base could be determined by calculating the costs that were incurred in creating it, or the costs were reduced by transferring the base, taking into account a number of factors, e.g. the nature of the activities, the period between terminating the lease and taking over the customer base.¹⁸

In addition, it can be inferred from the literature that compensation could be determined with respect to the difference between the standard rent for the premises leased with

¹⁶ Jak již bylo uvedeno výše, právo stavby je koncipováno jako nemovitá věc. Proto jako takové je v zásadě předmětem daně z nabytí nemovitých věcí v případě, že došlo k nabytí práva stavby za úplatu bez ohledu na to, z jakého právního titulu. Za nabytí práva stavby se považuje nejen jeho vlastní zřízení ve prospěch stavebníka, ale také následné nabytí stavby od stavebníka ze strany vlastníka pozemku v okamžiku ukončení trvání práva stavby za náhradu. / As mentioned above, the right of superficies is conceived as an immovable. Thus, as such, it is in principle subject to real estate acquisition tax provided that the right of superficies is acquired for consideration regardless of the legal title. Its own establishment in favour of the builder as well as the subsequent acquisition of the structure from the builder by the land owner at the moment of terminating the right of superficies for compensation are considered as acquisition of the right of superficies.

¹⁷ § 2 odst. a) katastrálního zákona: „pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, ..., hranicí rozsahu práva stavby, ...,“ / Section 2(a) of the Registry Act: “plot of land of a part of the surface of the ground separated from the adjacent parts by the boundaries of the territorial unit or boundaries of the real estate registration area, ..., boundaries relating to the scope of the right of superficies, ...”

¹⁸ Kabelková, E., Dejlová, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 415 s. / Kabelková, E., Dejlová, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1st edition. Prague: C. H. Beck, 2013, p. 415

¹⁹ Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Záväzkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 520 / Hulmák, M. et al. Občanský zákoník VI. Záväzkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1st edition. Prague: C. H. Beck, 2014, p. 520

Aplikaci tohoto ustanovení by se dalo vyhnout tím, že jej strany smluvně vyloučí. Není však dosud jasné, jak na takovou praxi budou reagovat soudy, neboť v této věci dosud neexistuje aktuální judikatura.

VLASTNICKÁ SLUŽEBNOST

OZ zakotvuje právo vlastníka zatížit svůj vlastní pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku, tedy zakládá oprávnění vlastníka pozemku zřídit tzv. „vlastnickou služebnost“. Toto ustanovení představuje výjimku z obecného pravidla, že subjekty právního poměru ze služebnosti musí být alespoň dva, a to povinný a oprávněný.

Pro vlastníka pozemku je toto oprávnění bezesporu velmi praktické, neboť si může sám předem upravit poměry, které se budou dotýkat jeho několika pozemků např. i pro případ jejich následného zcizení (např. lze takto upravit cesty přes zatížené pozemky). Z průzkumu pro Trend Report je patrné, že 71,5 % respondentů se již s pojmem vlastnické služebnosti setkala a téměř 43 % z nich s tímto novým institutem má již také praktickou zkušenost.

Ačkoliv OZ výslovně nestanoví, jakým způsobem lze vlastnickou služebnost zřídit, domníváme se, že lze tak učinit prostřednictvím jednostranného prohlášení, které však bude splňovat obsahové náležitosti, jež zákon klade na smlouvu o zřízení služebnosti.²⁴ Otázkou nepochybně je, jak by měl být formulován obsah jednostranného prohlášení, aby ten, kdo jej činí, dosáhl zamýšlených právních následků. Pro služebnost je typické, že nesmí povinného zavazovat k aktivnímu jednání. S ohledem na to se domníváme, že v prohlášení je klíčové dostatečně a určitě nadefinovat, čeho všeho se má povinný zdržet.

Pro vlastnickou služebnost je dle našeho názoru zcela zásadní, že ji lze zřídit pouze in rem, tj. k věci. Zatížení pozemku vlastnickou služebností by však mohlo působit nepříjemnosti např. při prodeji pozemku. Lze uvažovat, že v některých případech by zatížení pozemku takovou služebností mohlo nepochybně snižovat jeho atraktivitu. V extrémním případě by mohlo dojít i k tomu, že kupující by sice nabyl vlastnické právo k pozemku, ale nemohl by jej prakticky užívat.

NOVINKY V ZÁKONU Č. 100/2001 SB., O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dne 1. 4. 2015 nabyla účinnosti novela zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí („zákon o posuzování vlivů na životní prostředí“ – EIA). Tato novela přinesla do procesu posuzování vlivů na životní prostředí četné novinky, přičemž dále se věnujeme jen těm nejvýznamnějším. Z průzkumu pro Trend Report je patrné, že téměř 86 % respondentů se již setkala s novinkami, které přinesla novela zákona o EIA, 43 % s nimi již má i praktickou zkušenost.

Formální změnou je, že stanovisko EIA se stalo závazným stanoviskem. Do účinnosti novely nebylo toto stanovisko závazné a správní orgány se od něj mohly odchýlit. Bylo však nutné, aby tato odchylka byla podrobně odůvodněna a možná rovněž proto k takovému odchýlení prakticky nedocházelo. Účinností novely se však stanovisko stalo závazným a správní orgány jsou ve výrokové části svých rozhodnutí vázány tímto stanoviskem.

Významných změn doznalo rovněž zapojení dotčené veřejnosti do procesu EIA a navazujících řízení. Dotčená veřejnost má např. právo vstoupit do navazujících řízení i po vydání povolení, a to za použití řádného opravného prostředku a následně i případné správní žaloby. Nově bude možné podat odvolání a žádat soudní přezkum i ve vztahu k závěru zjišťovacího řízení, podle jehož rozhodnutí nebude probíhat celý proces EIA.

Z výše uvedeného je patrné, že v řízení o EIA bude oprávněn činit úkony širší okruh subjektů než doposud. V návaznosti na to hrozí, že vydaná závazná stanoviska by mohla být přezkoumávána orgány veřejné moci častěji než do účinnosti novely. V této souvislosti je vhodné apelovat na žadatele, nejčastěji developery, aby zajistili kvalitní dokumentaci pro vydání stanoviska EIA. Obecně lze předpokládat, že po novele se proces EIA prodlouží.

Nově je také zakotvena povinnost žadatele v navazujících řízeních, aby v případě, že u jeho projektu byly posouzeny dopady na životní prostředí, předložil potvrzení (tzv. verifikační závazné stanovisko), že nedošlo k závažným změnám projektu s negativním vlivem na životní prostředí. Žadatel tudíž bude povinen před zahájením jednotlivého navazujícího řízení (např. územního či stavebního řízení) vyhotovit úplný popis změn, které nastaly v období mezi vydáním závazného stanoviska EIA a dotčeným navazujícím řízením. Pokud u předmětného záměru nastaly takové změny, které mají významný negativní dopad na životní prostředí, vydá příslušný úřad nesouhlasné závazné stanovisko.

„Novela EIA výrazným způsobem zhoršila přípravu staveb a prodloužila celý proces jejich schvalování.“

“The amendment to the EIA has a significant adverse effect on the preparation of construction and has lengthened the entire approval process.”

Evžen Korec, EKOSPOL

a customer base (e.g. a well-established delicatessen) and the standard rent for similar premises without a customer base. Thus, it would be possible to calculate the advantage that the landlord acquires from leasing the premises, but also in the event that the landlord uses the premises itself.¹⁹ The explanatory report to the Civil Code assumes one-off compensation, though the deadline for making the payment is not established.

According to the literature, this right arises for the dismissed tenant exclusively in relation to the landlord.²⁰ Although the Civil Code does not discuss this explicitly, this conclusion can be inferred from the nature of a lease, which is a bilateral contractual relationship between a landlord and a tenant.

Application of this provision could be avoided if the parties contractually exclude it. However, it is not yet clear how the court will react to such practice since no case law actually exists relating to this matter.

OWNERSHIP RIGHT / SERVITUDE

The Civil Code incorporates the right of an owner to encumber its own land with a servitude in favour of other land owned by it, i.e. it entitles an owner of land to establish an ownership right (in Czech: “vlastnická služebnost”). This provision is an exception to the general rule that a servitude relationship must have at least two legal entities, the obligated party and the authorised party.

This entitlement is indisputably very practical for a land owner since it may regulate in advance the relations affecting its plots of land, e.g. even in cases of any subsequent alienation (e.g. roads or paths across encumbered land may be regulated in this way). It is apparent from the research for Trend Report that 71.5% of the respondents are familiar with the concept of ownership right/servitude, and almost 43% have practical experience with this new concept.

Although the Civil Code does not expressly stipulate the manner of establishing ownership rights, we believe that it may be accomplished with a unilateral declaration that fulfils all of the requirements with respect to content set out under law for an agreement on the establishment of a servitude.²¹ Undoubtedly, the question is how the content of a unilateral declaration should be formulated so that the person who writes it achieves the intended legal effects. For a servitude, the obligated party typically is not required to take any action. In this respect, we believe that it is essential to sufficiently and specifically define in the declaration everything the obligated party should refrain from doing.

It is fundamental in our opinion that ownership rights, i.e. a servitude, be established only in rem. However, encumbering land with an ownership right could lead to unpleasant results, e.g. when selling land. It can be inferred that encumbering land with such a servitude could undoubtedly reduce its attractiveness in some cases. In extreme cases, the purchaser could acquire an ownership right to land and not be able to use it.

NEW DEVELOPMENTS RELATING TO ACT NO. 100/2001 COLL., ON THE ASSESSMENT OF ENVIRONMENTAL IMPACT

On 1 April 2015, the amendment to Act no. 100/2001 Sb., on the assessment of environmental impact came into effect (the Environmental Impact Act – EIA). This amendment introduced many new features into the process of assessing environmental impact, and we will look at the most important of these. It is clear from the research for Trend Report that almost 86% of the respondents are familiar with the new developments relating to the amendment to the EIA, and 43% of the respondents have practical experience with them.

A formal change is that the EIA opinion has become a binding opinion. Up to the time the amendment came into effect, this opinion was not binding, and the administrative authorities could deviate from it. However, this deviation had to be justified in detail, and perhaps this is why deviations were rarely made. However, after the amendment came into effect, the opinion

became binding, and the administrative authorities are bound by this opinion when delivering verdicts relating to their decisions.

Significant changes also occurred with respect to engaging the public in the EIA process and follow-up procedures. The affected public is entitled, for example, to participate in follow-up procedures even after issuing approval, through ordinary appeals and subsequently also any administrative petitions. It will now be possible to file an appeal and to request a court investigation even in relation to screening procedures, according to which decisions will not be subject to the entire EIA process.

It is clear from the above that a wider group of entities than in the past will be entitled to take action in EIA procedures. In this respect, there is a risk that the issued binding opinion could be reviewed by public authorities more often than before the amendment came into effect. In this context, applicants, most often developers, should be

²⁰ Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 520 / Hulmák, M. et al. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1st edition. Prague: C. H. Beck, 2014, p. 520

²¹ Borovička, P., Šustrová, D. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí, Bulletin advokacie 10/2014, s. 23 / Borovička, P., Šustrová, D. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí, Bulletin advokacie 10/2014, p. 23

S tímto nesouhlasným stanoviskem se však pojí fakt, že taková změna záměru bude podléhat zjišťovacímu řízení a případně rovněž novému posouzení EIA. Verifikační závazné stanovisko tak lze považovat za pojistku, která žadatele omezuje ve svévolných změnách posuzovaných záměrů.

V této souvislosti lze žadatelům doporučit, aby dokumentaci včetně případných změn oproti původnímu znění záměru předložili včas (a to alespoň 30 dnů před podáním žádosti o zahájení navazujícího řízení). Pokud se tak nestane nebo jestliže bude popis změn neúplný, mohl by příslušný úřad vydat nesouhlasné závazné stanovisko, přičemž by pak nastaly všechny výše uvedené důsledky.

Pokud jde o letošní rok, lze očekávat v právu nemovitostí několik významnějších změn. Poslanecká sněmovna bude pravděpodobně v roce 2016 projednávat návrh novely OZ, který je pro oblast práva nemovitostí klíčovým právním předpisem.

Na počátku roku 2016 schválila vláda věcný záměr zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů. Ministerstvo pro místní rozvoj v současnosti vypracovává detailní znění návrhu tohoto zákona. K jeho hlavním cílům náleží dle Ministerstva pro místní rozvoj vymezení základního právního rámce realitního zprostředkování, posílení ochrany práv spotřebitelů a také zvýšení důvěry spotřebitelů v realitní služby.

Významné změny v právu nemovitostí by bezesporu měla přinést velká novela zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). V této souvislosti by se mělo jednat o četné změny jak na úseku územního plánování, tak i na úseku územního rozhodování a stavebního řádu (např. integrace procesu posuzování vlivů na životní prostředí do koordinovaného řízení a do samostatného územního řízení). V návaznosti na to by měly být provedeny rozsáhlejší související změny v zákoně o posuzování vlivů na životní prostředí a v zákoně o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

„Negativem novely EIA je nutné prodloužení povolenacích řízení kvůli verifikacím, problematicky nastavené účastnictví.“

“A negative aspect of the amendment to the EIA is the necessity to prolong authorisation procedures due to verification, problematically established participation.”

**Simona Kulhánková,
UBM Bohemia Development**

called upon to ensure quality documentation for issuing EIA opinions. In general, it can be assumed that the EIA process will be lengthened after the amendment.

Now incorporated in follow-up procedures is the obligation of the applicant to submit confirmation, provided environment impact has been assessed for its project (i.e. binding verification opinion), that no serious changes have occurred in the project with a negative impact on the environment. Prior to commencing follow-up procedures (e.g. zoning or building procedures),

the applicant will be required to make a complete description of the changes that have occurred during the period between issuing the binding EIA opinion and the follow-up procedures. If such changes have occurred for the specified project that have a significant negative impact on the environment, the authority issues a binding opinion expressing its disapproval.

However, this dissenting opinion is associated with the fact that such change to a project is subject to screening procedures and possibly also a new EIA assessment. Thus, the binding verification opinion can be considered a safeguard for limiting applicants when making arbitrary changes to the assessed projects.

In this context, it can be recommended that applicants promptly submit the documentation, including any changes against the original wording of the project (at least 30 days before filing the application for commencing follow-up procedures). If this does not happen, or if the description of changes is not complete, the authority could issue a binding opinion expressing its disapproval, and then all of the above circumstances would transpire.

With respect to this year, several important changes in real estate law could be expected. The Chamber of Deputies will most likely deliberate the draft amendment to the Civil Code, which is a pivotal legal regulation for real estate law.

At the beginning of 2016, the government approved the legislative proposal for the Act on the Provision of Services of Real Estate Agents. The Ministry of Regional Development is currently preparing a detailed draft of this act. The main goals according to the Ministry for Regional Development are defining the basic legal framework for real estate agency, strengthening consumer protection, and also increasing consumer confidence in realty services.

The large amendment to Act no. 183/2006 Sb., on zoning and the building code (the Construction Act) should undoubtedly bring important changes to real estate law. In this respect, this should involve numerous changes related to zoning as well as zoning decisions and the building code (e.g. integrating the process of assessing environmental impact into coordinated procedures and into the independent zoning procedures). In this respect, more extensive related changes should be made to the Environmental Impact Act and the Act on Accelerating the Construction of Transport, Water, and Energy Infrastructure.

DANIELA KOZÁKOVÁ

Havel, Holásek & Partners s.r.o., advokátní kancelář

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

REAL ESTATE TAXES



DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

TAXES IN THE AREA OF REAL ESTATE

Na rozdíl od praxe minulých let představoval přelom roku 2015 a 2016 v oblasti daňového poradenství výjimku ze zaběhnutého trendu. Zatímco v minulých letech jsme si zvykli, že na přelomu roku jsou schvalovány rozsáhlé novely nejvýznamnějších daňových předpisů a daňové podmínky se mnohdy mění ještě v průběhu vánočních svátků, v roce 2015 jsme byli o tento „dárek“ ochuzeni.

V roce 2015 se aktivity daňové správy více soustředily do složky výkonné. I přes relativně malou aktivitu v legislativní oblasti však 1. ledna 2016 nabýly účinnosti některé významné novely, které byly schváleny již v předcházejícím období a jejichž účinnost byla z různých důvodů odložena. První poznatky však ukazují, že ani odložení účinnosti neznamená vždy to, že výklady přijatých novelizovaných ustanovení daňových zákonů budou jednoznačné a že daňoví poplatníci/plátci budou mít dostatek času se na nové povinnosti dostatečně připravit.

Základním trendem v oblasti daní i nadále zůstává zvyšující se důraz daňové správy na zvýšený výběr daní a posílenou kontrolní činnost. Přestože konkrétní data za rok 2015 ještě nejsou k dispozici, je evidentní, že počet zahájených kontrolních řízení se meziročně zvyšuje. Jen podle informací daňové správy za rok 2014 počet zahájených řízení k odstranění pochybností dosáhl počtu cca 25 tisíc a zahájených daňových kontrol pak více než 37 tisíc.

V rámci těchto řízení pak celková doměřená daňová povinnost či zkrácený nadměrný odpočet přesáhl 16 mld. Kč. Na této částce se pak z podstatné části podílela daň z přidané hodnoty s celkovým doměrkem převyšujícím 14 mld. Kč. Bez zajímavosti pak není, že zjištěním rozdílu oproti původně vykázané daňové povinnosti skončila více než polovina zahájených „postupů k odstranění pochybností“ v oblasti daně z přidané hodnoty.

Podíváme-li se však na trendy a legislativní změny, které přináší rok 2016, podrobněji, lze v oblastech přímo nebo nepřímo dotýkajících se nemovitostí, vyzdvihnout následující body:

- specializace daňových kontrol, koordinace správců daně a zaměření kontrol na rizikové oblasti
- daňové kontroly zaměřené na ekonomickou podstatu prováděných transakcí
- důraz na převodní ceny
- pokračování změn v oblasti osvobození od daně z přidané hodnoty při převodu pozemků
- zavedení kontrolního hlášení a posílení prověrek při registraci k DPH
- změny týkající se bezúplatných příjmů, zejména u bezúročných zápůjček

Contrary to the practice of previous years, the turn of 2015 and 2016 represented a deviation from the established trend in the area of tax consulting. While we have become accustomed to extensive amendments to tax legislation being approved at the end of the year in recent years and fiscal conditions often even varying during the Christmas holidays, we were deprived of this "gift" in 2015.

In 2015, the activities of the tax administration were more focused on their executive powers. However, despite the relatively low activity in the legislative sphere, some important amendments were put into effect on 1 January 2016, which were approved in the previous period and the effectiveness of which has been postponed for various reasons. Initial findings show that even the postponing of the effect does not always ensure that the interpretation of the adopted amended provisions of tax laws are clear and that taxpayers/payers will have enough time to adequately prepare for the new obligations.

The basic trend in taxation remains the growing emphasis of the tax administration on increasing tax collection and increasing inspection activity. Although the specific data for 2015 are not yet available, it is evident that the number of new inspection procedures is increasing year on year. Only according to information of the Tax Administration, the number of proceedings initiated to remove doubts reached 25,000 and there were more than 37,000 initiated tax inspections in 2014.

The total additionally assessed tax liability or reduced excessive deduction exceeded 16 billion CZK in these proceedings. The value-added tax with the total retrospective assessment exceeding 14 billion CZK substantially contributed to this amount. Interestingly, more than half of the initiated "procedures to remove doubts" in the field of value added tax ended with finding a difference compared to the previously reported tax liability.

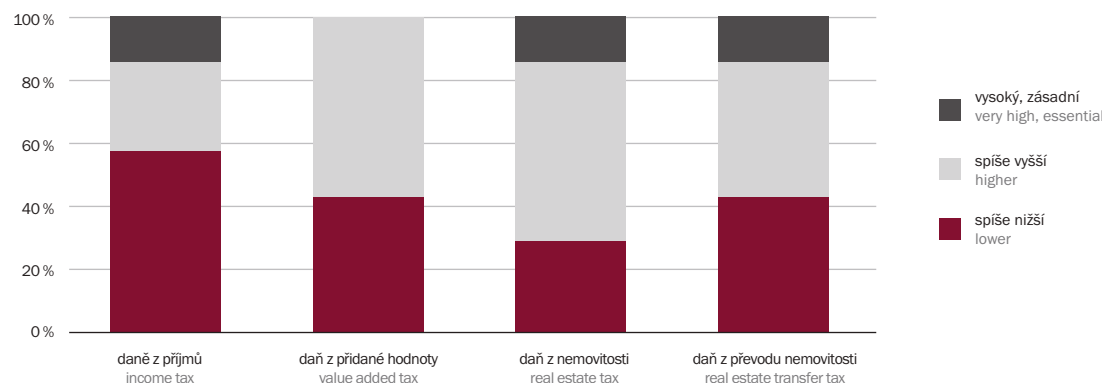
Nevertheless, if we look in more detail at trends and legislative changes brought in 2016, we can highlight the following points in areas directly or indirectly affecting real estate:

- Specialization of tax audits, coordination of tax administrators and audits focusing on risk areas
- Tax inspections focused on the economic substance of the realized transactions
- Emphasis on transfer pricing
- Continuing changes in the exemption from value added tax in the transfer of land
- Establishing a control message and strengthening checks of registration for VAT
- Changes affecting gratuitous incomes, especially in case of interest-free loans

GRAF – Jaký význam se domníváte, že budou mít pro vás tyto daně v letech 2016 a 2017?

GRAPH – What importance do you think these taxes will have for you in 2016 and 2017?

Zdroj: Průzkum ARTN
Source: AREMD Survey



CÍLENÉ DAŇOVÉ KONTROLY

Cíle daňové politiky ministerstva financí přináší nové trendy ve správě a výběru daní. I v roce 2016 se potvrzuje, že daňové kontroly přestávají být celkovou obecnou prověrkou daňové povinnosti daňových subjektů. Stále více se soustřeďují na konkrétní oblasti, v nichž daňová správa byla ve stejných případech u jiných subjektů „úspěšná“ v daňových doměrcích.

TARGETED TAX AUDITS

The objectives of the tax policy of the Ministry of Finance are bringing new trends to the administration and collection of taxes. Even in 2016, it is confirmed that tax inspections cease to be a general test of the overall tax liability of taxpayers. They are increasingly focusing on specific areas, in which the tax authorities have been "successful" in retrospective tax assessments in similar situations with other entities.

Správci daně také deklarují, že výběr kontrolovaných daňových subjektů již není věcí náhody, ale stojí za ním pečlivý výběr za účelem dosažení co nejvyššího výběru daně. Jedním z kritérií pro výběr subjektu daňové kontroly je například sdílení stejné adresy sídla několika společností, což u nemovitostních skupin nebývá neobvyklé. Právě informace o společné adrese sídla několika (či několika desítek) různých subjektů tak může být do budoucna pozvánkou pro návštěvu finančního úředníka, byť tato skutečnost o rizikovém profilu společnosti vůbec nevypovídá.

Lze také vyzorovat odstup od dřívějších praktik, kdy nejzásadnější prověřovací položkou v rámci daňových kontrol byly marketingové náklady či daňové odpisy. Pozornost daňové správy se v posledním období soustředí spíše na systémové oblasti nesprávně uplatňované DPH (sazby, osvobození, použití koeficientu) či na transakce se spřízněnými osobami v oblasti daně z příjmů. Výjimkou nejsou ani cílené kontroly na subjekty se stejným předmětem podnikání, kde správce daně „objevil“ systémové pochybení.

Na rozdíl od minulosti jsou správci daně schopni informace o zdrojích daňových doměrků sdílet i mimo svá domovská pracoviště. Setkáváme se tak s daňovými kontrolami zaměřenými na konkrétní oblasti napříč jednotlivými kraji republiky. V mnoha případech je evidentní, že metodika kontroly včetně argumentace je připravena centrálně a místní správci daně pak „pouze“ tuto metodiku vykonávají.

Již v loňském roce jsme se pak setkali s tím, že při daňových kontrolách správci daně využívají velmi detailní předpřipravené dotazníky, které umožní identifikovat rizikové oblasti. Následnou kontrolu pak zaměřují na konkrétní položky, čímž zvyšují pravděpodobnost nalezení případného nesprávného daňového zohlednění.

DAŇOVÉ „OPTIMALIZACE“

Daňová správa při výběru daní deklarovala snahu zaměřit se na transakce, jejichž primárním cílem je dosažení daňové úspory. Zásadním fenoménem dalšího daňového vývoje tak bude i rozvoj konceptu tzv. „zneužití práva“. Podstatou tohoto konceptu, již dříve judikovaným evropským soudním dvorem a následně i českými soudy, je myšlenka, že nelze poskytnout daňové zvýhodnění těm transakcím, jejichž jediným cílem je vytvoření daňové úspory, aniž by existoval ekonomický důvod pro jejich provedení.

Ačkoli koncept zneužití práva není nový, v minulém roce dostal právě na nemoovitostním trhu nový impuls. V rámci nedávného rozsudku Nejvyššího správního soudu spatřoval soud zneužití práva v odpočtu úroků z úvěru poskytnutého spojenou osobou na nákup podílů ve společnostech pořízených v rámci vnitroskupinové reorganizace.

Jednalo se v zásadě o nákup podílů na existujících společnostech nově vytvořenou společností ve skupině, kde tento nákup byl financován úvěrem od spřízněné osoby, a následnou fúzí této nové mateřské a dceřiných společností. Ekonomické důvody, které skupina v rámci scénáře restrukturalizace soudu nastínila, připadaly soudcům natolik „fiktivní, umělé, nemající skutečnou ekonomickou podstatu“, že kritikům z řad Nejvyššího správního soudu nezbylo než celé schéma ohodnotit verdiktem: „bez srozumitelného ekonomického důvodu“, navíc s cílem „vyvedení zisků z České republiky“.

Žádný z prvků použitých v rámci restrukturalizace sám o sobě podle soudu „kvalitě hry“ neuškodil. Výslovně zdůraznil, že nezavrhne scénář financování mezi spojenými osobami formou úvěru, ani možnost nákupu majoritního podílu u určité společnosti s následnou fúzí, pokud však jsou zakomponovány do ekonomicky racionální inscenace.

Důležitý tak je celkový obrázek série transakcí nahlížený i optikou jejich zahraničních dopadů. Soud uvádí příklady, které by potenciálně splňovaly představy o ekonomicky racionálně odůvodněných cílech vnitroskupinové reorganizace, např. získání nové společnosti či trhu, ušetření nákladů nebo zjednodušení administrativního uspořádání skupiny. Vedle takto racionálních důvodů pak připouští i koexistenci cíle dotýkajícího se daňové stránky transakce. V rozehrané inscenaci však tento nesmí převzít hlavní roli a zastínit či dokonce vytlačit ze scény ostatní nedaňové motivy.

Aktuální rozsudek tak jen potvrzuje závěr, že koncept zneužití práva je stále na vrcholu své popularity. Může být aplikován u kterékoli daně, transakce nebo série transakcí jakéhokoli typu, pokud nedaňový účel nebude možné správci daně a potažmo soudu jednoduše, logicky a srozumitelně vysvětlit.

Pro oblast nemovitostí, kde strukturování nových akvizic je běžně prováděno prostřednictvím nákupu podílů v nemovitostních společnostech nově založenou (holdingovou) společností, představuje uvedený rozsudek a uvažování soudu významnou výzvu a důvod k úvahám. Přestože se soud výslovně zabývá pouze situacemi, kdy transakce nevedla k akvizici nových společností mimo skupinu, jak je popsáno v předchozí větě, i v případech těchto akvizic je nutno při uvažování o daňových aspektech zvažovat a řádně dokumentovat existenci mimodaňových důvodů pro vytvoření konkrétní struktury společností.

Tax administrators also declare that selecting taxpayers for audit is not a matter of chance any more, but that the selection is done carefully in order to achieve the highest tax collection. One of the criteria for the selection of an entity subjected to tax inspections is sharing the same office address with several companies, which is not uncommon in the case of real estate groups. The very information about a joint seat of several (or several dozen) different entities may be an invitation for a visit by a tax auditor in future, although this reality does not say anything about the risk profile of the company.

There is also an obvious deviation from earlier methods, when the most important items of tax inspections were marketing costs and depreciations for tax purposes. Attention of the tax administration has recently been focused more on system areas of incorrectly applied VAT (rates, exemptions, applying a coefficient) or transactions with related persons in the area of income tax. Targeted inspections of entities with the same line of business, where the tax administrator “discovered” systemic misconduct, are no exception either.

Unlike in the past, tax administrators are able to share tax information on the sources of retrospective tax assessments outside their home localities. This means there are tax inspections focusing on specific areas across various regions of the republic. In many cases, it is evident that the methodology of tax inspections including argumentation is prepared centrally and local tax administrations “only” perform the given methodology.

Already last year, we came across the fact that tax administrators use very detailed pre-prepared questionnaires during tax inspections, which enable identification of risk areas. The subsequent inspection is then focused on specific items, thereby increasing the likelihood of finding a possible error in a tax consideration.

TAX “OPTIMIZATION”

During tax collection, the tax administration has declared its intention to focus on transactions whose primary objective is to achieve tax savings. An essential phenomenon of additional tax developments will thus include development of the concept of the so-called “abuse of law”. The essence of this concept, previously judicated by the European Court of Justice and subsequently by the Czech courts, is the idea that you cannot give tax relief to those transactions, the sole objective of which is to create tax savings, without there being an economic reason for their implementation.

Although the concept of abuse of law is not new, it received a new impetus on the real estate market last year. In a recent judgment of the Supreme Administrative Court, the court saw the abuse of law in deduction of interest on a loan granted by a related person to purchase shares in companies acquired in the context of intra-group reorganization.

This essentially concerned the purchase of shares in existing companies by a newly created company in the group, where the purchase was financed by a loan from a related person, and subsequent fusion of the new parent company and subsidiaries. The economic reasons, which the group outlined within the scenario of restructuring of the court, seemed so “fictitious, artificial, and having no real economic substance” to the judges that critics from the ranks of the Supreme Administrative Court had no other choice than to assess the whole scheme in the verdict as “without understandable economic reasons”, in addition to “taking revenues out of the Czech Republic.”

None of the elements used in the context of restructuring damaged the “quality of the game”, according to the court. It expressly stated that it does not reject the scenario of financing between related persons in the form of a loan or option to purchase a majority stake in a company and subsequent merger, if they are incorporated into an economically rational implementation.

What is therefore important is the overall picture of the series of transactions viewed also from the perspective of their international impact. The Court cites examples that could potentially meet the needs of economically rationally justified objectives of an intragroup reorganization, e.g. acquiring a new company or market, cost savings and the simplification of the administrative structure of the group. Besides these rational reasons, it also accepts coexistence of aims affecting the tax transaction issue. In an unfinished implementation, however, this must not assume the lead role or even overshadow or dislodge other non-tax motives from the scene.

The current judgment only confirms the conclusion that the concept of the abuse of law is still at the peak of its popularity. It can be applied to any tax, transaction or series of transactions of any type, if a non-tax purpose cannot be simply, logically and clearly explained to the tax administrator and consequently to the court.

The judgment and reasoning of the court represents a major challenge and cause for reflection in the area of real estate, where the structuring of new acquisitions is normally done through the purchase of shares in real estate companies by a newly founded (holding) company. Although the court expressly addresses only situations, where the transaction did not lead to the acquisition of new companies outside the group, as described in the previous sentence, it is necessary to consider and properly document the existence of non-tax reasons for creating a specific corporate structure, when considering the fiscal aspects in case of these acquisitions.

PŘEVODNÍ CENY

Mimo situací naznačených výše, identifikovala v rámci analytické činnosti daňová správa tři základní oblasti možných významných daňových úniků. Jde konkrétně o:

- úniky na DPH u řetězových dodávek
- zatažené tržby v oblasti DPH i daně z příjmů
- převodní ceny mezi spřízněnými osobami.

Zatímco první dva body jsou pokryty nově přijímanými legislativními opatřeními – kontrolním hlášením či elektronickou evidencí tržeb – u třetího z nich se daňová správa snaží využít stávajícího legislativního rámce.

Česká daňová správa se však nevydala v oblasti převodních cen obdobnou cestou jako daňové správy v některých jiných státech. Tyto zákonem upravily povinnost jednotlivých daňových subjektů vypracovat detailní dokumentaci vztahů se spřízněnými osobami a tvorby ceny v těchto transakcích. Místo povinné dokumentace daňová správa připravila detailní přílohu k daňovému přiznání, která správci daně poskytne podrobný přehled o transakcích a cenách mezi spřízněnými osobami konkrétního poplatníka. Tímto způsobem získá správce daně v krátké době velmi detailní databázi vztahů mezi spřízněnými osobami.

Jelikož je to pak v první řadě daňový subjekt, kdo je povinen prokázat, že ceny sjednané v transakcích mezi spřízněnými osobami odpovídají cenám obvyklým, lze vypracování dokumentace k převodním cenám na dobrovolné bázi doporučit většině daňových subjektů, které mají významnější objem transakcí ve skupině. Pokud daňový subjekt předloží jako důkazní prostředek dokumentaci převodních cen (případně jiné důkazní prostředky), je to především správce daně, kdo by měl v dalším kroku prokázat, že předložené dokumenty či důkazní prostředky neprokazují správné stanovení ceny obvyklé. Dochází tak k přesunu důkazního břemena na správce daně, který by pro případný doměrek měl předložit dostatečné důkazy prokazující, že vypracovaná dokumentace je nesprávná.

Byť se v takové situaci správce daně dostává do obtížnější situace než v případech, kdy dokumentace k převodním cenám předložena není, ukazuje se, že ani v takových případech se v současné době správce daně nespokojuje pouze s informacemi poskytnutými v rámci dokumentace. V rámci kontrol se tak již specializované týmy správce snaží zpochybňovat východiska, na nichž je dokumentace převodních cen postavena, zejména pak deklarovaný funkční a rizikový profil konkrétního subjektu a tím i nesprávnost použitého srovnání sjednaných cen na ceny mezi osobami nespřízněnými, zjištěnými z nezávislých databází. Dokumentace převodních cen vypracované v minulých letech zejména s cílem v případě potřeby správci daně „něco“ poskytnout tak již v současných podmínkách nemusí plně dostačovat.

DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY – SITUACE U PŘEVODŮ POZEMKŮ JE STÁLE NEPŘEHLEDNÁ

Podívejme se ale také na některé daňové změny, které nemovitostní trh přímo ovlivňují. Největší diskuze v současné době probíhají zřejmě kolem uplatňování DPH u převodu nemovitých věcí.

Již v loňském roce jsem na tomto místě konstatoval, že oblast osvobození od DPH u nemovitých věcí, zejména pak u pozemků určených k zastavění je značně nepřehledná. Tato situace se nezměnila, ba právě naopak.

Novela zákona o DPH, která byla schválena již v roce 2014, avšak jejíž účinnost z iniciativy Senátu byla o rok odložena, potvrzuje základní trend v současném přístupu ministerstva financí. Podle jeho představitelů by všechny pozemky, které jsou určeny k zastavění, měly podléhat DPH a nemělo by u nich být aplikováno osvobození.

Tato snaha vychází i ze směrnice EU, která upravuje oblast DPH. Směrnice však konkrétní definici pozemků určených k zastavění neobsahuje a pravomoc tyto pozemky vymezit ponechává jednotlivým státům. Způsob vymezení v současném zákoně o DPH však příliš jistoty plátcům daně nepřináší.

Dle dřívějších vyjádření ministerstva financí je základním záměrem současné úpravy vyjmout z osvobození od DPH nově developované pozemky a uplatnit na ně (základní) sazbu daně. Způsob, jakým k tomuto Evropskou unií aprobovanému záměru došlo, však není příliš šťastný.

Mezi (nezastavěné) pozemky, které nemohou při převodu požívat výhody osvobození od DPH, zákon zahrnuje jak pozemky, na které bylo vydáno stanovení povolení na určitou stavbu, tak i pozemky, které byly předmětem stavebních prací či předmětem blíže nespecifikovaných správních úkonů, jejich účelem je zhotovení stavby na příslušném pozemku. Vedle toho jsou mezi takové pozemky zahrnuty i ty pozemky, v jejichž okolí proběhly určité stavební práce za účelem zhotovení stavby na konkrétním pozemku.

Zákon však takové správní úkony či stavební práce na pozemku či v jeho okolí nijak nespecifikuje. Situaci výrazněji nepomáhá ani vydaná informace Generálního finančního ředitelství k uplatňování DPH u nemovitostí, která navíc relativizuje konkrétnost stavby, jež má být na předmětném pozemku vystavěna. Výsledkem

TRANSFER PRICING

Apart from the situations outlined above, the tax administration identified three main areas of potential significant tax evasion in the framework of analytical activities. This concerns specifically:

- evasion of VAT in case of chain deliveries
- revenues withheld in the areas of VAT and income tax
- transfer prices between related persons.

While the first two points are covered by newly adopted legislative measures – audit reporting or electronic records of sales – the tax administration seeks to use the existing legislative framework for the third one of them.

The Czech Tax Administration, however, has not implemented the similar way of transfer pricing as tax authorities in some other countries. These regulated by law the obligation of individual taxpayers to develop detailed documentation of transactions between related persons and the formation of prices in these transactions. Instead of the required documentation, the tax administration has prepared a detailed annex to the tax return, which will provide tax administrators with a detailed summary of transactions and prices between related persons of a particular taxpayer. The tax administrator will thus obtain a very detailed database of relations between related persons in a short time.

Since it is primarily the taxpayer, who has to prove that the prices agreed for transactions between related persons correspond to the usual prices, the elaboration of documentation about transfer pricing on a voluntary basis can be recommended for most taxpayers, who have significant transaction volumes in the group. If the taxpayer submits documentation related to transfer pricing (or other evidence) as proof, it is primarily the tax administrator, who should prove in the next step that the documents and proof do not show the correct determination of the normal price. The burden of proof has thus been shifted to the tax administrator, who should – in the next step – submit sufficient proof that the prepared documentation is incorrect.

Although the tax administrator gets into a more difficult situation than in cases where transfer pricing documentation is not presented, it is apparent that even in such cases the tax administrator is not satisfied only with the information provided within the documentation. Within the tax audits, specialized teams of the tax administrator try to question the assumptions, on which the transfer pricing documentation is built, especially the declared functional and risk profile of a particular entity and thus the inaccuracy of the used comparison of prices agreed upon between unrelated persons, identified from independent databases. This means that the transfer pricing documentation developed in recent years, particularly with the aim of providing at least “some information” to the tax administrator, if needed, may not be fully sufficient any longer under the current conditions.

VALUE ADDED TAX – THE SITUATION WITH LAND TRANSFERS IS STILL UNCLEAR

Let's also look at some tax changes that directly affect the real estate market. The biggest debates are currently taking place around the application of VAT on the transfer of immovable property.

Last year, I stated at this point that the area of exemption from VAT for immovable property, especially for land intended for building, is very unclear. This situation has not changed, quite the contrary.

The VAT Act amendment, which was approved in 2014, but the effectiveness of which was postponed by a year based on the initiative of the Senate, confirms the underlying trend in the current approach of the Ministry of Finance. According to its representatives, all land that is designed for building should be subject to VAT and an exemption should not be applied to it.

This effort stems from the EU directive, which regulates the area of VAT. However, the directive does not include a concrete definition of land intended for building and leaves the power to define this land to individual countries. The method of defining in the current VAT Act does not give much certainty to taxpayers either.

According to earlier statements of the Ministry of Finance, the basic intention of the current legislation is to remove newly developed land from VAT exemption and apply the (basic) tax rate to it. However, the way this plan approved by the European Union was implemented is not very good.

The act states that the (undeveloped) land, which cannot benefit from the exemption from VAT during transfer, includes both land for which a building permit for a certain construction was issued, and land, which was the subject of construction works or subject to unspecified administrative tasks, and their purpose is building a construction on the given land. In addition, such sites also include land, in the vicinity of which some construction works took place for the purpose of building a construction on a particular plot.

The law, however, does not specify such administrative actions or work on the land or in its vicinity. The situation is not even helped by the stronger information issued by the General Tax Directorate for applying VAT to real estate, which also generalizes the concreteness of the building, which is to be built on the premises. Such

takové zákonné úpravy jsou pak více či méně teoretické diskuze mezi developery, daňovými poradci a zainteresovanými pracovníky finanční správy o tom, čeho chtěl vlastně zákonodárce příslušnou úpravou dosáhnout.

Je nepochybné, že od roku 2016 již nebude možno uplatnit osvobození od DPH u pozemků, k nimž jsou přivedeny inženýrské sítě. A to i přesto, že inženýrské sítě na tyto pozemky nezasahují. Otázkou však zůstává, zda nemožnost uplatnit osvobození při převodu pozemku zahrne i takové pozemky, kde inženýrská síť nezasahuje až ke konkrétnímu pozemku, ale je například jako páteří síť umožňující případné budoucí napojení vedena i ve značné vzdálenosti od pozemku.

Značně tajemnou oblast představuje i rozsah správních rozhodnutí. Zcela jistě nebude od DPH osvobozen nezastavěný pozemek, kde bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby. V oblasti diskuzí s velmi nejasným záměrem však zůstává, zda toto bude možno uplatnit i na pozemky, které jsou v ranějším stádiu řízení o umístění konkrétní stavby, například ve formě změnového řízení týkajícího se územního plánu.

Ještě více nejasnými zůstávají hraniční situace, kdy řízení o změně územního plánu není vyvoláno vlastníkem pozemku, ale jinou stranou. Pokud bychom připustili i takový výklad, mezi „zdanitelné“ převody pozemků by se dostaly i ty převody, kdy vlastník nemá na pozemku žádný zájem stavět a je pouze účastníkem řízení, které nevyvolal a které nemusí končit rozhodnutím o povolení konkrétní změny. Takový výklad, byť by konkrétním zněním českého zákona o DPH mohl být připuštěn, by však zřejmě neměl ve světle principů legislativy evropské obstát.

Dle některých výkladů by pro účely stanovení sazby daně, respektive uplatnění či neuplatnění osvobození od DPH, měl být brán v úvahu záměr kupujícího ohledně dalšího osudu konkrétního pozemku. V praxi by však takový způsob stanovení DPH v mnoha případech narážel na nemožnost prodávajícího (odpovědného za správné odvedení DPH) zjistit záměr kupujícího či na skutečnost, že kupující v okamžiku nákupu pozemku mnohdy ve snaze prodejní cenu pozemku vhodně formulovaným budoucím záměrem minimalizovat veřejně deklaruje záměry zcela odlišné od skutečnosti.

Takové a obdobné diskuze však vlastníkům pozemků konkrétní řešení komplikovanějších situací nepřináší. Lze proto doporučit v případě převodu pozemků se sporným režimem DPH věnovat této oblasti dostatečnou pozornost, případně využít i možnosti závazného posouzení na uplatnění konkrétní sazby DPH.

NEMOVITOSTI A FUNKČNÍ CELEK PRO ÚČELY DPH

Již od roku 2014 byl do zákona o DPH implementován pojem funkční celek. I tento pojem odpovídá snaze daňové správy o užší výklad rozsahu aplikovaného osvobození u převodu nemovitých věcí.

Snahou je výkladové spojení více nemovitých věcí, zejména pozemků (parcel), do jednoho celku a aplikace jednotné DPH na více převáděných nemovitých věcí tvořících tzv. funkční celek. O takovou situaci jde například v případě převodu pozemku zastavěného novostavbou a současného převodu s ním souvisejících pozemků tvořících dvůr či zahradu sloužící vlastníkům novostavby.

U převodu více parcel nebude při aplikaci principů funkčního celku rozhodující zastavěnost či nezastavěnost konkrétní parcely. Na převáděný celek by mělo být pohlíženo jednotně. Takto by se mohlo postupovat i v případech, kdy se bude převádět více parcel, a přitom na jednu z nich by byly přivedeny nově zbudované inženýrské sítě, které by mohly sloužit stavbě, jež by byla v budoucnu vybudována na jiné z převáděných parcel.

Obdobný princip by se uplatnil i v případě, že by na některou z převáděných parcel bylo vydáno stavební povolení. V tomto případě by se DPH uplatnila jednotně na převáděný celek.

Zákon však využití institutu funkčního celku na oblast pozemků nelimituje. Navíc i evropská úprava DPH zná pojem tzv. hlavního a vedlejšího plnění, které institut funkčního celku tak, jak je implementován do českého zákona o DPH, pouze rozvádí.

V praxi tak nastávají i takové situace, kdy aplikací funkčního celku by bylo možno dosáhnout nižšího zdanění v oblasti DPH. Za určitých podmínek tak bude zcela jistě možno do funkčního celku s bytem určeným pro sociální bydlení (a tedy podléhajícímu snížené sazbě DPH) zahrnout i různé nebytové prostory sloužící k užívání s takovou bytovou jednotkou. Možnost využití konstrukce funkčního celku při převodu sklepních prostor či garážových stání je pak za určitých podmínek zcela jistě situací, kterou znění zákona podporuje.

SOUVISLOST DANĚ Z PŘIDANÉ HODNOTY A DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Významnou daňovou oblastí, o níž se v roce 2015 vedla diskuze, byl způsob uplatňování daně z nabytí nemovitých věcí a její interakce s daní z přidané hodnoty. Výklad zastávaný daňovou správou vedl k tomu, že v případech, kdy základem daně z nabytí nemovitých věcí je cena sjednaná, do takto stanoveného základu

legal arrangements then result in more or less theoretical discussion between developers, tax consultants and staff involved in financial management about what the legislator actually wanted to achieve with the given amendment.

There is no doubt that, as of 2016, it will no longer be possible to apply a VAT exemption to land, to which utility networks are connected. And this is despite the fact that the utility networks do not reach these lands. However, the question remains whether the inability to apply the exemption to the transfer of land includes such land, where the engineering network does not extend to a specific plot, but it serves for example as a backbone for possible future connections and is led at a considerable distance from the land.

The extent of administrative decisions is a considerably mysterious area. Certainly, undeveloped land, where a decision on the location of the building was issued, will not be exempted from VAT. Nevertheless, it remains in the area of discussions with a very unclear intention, whether this will be applied to land that is in an earlier stage of proceedings on the location of specific buildings, such as changes in the management regarding the zoning plan.

Borderline situations, where proceedings related to changes in the zoning plan are not initiated by the landowner but by another party, remain even more confounding. If we admitted even such an interpretation, the "taxable" land transfers would also include those transfers, where the owner has no interest in building on the land and he/she is just a participant of the proceedings, which he/she did not initiate and which do not have to end with a decision to permit specific changes. Such an interpretation, although it could be enabled by specific wording of the Czech VAT Act, however, could not be upheld in light of the principles of the European law.

According to some interpretations, the buyer's intention regarding the fate of a particular parcel should be taken into account for the purpose of the application or non-application of VAT. In practice, however, such a method of determining the VAT would encounter the inability of the seller (responsible for the correct levying of VAT) to ascertain the intention of the buyer or the fact that the buyer publicly declares intentions completely different from the reality at the time of purchasing the land, often in an effort to minimize the selling price of the land in a suitably formulated future intent.

These and similar discussions, however, do not bring particular solutions of complicated situations to the landowners. It can therefore be recommended in case of the transfer of land with a disputed VAT regime to devote sufficient attention to this area, or to use the possibility of binding rulings on the application of a specific VAT rate.

REAL ESTATE AND A FUNCTIONAL WHOLE FOR VAT PURPOSES

The concept of a functional unit was implemented in the VAT Act as of 2014. This term corresponds to the efforts of the tax administration to narrow down the interpretation of the scope of the exemption applied for the transfer of immovable property.

The effort is to unite the interpretation of more immovable assets, especially land (plots), into one unit and to apply a uniform VAT to more transferred immovable assets forming the so-called functional unit. This is a situation for example in the case of the transfer of land with a new building on it and the current transfer of the related lands constituting a yard or a garden serving the owners of the new building.

When transferring more plots, a built-up area or non-built-up area on a particular parcel will not be decisive for the application of the principles of a functional unit. The divested unit should be seen uniformly. This procedure could be followed in cases in which multiple plots will be converted, while the newly built utilities could be led to one of them, which could serve the building that would be constructed in the future on the other of the transferred plots.

A similar principle would apply in the event that building permits were issued for any of the transferred parcels. In this case VAT is to be applied uniformly on the whole transferred unit.

However, the Act does not restrict the use of the institute of the functional unit for the area of lands. Moreover, the European regulations for VAT include the concept called main and secondary performance, which the functional unit institute, as implemented by the Czech VAT Act, only amplifies.

In practice, there are such situations when the application of the functional unit could achieve lower taxation in the area of VAT. Under certain conditions, it will certainly be possible to include various non-housing premises serving for use together with such a housing unit into a functional unit with an apartment designated for social housing (and therefore subject to a reduced VAT rate). The possibility of using the whole functional unit when converting basements or garage spaces is then certainly the exact situation, which the bill is intended to support under certain conditions.

RELATIONSHIP OF THE VALUE ADDED TAX TO TAXES ON THE ACQUISITION OF IMMOVABLE PROPERTY

The major tax area discussed in 2015 was the way of application of the tax on acquisition of immovable property and its interaction with the value added tax. The interpretation advocated by the tax authorities led to the fact that in cases, where the tax base of the tax on acquisition of immovable property was an agreed price,

daně vstupuje i daň z přidané hodnoty. Přestože interpretace daňových subjektů vedoucí až k soudním sporům s daňovou správou jsou odlišné, stanovisko daňové správy v této oblasti zůstávalo nezměněno.

Jakkoli si na výsledky případných soudních řízení v této oblasti budeme muset ještě nějakou dobu počkat, novela zákona o DPH účinná od ledna 2016 přináší další střepky do argumentace ve prospěch výkladu daňových subjektů.

Novela zákona o DPH zavedla od roku 2016 možnost uplatnění principu přenesení daňové povinnosti (tzv. reverse-charge) na převod těch nemovitých věcí, kde je primárně uplatňováno osvobození od DPH, avšak převodce si může zvolit, že při převodu DPH uplatní. Standardně se bude jednat například o převod pozemku zastavěného stavbou starší pěti let a současně převodu dalších pozemků tvořících s takovým pozemkem funkční celek.

V praxi tento postup pak bude znamenat, že u těchto nemovitých věcí nebude převodcem DPH prakticky v žádném případě uplatněna. Pouze na základě dohody mezi převodcem a nabyvatelem bude DPH případně vykázána nabyvatelem v jeho daňovém přiznání.

V případě volby zdanění daní z přidané hodnoty pak v roce 2016 daň z nabytí nemovitých věcí v porovnání s rokem 2015 efektivně poklesne o 4 % z uplatněné DPH. Lze jen stěží předpokládat, že takový efekt byl zákonodárcem při konstrukci daně z nabytí nemovitých věcí zamýšlen.

BEZÚROČNÉ ZÁPŮJČKY

Již v loňském Trend Reportu jsme avizovali nejasnou problematiku v oblasti bezúplatných plnění. Přestože tato změna je již změnou spadající do roku 2015 a bylo by racionální předpokládat, že případné nejasnosti byly již v průběhu ročního fungování nové právní úpravy odstraněny, opak je pravdou.

O co se tedy jedná? Do konce roku 2014 umožňoval zákon o daních z příjmů neaplikovat pravidla o převodních cenách v případech, kdy byla sjednána cena nižší než obvyklá. Týkalo se to vyjmenovaných transakcí mezi obchodní korporací a jejím členem v případech, kdy člen obchodní korporace byl věřitelem. Toto pravidlo se uplatnilo i v případech, kdy byla ve věřitelsko-dlužnických vztazích sjednána cena nulová (nulová úroková sazba). Novela zákona o daních z příjmů však situace, kdy byla sjednána nulová úroková sazba, z této výjimky vyjímala.

Novela zákona o daních z příjmů vyžaduje, aby hodnota nepeněžního zvýhodnění plnícího z poskytnutí bezúročných zápůjček (tedy v zásadě neuplatněný úrok) navýšila základ daně. Zákon o daních z příjmů umožňuje v některých případech toto navýšení eliminovat tím, že poplatník může stejnou částku uplatnit jako „fiktivní“ náklad.

Existují však situace, kdy uvedený postup použít nelze. Jedná se zejména o případy holdingových korporací, které případné bezúročné zápůjčky využijí k financování nákupu či držby podílu v dceřiné společnosti, případně tyto bezúročné půjčky poskytují bezúročně dalším, obvykle spřízněným osobám. S těmito strukturami se lze setkat i u financování nákupu nemovitých věcí, respektive nemovitostních společností (SPV).

Situace v těchto případech nebyla jednoznačná. Většina subjektů proto v problematických situacích v průběhu roku 2015 přestala institut bezúročných zápůjček využívat a fondy poskytnuté tímto způsobem mateřskými společnostmi buď začala úročit, nebo je přiklopila do různých forem příplatků/vkladů do fondů mimo základní kapitál.

Po více než roce po nabytí účinnosti této úpravy se však snad přece jen podařilo na straně daňové správy převládající interpretace sjednotit. Podle posledních interpretací ze strany Generálního finančního ředitelství by tak případy bezúročných zápůjček ze strany mateřské společnosti (nikoli v případech jiných) nemusely být posouzeny jako bezúplatný příjem na straně dlužníka a nemuselo by na jeho straně docházet k výše popsanému navýšení základu daně o neuplatněný úrok.

NOVÁ KONTROLNÍ HLÁŠENÍ

Leden 2016 přinesl plátcům DPH další povinnost – podávání tzv. kontrolních hlášení. Na vyhodnocení konkrétních výsledků spojených s jeho podáváním bylo v čase přípravy tohoto článku ještě brzy. Je nicméně zřejmé, že i přes krátký čas na přípravu systému na podání tohoto výkazu se většině plátců podařilo kontrolní hlášení včas podat.

V případě, že se naplní očekávání daňové správy, mělo by na základě kontrolních hlášení být možno v měsíčních intervalech automatizovaně provádět křížovou kontrolu dokladů, u nichž se uplatňuje nárok na odpočet daně. Přestože prvotním cílem kontrolních hlášení je identifikovat podvodné subjekty, které sice vystavují daňové doklady, ale DPH neodvádí, získané informace by měly umožnit správci daně jejich využití i pro jiné účely.

Doufáme, že mimo odhalování daňových úniků správce daně využije získané informace i v případě nadměrných odpočtů. Místo zdlouhavého místního šetření jednoduše nahlédne do dostupných údajů a vratku provede bez dalšího zkoumání

VAT was included in the tax base established in this way. Although the interpretations of tax subjects leading to litigation with the tax administration are different, the decision of the tax administration in this area remained unchanged.

Although we will still have to wait for results of potential court proceedings in this area, the amendment to the VAT Act effective as of January 2016 brings another piece into the interpretation of the arguments in favour of taxpayers.

As of 2016, the VAT Act amendment introduced the possibility of applying the principle of reverse charge to the transfer of such immovable assets, where VAT exemptions are primarily applied, however, the transferor may choose to apply VAT on the transfer. By default, this will concern for example the transfer of land, on which a building over five years old is built, and at the same time the transfer of other land forming a functional unit together with such plots.

In practice, this procedure will mean that VAT will not be applied by the transferor to these immovable assets virtually in any case. VAT will be potentially recognized by the acquirer in their tax return only on the basis of an agreement between the transferor and the acquirer.

In case of choosing the VAT, the tax on the acquisition of immovable property will actually fall in 2016 by 4% from the applied VAT in comparison with 2015. It can hardly be expected that such an effect was intended by legislators, who designed the tax on the acquisition of immovable property

INTEREST-FREE LOANS

We mentioned the vague issue of gratuitous performance already in the last Trend Report. Although this change is already a change falling under 2015 and it would be reasonable to assume that any potential unclear issues have been eliminated during the annual implementation of the new legislation, the opposite is true.

What is the problem? By the end of 2014, the Income Tax Act allowed persons not to apply the rules on transfer pricing, when the agreed price was lower than usual. It concerned the listed business transactions between corporations and their members in cases, where a member of the corporation was a creditor. This rule was applied even in cases, where the agreed price was zero (zero interest rate) in debtor-creditor relations. The amendment to the Income Tax Act, however, excluded the situations, when the agreed interest rate is zero, from this exemption.

The amendment to the Income Tax Act requires that the value of non-monetary benefit arising from provision of interest-free loans (i.e. basically unapplied interest) increases the tax base. The Income Tax Act allows one to eliminate this increase in some cases, if the taxpayer applies the same amount as a “fictitious” cost.

However, there are situations, where the above procedure cannot be used. This is particularly the case for holding corporations, which will use potential interest-free loans to finance purchase or possession of a share in a subsidiary, or which will provide those interest-free loans to other, usually related persons. These structures can be found even in the financing of a purchase of immovable property, or real estate companies (SPV).

The situation in these cases was not clear. Most subjects therefore ceased to use the institute of interest-free loans in problematic situations in the course of 2015, and they either started to raise interest on the funds provided in this way by parent companies or began to add them to various forms of extra fees/deposits to funds outside the registered capital.

After more than a year since the entry into force of this regulation, however, it was possible to unite the predominant interpretations on part of the tax administration after all. According to recent interpretations by the General Tax Directorate, cases of interest-free loans from the parent company (but not in other cases) would not have to be considered as gratuitous income of the borrower, and the tax base would not have to be increased by the unapplied interest in the described manner on the part of the borrower.

NEW INSPECTION REPORTS

January 2016 brought an additional burden on VAT payers – the so-called inspection reports. It was still too early to evaluate specific outcomes associated with the submission of these reports at the time of the preparation of this article. It is clear, however, that despite the short time to prepare the system for the submission of this report, the majority of taxpayers managed to submit the inspection report in time.

In the event that the expectations of the tax administration will be fulfilled, it should be possible to carry out monthly automated cross-checks of the documents, for which a tax deduction is claimed, based on the inspection reports. Although the primary objective of inspection reports is to identify fraudulent entities which issue tax documents but do not pay VAT, the information collected in this way should enable their use by the tax administration for other purposes.

Hopefully except for detecting tax evasions, the tax administrator will also use the obtained information in case of excessive deductions. Instead of a tedious local investigation, the tax administrator will simply look at the available data and will perform a refund carried out without further investigation and burdening of indi-

a zatěžování jednotlivých plátců. Zrychlení vratek nadměrných odpočtů by tak mohlo být pozitivním výsledkem této nové povinnosti.

Lze však očekávat, že získané údaje využije daňová správa i jiným způsobem a v dalších daňových oblastech. Správce daně tak získává velmi silný nástroj daňové kontroly, který mu umožní dosti efektivně provádět plošnou kontrolu určitých typů transakcí například i v oblasti daně z příjmů. Při daňové kontrole se tak bude moci zaměřit pouze na oblasti, kde již v jiných případech detekoval daňové doměrky (například provedením kontroly všech zákazníků určitého dodavatele).

ZTÍŽENÍ REGISTRACE K DPH

Dalším bodem v boji daňové správy proti daňovým únikům je zvýšená kontrolní činnost při registraci subjektů k dani z přidané hodnoty. Zatímco v minulosti bylo provedení registrace relativně formálním aktem, v současné době se finanční úřady před provedením této registrace zaměřují na detailní prověrku jednotlivých subjektů a doložení splnění všech podmínek pro provedení registrace.

Hlavním bodem je pak prověření ekonomické činnosti daňového subjektu. Zejména pak skutečnost, zda a v jakém rozsahu bude provádět činnosti podléhající DPH. U nových subjektů přitom může být konkrétní prokázání budoucí činnosti velmi problematické.

Lze se tak setkat s případy, kdy finanční úřady požadují například předložení uzavřených smluv o budoucích dodávkách zboží či služeb, či smlouvy o smlouvách budoucích. Budoucí zákazníci nových subjektů však uzavření těchto smluv podmiňují předložením registrace k DPH. Celá registrace se tak dostává do poněkud začarovaného kruhu a jednoduchý úkon se může protáhnout na několik měsíců.

Daňovým subjektům lze doporučit, aby se na takové situace připravily již před podáním přihlášky k registraci a snažily se případné pochybnosti správce daně rozptýlit ještě dříve, než vzniknou.

DALŠÍ VÝVOJ

Další vývoj je s ohledem na celkový stav české i světové společnosti v oblasti správy daní zřetelný. Základním aspektem bude posilování postavení správce daně, a to nejen z hlediska získaných informací od daňových subjektů, ale i v rámci mezinárodní výměny informací s daňovými správami jiných zemí.

Daňové správy budou cílit na omezení možných daňových úniků, kterým narážejí podnikatelské struktury vystavené s cílem snižovat daňové zatížení, ať již formou přelévání zisků do zemí s nižším daňovým zatížením, nebo různými formami interních restrukturalizací.

Bude také posilovat kontrolní činnost správců daně a detailnější prověřování základních podmínek pro jednotlivé úkony. Lze také předpokládat, že i nadále bude posilovat trend přesunu rozhodování o daňových doměrcích do oblastí soudní. S ohledem na centralizovanou koordinaci metodiky daňových doměrků bude nadále oslabována pozice odvolacích řízení.

V českém daňovém prostředí lze očekávat i možné omezování některých osvobození či ve vzdálenější budoucnosti i úpravu pravidel nízké kapitalizace.

Úprava pravidel nízké kapitalizace je sice teprve ve stádiu úvah, nicméně z dosavadních záměrů lze vypožorovat možný příklon k systému již uplatňovanému v některých jiných státech. Zde daňová uznatelnost úroku z půjček není odvozována od výše vlastního kapitálu (současná úprava), ale od výše aktuálního hospodářského výsledků (obvykle EBITDA). Tento postup je již v současné době uplatňován na Slovensku či v Německu. Omezení daňové uznatelnosti úroků popsaným způsobem by mnoha subjektům výrazně zkomplikovalo plánování v oblasti financování.

Je zřejmé, že snahy daňové správy o vyšší výběr daní bez formálního zvyšování daňových sazeb budou pokračovat. V poslední době pak i přes určité náznaky snižování daňových sazeb (zejména DPH u spotřebního zboží) poněkud utichají diskuze o rychlém znovusjednocení snížené sazby DPH. Pokud by k něčemu takovému došlo, dopad na developerské projekty sociálního bydlení by byl nezanedbatelný. Bohužel se zdá, že podobný vývoj zřejmě není pravděpodobný ani v příštím – volebním – roce.

vidual taxpayers. An acceleration of refunds of excessive deductions could be a positive result of this new obligation.

We can expect that the obtained data will be used by the tax administration in other ways and in other tax areas. The tax administrator obtains a very powerful tool of fiscal control, which will enable it to effectively carry out general inspections of certain types of transactions, for example in the area of income tax. During the tax inspection, the administrator will then be able to focus only on areas, where it has detected retroactive tax assessments in other cases (for example by performing an inspection of all customers of a certain seller).

DIFFICULT REGISTRATIONS FOR VAT

Another aspect of the fight against tax evasion by the tax administration is the increased inspection activity during registration of entities for value added tax. While registration was relatively a formal act in the past, the current tax authorities focus on a detailed review of various entities and proof of compliance with all the conditions for registration before carrying out the registration.

The main point is the examination of the economic activity of a taxpayer entity. In particular, whether and to what extent the taxpayer will perform activities subject to VAT. At the same time, it may be very difficult for new entities to provide concrete proof of their future activities.

One can thus encounter cases, where tax authorities require, for example, the submission of contracts for future deliveries of goods or services, or contracts for future contracts. Future customers of new entities, however, make the conclusion of these agreements conditional upon the submission of VAT registration. The entire registration thus gets into a somewhat vicious circle and a simple task can stretch out for several months.

Taxpayers may be advised to be prepared for such situations prior to submitting the application for registration and they should attempt to dissipate possible doubts of the tax administrator even before they arise.

FURTHER DEVELOPMENT

A further development, in light of the overall state of Czech and international society in the field of tax administration, is clear. A fundamental aspect will be the strengthening of the position of tax administration, both in terms of the information obtained from the taxpayers and in the international exchange of information with tax authorities in other countries.

Tax administrations will aim for a reduction of possible tax evasions, which are boosted by business structures built with the aim of reducing the tax burden either in terms of profit spillover to countries with a lower tax burden, or various forms of internal restructuring.

The inspection activities of tax authorities will be strengthened, as well as a more detailed screening of legal conditions for individual operations. It can also be assumed that the trend of shifting decision-making on retrospective tax assessments to the area of court proceedings will continue. As regards centralized coordination of the methodology of retrospective tax assessments, the position of appeal proceedings will continue to be weakened.

A potential limiting of some exemptions can be expected in the Czech tax environment, as well as adjustment of thin capitalization rules in the distant future.

The adjustment of thin capitalization rules is only at the stage of reflection, but we can already see from the current plans that there is a possible shift to the system already applied by some other countries. Here, the tax deductibility of interest on loans is not derived from

shareholders' equity (the current amendment), but from the amount of the current economic results (usually EBITDA). This procedure is already currently applied in Slovakia or Germany. Limiting the tax deductibility of interest in the described manner would significantly complicate the planning of funding for many entities.

It is obvious that the efforts of the tax administration to achieve higher tax collection without a formal increasing of tax rates will continue. Despite some recent signs of reducing tax rates (especially VAT on consumer goods) discussions on the rapid reunification of the reduced VAT rate have been fading. If such a thing happened, the impact on social housing development projects would be significant. Unfortunately, it seems that similar developments might not be probable in the next year, which is also an election year.

„Daňová legislativa se mění v podstatě neustále a očekávám, že tento trend se bohužel v nejbližší době nezmění.“

“The tax legislation continuously varies substantially and I expect that this trend will unfortunately continue in the near term.”

Tomáš Fabian, Skanska Property

SEZNAM ZVEŘEJNĚNÝCH CITACÍ A FOTOGRAFIÍ

LIST OF PUBLISHED QUOTES AND PHOTOS

ZA POSKYTNUTÉ CITACE Z DOTAZNÍKOVÉHO PRŮZKUMU ARTN DĚKUJEME TĚMTO ODBORNÍKŮM:

WE WOULD LIKE TO THANK FOLLOWING EXPERTS FOR PROVIDING US THEIR QUOTATIONS IN AREMD SURVEY:

Berger Pavel, GE Money Bank
 Brabec Petr, CBRE
 Drtina Tomáš, Incoma GfK
 Fabian Tomáš, Skanska Property
 Hampl Ondřej, BADOKH
 Holub Emil, Clifford Chance
 Kadeřábek Tomáš, Asociace developerů
 Klopalová Zdenka, Knight Frank
 Kliment Pavel, KPMG Česká republika
 Korec Evžen, EKOSPOL
 Kostrounová Lenka, ČSOB
 Kühn Pavel, Česká spořitelna
 Kulhánková Simona, UBM Bohemia Development
 Linhart Jiří, Karimpol
 Loukonen Tero, Passerinvest Group
 Pácal Jiří, Central Europe Holding
 Pažitka David, Klepiérre
 Skotnica Jiří, RSM Tacoma
 Soural Marcel, Trigema
 Špalek Ondřej, Panattoni Development Czech Republic
 Štěpán Jakub, CBRE
 Vyleta Alois, CA Immo Real Estate Management

V Trend Reportu 2016 byly publikovány fotografie těchto projektů (podle pořadí):

In Trend Report 2016, there were published following project photos (in order of appearance):

Titulní strana / Title page:

Corso Court, Skanska Property Czech Republic

Kapitoly / Chapters:

BLOX, bpd development
 Vila Průhonice, Jestico + Whiles
 Corso Court, Skanska Property Czech Republic
 Galerie HARFA, Lighthouse Group
 Amazon Fulfillment Centre Dobrovíz, Panattoni Europe
 Motel One, Penta Investments

Za poskytnuté fotografie děkujeme.

Our special thanks goes for provided pictures.

ZKRAŤTE SI CESTU DOMŮ





Audit Tax Advisory Legal

www.kpmg.cz

Financování nemovitostí a developerských projektů

ČSOB Real Estate

Kancelářský projekt Aviatika | Penta Investments, s.r.o.



BLV@Horní Měcholupy | Trigema a.s.



Galerie Přerov | Reality management, a.s.



Český technologický park | Technologický Park Brno, a.s.



ČSOB financuje developerské projekty a poskytuje špičkové služby tuzemským i zahraničním investorům. Jsme připraveni financovat i Váš projekt.

Kontakt: Ing. Lenka Kostrounová | tel.: +420 224 114 371 | e-mail: lkostrounova@csob.cz

www.csobcorporate.cz

Korporátní a institucionální bankovníctví



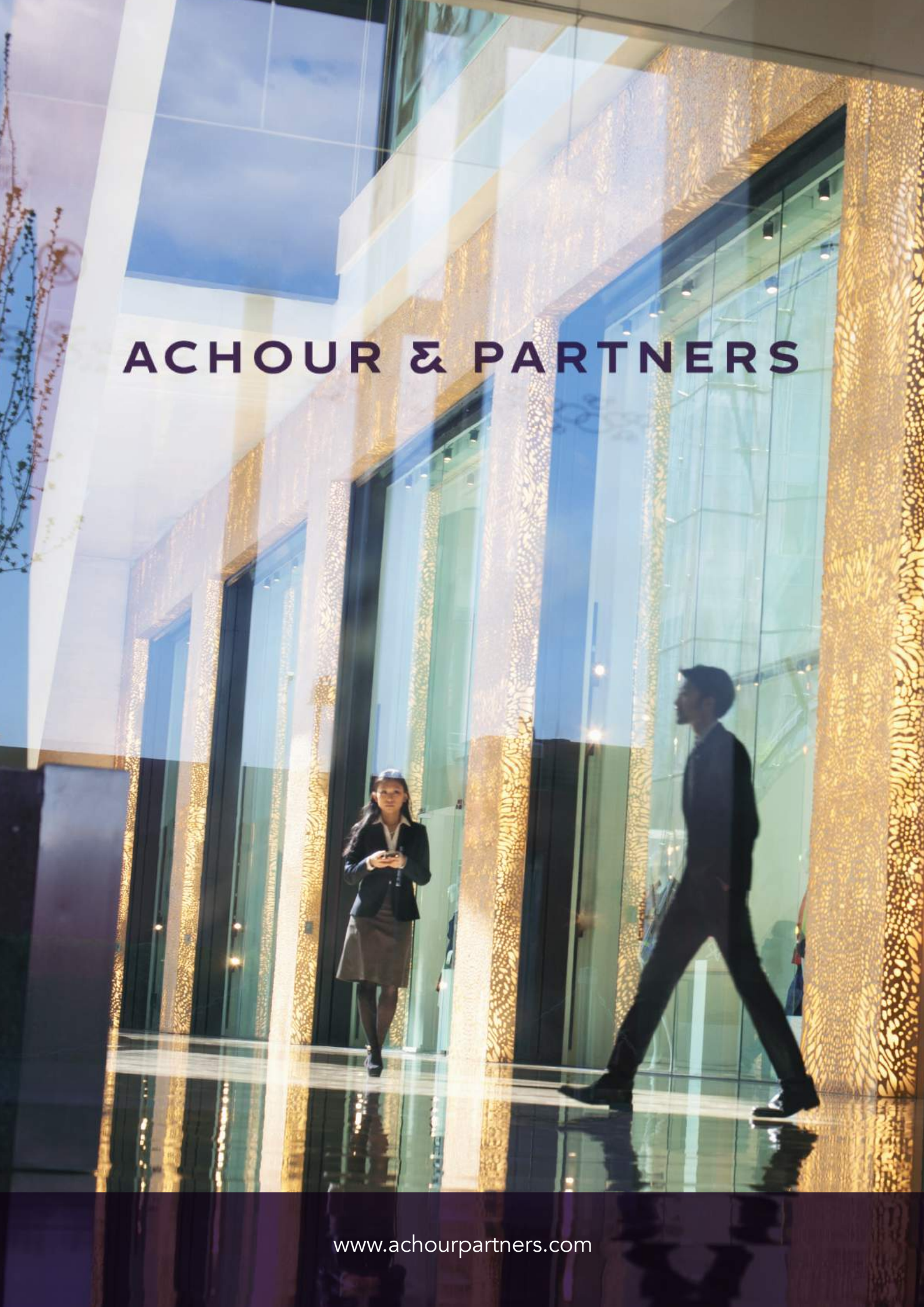
www.trigema.cz / Nové byty chytře...



Ceník bytů naleznete na byty.trigema.cz,
další informace na www.chytře-bydlení.com
nebo na lince **800 340 350**.

Zjednodušeně jsme koncept Chytrého bydlení rozdělili
do pěti navzájem propojených segmentů: **ekologie a energie,**
moderní technologie, zdraví a bezpečí, cena a služby na dosah,
které společně ovlivňují **spokojené bydlení** našich klientů.

Aktuálně můžete vybírat byty v projektech
SMART byty Nové Butovice, BLV@Horní Měcholupy a CLB@Letňany.

A photograph of a modern building facade featuring large glass windows and golden perforated panels. Two people, a woman and a man, are walking on the sidewalk in front of the building. The woman is on the left, wearing a dark blazer and a skirt, looking at her phone. The man is on the right, wearing a dark suit, walking towards the right. The building's facade is composed of large glass panels and golden perforated panels that create a textured, shimmering effect. The sky is visible through the glass panels, and the overall scene is brightly lit.

ACHOUR & PARTNERS

www.achourpartners.com



DOLNÍ POČERNICE II

POZEMKY A RODINNÉ DOMY U GOLFOVÉHO HŘIŠTĚ BLACK BRIDGE

Sekyra Group již 18 let působí na českém realitním trhu. Za tu dobu vybudovala sídla například pro Českou spořitelnu, T-Mobile, Národní technickou knihovnu (ta získala ocenění Stavba roku 2009), postavila ale i více než 7 000 bytů. Projekt Dolní Počernice II navazuje na úspěšnou první etapu oceněnou jako Realitní projekt roku 2013 pro Prahu 9 a nabízí k prodeji 62 atraktivních pozemků o výměrách 300–900 m² pro výstavbu rodinných domů. Pozemky budou napojeny na inženýrské sítě. V případě zájmu vám lze ve spolupráci s dodavatelem zajistit dům „na klíč“ v nízkoenergetickém či pasivním standardu. Ve středu území, v návaznosti na ulici K Zámku, vznikne široké pásmo veřejné zeleně, které se v budoucnu napojí na rozsáhlý rekreační park „V Čenku“ mezi Dolními Počernicemi a Černým Mostem.

DOLNÍ POČERNICE II

BUILDING SITES AND HOUSES NEAR THE GOLF COURSE BLACK BRIDGE

Sekyra Group has been part of the Czech real estate market for 18 years. During that time, the group has developed, for example, the headquarters of Česká spořitelna or T-Mobile, the National Technical Library (awarded the Building of the Year 2009 Prize), but also over 7,000 apartments. The project Dolní Počernice II follows up on the successful first stage, awarded the prize for the Real Estate Project of the Year 2013 for Prague 9, offering 62 attractive sites in the size 300 to 900 m² for family houses. All sites will be connected to utility networks. In case of interest, the house can be ready-made in the low-energy or passive standard. In the middle of the area, adjacent to K Zámku Street, a wide greenery strip will one day connect the neighborhood to the vast leisure time park "V Čenku" between Dolní Počernice and Černý Most.

Největší česko-slovenská advokátní kancelář s mezinárodním dosahem

- I Havel, Holásek & Partners je největší česko-slovenskou právníkou firmou; kanceláře v Praze, Brně, Ostravě a Bratislavě; 23 partnerů, více než 100 advokátů a celkem 180 právníků
- I Jeden z největších specializovaných právních týmů zaměřených na nemovitosti, stavebnictví a právo životního prostředí v České republice a na Slovensku s více než 20 zkušenými právníky včetně 7 partnerů
- I Klientela z řad předních mezinárodních a domácích developerských společností a investorů, stavebních společností, bank a veřejné správy
- I Právní služby poskytované developerům v souvislosti se všemi aspekty nemovitostních projektů, včetně územních rozhodnutí, zpracování a realizace projektu, právních due diligence, koupě a prodeje nemovitostí a projektového financování
- I Poradenství týkající se strukturování a vyjednávání úvěrových smluv v souvislosti s akvizicemi nemovitostí a projektovým financováním jak na straně investora, tak na straně financující instituce
- I Komplexní právní poradenství a související daňové služby v oblasti investičních projektů a obchodování s nemovitostmi; desítky významných nemovitostních transakcí a projektů ročně

Právníká firma roku
v kategorii Developerské
a nemovitostní projekty v ČR
(2012)



Nejúspěšnější kancelář v ČR
a na Slovensku dle počtu
nominací a titulů dosavadních
ročníků soutěže



Klienty nejlépe hodnocená
právníká firma
v České republice
(2010, 2013, 2015)



Právníká firma roku
v České republice
(2011, 2012, 2014, 2015)



1. místo v celkovém počtu
realizovaných fúzí a akvizic
v České republice
(2009–2013)



THOMSON REUTERS



- výjimečná architektura
- Evropská třída, prestižní lokalita Prahy 6 – Dejvice
- projekt má předcertifikaci LEED GOLD
- termín otevření 4Q 2018
- 24 000 m² kancelářských ploch třídy A
- jednotlivá kancelářská podlaží 400 až 1 300 m²
- 9 000 m² maloobchodních ploch

WWW.BORISLAVKA.CZ



REZIDENCE SACRE COEUR²

Praha — Hřebenky

velkorysé bydlení s výhledy
kousek od Malé Strany

apartment | loft | penthouse

- od 1+kk do 6+kk, 45 až 255 m²
- v centru Prahy pod Petřínem
- vzdušné a neotřele moderní
- neomezené tvůrčí uspořádání
- služby recepce 24/7



VITALITY REZIDENCE

Praha — Hřebenky

prémiové bydlení a péče
nejvyššího standardu

- 1+kk až 3+kk od 45 do 145 m²
- exkluzivní lokalita
- vysoký standard a kvalita
- komplexní 24/7 služby
- bezbariérové prostředí



reSITE 2016



Města a migrace

16.-17. června 2016
Forum Karlín
Praha

5. mezinárodní konference reSITE 2016 vyzvedne žhavé téma: Města a migrace

Města stojí před zásadní výzvou: jak se vyrovnat s přílivem nových obyvatel? Proto zveme do srdce Evropy globální špičky architektury i urbanismu a starosty významných metropolí na konferenci reSITE 2016.

„Otázka migrace a jejího dopadu na život ve městech je jedna z největších výzev naší generace. Postavíme se jí čelem. reSITE 2016 odpoví jak. Migrace je přirozený proces a zdroj nových příležitostí. Klíčem k úspěchu je připravit se na ni a znát osvědčená řešení,“ zve na letošní konferenci ředitel reSITE, krajinný architekt Martin Barry.

Co od konference světového stříhu očekávat? Příliv inspirace, osvědčená řešení, nové kontakty z České republiky i z ciziny a konečně platformu pro spolupráci a porozumění mezi příbuznými obory. reSITE přináší nenahraditelný kontakt s posledními trendy, které hýbou světem. Posláním reSITE je zanechat města našim potomkům a dalším generacím v lepším stavu, než v jakém jsme je převzali my. Chceme vytvářet odolná a konkurenceschopná města příjemná k životu. Města nám leží na srdci.

Letošní konference je pořádána ve spolupráci s Institutem plánování a rozvoje Hlavního města Prahy. Mezinárodní konference proběhne popáté 16. -17. června ve Foru Karlín.

**Program konference, vstupenky a klub
Friends of reSITE**

resite.cz

Spolupřadatel

IPR ———
PRAHA

reSITE se koná za podpory

PENTA

Místo konání a partner

FORUM
KARLÍN

POZNÁMKY
NOTES

© Všechna práva vyhrazena Asociaci 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 rada / Editorial Board: : Tomáš Drtina, Kamil Kosman a Daniela Kozáková
Redakční zpracování a obsahová korektura / Editorial Revision and Content Correction: Jiří Hlinka, Monika Kofroňová, Zuzana Chládková
Překlad do anglického jazyka / Translation into English: LANGEQ, s.r.o.
Obálka a grafická úprava / Cover and Design: Idealab, s.r.o.
Tisk / Print: ORBIS PICTURES AGENCY s.r.o.
Vydavatel / Publisher: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, zájmový spolek



Trend Report 2016 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 9. 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 2016 has been published by the Association for Real Estate Market Development as its 9th 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