

TREND REPORT 2017



WALTROVKA



ARTN

PŘEHLED ČESKÉHO NEMOVITOSTNÍHO TRHU
CZECH REAL ESTATE MARKET SURVEY

Generální partner ARTN
AREMD General Partner



Partneři ARTN
AREMD Partners



Obsah publikace Trend Report 2017 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 2017 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:

Diblík Ondřej, Lexxus
Drtina Tomáš, GfK Czech
Frait Jan, Česká národní banka
Fröhlichová Tereza, ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář
Hejlová Hana, Česká národní banka
Hlaváček Michal, Česká národní banka
Holub Emil, Clifford Chance
Chaloupka Radek, KPMG
Kaděrová Martina, ARTN
Klapalová Zdenka, Knight Frank
Klas Přemysl, KPMG Česká republika
Klečka Karel, Patria investiční společnost
Kosman Kamil, KAAP Media
Kostrounová Lenka, ČSOB
Kozáková Daniela, Havel, Holásek & Partners
Mládek Martin, Invicta Law, advokátní kancelář
Mocková Marie, Hypoteční banka
Novák Pavel, Knight Frank
Nováková Hana, Invicta Law, advokátní kancelář
Pažitka David, Klépierre
Pácal Jiří, Central Europe Holding
Polák Radek, Trigema
Sadil Jan, Hypoteční Banka
Soural Marcel, Trigema
Svoboda Prokop, Svoboda & Williams
Šindelářová Lenka, BNP Paribas Real Estate Czech Republic
Špaček Ondřej, KPMG Česká republika
Štys Daniel, CBRE
Toman Petr, KPMG Česká republika
Vlk Ondřej, Colliers

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 2017 Members of the Association for Real Estate Market Development in 2017	8
Trendy na trhu nemovitostí 2016–2017 podle průzkumu ARTN Real Estate Market Trends 2016–2017 Survey by AREMD	9
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě Macroeconomic Development and Real Estate Prices in the Czech Republic and Globally	19
Rezidenční trh Residential Market	27
Development nových bytů Development of New Apartments	34
Prémiové nemovitosti Premium Real Estate	38
Trendy na trhu pronájmů luxusních nemovitostí Trends in the Luxury Real Estate Rental Market	40
Trh s kancelářskými prostory Office Market	45
Aktuální trendy investičních transakcí Current Trends in Investment Transactions	52
Trh s maloobchodními prostory Retail Market	59
Remodeling obchodních center Remodeling Shopping Centers	65
Property Management Property Management	67

Trh průmyslových nemovitostí Industrial Market	73
Současné trendy v cestovním ruchu s důrazem na hotelnictví Current Trends in Tourism with an Emphasis on the Hotel Industry	77
Financování nemovitostí Real Estate Financing	81
Financování právnických osob a nemovitostí Funding of Legal Entities and Real Estate	82
Alternativní financování nemovitostí Alternative Financing of Corporate Real Estate Transactions	86
Oceňování nemovitostí Real Estate Valuation	90
Hypoteční financování Mortgage Financing	92
Investiční trh Investment Market	97
Právo Law	103
Investiční transakce z hlediska práva Investment Market	108
Daň z nabytí nemovitých věcí Real Estate Acquisition Tax	110
Daně v oblasti nemovitostí Real Estate Taxes	115
Seznam zveřejněných citací a fotografií List of Published Quotes and Photos	121

SLOVO PREZIDENTKY SPRÁVNÍ RADY ARTN

VÁŽENÍ KOLEGOVÉ, ČLENOVÉ A PŘÍZNIVCI ARTN, VÁŽENÍ ČTENÁŘI,

i v tomto roce vám početný autorsky kolektiv předkládá publikaci Trend Report 2017.

Jedná se o jubilejní desáté vydání a opět vám poskytujeme komplexní a aktuální pohled na hlavní dění a trendy všech segmentů realitního trhu v České republice.

Vytrvali jsme v naší snaze vydávat pro vás TR každoročně. A tak jako v uplynulých letech vycházíme z rozsáhlého dotazníkového šetření. Obracíme se v něm nejen na naši členskou základnu, ale i na řadu specialistů a odborníků aktivních v oblasti nemovitostí. Z toho důvodu můžete TR pokládat za nezávislou studii, která odráží názory nejen samotných autorů, ale i širší odborné veřejnosti.

Rok 2017 byl pro nás všechny rokem mimořádně úspěšným. Souhrou řady příznivých okolností se trhu skutečně dařilo. Byli jsme svědky vysoké likvidity a zároveň rekordně nízkých úrokových sazeb. Hypotéky byly poskytnuty v historicky nejvyšším objemu. Klesala neobsazenost kancelářských ploch. Objem investic v ČR dosáhl úctyhodných 3,5 miliard EUR. Řada zastaralých komerčních objektů se prochází rekonstrukcí a revitalizací, neboť nova výstavba nenaplnila potřeby zájemců.

V záplavě pozitivních čísel a zpráv by neměla zapadnout skutečnost, že v roce 2016 bylo dokončeno pouhých 33 000 m² kancelářských ploch. Stejný deficit registrujeme i u bytové výstavby. Praha jako úspěšná metropole

roste, rozvíjí se. Láká nové subjekty, narůstá počet obyvatel a s tím souvisejí požadavky firem na moderní komerční prostory a zájemců na kvalitní bydlení. A developéři nejsou schopni na poptávku flexibilně a adekvátně reagovat. Brání tomu dlouhé schvalovací procesy i chybějící Metropolitní plán našeho hlavního města.

Přitom, jak píše prof. Frait ve své úvodní kapitole, nezaměstnanost klesá. To vede k tomu, že společnosti se při výběru kanceláří stále více orientují nejen na cenu a efektivitu, ale také na zájmy zaměstnanců. Trendem se stávají projekty, v nichž zaměstnanci nacházejí kromě optimálních pracovních podmínek i řadu mimopracovních podnětů, služeb a relaxačních zón.

Pokles rezidenční výstavby působil na růst ceny bytů. A to logicky jak v u původní, tak i nové zástavby. Přála bych nám tedy do roku letošního i následujícího, ať dobrá atmosféra na trhu vydrží. A ať mají developéři, kteří překonali krůtější časy, kdy byl trh ve fázi recese, možnost dále rozvíjet kapacity našeho města a saturovat tak rostoucí poptávku po kvalitních kancelářích i novém bydlení...

Ať se nám všem společně daří i nadále.

PhDr. Ing. ZDENKA KLAPALOVÁ, CSc.
Prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Zdenka Klapalová



Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) je neziskový zájmový spolek, který vznikl jako právní subjekt po zhruba roční neformální předešle 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 2017 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.

HLAVNÍ CÍLE ARTN JSOU FORMULOVÁNY V 5 ZÁKLADNÍCH OKRUZÍCH:

- 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

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 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 71 aktivních expertů, mezi respondenty byli významně zastoupeni členové Asociace.

ODBOBNÉ 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 10. 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 260 unikátních uživatelů.

BEST OF REALTY

Pod oficiální záštitou Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí proběhl i 18. ročník soutěže Nejlepší z realit. 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 počtrnácté udělila ARTN svou výroční cenu AWARD FOR EXCELLENCE. Cenu ARTN Award for Excellence, o které rozhodují sami členové asociace svým hlasováním, v roce 2016 získal projekt laserového centra ELI BEAMLINES v Dolních Břežanech. ELI Beamlines je významným projektem vědecké „paneurovské infrastruktury“, ve kterém se excelentním způsobem snoubí užitek (prestižní vědecké laserové pracoviště) a estetika/mimořádně zdařilé architektonické ztvárnění. Členové ARTN u projektu oceňují šíři mezinárodního dopadu, neboť se jej účastní 40 akademických a vědeckých institucí z 13 evropských zemí. Vybudování centra ELI právě v Čechách/Dolních Břežanech potvrzuje vynikající připravenost lokality a týmu schopného koordinovat přípravné a realizační práce. Realizace projektu potvrdila důležitost České republiky na mapě světového výzkumu.

VÍCE O NÁS NA WWW.ARTN.CZ

ČLENOVÉ ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ V ROCE 2017

KORPORÁTNÍ ČLENOVÉ

AK Achour & Partners s.r.o.	Achour Gabriel	Metrostav Development, a.s.	Buršík Ondřej
BPD Development	Pokorný Radek	Penta Investments	Palička Petr
Czech Property Investments, a.s.	Havelka Zdeněk	SATPO broker, s.r.o.	Pokorný Jiří
Česká spořitelna, a.s.	Hradec Filip	Sekyra Group, a.s.	Anderle Leoš
FINEP CZ a.s.	Kocián Michal	Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	Fabian Tomáš
HB Reavis Group CZ, s.r.o.	Herman Petr	Trigema, a.s.	Soural Marcel
KKCG Real Estate a.s.	Pujman Petr	UBM Bohemia Development s.r.o.	Kulhánková Simona

ČLENOVÉ

Balák Jan	ENA Experts	Marek Petr	ČVUT FSv
Beneš Petr	Arcadis CZ, a.s.	Matoušková Karolína	The Property Advisory Group
Berger Pavel	MONETA (GE Money Bank)	Melč Michal	Deloitte Advisory s.r.o.
Bernard Radovan	BERNARD LEGAL	Miškovič Milorad Miško	KARLIN PORT REAL ESTATE
Capelleveen Johannes van	ECOVIS	Mládek Martin	INVICTA Law
Čermák Pavel	Arcadis CZ, a.s.	Naskos Michal	Cushman & Wakefield
Drtina Tomáš	GfK Czech, s.r.o.	Nehoda Radek	Letiště Praha
Dubovský Miroslav	DLA Piper Prague LLP, organizační složka	Němec Petr	Decathlon Russia
Dvořák Václav	Gestin Holding, a.s.	Němeček Radomír	Obermeyer Helika a.s.
Fajkus Jiří	RSIM Realitní a správcovská, a.s.	Nepala Pavel	RENOMIA
Fanta Petr	CODECO, a.s.	Novotný Martin	NSG Morison advokátní kancelář, s.r.o.
Fára Pavel	Delta Legal	Opletalová Daniela	Bird & Bird s.r.o. advokátní kancelář
Frank Rainer	Velíšek & Podpěra – advokátní kancelář s.r.o.	Pácal Jiří	Central Europe Holding, a.s.
Gavlas Ivo	Gavlas, spol. s r.o.	Plachá Iveta	CMC Cameron McKenna, advokát
Giese Ernst	Giese & Partner, s.r.o.	Pokorná Magda	Allen & Overy LL.P., organizační složka
Grabmüllerová Daniela	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	Porupka Tomáš	KKCG, a.s.
Hampl Ondřej	BADOKH, advokátní kancelář	Prášil Jiří	t. č. na mateřské dovolené
Hejma Petr	Multiprojekt Group a.s.	Prchlík Dušan	Ungelt Services, a.s.
Hermann Jiří	UCTAM Czech Republic	Příkrylová Pavla	PETERKA & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.
Hink Michal	Dentons Europe CS LLP	Sadil Jan	Hypoteční banka, a.s.
Holásek Jan	Havel, Holásek & Partners s.r.o.	Sedmíhradský Jakub	Lexus a.s., partner
Holub Emil	Clifford Chance LLP	Schödelbauerová Pavla	Ministerstvo pro místní rozvoj
Horváth Jan	CTR Group a.s.	Skalický Martin	EDULIOS
Humlová Olga	t.č. bez angažmá	Skotnica Jiří	RSM Tacoma, a.s.
Hybš Jan	Ministerstvo kultury, odbor investic	Stránský Karel	Colliers international s.r.o.
Illetško Petr	ANO spořitelní družstvo	Sýkora Luděk	Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta
Janeček Radek	Squire Sanders, v.o.s., advokátní kancelář	Šimonek David	Baker & McKenzie s.r.o., advokátní kancelář
Klapalová Zdenka	KNIGHT FRANK, spol. s r.o.	Škvára Pavel	AmRest
Kliment Pavel	KPMG Česká republika	Šourek Michal	MS architekti s.r.o.
Konečná Radka	Konečná & Zacha, s.r.o., advokátní kancelář	Špalek Ondřej	Panattoni Development CZ
Kořínková Dana	Advokátní kancelář JUDr. Dana Kořínková	Štěpánková Klára	Kinstellar s.r.o., advokátní kancelář
Kosman Kamil	KAAP Media	Švanda Zdeněk	Technical Consulting Group s.r.o.
Kostrounová Lenka	Československá obchodní banka, a.s.	Tlačbaba Jan	DBK Praha a.s.
Kozáková Daniela	Havel, Holásek & Partners s.r.o.	Tuček Martin	PPF Real Estate s.r.o.
Kožušník Rudolf	PRK Partners, s.r.o.	Urbánek Petr	Petr Urbánek – Poradenství pro nemovitosti
Krejčí Filip	VŠE, Fakulta podnikohospodářská	Vaculík František	PSJ, a.s.
Krones Tomáš	PSG International	Válka Zdeněk	Stewart Title Limited
Kruntorád Jan	Gepard Finance a.s.	Vecán Pavel	GES REAL, a.s.
Kühn Pavel	Česká spořitelna, a.s.	Veselý Alexej	Trikaya Czech Republic a.s.
Kulman Tomáš	Czech Comfort s.r.o.	Vobruba Aleš	Orco Property Group
Langr Aleš	Crest Communications	Zaslavský Timur	KOPF Advisory
Lazar Evan Zohav	Dentons Europe CS LLP	Zeman Petr	ARGON s.r.o.
Lux Martin	Sociologický ústav AV ČR	Zemanová Eva	Ernst & Young s.r.o.
Malý Bedřich	YBN consult, znalecký ústav	Žalský Karel	Interprospekt CZ s.r.o.

PRŮZKUM ARTN: LIKVIDITA TLAČÍ CENY (VŠECH TYPŮ) NEMOVITOSTÍ VZHŮRU

PRŮZKUM ARTN: LIKVIDITA TLAČÍ CENY (VŠECH TYPŮ) NEMOVITOSTÍ VZHŮRU

I v roce 2017 se očekává silící poptávka po rezidenčních nemovitostech provázená pozvolným růstem cen.

V Praze pokračuje neuspokojivá situace spojená s neúměrně dlouhým procesem povolování staveb, což povede ke zpomalení výstavby a poklesu nových bytů v nabídce developerských společností.

Klíčovou a diskutovanou událostí je uvolnění kurzového závazku ČNB a následné potencionální zvýšení úrokových sazeb.

Další významnou skutečností, která v roce 2017 ovlivní realitní trh bude přijetí zákona o realitním zprostředkování, který mj. zavede povinné kvalifikační požadavky na realitní makléře.

V již tradičním průzkumu pořádaném ARTN na začátku roku 2017 jsme se opět zaměřili na hlavní vyhlídky a trendy v uplynulém roce 2016 i v následujícím období. Ptali jsme se vás, co můžeme očekávat v jednotlivých oblastech trhu nemovitostí a souvisejících odvětvích ekonomiky a hospodářství:

Jaké události budou mít klíčový dopad na realitní trh? V jakých sektorech nemovitostního trhu můžeme očekávat největší nárůst nových projektů? Kam zacílí investoři? Struktura respondentů průzkumu i autorů Trend reportu obsáhla a propojila experty ze všech různorodých oblastí realitního trh a tím zaručila, že je Trend report 2017 i letos, již po desáté, komplexní zprávou o realitním trhu s velkou mírou objektivit. Se zadáním i výsledky průzkumu opět pomohla renomovaná agentura GfK Czech.

Shoda panuje mezi odborníky například v otázce nejdůležitějších trendů v letošním roce – zejména v očekávání přílivu nových investorů do České republiky nebo na rostoucím zájmu ze strany private equity fondů.

Dalšími faktory jsou uvolnění měnového kurzu ČNB (s nímž žijeme již několik týdnů), konzervativnější LTV a LTC a celkové mírné zdražování financování nemovitostí. Důležitou roli sehraje i postup příprav Metropolitního plánu a případný posun a zrychlení v současnosti vleklého vydávání stavebního povolení. Řada odborníků také předpokládá vyšší množství revitalizačních brownfieldů.

Celkově se předpokládá, že i nadále bude pokračovat mírné zdražování rezidenčních nemovitostí zejména v ekonomických centrech, jako je Praha a Brno, kde nový development nestihá uspokojovat poptávku. To samé však platí pro kvalitní komerční nemovitosti, jejichž ceny stimuluje přetlak "investičních" financí.

JAKÉ OBLASTI TRHU NEMOVITOSTÍ DOZNAJÍ NEJVĚTŠÍCH ZMĚN?

Mezi respondenty panuje přesvědčení, že největší změny dozná v následujícím roce trh rezidenční, následován oblastí financování nemovitostí a investičním trhem. Oproti rok starým předpovědím sledujeme poměrově největší změnu právě v oblasti financování nemovitostí.

Na rezidenčním trhu přes zdražení (hypotečního) financování převáží převis poptávky nad nabídkou a ceny budou i nadále růst. Roli sehraje rovněž volné prostředky veřejnosti a stoupající obliba nemovitostí jako alternativní investiční příležitosti.

Kancelářský trh nabídne v roce 2017 výrazně vyšší množství dokončených projektů, než tomu bylo v roce 2016. Je očekáván mírný celkový nárůst neobsazenosti kancelářských prostor, ovšem i růst nejvyššího dosahovaného nájemného. Důraz nájemců na kvalitu stále poroste. Za hlavní důvod je označováno zvyšování originality prostředí pro zaměstnance, jehož se v mnoha oborech nedostává.

Retailový trh bude i v následujícím roce stabilní. Většinou expertů je očekáván posilující trend rekonstrukcí a modernizací stávajících prostor. Nová výstavba probíhá již jen v omezeném rozsahu.

Investiční trh bude pravděpodobně ovlivňovat nejvíce posílení koruny, efekt volného kapitálu a stále relativně levného financování, pro které není dostatek investičních příležitostí. Celkově je většinou expertů očekáván další růst v roce 2017 i v dalším období.

Konzervativnější přístup bank k půjčování peněz a zvýšení úrokových sazeb jsou nejčastěji jmenované vlivy na financování nemovitostí. K nim je třeba připočítat již uvolněný kurz koruny, zvyšující se inflaci a další regulatoriku bank.

„Tlak na cenu nových bytů daný minimálním množstvím povolovaných projektů bude enormní a bude se stále zvyšovat. Neuspokojená poptávka se přesouvá i do trhu starších nemovitostí a panelových bytů. Dochází lokálně až k neuvěřitelným nesmyslným extrémům, kdy cena „panelákového“ bytu překonává cenu bytu v nových projektech. Snaha politiků, spolků, sdružení apod. o konzervaci Prahy se efektem bumerangu vrací občanům zpět v nedostupných cenách bydlení, a to jak v prodejních cenách nyní, tak i později v cenách nájmu.“

Jan Řežáb, JRD

„Vedle výstavby nových projektů bude čím dál více aktuální „repas“ starších budov a jejich nabídka jako moderních B Class kanceláří za rozumnou cenu.“

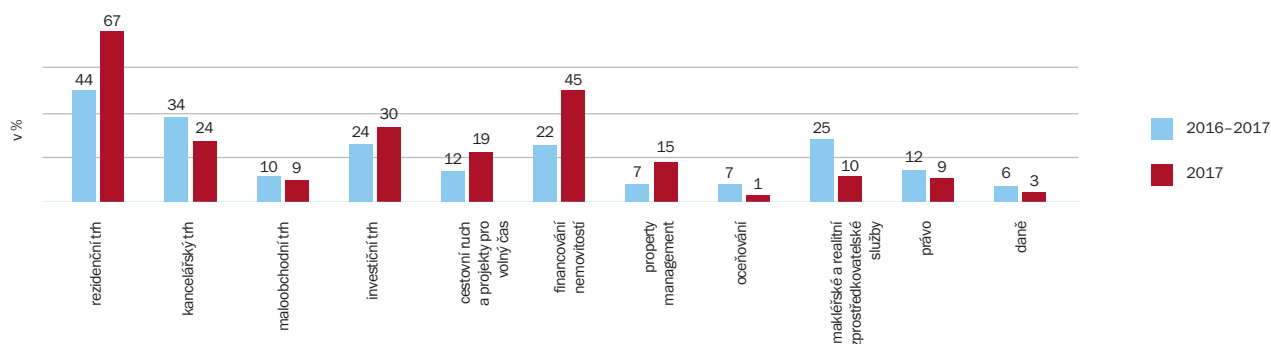
Jan Fical, Arridere

„Rekonstrukce, respektive repositioning starších center, nahradí dosud dominující nový development.“

Martina Jůzová, Česká spořitelna

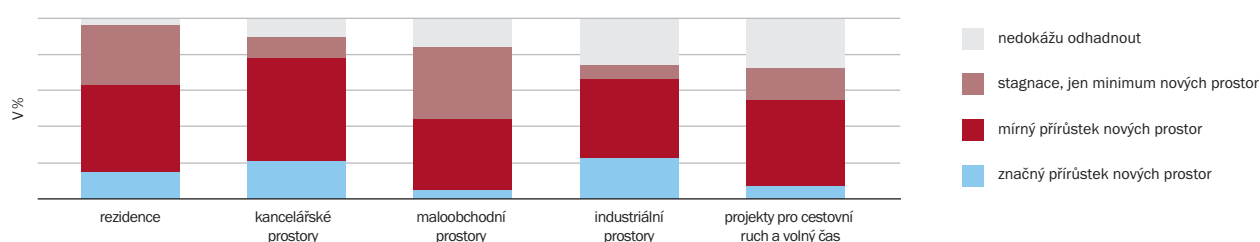
GRAF Oblasti českého realitního trhu, které doznají v roce 2017 největších změn.

Zdroj: průzkum ARTN



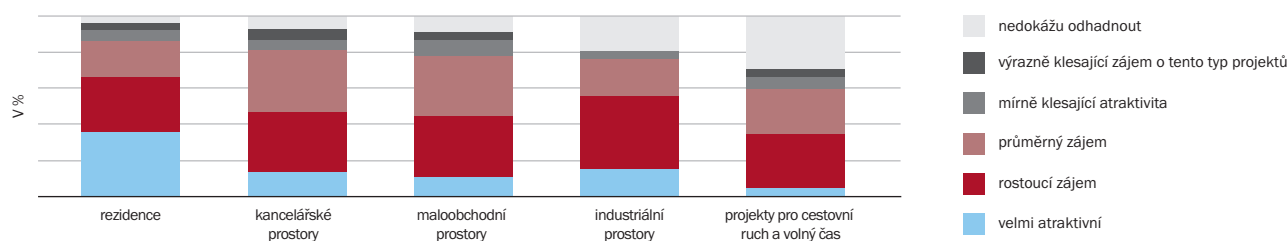
GRAF Nárůst nových projektů v roce 2017 v jednotlivých sektorech nemovitostního trhu.

Zdroj: průzkum ARTN



GRAF Typy nemovitostí podle atraktivity pro investory v letech 2017-2018.

Zdroj: průzkum ARTN



Komerční budovy v souvislosti s poskytováním co nejvyššího komfortu nájemcům budou dále zlepšovat své služby. Kvalitní property management vzhledem k omezené nabídce a konkurenčnímu trhu sehraje stále větší význam. Experti zmiňují i narůstající popularitu BIM (Informační model budovy).

EKONOMIKA POMÁHÁ DEVELOPMENTU

Dobrá kondice ekonomiky bude mít pozitivní dopad na celý realitní trh. Nejvyšší nárůst nových projektů je respondenty očekáván v rezidenčním, kancelářském a průmyslovém sektoru. Výraznějším přírůstkům bude i nadále bránit pomalý a obtížný proces získání územního rozhodnutí / stavebního povolení, nedostatek vhodných pozemků a v případě maloobchodních projektů i značná saturace trhu.

Naopak silný export a slabá koruna nahrávají trhu s průmyslovými nemovitostmi, kde se prorůstový trend očekává i v roce 2017. Dosud nenaplněný potenciál dle respondentů stále nabízí cestovní ruch.

NEJATRAKTIVNĚJŠÍ REZIDENCE

Mezi jednotlivými realitními segmenty zůstanou dle respondentů po další dva roky nejatraktivnějšími rezidence. Jako druhý nejperspektivnější se umístil industriální sektor.

Ohledně budoucího vývoje nájemného a cen v jednotlivých sektorech více než polovina respondentů zastává názor, že ceny nových bytů vzrostou o více než 5 %.

U nájmu pak panuje názor mírně konzervativnější, kdy růst o více než 5 % očekává třetina dotázaných. Vývoj nájmu kancelářských, maloobchodních a industriálních prostor je očekáván stabilizovaný s příklonem spíše k jejich mírnému růstu. Případný očekávaný růst cen nájmu bude zejména u špičkových nemovitostí.

CO CHYBÍ PRAZE?

Další část expertního rozhovoru se zaměřila na to, co brání Praze posunout se mezi rozvinuté evropské metropole, které zároveň jejich obyvatelé hodnotí jako kvalitní místo pro život. Dotázaní se shodli zejména na aspektu bezpečnosti ve všech částech města a dopravní infrastruktúře. Tě se týká např. lepšího systému záchytných parkovišť a jejich

„Předpokládám zájem o kreativní, aktivní a kvalifikovaný property management související s dalšími doplňkovými službami, jako jsou projektový management, asset management a zpracování vybavení kanceláří. Vše s ohledem na spokojenost nájemců a jejich zaměstnanců...“

Zdenka Klapalová, Knight Frank

„Zásadní je ucelená koncepce s jasnou vizí, která posílí rozvoj moderního pojetí města, snadnou a dostupnou mobilitu po městě a dostatek veřejného prostoru s aktivním využitím.“

Daniela Opletalová, Bird & Bird

dostatečné kapacitě, modernizace a rozvoji příměstské železniční sítě, regulace dopravy či neefektivnost správy města Praha v rozdělování svých zdrojů.

Mezi další body zvyšování kvality života v Praze patří podle odborníků například důraz na potřebnou revitalizaci Václavského náměstí a centrálních částí města. Dále pak kvalitnější správa veřejných prostor a zelených ploch ve městě a zanedbání výstavby nových veřejných budov z oblasti kultury či sportu. Zmiňovaným aspektem je i jasná vize a dlouhodobá koncepce v rozvoji města.

CO BRZDÍ TRH NEMOVITOSTÍ?

Co se týče samotného trhu nemovitostí, dotázaní nejvíce zmiňovali dlouhé a komplikované rozhodovací procesy v oblasti legislativy, chybějící jasnou koncepci rozvoje města a neurčitý vývoj Metropolitního plánu. Roli ale dle některých respondentů hrají i nedostatečně silní lokální investoři a nízké množství kvalitních nových projektů.

MARTINA KADĚROVÁ

ARTN

ENGLISH SUMMARY

ARTN SURVEY: LIQUIDITY IS PUSHING THE PRICES (OF ALL TYPES) OF REAL ESTATE UP

- In 2017, we expect a growing demand for residential property, accompanied by a gradual rise in prices.
- The disappointing situation in Prague associated with the disproportionately long construction permit process continues, which will slow construction and lead to a decrease in new apartments offered by development companies.
- The key and most discussed event is the release of the CNB's exchange rate commitment and the subsequent potential increase in interest rates.
- Another important fact that will influence the real estate market in 2017 will be the adoption of the Real Estate Brokerage Act, which will also introduce mandatory qualification requirements for real estate agents.



Lexxus Norton

LUXUSNÍ NEMOVITOSTI K PRODEJI A PRONÁJMU



MARCEL SOURAL

KULTURA BY MĚLA BÝT I NA OKRAJI MĚSTA

Zcela se se zapomíná na lokality mimo centrum Prahy, je přesvědčen Marcel Soral, ředitel a předseda představenstva developerské společnosti Trigema. „Právě v okrajových lokalitách by měl vzniknout moderní veřejný prostor, měly by tam být parky, hospůdky a místa k setkávání,“ říká Marcel Soral. Pomoci ale developerům musí i město.

Co považujete za největší bolest Prahy?

Je jich více. Odpovím ale jinak, než se asi očekává. V Praze máme magistrát, který by měl vytvářet strategie rozvoje, přinášet vize a držet hlavní finanční kasu. Jenže přenesením správy majetku na městské části se magistrát zbavuje určitého vlivu nad svým majetkem a určitých kompetencí. Vzniká tu něco, co lze jen obtížně řídit. V Praze je zvoleno magistrátní zastupitelstvo, jenže na městských částech je většinou jiná politická reprezentace. Funguje zde systém nejrůznějších schvalování, dělání si naschvůlů a nekomunikace, místo toho, aby bylo město pod jedním velením a platila zde jedna strategie.

Je to specifikum Prahy, nebo se s tímto problémem potýkají všechna větší města?

Myslím, že je to specifikum Prahy. Praha se vzdala části kompetencí a její rozhodování je komplikovanější.

Souhlasíte s tvrzením, že Praha nemá vizi a plán, jak by mělo město vypadat třeba za deset dvacet let? Každá nová politická garnitura totiž zneuguje to, co ta předchozí vytvářela.

To platí i na úrovni státu. Po každých volbách se radikálně posune kormidlo někam jinam. Vezměte si hádky okolo EET. Jedno politické uskupení říká, že evidenci chce, druhé slibuje, že když vyhraje volby, EET zruší. Jaký to má dopad na nás občany? Stále se něco mění, stále je něco jinak. Největším investorem v Praze, pokud se bavíme o rozvoji města, hlavně infrastrukturních staveb, je magistrát. Pak je tu ale spousta soukromých investorů, kteří do rozvoje také zasahují. Soukromí investoři potřebují mít dlouhodobě stabilní pravidla, protože investorská činnost je otázkou několika let. Stává se ale, že v průběhu přípravy projektu se pravidla několikrát změní. To není možné. Tím Praha hodně trpí.

Co se tedy musí do budoucna změnit, aby byla Praha významnou evropskou metropolí?

Vše začíná vizí, jak by mělo město vypadat. Teď se konečně dokončil strategický plán Prahy do roku 2030. Řekněme, že vize je na stole. A bylo by dobré se jí držet a naplnit ji. Bylo by skvělé, kdyby politici a úředníci v Praze tento plán znali, nebo si jej alespoň přečetli. Často se o něčem mluví, a neví se o čem. Potřebujeme, aby byl plán závazný i pro budoucí politické vedení města.

Praha má výjimečně krásné historické jádro. Jak skloubit historickou podstatu s novými projekty?

Měli bychom respektovat to, že je Praha skutečně perlou měst. Je tu památková zóna a je dobře, že je chráněná. Tam ať je konzervativní přístup. Neměl by ale být zcela rigidní, protože přeci nechceme mít z Prahy skanzen. Chceme, aby památková zóna žila, a to nejen turistickým ruchem. Bohužel se stává, že konzervativní přístup z pa-

mátkové zóny se často infiltruje i do ostatních zón. Přitom tam by již tak konzervativní být nemusel. Tam bychom měli stavět moderní domy, dělat zajímavou architekturu. To se ale neděje. Nebo jen v určitých částech. Prostor pro moderní architekturu tady jistě je. Potřebujeme ale zvýšit ochotu prosadit a povolit takové stavby.

Dokáží Češi přijmout moderní architekturu? Nejsou příliš konzervativní?

Ne, nejsme konzervativní. Ale měli bychom vystoupit z regionálního vnímání, že jsme Češi. Jsme přeci Evropané. Dívejme se, jak Evropa jede, jak se jinde věci řeší a mění. Nemůžeme zde být zavření do nějaké časoprostorové skuliny.

V tom, aby se zde více prosadila moderní architektura, by mohli hodně pomoci developeři.

To je pravda, ale musí nám pomoci stát, město, odborná veřejnost. Bohužel je zde vykopaný příkop mezi developmentem a ostatními subjekty. Cokoliv řekne developer, tak je špatně. Ano, spousta staveb promarnila svou příležitost. Možná je to tím, že veřejná správa a soukromý investor spolu málo komunikují, málo si vyjasňují své vize. Město ale žádnou vizi doposud nemělo, tak nebylo s kým komunikovat. A navíc se změny poznají až za nějakou dobu. Trigema nyní připravuje dvě stavby, které mají ambici se po architektonické stránce vyrovnat Tančicímu domu. Více ale zatím nemohu prozradit.

Záleží developerům skutečně na architektuře budovy? Architektura jim přeci nepomůže budovu zpeněžit. Pro investory je rozhodující, zda se ji podaří dobře pronajmout.

Podívejte se na Londýn. Ani tam není každá stavba pěkná. Velká většina je průměrná. V Praze chybí architektonické perly, výjimečné stavby. Nicméně každá stavba nemusí být výjimečná. Je to komplikované, protože ne každý pozemek lze využít tak, aby na něm stála architektonicky zajímavá stavba. Budu rád, když tu bude vznikat více projektů jako je Tančící dům. Ale kdyby takový dům stál na každém rohu, tak bychom si ho už ani nevšimli.

Lidé dnes chtějí, aby developeři ve svých projektech pamatovali i na veřejná prostranství, aby měli místo, kde se scházet, kam chodit na kávu...Proč je takových míst v Praze zatím málo?

Skutečně je tu společenská objednávka mít v Praze hezká prostranství, spoustu zeleně. My developeři jsme již vycvičení a skutečně se snažíme toto do projektů začlenit. Máme však problém v tom, že po dokončení projektu město není schopno a ochotno tyto veřejné plochy převzít do správy. To je paradox. Není někde chyba? Potřebujeme mít partnera, kterému veřejná prostranství předáme, aby se o ně staral a udržoval je.



Pozornost se upíná hlavně na centrum Prahy. Považujete to za správné?

Měli bychom napřít pozornost do lokalit mimo centrum. Úplně se na ně zapomíná. Zde by se mělo hodně změnit, a to i ze strany města. Právě v okrajových lokalitách by měl vzniknout moderní veřejný prostor, měly by tam být parky, hospůdky a místa k setkávání. Proč mají lidé z těchto čtvrtí jezdit za kulturou do centra? Kultura by měla být i na jeho okraji. A když investora podpoří město, tak developer takovéto plochy rád vybuduje. Chce ale mít jistotu, že když něco vybuduje, město to převezme do své správy a nezabije to.

Bez spolupráce s městem to nejde?

Je to náročné. V Nových Butovicích vybudovala Trigema Czech Photo Centre. Funguje to zcela na privátní bázi, nezávisle. Jde o galerii, pořádají se tam výstavy. Slouží široké veřejnosti. A potřebuje zajistit provozní prostředky. Město podporuje divadla a další kulturní instituce v centru, takže by mělo podporovat i obdobné aktivity pro veřejnost mimo centrum. Zatím to ale tak nevypadá.

Demografické prognózy tvrdí, že se počet obyvatel v Praze bude zvyšovat. Tomu ale neodpovídá současně tempo rezidenční výstavby. Co považujete za nutné, aby se to změnilo?

Musí se zkrátit povolovací proces staveb. O tom mluví všichni. Poukazoval jsem na to již před třemi lety. Legislativa, která je s povolováním staveb spojená, se neustále přirostává. Jestli se něco nestane, tak se situace ještě zhorší. To si musí uvědomit především politici. Musí rozhýbat investice. Praha nedávno schválila strategický plán rozvoje do roku 2030. Z něho vyplývá, že bude potřebovat 90 tisíc nových bytů, tedy šest tisíc nových bytů ročně. Pokud se povolovací proces nezkrátí, tak už příští rok stanovené parametry Praha nedodrží. A nikdy skluz nedožene. Stačila by přitom vůle politiků prosazovat vizi a strategii rozvojových plánů města a následně ji přenášet a její plnění požadovat po úřednících. Dnes se všichni vyhýbají odpovědnosti rozhodnout. A všichni se zaštiťují tím, že vydají svoje razítka a rozhodnutí až to jejich bude podpořeno řadou jiných razítek a rozhodnutí. Z povolovacího procesu se tak stal ohromný byrokratický moloch.

Někteří developéři jsou přesvědčeni, že současnou situaci zavinili Zelení, kteří mají v gesci územní rozvoj. Zelení se ale brání, že povolování staveb je v gesci státní správy, což oni ovlivnit nemohou.

To není pravda. Územní rozvoj Prahy mají v gesci a je jimi přímo ovlivňován. Navíc v povolovacím systému funguje systémová podjatost. Samosprávu reprezentuje starosta, tajemník a další. Kdo zaměstnává státní správu, potažmo vedoucího stavebního úřadu? Samospráva! To znamená,

Před více než 20 lety se podílel na rozjezdu společnosti Trigema mimo jiné i tím, že v Praze 6 sháněl zakázky na opravy plotů rodinných domů. V současnosti patří firma Marcela Sourala k nejdůležitějším hráčům na trhu. Hlavní předmět podnikání už několik let představuje rezidenční development. Kromě Prahy je Trigema aktivní rovněž v regionech, kde stejně jako v hlavním městě staví domy pro Chytré bydlení. Díky bohatým zkušenostem a znalostem je Soural respektovanou osobností, která má jasný názor na celou řadu problémů a nedorozumění. V následujícím rozhovoru hovoří nejen o tom, proč se městu v případě územního rozvoje nedaří prosazovat své vize do praxe, ale také jak změnit nahlížení na další důležité parametry života ve velké sídelní aglomeraci. Jak v oblasti architektury, tak třeba i dopravy či podpory kulturního života.

že samospráva je zaměstnavatelem státní správy. To je špatně. Tam vzniká podjatost. Stačilo by, aby stavební úřady nebyly pod samosprávou, ale řídilo by je centrálně třeba ministerstvo pro místní rozvoj. Touto změnou by se dalo něčeho dosáhnout. Jenže starostové se nechtějí zbavit vlivu na výstavbu. Tak to ale fungovat nemá. Má tu být platný územní plán, k němu mají být platné vyhlášky a stavební předpisy. Pokud tyto regule stavba splňuje, měla by být povolena. Přístup by měl být stejný pro všechny. Jenže není.

Co by se dle Vašeho názoru mělo v Praze udělat v oblasti dopravy?

To je mega strategická věc, která se dotýká i dalších oblastí. Je zanedbaná. Není dobudovaný městský okruh, není zrealizovaný pražský okruh, nejsou postaveny radiály mezi okruhy. Ani 28 let od sametové revoluce nemáme to základní pro fungování města. Dobudujeme urychleně okruhy a radiály a paralelně s tím budujeme systém dostatečně kapacitních zachytých parkovišť P+R prstencovitě kolem Prahy. Teprve pak můžeme udělat systémová opatření, jako například mýto pro vjezd do centra. Pokud to uděláme naopak, tedy zavedeme mýto před dokončením základních komunikací, nastane kolaps v dopravě, bude to tragédie. Musíme si uvědomit, že každý den přijede do Prahy 300 tisíc lidí ze středních Čech a večer zase odjedou. To denně představuje 150 až dvě stě tisíc aut. V první řadě tu chybí dostatečně kapacitní parkoviště P+R. Stávající tři tisíce parkovacích stání P+R potřeby města neřeší.

Zase narážíme na povolovací proces. Všichni chtějí okruh, ale ne v blízkosti kde bydlí.

Položme si otázku: Bude mít Praha někdy okruh? Já myslím, že dříve či později ano. Tak proč to nepovolíme hned. Chybí tady kompetence Prahy, aby řekla: Takto to bude vypadat, je to ve veřejném zájmu a v souladu s dlouhodobou strategií rozvoje města. Určitě výstavba okruhu někoho zasáhne, ale tak to prostě je. Až vyřešíme potřebné infrastrukturní dopravní stavby, zlepší se nám i životní prostředí, budeme mít čistší ovzduší. Bez vyřešené dopravy se ale dále nepohneme.

Kromě developmentu se věnujete i kultuře. Dělá Praha v této oblasti dost?

Už dnes tu je spousta zajímavých kulturních projektů. Třeba již zmiňované Czech Photo Centre v Nových Butovicích nebo například holešovický DOX. To jsou dnes významné galerie moderního a současného umění v Praze. Jak je ale možné, že nedostanou od magistrátu grant na provoz? Praha musí říci, co chce. V čem se chce profilovat a co chce a co nechce podporovat. A zase jde o koncepčnost a dlouhodobost. Stejně jako v otázce dalšího územního rozvoje města.

PETR PALIČKA

ARCHITEKTURA BY MĚLA VYVOLÁVAT EMOCE

Po dlouholetém působení ve firmě Bovis založil v roce 2007 českou developer-skou divizi ve společnosti Penta Investments. Se svým týmem je dnes podepsán pod mezinárodně uznávaným Florentinem, Waltrovka zase může být příkladem moderní městské čtvrti, která postupně vyrůstá v Praze 5. Pro svoje velké zkušenosti a také zaměření na moderní urbanismus a kultivaci veřejného prostoru je uznávaným a vyhledávaným odborníkem. V rozhovoru říká, že se má město vyvíjet tak, jak chtějí lidé, že rozvoj musí kopírovat jejich potřeby. Příkladů se najde ve světě dost. Dozvíte se, co brzdí rozvoj našeho hlavního města a také, že světová architektka Zaha Hadid při spolupráci na projektu Central Business District nesnášela kompromisy.



Zmiňujete dopravu jako hlavní současný problém Prahy. Co konkrétně?

Nemyslím městskou hromadnou dopravu, ta funguje poměrně dobře. Mám na mysli infrastrukturu typu pražský okruh a radiály. A pak také chybějící zachytňá parkoviště. Podívejte se, co se stalo s některými ulicemi po zavedení parkovacích zón. Myslím, že se tento problém ani nijak neřeší.

Vedení Prahy oznámilo, že umožní v oblasti Smíchovského nádraží a Masarykova nádraží realizovat developerské projekty ještě před schválením metropolitního plánu. Obě tyto lokality spojuje to, že mají vlakové spojení. Považujete železniční dopravu za významný prvek?

Železniční doprava je velkou přidanou hodnotou obou lokalit. Má nepochybně perspektivu. Její výhodou je, že pokud funguje, tak vlak skutečně jede. Na rozdíl od silniční dopravy. A je tu i ekologický aspekt. Myslím, že příměstská doprava vlakem je příjemná po všech stránkách a navíc spoří čas. Pokud se má Praha rozvíjet za své dnešní hranice, tak je to do míst, kde funguje příměstská železniční doprava. Navíc zapojení železnice do dopravy v Praze by mohlo být podstatně rozvinutější.

Jak konkrétně?

V Německu nás seznámili s programem, který má Deutsche Bahn. Zjednodušeně řečeno - člověk se nějakým dopravním prostředkem, nejčastěji kolem či sdíleným elektrokołem, přesune na nádraží, tam ho nechá, nastoupí do vlaku, během cesty si pomocí aplikace půjčí v cílové stanici další dopravní prostředek, opět nejčastěji něco elektrického, a jede kam chce. Když se vrací, dopravní prostředek zanechá na nějakém nádraží a vlakem dojede zpět ke svému kolu. Program již funguje, dále se rozvíjí. Je to záslužná věc. Zásadně to pomůže městu, celé dopravě a životnímu prostředí.

Má šanci takový program uspět v Praze?

Když uspěl v Berlíně, proč by nemohl uspět i v Praze?

Co je předpokladem, aby to fungovalo i u nás?

Schopnost jednotlivých zúčastněných organizací, a také měst a obcí, se domluvit a vytvořit něco společně. Někdo musí vytyčit cíl, určit strategii, zajistit financování, ale hlavně se partneři musí umět dohodnout.

Skupina Penta připravuje rozsáhlý developerský projekt v okolí Masarykova nádraží, na němž spolupracuje s architektonickým studiem světově uznávané architektky Zaha Hadid, která nedávno zemřela. Jak se zahraniční architekti dívají na lokalitu, kde má projekt vyrůst?

Ateliér Zaha Hadid nebyl jediným zahraničním studiem, které jsme k projektu přizvali. Musím říci, že všichni zahraniční architekti viděli potenciál území právě v dopravě. Projekt plánujeme na nevyužívaných pozemcích Masarykova nádraží, v těsné blízkosti autobusového nádraží Florenc, nedaleko se nachází Hlavní nádraží. Je tam křižovatka metra a několik tramvajových linek. Jde o dobře dostupné území automobilovou dopravou. Důležité je samozřejmě to, že lokalita je v samém centru Prahy, v těsném sousedství její historické části. To jsou základní aspekty, ze kterých architekti vycházeli. Dobře si uvědomovali, že doprava je klíčová, aby bylo možné postavit budovy, které se zapojí do života města. Velkým přínosem je to, že projekt propojí Prahu 1 a Prahu 8, části, které jsou dnes oddělené magistrálou. Dále pak také Prahu 1 a Prahu 3.

Dříve lidé necestovali vlakem moc rádi. Snažili se termínal co nejrychleji opustit. Jak chcete docílit, aby se lidé na Masarykově nádraží rádi zdrželi?

Očekávání obyvatel se vyvíjí. Dříve nikdo nechtěl nakupovat ve městě, všichni jezdili do obchodních center na okraj Prahy. Dnes se to mění a lidé se vrací do centra. Chtějí žít ve městě. Vyhledávají tam místa, kde se cítí dobře. Uvedu jeden příklad. U Masarykova nádraží vznikla kavárna Ema. Je to velmi jednoduchý prostor a je tam neustále plno. Lidem je tam příjemně, i když jsou ve velmi primitivních podmínkách. Funguje to. Kdyby byla možnost, že tam bude dalších deset stolů, také se zaplní. Podařeným kouskem města je také Petřské náměstí na Praze 1. Je tam pizzerie, uprostřed je náměstíčko se stromy, pod které se v létě pizzerie rozšíří. Připadáte si jako v Itálii. Toto lidé chtějí. Takovouto máme představu, toto chceme, aby u Masarykova nádraží vzniklo. Aby tam vznikla místa, kde se lidé budou mít chuť se posadit, dát si kávu, nakoupit než pojedou vlakem. Nemusíme vymýšlet nic převratného, stačí se podívat do některých jiných měst, například do Berlína.

Zmínil jste Petrské náměstí. Proč takových míst nefunguje po Praze více?

Myslím, že takováta místa bychom našli i v jiných částech Prahy, třeba v Dejvicích. Postupně se něco podobného začíná proklubávat i na dalších pražských ulicích. Dohodli jsme se s městem, že mu dáme zhruba pět metrů široký pruh pozemku kolem Masarykova nádraží, aby se dala ulice Na Florenci předělat, mohly se rozšířit chodníky a vysázet po obou stranách stromy. A důvodem je, že chceme, aby tam vznikl prostor, kde bude lidem příjemně, kde budou rádi. Jde o to, aby se město vyvíjelo tak, jak to lidé chtějí, jak se mění jejich potřeby. Stojí to samozřejmě nějaké peníze a trvá to nějakou dobu. Je ale nutné také zdůraznit, že o taková prostranství se musí někdo starat, což samozřejmě také stojí peníze, kterých je vždy omezené množství. Město si musí stanovit priority, co chce pro své obyvatele dělat, za co chce platit.

A má Praha v prioritách jasno?

Nedávno byl dokončen obsáhlý dokument – strategický plán. V něm je řada myšlenek. Můžeme se inspirovat i v jiných městech. Myslím, že pokud se Praha rozhodne, že jedním z jejích cílů je poskytnout lidem možnost žít ve městě, trávit tam jejich volný čas, tak, aby nemuseli každou volnou chvíli někam utíkat, a vytvoří jim pro to příležitosti, tak se Praze v mnoha ohledech uleví. Například v dopravě. Vidím to na sobě. Vždy jsem měl tendence sednout do auta a odjet na víkend pryč, teď tu rád občas zůstanu a zjišťuji, že je tu spousta zajímavých aktivit. Praha má velký potenciál.

Vraťme se k projektu na Masarykově nádraží. Překvapilo vás něco na spolupráci s renomovaným architektonickým studiem?

Překvapila nás obrovská schopnost pochopit a nastudovat cizí území. Ze začátku jsme měli pochybnosti, zda takto komplikovaný prostor bude pochopitelný pro někoho, kdo ho nezná. Ukázalo se ale, že je to výhoda. Architekti totiž k úloze nepřistupovali předpojatě. Viděli území, nastudovali ho a přišli s řešením. Důležitou stránkou projektu je ovšem i jeho ekonomika. My jsme privátní investor, pohybujeme se v nějakém ekonomickém prostředí. Je jasné, jaké může být v lokalitě nájemné, ceny stavebních prací jsou odhadnutelné. Územní plán určuje, co se tam může postavit. Základní ekonomické parametry jsou tedy na stole. Navrhnout něco v centru Londýna je z hlediska ekonomického zcela jiné, než v Praze. Jsme sice ochotni za kvalitní architekturu něco utratit, ale projekt musí dávat ekonomický smysl. Tohle oni chápali. Překvapila mě disciplína, s jakou byli architekti ochotni hledat technická řešení, která zachovají kvalitu, jenž jsme požadovali, ale současně jsou v ekonomických mezích, které jsou pro nás akceptovatelné. Nebylo by totiž velkým uměním navrhnout užasnou budovu, jakou zde nikdo nezaplatí.

Spolupracovali jste přímo se Zadou Hadid?

V takovýchto studiích to chodí tak, že vedoucí architekt nastaví směr a cestu, kterou se pak řídí jeho spolupracovníci. Na projektu pracovalo zhruba pět lidí dva a půl roku. Vzniklo několik variant, které jsme konzultovali s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy a s památkáři. Nebylo to tak, že by někdo nakreslil geniální dílo a položil ho hotové na stůl. Zaujala mě obrovská profesionalita architektů, která je asi daná zkušeností. A pak mě také zaujala ještě jedna věc, totiž když něco řekla Zaha Hadid, že něco bude, nebo nebude, tak přes to nejel vlak. Občas jsme sami přišli s nápady, co by nám lépe vyhovovalo, ale když ona řekla ne, tak to nebylo.

I když vy jste investorem projektu?

Velcí architekti respektují toho, kdo platí, ale když jsou přesvědčeni, že je něco špatně, tak to neudělají, i kdyby to investor požadoval. Nenechají si návrh, a tím i své jméno, zkazit. To trochu zaslívám některým zdejšími architektům. Kolikrát si u některých staveb říkám, jak toto mohl někdo navrhnout. V některých případech jsou kompromisy příliš velké.

Mají ale tady architekti sílu se investorovi postavit? Přeci chtějí zakázku a musí tak vyjít investorovi vstříc.

Ve všech tvůrčích profesích platí, že má člověk volbu. Každý může říci: Jestli to chcete takto, tak já to dělat nebudu. Nechci nikoho poučovat, ale všichni mají svou profesní hrdost. Každý má zodpovědnost vůči sobě a okolí.

Vizualizace projektu u Masarykova nádraží s výraznou moderní architekturou vzbudily pochvalné, ale i kritické reakce. Jak hodnotíte úroveň současné architektury v Praze?

Mám na to laický názor, nejsem architekt. V době, kdy se stavěl Obecní dům, tak se objevovaly titulky hovořící o zničené Praze. Ve své době byl velký odpor proti secesní stavbě na Náměstí Republiky. Dnes se na Obecní dům jezdí dívat lidé z celého světa. Myslím, že moderní stavba v každé době může být dobrá a špatná. V posledních letech vznikla v Praze řada moderních budov, a to i v centru Prahy, které mají pouze tu vlastnost, že jsou moderní. Jsou ale většinou tak nenápadné, že nestojí příliš za pozornost. To není dobře. Architektura kromě toho, že musí být funkční, by měla vyvolávat emoce. Je přirozené, že každá výrazná budova má své příznivce i odpůrce, neměla by ale být nijaká. Je ale samozřejmě, že Praha je historické město a architekt to musí brát v potaz.

Zmínil jste, že řada budov nestojí za pozornost.

Není toto chyba developerů? Vyplatí se jim investovat do architektury?

Z ekonomického hlediska je pravdou, že prostředky investované do architektury se investorovi nevrátí. Dobrý architekt stojí víc než průměrný. Mimořádná architektura většinou vyžaduje mimořádné materiály a technologie, což je drahé. Nejlacnější je kostka s umělohmotnými okny. Nejde však vždy jen o peníze, ve hře je i řada dalších věcí. Myslím, že zodpovědní developeři chápou, že to, co dělají, není krátkodobá záležitost, že je to něco, co po nich zůstane. Řada z nich si to uvědomuje a chtějí zanechat stavby, které mají svou kvalitu. Jsou ochotni za to peníze utratit.

Jak se v této souvislosti díváte na spolupráci developerů a města? Jsou jasné stanoveny regule, jaké stavby lze v těch kterých lokalitách stavět?

Hlavní úlohou města je stanovit strategii rozvoje, priority a podmínky a pak důsledně kontrolovat dodržování těchto podmínek. Na druhou stranu by město mělo těm developerům, kteří podmínky splňují, práci usnadňovat. Město musí vyřešit dopravní infrastrukturu, stanovit území s rekreační funkcí, definovat, jak se má město rozvíjet, kde mohou být výškové stavby a kde naopak ne, jaká má být intenzita zástavby, stanovit požadavky na školské stavby a podobně. Nemyslím si ale, že je úkolem města určovat, kde má být obytný dům a kde jiný, či dokonce kde obchod a kde škola.

A existuje něco jako strategie rozvoje města?

Příliš ne. To je jedna z příčin složité mnohaleté diskuse ohledně nového územního plánu. Příprava plánu vyžaduje mimořádnou zodpovědnost a odvalu, protože se kříží řada zájmů. Není-li široce akceptovaná, jasné definovaná strategie a nejsou-li jasné definovány cíle, kterých se má dosáhnout, je i příprava územního plánu mnohem obtížnější.

Vystoupí architektka
Kazuyo Sejima,
SANAA, Tokio,
Jean-Louis Missika,
místostarosta, Paříž,
a 40 světově významných
osobností.

reSITE

KONFERENCE
SVĚTOVÉHO
FORMÁTU
O ARCHITEKTUŘE
A URBANISMU



Jak využít skrytý
potenciál měst?

Jak najít investory
a nové využití pro
zapomenuté
objekty?

Jak chytře koncipovat
městské dopravní uzly?

Jak na zelená prostranství
a infrastruktury?

reSITE.ORG

reSITE
2017
IN/VISIBLE
CITY
22-23 ČERVEN
FORUM
KARLÍN
PRAHA

Záštity

Předseda vlády ČR
Bohuslav Sobotka

Místopředseda vlády
a ministr financí
Andrej Babiš



Primátorka
hl. města Prahy
Adriana Krnáčová



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Karla Šlechtová
ministryně pro
místní rozvoj



ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ



Záštity

ČSRB | ČESKÁ SPOLEČNOST
PRO ROZVOJ BYDLENÍ



S finanční podporou

Pořádáno v rámci projektu



Co-funded by the
Creative Europe Programme
of the European Union

Premium partner

PENTA

Programový partner



Hlavní sponzoři



Sponzoři



Deloitte.

Hlavní mediální partneři

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

CITYLAB

Partner místa konání



Dopravní partneři



Partneři



MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

Pro roky 2017 a 2018 předpokládají analytici mírné oživení dynamiky ekonomické aktivity v rozvíjejících se ekonomikách a pokračování stávajícího růstu ve vyspělých zemích. Z pohledu domácí ekonomiky jsou důležité prognózy vývoje HDP v eurozóně, které naznačují v letošním i v příštím roce růst kolem 1,6 %, podobně jako v roce 2016.

Za celý rok 2016 se podle březnového odhadu Českého statistického úřadu HDP v ČR zvýšil o 2,3 %. Lednová prognóza České národní banky (ČNB) pak počítá s tím, že domácí HDP vzroste v letošním i příštím roce o 2,8 %.

Pokračující růst domácí ekonomiky se bude nadále pozitivně projevovat i na trhu práce. Obecná míra nezaměstnanosti by se měla podle lednové prognózy ČNB v letošním roce snížit na 3,7 %. Mzdy v podnikatelské sféře se zvýší v letošním roce o 5,3 % a v roce 2018 o 5,1 %. V nepodnikatelské sféře bude vývoj v letošním roce podobný a v příštím roce jen mírně nižší.

Dynamika bankovních úvěrů soukromému sektoru v ČR zůstala v průběhu loňského roku silná a byla jednou z nejvyšších v rámci EU. Poptávku po úvěrech podporovaly kromě pokračování ekonomického růstu uvolněné úvěrové a měnové podmínky. Vysoká byla zejména dynamika nově poskytnutých úvěrů domácnostem, v níž se odrážel především růst úvěrů na bydlení.

Ceny bytů v průběhu roku 2016 dále akcelerovaly. Budou-li naplněny současné prognózy domácího makroekonomického vývoje, měly by ceny bytů pokračovat v poměrně rychlém růstu i v letošním roce, postupně by však měly zpomalovat.

EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Vývoj světové ekonomiky v roce 2016 byl charakterizován dílčím oživením hospodářského růstu v eurozóně, mírným zpomalením americké ekonomiky a slabým růstem v řadě rozvíjejících se zemí. Americká ekonomika však ve druhé polovině loňského roku začala získávat silnou dynamiku a blíží se plné zaměstnanosti.

V části rozvíjejících se ekonomik se nadále negativně projevoval pokles cen surovin a komodit, který však ve druhé polovině loňského roku začal výrazně slábnout. Značně odlišný vývoj v jednotlivých částech světa a v typech ekonomik, v kombinaci s přetrvávající vysokou zadlužeností v řadě zemí, udržují globální nerovnováhu a činí světovou ekonomiku zranitelnější.

Výhledy hospodářského růstu hlavních ekonomik se počátkem roku 2017 spíše mírně zlepšovaly. Prognózy analytiků pro letošní i příští rok počítají s udržením spíše slabšího, ale stabilního hospodářského růstu v Německu i v eurozóně jako celku (**tabulka 1**). Americká ekonomika by se i přes dílčí zpřísnování měnové politiky Fedem a navzdory posilujícímu dolaru měla v dalších dvou letech vrátit k tempu růstu převyšujícímu 2 %, a to i díky předpokládanému fiskálnímu stimulu administrativy nového prezidenta.

Pro rozvíjející se ekonomiky jsou výhledy převážně mírně příznivé. Díky vládním intervencím se očekává udržení rychlého růstu ekonomiky Číny. Po poklesech v loňském

roce by se měl výstup ruské ekonomiky začít opět zvyšovat, což platí i pro Latinskou Ameriku. Zároveň nicméně platí, že výhledy některých dalších velkých ekonomik (např. Turecko, Indie, Brazílie či Mexiko) byly na počátku letošního roku přehodnoceny směrem dolů. V **tabulce 1** jsou zachyceny průměry z únorového reprezentativního přehledu prognóz světových analytiků Consensus Forecast pro letošní rok a rok 2018.⁴

Výhledy cenového vývoje u hlavních světových ekonomik byly na počátku roku 2017 vesměs přehodnoceny směrem vzhůru v návaznosti na růst inflačních tlaků souvisejících s koncem poklesu či mírným oživením cen komodit. Výhled cen ropy v ročním i dvouletém horizontu dosahuje hodnoty kolem 57 USD/barel.

Ceny průmyslových kovů by se měly v ročním horizontu mírně snižovat, naopak mírné zvýšení cen lze očekávat u potravinářských komodit. V řadě vyspělých zemí by inflace, a obzvláště její jádrová složka, měla i v roce 2017 zůstat pod 2% hodnotou. To implikuje pokračování uvolněných měnových politik centrálních bank.

Dlouhodobé úrokové sazby v některých vyspělých zemích, obzvláště USA a Velké Británii, citelně vzrostly. To se odrazilo v odlivu kapitálu a zpřísnění finančních podmínek u řady rozvíjejících se ekonomik. Další silný růst globálních dlouhodobých úrokových sazeb je však málo pravděpodobný. Ve vyspělých zemích tak nejspíše zůstanou úrokové sazby z úvěrů v dalších dvou letech na úrovních blízkých historickým minimům.

⁴ Consensus Forecast: pravidelná měsíční publikace společnosti Consensus Economics shrnující předpovědi stovek prominentních ekonomů a analytických týmů ohledně budoucího vývoje.

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

Zdroj: Consensus Forecast, únor 2017

	CZ	EA	SK	DE	UK	PL	CEE	RU	US	LA	AP	CN
2016	2,3	1,7	3,3	1,9	2,0	2,8	1,4	-0,6	1,6	-0,5	4,7	6,7
2017	2,5	1,6	3,1	1,4	1,5	3,1	2,2	1,1	2,3	1,7	4,7	6,5
2018	2,6	1,5	3,4	1,6	1,3	3,1	2,6	1,5	2,4	1,7	4,6	6,1

Pozn.: CZ – Česká republika, EA – eurozóna, SK – Slovensko, DE – Německo, UK – Velká Británie, 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.

VÝVOJ NA TRZÍCH NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ

Globálně uvolněné měnové podmínky se promítají do robustního růstu cen nemovitostí (grafy 1 a 2). Nejrychleji v EU rostly ve třetím čtvrtletí 2016 ceny bydlení v zemích střední a východní Evropy. O více než 10 % se ceny meziročně zvýšily v Maďarsku a v Lotyšsku, tempem okolo 7 % a vyšším pak rostly také v Bulharsku, na Slovensku, v Estonsku, Rumunsku a v České republice (6,9 %²). Nejmeně vzrostly v tomto regionu ceny v Polsku, a to přibližně o 2 %. V části z těchto zemí, včetně ČR, navíc růst cen bydlení zrychluje.

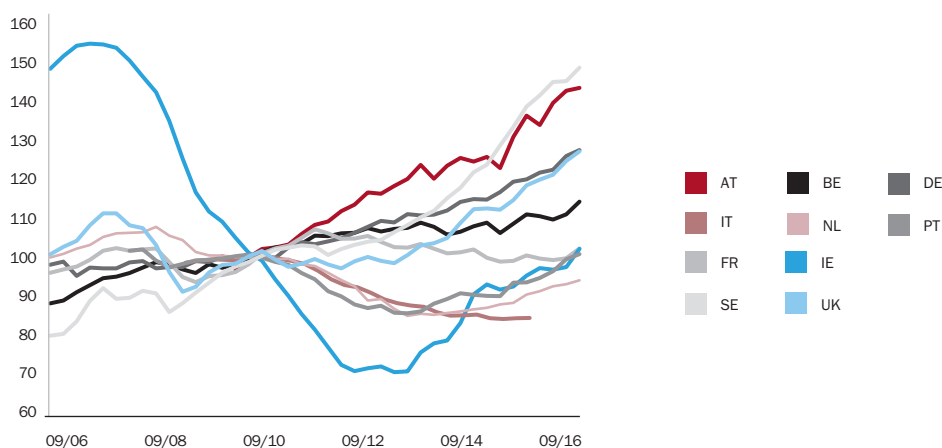
Z vyspělých ekonomik EU rostly tyto ceny nejrychleji v Portugalsku, Velké Británii, Irsku a Švédsku (7 až 9 % meziročně). V těchto a dalších vyspělých ekonomikách nicméně zvyšování cen započalo dříve a tempo jejich růstu se již spíše snižuje. Ceny rezidenčních nemovitostí

v EU klesají pouze v Itálii a na Kypru, kde se jedná o doznívající korekci jejich předchozího nadměrného růstu a chabé ekonomické oživování. Pouze v několika dalších zemích je pak růst cen nemovitostí jen velmi mírný (Francie, Chorvatsko nebo Finsko).

V reakci na růst cen nemovitostí a zvyšující se úvěrovou aktivitu přistoupila Evropská rada pro systémová rizika (dále ESRB) v roce 2016 k hodnocení rizik spojených s expozicemi zajištěnými rezidenční nemovitostí a přijatých opatřeních. Stalo se tak v zemích, u kterých vybrané indikátory naznačovaly zvýšená nebo rychle rostoucí rizika spojená s těmito expozicemi. V listopadu loňského roku poté přistoupila ESRB k vydání tzv. varování zemím, kde podrobná analýza tato rizika potvrdila a kde existující opatření byla vyhodnocena jako nedostačující.

GRAF 1 Ceny nemovitostí v rozvinutých zemích EU. (2010 = 100)

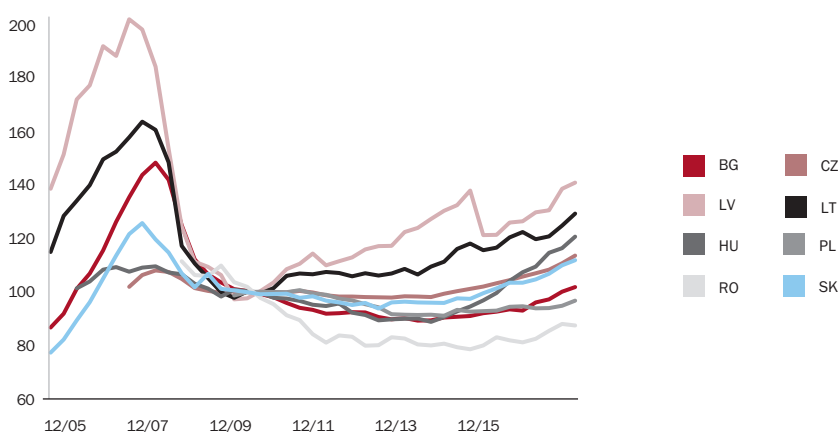
Zdroj: Eurostat



Pozn.: Jedná se o House Price Index, který je počítán podle jednotné metodiky a zveřejňován Eurostatem. Zahrnuje ceny bytů, rodinných domů a souvisejících pozemků.

GRAF 2 Ceny nemovitostí v regionu střední a východní Evropy. (2010 = 100)

Zdroj: Eurostat



Pozn.: Jedná se o House Price Index, který je počítán podle jednotné metodiky a zveřejňován Eurostatem. Zahrnuje ceny bytů, rodinných domů a souvisejících pozemků.

² Lze srovnat s údaji v kapitole Rezidenční trh nebo Financování nemovitostí. Rozdíly pramení z mírně odlišné metodiky a zdrojových dat.

Tato varování byla udělena Rakousku, Belgii, Dánsku, Finsku, Lucembursku, Nizozemsku, Švédsku a Velké Británii. Jednotlivá varování se ve větší či menší míře týkala rizik spojených s nadhodnocením cen nemovitostí, zadluženosti domácností nebo vybavenosti bank kapitálem. Naopak u Slovenska a Estonska sice ESRB zmíněná rizika potvrdila, díky preventivním opatřením tamních autorit jim však varování nevydala. ČR skončila vzhledem k tempu růstu cen nemovitostí a úvěrů na bydlení těsně pod čarou takto hodnocených zemí. Adresátem varování proto dosud není.

DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

Pro vývoj české ekonomiky bude nadále kromě domácích hospodářských politik určující další vývoj ve vnějším okolí, zejména v eurozóně. Výhledy, ze kterých vycházejí prognózy ČNB, předpokládají v letošním roce zpomalení tempa růstu efektivního ukazatele HDP v eurozóně na 1,5 %, což je o 0,6 procentního bodu méně ve srovnání s rokem 2016. V příštím roce by se pak tempo růstu mělo opět vrátit k 2 % úrovni. Rizikem pro ekonomickou aktivitu v eurozóně zůstává kromě přetrvávajících potíží v některých národních bankovních sektorech také slabá poptávka v rozvíjejících se zemích.

Ve vnějším okolí budou nejspíše přetrvávat vysoce uvolněné měnové podmínky. Evropská centrální banka se sice v prosinci rozhodla snížit objem nakupovaných aktiv od dubna 2017 z 80 mld. EUR měsíčně na 60 mld. EUR, ale zároveň tento program prodloužila do konce letošního roku. ECB na začátku letošního roku držela v rámci programu zhruba 1 500 mld. EUR aktiv, přičemž 90 % z toho představovaly státní dluhopisy zemí eurozóny a zbytek převážně hypoteční zástavní listy. Tržní úrokové sazby 3M EURIBOR by se měly v letošním i v příštím roce nadále nacházet v záporných hodnotách.

Americký Fed začal po téměř 10 letech své měnověpolitické sazby zvyšovat již v prosinci 2015. Pokračoval v tom na svém měnovém zasedání v prosinci 2016, kdy rozhodl o zvýšení své základní úrokové sazby z intervalu 0,25–0,5 % na 0,5–0,75 %. Z posledních prohlášení Fedu vyplývá připravenost v letošním roce klíčovou sazbu dále zvyšovat. S ohledem na utlumené inflační tlaky by však zpřísnění mělo být mírné a postupné. Euro by mělo vůči americkému dolaru nadále oslabovat. V letošním i v příštím roce by se kurz eura vůči americkému dolaru měl podle únorových odhadů analytiků pohybovat v průměru kolem 1,06 USD/EUR.

Hospodářský růst české ekonomiky v loňském roce zpomalil. Lednová prognóza ČNB však považuje toto zpomalení za dočasné. V letošním i příštím roce by se mělo tempo růstu HDP zvýšit na 2,8 % (tabulka 2). Ekonomiku bude podporovat pokračující růst zahraniční poptávky a obnovené zvyšování fixních investic, v jejichž rámci ožije zejména dynamika vládních investic spolufinancovaných z evropských fondů.

Postupně se bude zvyšovat tempo růstu nominálního disponibilního důchodu až k 5,4 % na konci roku 2018, což je důležitý ukazatel z hlediska vývoje spotřeby a investic. Nejvýrazněji se na tom bude i nadále podílet objem mezd a platů při již jen slabě rostoucí míře zaměstnanosti. Postupně se začnou zvyšovat rovněž příjmy podnikatelů.

Inflace v závěru loňského roku výrazně zrychlila a vrátila se k 2 % cíli. Podle prognózy, jejíž vyznění je v souladu s údaji o vývoji inflace v lednu letošního roku, se inflace dále zvýší do horní poloviny tolerančního pásma cíle a na horizontu měnové politiky se bude k cíli navracet shora. Počínaje polovinou roku 2017 dojde – v duchu lednové prognózy – ke splnění podmínek pro udržitelné plnění dvouprocentního inflačního cíle i do budoucna, tedy i po předpokládaném návratu do standardního režimu měnové politiky.

Lednová prognóza předpokládá stabilitu tržních úrokových sazeb na stávající velmi nízké úrovni do poloviny roku 2017. Poté je s prognózou konzistentní nárůst tržních úrokových sazeb ve druhé polovině roku 2017 a jejich další mírné zvyšování v roce 2018. Prognóza předpokládá používání kurzu jako nástroje měnové politiky na úrovni 27 CZK/EUR do poloviny roku 2017. Počínaje zhruba polovinou roku 2017 dojde k dosažení podmínek pro udržitelné plnění 2% inflačního cíle i v budoucnu, po návratu do standardního režimu měnové politiky.

Posílení kurzu po návratu do standardního režimu měnové politiky je v lednové prognóze tlumeno mimo jiné tím, že v období od zavedení kurzového závazku dochází k průsaku slabšího kurzu koruny do cenové hladiny i dalších nominálních veličin. Prognóza zároveň nebere v úvahu, že případné posílení kurzu koruny může být výrazně tlumeno zajištěním kurzového rizika ze strany vývozců ještě před opuštěním kurzového závazku, stejně jako uzavíráním korunových pozic finančních investorů. Tato „překoupenost“ trhu může vést až k oslabení kurzu.

Výnosy českých státních dluhopisů se i v loňském roce pohybovaly na historicky nejnižších úrovních. Dosahovaly záporných hodnot nejen v kratších splatnostech, ale i ve splatnostech kolem 5 let. To se promítlo také do úrokových sazeb z nových úvěrů, které se u úvěrů nefinančním podnikům ke konci roku snížily k úrovni mírně přesahující 2 % a u úvěrů domácnostem na bydlení 2,2 %. S ohledem na stávající a předpokládaný vývoj v globálním měnovém prostředí lze předpokládat, že výnosy státních dluhopisů a úrokové sazby z úvěrů i přes očekávané zvyšování zůstanou v dalších dvou letech na velmi nízkých úrovních.

ÚVĚROVÁ DYNAMIKA V ČR

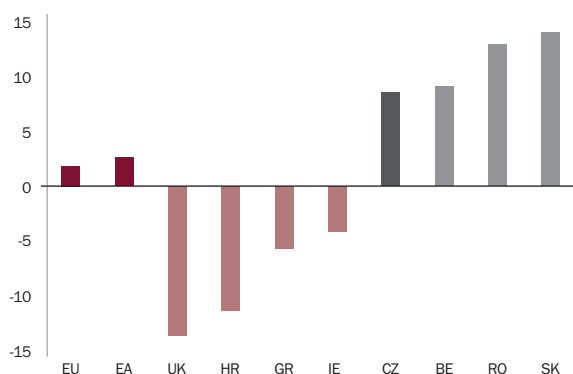
Uvolněné úvěrové podmínky a solidní stav domácí ekonomiky se projeví v poměrně výrazné dynamice bankovních úvěrů. K růstu objemu bankovních úvěrů docházelo jak u nefinančních podniků, u kterých v roce 2016 rostly úvěry meziročně o 6 %, což je v celoevrop-

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

Zdroj: Zpráva o inflaci I/2017, ČNB

	HDP	INFLACE	3M PRIBOR	RHDD	MZDY	NEZAMĚSTANOST	BĚŽNÝ ÚČET
2016	2,4	0,7	0,3	2,6	4,4	4,1	2,0
2017	2,8	2,4	0,5	2,1	5,2	3,7	1,3
2018	2,8	2,2	1,1	2,6	4,9	3,6	1,5

Pozn.: HDP – reálný hrubý domácí produkt (mzr. růst v %); Inflace – 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 %).


GRAF 3 Růst úvěrů na bydlení v zemích s největším, resp. nejnižším tempem jejich růstu v EU. (meziroční růst v %)


Pozn.: Úvěry rezidentům ve všech měnách, průměr za poslední tři měsíce k prosinci 2016.

ském měřítku jeden z nejvyšších růstů³, tak především u domácností s meziročním růstem přesahujícím 7 %. V rámci sektoru domácností došlo k oživení spotřebitelských úvěrů s meziročním růstem objemu 4,5 %, jejich zrychlující dynamika je však tažena především úvěry na bydlení (růst 8,4 %), zejména pak hypotečními úvěry (podrobněji viz další část).

Růst úvěrů tuzemským nefinančním podnikům byl tažen zejména úvěry s delší splatností, což odráželo růst investičních úvěrů. Zvyšovaly se přitom úvěry ve většině odvětví, k jejich zrychlenému čerpání přispělo zejména odvětví „činností v oblasti nemovitostí“. Výrazně se zvýšilo meziroční tempo růstu cizoměnových úvěrů, což reflektuje růst produkce exportujících podniků a obnovené zajišťování exportérů vůči kurzovému riziku pomocí tzv. „přirozeného zajištění“. Na zvýšené dynamice úvěrů v cizí měně se vedle exportérů výrazně podílely rovněž podniky „činností v oblasti nemovitostí“.

Dle Šetření úvěrových podmínek bank rostla ve čtvrtém čtvrtletí 2016 poptávka po úvěrech ve všech segmentech úvěrového trhu. U úvěrů nefinančním podnikům rostla především poptávka po dlouhodobých investičních úvěrech, což odráželo příznivé zprávy z ekonomiky. U poptávky domácností hrály roli zejména vyhlídky dalšího růstu cen na trhu nemovitostí a rostoucí spotřebitelská důvěra, a to v podmínkách velmi nízkých úrokových sazeb. Celkově zůstává dostupnost externího financování pro domácí podnikový sektor velmi dobrá.

Banky dle Šetření úvěrových podmínek zveřejněného letos v lednu pokračovaly v uvolňování úvěrových standardů u úvěrů nefinančním podnikům. U úvěrů na bydlení banky indikovaly další zpřísnění úvěrových standardů. Stalo se tak v návaznosti na doporučení ČNB ohledně poskytování hypotečních úvěrů a vlivem nabytí účinnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru. U úvěrů na bydlení působilo i zvýšení nákladů financování bank a vnímané riziko vývoje na trhu nemovitostí.

VÝVOJ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR

Na růstu úvěrů poskytnutých domácnostem se v rozhodující míře podílely opět úvěry na bydlení a v rámci nich pak úvěry hypoteční. Meziroční růst stavu hypotečních úvěrů činil v roce 2016 v průměru 8,5 % a převýšil tak růst v roce 2015 (7,6 %). K růstu nejvýrazněji přispěly reálné

nové hypoteční úvěry, jejichž podíl se na celkových nových hypotečních úvěrech v loňském roce dále mírně zvýšil.⁴ Růst úvěrů na bydlení v české ekonomice zůstává jedním z nejrychlejších v EU (graf 3).

Meziroční růst nově poskytnutých hypotečních úvěrů se v roce 2016 snížil z průměrných 32 % v roce 2015 na 24 %. Informace o růstu těchto úvěrů je však zkreslována objemem základny, ze které je tento procentuální meziroční růst počítán. Absolutně bylo v roce 2016 poskytnuto ještě o 30 mld. Kč nových hypotečních úvěrů více než v roce předcházejícím, a to 170 mld. Kč. Relativně nejvyšší meziroční růst byl zaznamenán v prvním a ve čtvrtém čtvrtletí roku 2016, nejnižší pak v letních měsících.

V reakci na růst úvěrové aktivity, nadhodnocování cen nemovitostí a uvolňování úvěrových standardů vydala ČNB již v červnu 2015 Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí (dále jen „Doporučení“), které bylo zaměřené proti potenciálnímu nárůstu rizik v oblasti nových úvěrů. Doporučení stanovilo kvantitativní limity ukazatele LTV (poměr výše úvěru a hodnoty zajištění) i kvalitativní kritéria, jejichž dodržování mělo zajistit, že úvěrové standardy budou odpovídat kritériím dostatečné přisnosti a obezřetnosti.

Za účelem zhodnocení vývoje objemu a rizikovitosti nových úvěrů provádí ČNB šetření úvěrových charakteristik nově poskytnutých úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. Z vyhodnocení šetření za druhé pololetí 2015 a první pololetí 2016 vyplývá, že limity pro hodnoty LTV byly převážně dodržovány. Značnou uvolněnost úvěrových standardů však dokumentují indikátory potenciální schopnosti klientů splácet úvěr z vlastních zdrojů ve zhoršené ekonomické situaci.

Řada nových úvěrů je poskytována s poměrně vysokými hodnotami ukazatele LTI (poměr výše úvěru a čistého ročního příjmu) nebo DSTI (poměr měsíční splátky úvěru a čistého měsíčního příjmu). Zároveň mají tyto úvěry často vysoké hodnoty LTV nebo jsou poskytnuty žadatelům s nižšími příjmy. V případě šoků ve formě nárůstu úrokových sazeb nebo poklesu příjmů by se nemalý počet dlužníků mohl dostat do problémů se splácením. A to i přesto, že převládající zastoupení delších fixací u nových úvěrů na bydlení přispívá k nižší citlivosti domácností na vývoj úrokových sazeb.

³ Vyšší meziroční tempa růstu úvěrů nefinančním podnikům v rámci EU vykazuje pouze Lucembursko a Litva.

⁴ Reálné nové hypoteční úvěry zahrnují nové úvěrové smlouvy. Nové hypoteční úvěry zahrnují navíc i navýšení existujících úvěrů při refinancování.

Za rizikový faktor ČNB považuje skutečnost, že nejvyšší podíl úvěrů s vysokými hodnotami LTI a zároveň i DSTI byl ve druhé polovině roku 2015 zaznamenán u úvěrů v kategorii LTV 80–90 %. V této kategorii hodnot LTV se také nacházel výrazně nejvyšší podíl úvěrů klientům s nižšími příjmy. Kategorie LTV 80–90 % byla zároveň nejčastěji zastoupenou kategorií mezi nově poskytovanými úvěry, ve které nejvíce vzrostla průměrná hodnota zajištění úvěrů.

S ohledem na zvyšování nadhodnocení rezidenčních nemovitostí proto ČNB považovala za nezbytné upravit Doporučení zejména ve směru snížení maximálních hodnot LTV. Proto v červnu 2016 vydala formou úředního sdělení další Doporučení.

Doporučený maximální limit LTV ve výši 100 % se tím od 1. 10. 2016 snížil na 95 % a od 1. 4. 2017 se dále snížil na 90 %. Přechodné období umožňuje bankám upravit vnitřní procesy v oblasti obchodu a řízení rizik. Doporučený limit 10 % z objemu nově poskytnutých úvěrů v rozmezí hodnot LTV 90–100 % se od 1. 10. 2016 změnil na 10 % z objemu nově poskytnutých úvěrů v rozmezí hodnot LTV 85–95 %. Následně se limit od 1. 4. 2017 stanoví na 15 % z objemu nově poskytnutých úvěrů v rozmezí hodnot LTV 80–90 %. ČNB bude zároveň vyhodnocovat postupy bank při stanovení hodnoty zajištění u jednotlivých institucí z hlediska interních metodik i praxe.

Některé rizikové charakteristiky úvěrů na rezidenční nemovitosti určené k pronájmu spolu s vývojem tržních cen vedly ČNB k rozšíření Doporučení také o doporučení zkvalitnit řízení rizik v této oblasti s ohledem na správné určení účelu úvěru. Instituce by měly za využití všech

dostupných informací identifikovat, zda úvěr slouží k financování vlastnického bydlení, nebo jako investice. Pokud u investičního typu úvěru dochází k souběhu charakteristik s vyšší úrovní rizikovitosti, měly by uplatňovat LTV v maximální výši 60 %.

S ohledem na významný podíl nových úvěrů poskytovaných klientům s nižšími příjmy připraví ČNB zavedení kvantitativních doporučení pro hodnoty LTI a DSTI nejpozději od roku 2018. Tento záměr je v souladu se zákonem o úvěru pro spotřebitele, konkrétně s částí týkající se posuzování úvěruschopnosti žadatele o úvěr. Zároveň ČNB prosazuje zákonné zakotvení možnosti stanovovat horní hranice ukazatelů LTV, DTI a DSTI.

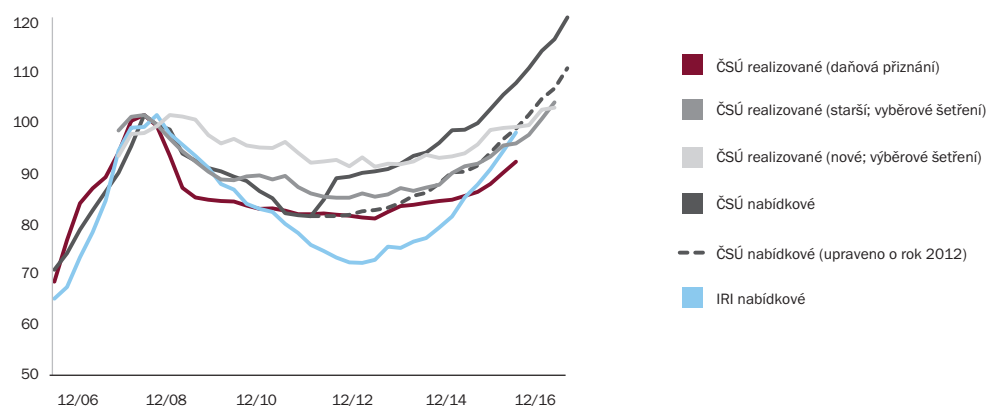
TRH NEMOVITOSTÍ V ČR⁵

Jak bylo uvedeno výše, v roce 2016 dále zrychloval růst cen bytů z minulých let (grafy 4 a 5). Rychlý růst cen podporovaly pokračující oživení ekonomické aktivity, zlepšená situace na trhu práce a rychlý růst úvěrů na bydlení. Na růstu cen se podepsala také omezená nabídka nových bytů. Všechny sledované cenové indexy rostly, naprostá většina z nich pak zaznamenala nejvyšší tempa růstu od počátku roku 2009, tedy za posledních osm let.

Ceny bytů v roce 2016 rostly plošně jak s ohledem na různé typy cenových indexů (nabídkové ceny oproti realizovaným cenám), tak pro různé regiony (Praha oproti zbytku ČR). V Praze se tak již úroveň cen bytů dostala nad úroveň svých předchozích cyklických maxim z roku 2008, a to pro všechny typy dostupných indexů. Nabídkové ceny jsou vyšší i po očištění o nerealistický růst cen z roku 2012.⁶

GRAF 4 Ceny bytů v Praze. (maximum = 100)

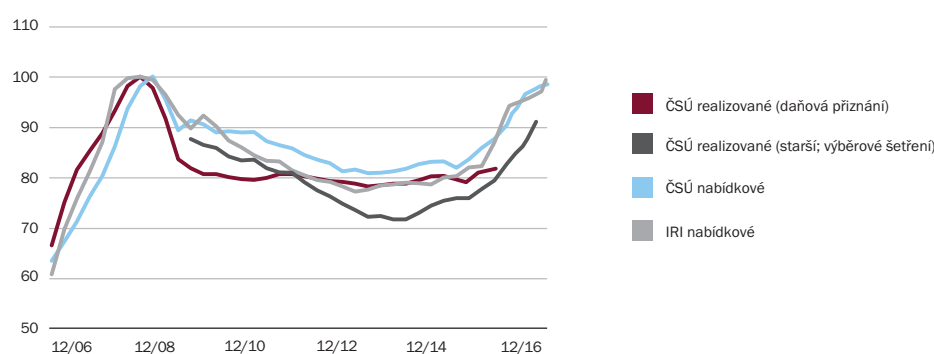
Zdroj: ČSÚ, IRI



Pozn.: Maximum většinou v 3Q 2008.

GRAF 5 Ceny bytů ve zbytku ČR. (maximum = 100)

Zdroj: ČSÚ, IRI, Realit

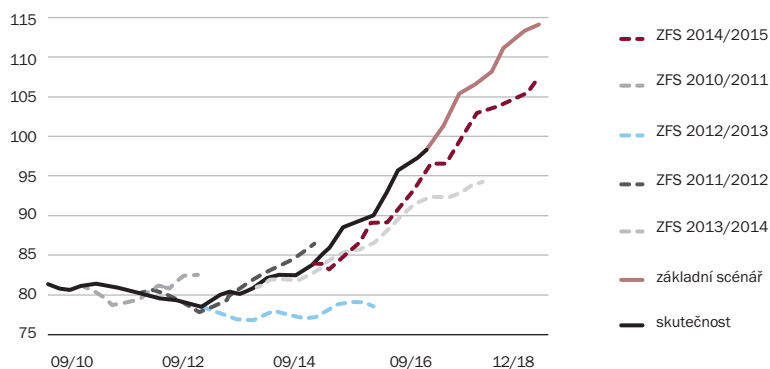


Pozn.: U realizovaných cen z výběrových šetření data dostupná až od 3Q 2012, řada navázána na průměr ostatních cen.

⁵ Více také v kapitolách Rezidenční trh a Financování nemovitostí.

⁶ Nabídkové ceny dle ČSÚ v Praze v první polovině roku 2012 zaznamenaly nárůst o téměř 9 %, který ale nebyl v souladu s údaji z alternativních zdrojů o nabídkových cenách, podle kterých v tomto období ceny naopak klesaly.

GRAF 6 Scénáře cen nemovitostí. (maximum (3Q 2008) = 100)



Vyšší jsou realizované ceny podle výběrového šetření Českého statistického úřadu (ČSÚ) pro byty z nových developerských projektů i pro starší byty (o 1,3 %, resp. 2,3 %). Vzhledem k tomu, že v minulosti došlo ve zbytku ČR oproti metropoli k opožděnějšímu růstu cen, zůstávají ceny mimo Prahu v průměru o 2–10 % pod svými maximy z období před propuknutím finanční krize (graf 5). Růst nabídkových cen bytů v Praze již delší dobu výrazně převyšuje růst cen realizovaných, což znamená rostoucí rozdíly mezi oběma druhy cen v hlavním městě.

ČNB při vyhodnocování rovnovážnosti cen nemovitostí pracuje s realizovanými cenami bytů z daňových příznání za celou ČR. Ty se pohybovaly z relevantních indexů nejníže (ke konci roku 2015 celkem 14 % pod svými maximy; po protažení řady podle ostatních typů cen pro rok 2016 již pouze o necelá 3 % méně). Ve srovnání s příjmy však narostly ceny bytů ke konci roku 2016 od svých minimálních hodnot ze začátku roku 2013 o 10 %.

VÝHLED CEN NEMOVITOSTÍ

Trh rezidenčních nemovitostí v dalších letech bude vedle výchozí situace popsané výše záviset především na makroekonomickém vývoji a situaci na trhu hypotečních úvěrů. Odhad budoucího růstu cen nemovitostí je předmětem řady nejistot. Dílčím vodítkem zde mohou být předpoklady Základních scénářů zátěžových testů sestavovaných pra-

videlně ČNB v rámci Zpráv o finanční stabilitě a podzimní Aktualizace těchto testů (graf 6).

Tyto scénáře v posledních třech letech předpokládaly oživení trhu nemovitostí, ke kterému docházelo i ve skutečnosti. Rychlost oživení trhu nemovitostí však byla oproti předpokladům vyšší. To je vysvětlitelné lepším než původně předpokládaným vývojem na trhu práce a výrazným poklesem úrokových sazeb z úvěrů na bydlení. Může to však odrážet i nefundamentální faktory⁷ růstu cen nemovitostí.

Přesto je možné na základě předpokladů posledních zátěžových testů z prosince 2016⁸ učinit určité závěry. Pokud by se ekonomika vyvíjela podle Základního scénáře těchto testů (graf 6), ceny nemovitostí by si po zbytek roku 2017 při zachování historických vazeb mezi ukazateli udržovaly dynamický růst kolem 10 %, v průběhu roku 2018 by pak růst zpomaloval k 7,5 %. Legislativní změny dotýkající se poskytování úvěrů na bydlení a zpřísnění doporučení ČNB ohledně poskytování hypotečních úvěrů by měly dále mírnit tempo růstu cen bytů.

JAN FRAIT, HANA HEJLOVÁ A MICHAL HLAVÁČEK

Česká národní banka

ENGLISH SUMMARY

In 2017 and 2018, analysts expect a slight recovery in the dynamics of economic activity in developing economies, and a continuation of the current growth in developed countries. From the perspective of domestic economy, the forecasts of GDP growth in the eurozone are important, which suggest a growth of around 1.6% in this and the next year, similar to 2016.

According to the March estimate by the Czech Statistical Office, the GDP increased by 2.3% in the Czech Republic in 2016. The January prediction by the Czech National Bank (CNB) expects the domestic GDP to increase by 2.8% in this year and next year.

The continued growth of domestic economy will continue to have a positive effect on the labor market. According to the January prediction by the CNB, the general unemployment rate should decrease to 3.7% this year. Wages in the business sector will increase by 5.3% this year, and by 5.1% in 2018. The development of wages in the non-business sector will be similar this year, and only slightly lower next year.

The dynamic of bank loans to the private sector in the Czech Republic remained strong throughout last year, and it was one of the highest in the EU. In addition to the continuing economic growth, loose monetary and credit conditions supported the demand for credit. The dynamic of new loans to households was especially high, which mostly reflected the growth of housing loans.

Housing prices accelerated further in 2016. If the current forecasts of the domestic macroeconomic development are fulfilled, housing prices should continue to grow quite rapidly this year as well, followed by a gradual slowdown.

⁷ Fundamentální hodnota nemovitosti je ta část ceny, která je vysvětlitelná pohybem relevantních proměnných (makroekonomické veličiny, ukazatele trhu práce, demografické charakteristiky, ukazatele finančního trhu...). Tržní ceny nemovitostí vedle toho ovlivňují i nefundamentální faktory, které mají často psychologicko-behaviorální povahu, jako například daňová psychóza, sebenaplnňující se očekávání apod. Tyto faktory přitom často vedou ke generování bublin v cenách nemovitostí.

⁸ Tyto zátěžové testy jsou založeny na makroekonomické predikci ČNB z listopadu 2016. Nejnovější predikce ČNB z ledna 2017 nebyla do scénářů promítnuta. Rozdíly obou makroekonomických predikcí však nejsou příliš výrazné (viz poslední Zpráva o inflaci ČNB).

REZIDENČNÍ TRH

V roce 2016 se v Praze prodalo 6 650 nových bytů, což znamená nárůst o 5,1 %; v Brně progres dosáhl dokonce 50 %

Průměrná cena dostupných bytů v Praze vzrostla na 75 520 Kč/m², což je meziročně o 17,4 %.

Nejlépe fungujícím sub-segmentem rezidenčního trhu jsou rodinné domy. Bytové domy se stavějí jen minimálně.

Stále přetrvávají problémy ve fungování Společenství vlastníků jednotek.

Bytový trh je zcela zásadní součástí života obyvatel i ekonomiky státu. Je velice důležité vyvážené a správné nastavení fungování všech jeho součástí. Tedy vlastnického bydlení v rodinných domech, v bytech v bytovém spoluvlastnictví, družstevních bytech a vedle toho bydlení v bytech nájemních.

„Nájemní bydlení je pokřiveno sociálními dárkami. Stát nebyl schopen ani zpracovat cenové mapy nájmu.“

Petr Němeček, Hypoteční banka

„Kupující a nájemníci na rezidenčním trhu nemají dostatečné právní povědomí a profesionální hráči na tomto trhu by se měli aktivněji snažit o jeho kultivaci.“

Tomáš Běhounek, bnt attorney-at-law

Bohužel, přístup státu k oblasti bydlení vycházející z poslední schválené státní bytové koncepce či dalších materiálů a zákonů je jen nesourodou řadou izolovaných zásahů do bydlení bez jakékoliv dlouhodobé vize. Příkladem může být příklon nejprve k vlastnickému bydlení, které se bez hlubší analýzy v preferencích změnilo k nájemnímu, aniž by však bylo doprovázeno jakýmkoli smysluplnými opatřeními, nebo dlouhodobá neschopnost řešit sociální bydlení. Obdobně zmateně působí náhledy našich politiků na celostátní a hlavně komunální úrovni na novou bytovou výstavbu.

Nemá smysl vést v poslední době tak oblíbené diskuze, která forma bydlení je ta správná. Zda ta ve vlastním,

nebo bydlení v nájmu. Zásadní pro fungování trhu jsou všechny formy, každá z nich má svá specifika, výhody i nevýhody, rizika a přínosy.

Za nejlépe fungující lze na našem bytovém trhu považovat vlastnictví rodinných domů a bydlení družstevní. Nájemní bydlení i bytové spoluvlastnictví komplikuje nekvalitní legislativa a zdoluhavé a nepředvídatelné rozhodování soudů. Obdobně lze hodnotit i novou bytovou výstavbu. Rodinné domy se staví plošně po celé zemi, převážně individuálně. Bytové domy se však až na výjimky v naší zemi v posledních letech téměř nestaví.

S 21% podílem nájemního bydlení se Česká republika řadí do bloku východoevropských zemí. Nejvyšší podíl vlastnického bydlení mají Rumunsko, Slovensko, Litva, Chorvatsko, Maďarsko, Bulharsko a Polsko. Naopak ekonomicky vyspělejší země Evropy mají nejvyšší podíl nájemního bydlení, na předních místech jsou Německo, Rakousko, Dánsko, Velká Británie, Francie a Nizozemí. Průměr pro EU je cca 30 % bydlení v nájmu.¹

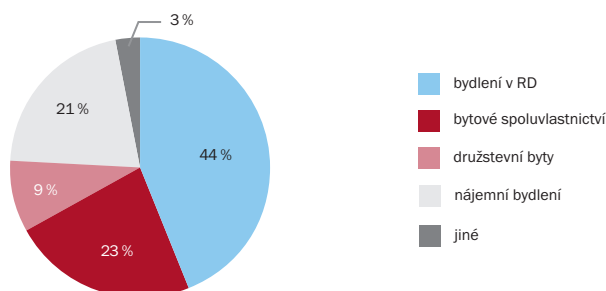
Bytový fond ČR je tvořen z největší části rodinnými domy (cca 1,55 mil. domů), z toho 1,16 mil. je samostatně stojících, 133 tis. dvojdomků a 257 tis. domů řadových. Bydlí v nich více než 5,05 mil. obyvatel. Fond rodinných domů a počty domácností v nich bydlících nadále rostou. Tento trend lze předpokládat i do budoucna.

Oproti tomu segment bytů ve vlastnictví a bytovém spoluvlastnictví se již po mnoha letech saturace významně

Nemá smysl vést v poslední době tak oblíbené diskuze, která forma bydlení je ta správná. Zda ta ve vlastním,

GRAF Z hlediska užívání bytů je rozložení obyvatelstva v ČR výrazně na straně vlastnického bydlení. Rozložení obyvatel ČR dle druhu bydlení, r. 2017:

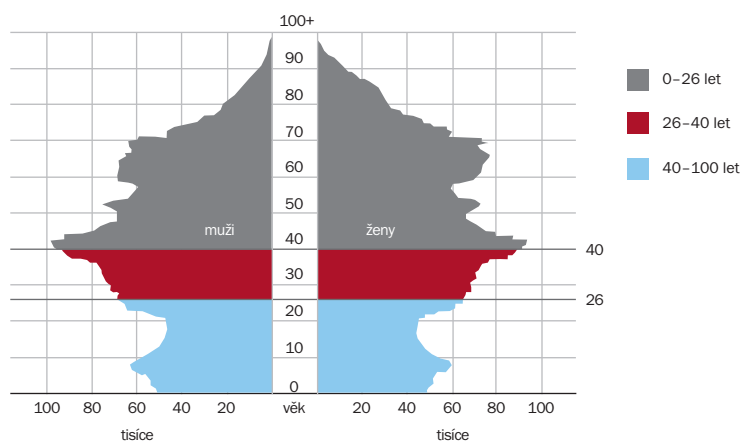
Zdroj: Central Europe Holding a.s. z dat ČSÚ



¹ Zdroj: Eurostat 2014

GRAF Věkové rozložení obyvatel v ČR.

Zdroj: Statistisches Bundesamt 2009



rozšiřovat nebude a dosáhne zhruba čtvrtiny z celkového bytového fondu.

Ročně se u nás modernizuje přibližně 10 000 bytů a postaví cca 25 000 nových bytů. Nová výstavba je tvořena individuální výstavbou rodinných domů, bytových domů se staví v tomto poměru velice málo. Výjimku představují pouze Praha a Brno. I v těchto městech je ale nových bytů nedostatek.

V Praze se mezi roky 2013–2016 postavilo celkem cca 19 tis. bytů, z toho v rámci developerských projektů je to přibližně jen 13 tisíc, což je objektivně velice málo. To se dle očekávání muselo odrazit na cenách nemovitostí, které rostou kvůli nedostatku vhodných nemovitostí a změně orientace developerů z levnějších na dražší projekty.

Nová výstavba v Praze nestačí pokrýt potřebu bytů vyvolanou růstem počtu obyvatelstva. Od roku 2011 jde přibližně o 30 tisíc hlavně dospělých občanů. Růst počtu obyvatel Prahy je totiž dán převážně kladným migračním saldem. Nejvíce obyvatel přibývá v Praze 6, 5 a 8, ubývá naopak rezidentů v centru.

Demografické změny patří k nejvýznamnějším faktorům, které ovlivňují trh s byty a domy. Soustavně klesá počet mladých lidí ve věkové kategorii, kdy si obvykle pořizují

vlastní bydlení. Nejprve to byly ročníky okolo třiceti let, nyní se již snížení počtu obyvatel projevuje u čtyřicátníků.

V rámci celé ČR v letech 2013–2016 (QIII) vzniklo celkem 92 656 bytových jednotek, v rámci bytových domů šlo o 25 338 jednotek. Staví se tedy převážně rodinné domy.

Z celkového počtu cca 6,2 tis. sledovaných obcí byla po Praze a Brně v posledních letech nejsilnější výstavba v Plzni, Ostravě, Olomouci, Českých Budějovicích, Pardubicích, Liberci, Opavě, Hradci Králové a na Kladně. Vyšší stavební aktivita je však patrná také v řadě menších obcí v suburbánním pásmu těchto měst, např. Brandýse nad Labem, Nehvizdech, Jesenicích u Prahy, Říčanech, Hostivících, Slavkově u Brna, Šlapanicích, Moravanech atd.

SVJ A BYTOVÁ DRUŽSTVA

Už v předchozích edicích Trend Reportu jsme se věnovali úskalím fungování Společenství vlastníků (bytových) jednotek (SVJ). Pro řadu klientů může jít o důvod, proč se zaměřit na segment rodinných domů. Nyní bychom se pokusili o srovnání chodu SVJ a družstev. Už proto, že mají podobné nebo společné problémy.

Narůstajícím problémem jsou vymáhání plateb (dluhů) při užívání či spoluvlastnických plateb na správu a údržbu. Obtíže přináší také soužití s nepříznivými, neodpovědnými vlastníky jednotek či členy družstva.

TABULKA Vývoj demografické situace v ČR 2017–2033.

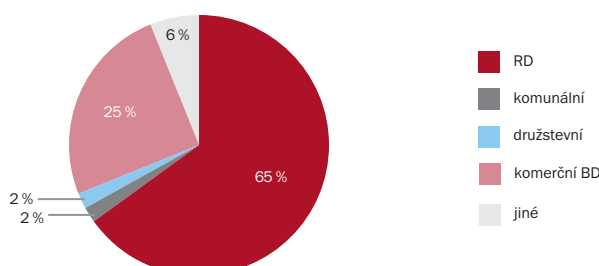
Zdroj: ČSÚ



VĚKOVÉ SKUPINY (2017)				VĚKOVÉ SKUPINY (2033)			
VĚK	CELKEM	%	% ŽEN	VĚK	CELKEM	%	% ŽEN
40+	5 654 628	53,7	52,7	40+	6 301 695	61	52,3
26_39	2 121 761	20,1	48,7	26_39	1 484 205	14,4	48,5
<26	2 759 393	26,2	48,7	<26	2 537 065	24,6	48,6
celkem	10 535 782	100	50,9	celkem	10 322 965	100	50,9

GRAF Rozložení nové bytové výstavby v ČR v letech 2011–2015.

Zdroj: CEH a.s. z dat ČSÚ



Nový občanský zákoník, případně zákon o obchodních korporacích, bohužel nedává ostatním členům společnosti či jejich statutárnímu orgánu mnoho možností problémy řešit. Družstva ani SVJ nemají přednost při uspokojování pohledávek za svými členy, dlužníci většinou mají více věřitelů a na družstva či SVJ již prostředky nezbyývají.

Soudy pracují velice pomalu a nezřídka posuzují žaloby nesmyslně tak, že silné SVJ/družstvo žaluje svého slabého člena. Skutečnost, že je zcela zásadní povinností a odpovědností člena hradit své závazky, se stále ještě nestala samozřejmostí. Sankce zákon neumožňuje, přechod dluhů při převodu vlastnictví jednotky nebo podílu je v zákonech řešen neurčitě, existuje řada výkladů. Pomohla by legislativní úprava, která by zajistila plnou úhradu pohledávek bytového družstva i SVJ při nucených prodejkách jednotek anebo by zabránila převodům podílu či jednotek bez vyřešení závazků.

Pro velkou část SVJ platí, že aktivita vlastníků jednotek ve vztahu ke správě společných částí domu, tedy chodu SVJ, je velice nízká. Důležitým, a pro mnoho členů neznámým, je ustanovení §1194 Nového občanského zákoníku, ze kterého vyplývá ručení člena Společenství za jeho dluhy. Ručení je odvislé od výše podílů a není ve výši omezeno.

„Reálné fungování SVJ je často velmi problematické. Nejde jen o jejich právní rámec, ale také o to, aby se majitelé naučili o nemovitost starat a ne ji pouze vlastnit.“

Peter Višňovský, Lexus

Každý vlastník jednotky by se měl proto pravidelně zajímat o hospodaření Společenství a účastnit se shromáždění, což se v řadě případů neděje. Společenstvím to pro jejich fungování působí značné problémy.

Družstev v České republice funguje téměř 9 tisíc, nejvíce v Praze (3,9 tis.) a v Moravskoslezském kraji (1,4 tis.), nejméně v kraji Karlovarském a Zlínském. Jejich bytový fond obsahuje 467 tis. bytů, nejvíce v Moravskoslezském kraji s velkými bytovými domy (95 tis. bytů) a v Praze (92 tis. bytů).

Počty SVJ od doby jejich vzniku z přelomu tisíciletí prudce rostly. Dnes je v ČR registrováno přes 60 tis. SVJ. Nejvíce v Praze (10,8 tis.) a v Jihomoravském kraji (6,6 tis.), nejméně v Libereckém a Pardubickém kraji. Jejich celkový bytový fond obsahuje přes 1,5 mil. bytů. V Praze je nejvíce Společenství na Praze 10 (1,4 tis.), dále na Praze 11, 12 a 2. Bytů ve vlastnictví či bytovém spoluvlastnictví je v Praze přes 400 tisíc jednotek.

Počty bytů ve vlastnictví, zapsaných v pražském katastru nemovitostí, rostly rovnoměrně o cca 35 tisíc jednotek ročně. Zajímavostí může být, že vedle velkých českých a moravských měst je značné množství SVJ například v Trutnově (téměř 1 tis.), Jihlavě, Znojmu nebo ve

Frýdku-Místku. Největší měrou se na zvyšování počtu bytů ve vlastnictví či bytovém spoluvlastnictví podílela privatizace obecních a příp. bývalých podnikových bytů. Tato privatizace většinou výrazně zasáhla do fungování trhu a v mnoha obcích prakticky zastavila novou výstavbu bytových domů.

Největší množství vlastnických bytů je ve Společenstvích do maximálně 40 jednotek (57 %). Pouze 12 % bytů se nachází ve SVJ, která mají více než 100 jednotek.

Z hlediska hloubky trhu s vlastními byty na tom není ČR dobře. Transakcí je málo a počty nerostou. Z šetření Central Europe Holding a.s. vyplývá, že se v Praze prodá ročně okolo 22 000 jednotek, odhad pro celou ČR je cca 60 000 jednotek. Trh s byty je mladý, začal se tvořit až koncem devadesátých let (zákon o vlastnictví bytů byl přijat v r. 1994) a logicky po mnoho let rostl.

Byt změnil vlastníka v průměru za cca 20 let, u rodinných domů pak za více než 50 let. To svědčí o konzervativním přístupu Čechů k vlastnictví nemovitosti.

INVESTICE DO BYTOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Investice do bytových nemovitostí patří dlouhodobě a celosvětově k zajímavým a relativně bezpečným. Krok je ale přesto pečlivě zvažovat a na investici se připravit z hlediska dostatku informací, finančních prostředků a potřebného času na péči o pořízenou nemovitost. Slabá informovanost, malá odpovědnost a investiční naivita však může takovou investici poškodit.

Na investici lze považovat nejen pořízení nemovitosti k dalšímu pronájmu, ale také k vlastní potřebě, kdy nájemné konzumujeme jako imputované. Pro průběh pronajímání je důležité vědomí, že přetrvává špatně nastavená ochrana vlastnických práv a naopak přehnaná ochrana nájemců, která nahrává hlavně těm méně poctivým. Vymahatelnost dluhů na nájemném je velmi omezená a ztráty mohou být značné.

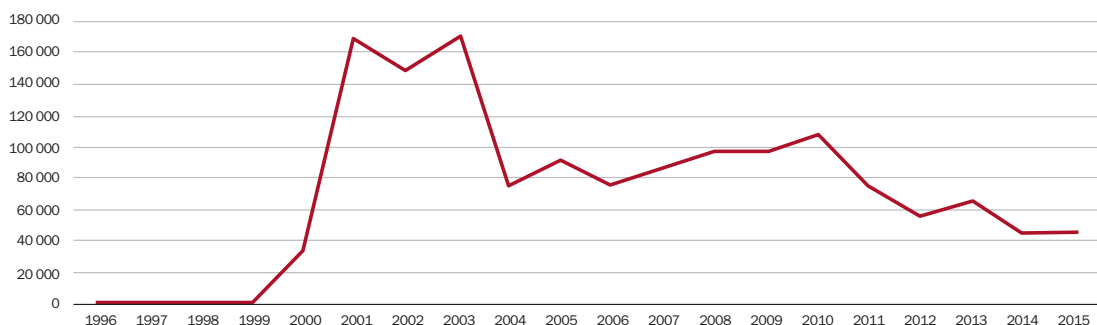
Důležité a málo komunikované je i účtování DPH. Pronájem bytů je osvobozeným plněním, nelze tedy DPH odečítat na vstupu, náklady pronajímatele jsou tak vyšší.

- **RODINNÉ DOMY:** tento typ investování je tradiční formou vlastnictví nemovitosti fungující stovky let. Češi rodinné domy vlastní rádi, rádi je i staví, a to plošně po celé republice. Výměry pozemků u nově stavěných domků se zvětšují a v průměru přesahují 1 000 m². Prodejní ceny mají malou volatilitu, pohybují se zhruba obdobně jako inflace.

Bydlení v rodinném domě je u nás spojováno s jeho vlastnictvím. Na rozdíl od většiny vyspělých zemí není u nás pronájem rodinného domu vyhledávaný a realizova-

GRAF Přírůstek počtu bytů zapsaných v KN v ČR.

Zdroj: Central Europe Holding a.s. z dat ČSÚ



né výše nájmu RD jsou poměrně nízké. Výnos (počítáno poměrem dosaženého nájmu a tržní ceny) se pohybuje nejčastěji mezi 1–2 %. S vlastnictvím RD v ČR je také spojena velmi malá transakční aktivita, rodinné domy mění majitele jen velmi zřídka.

- **BYTY VE VLASTNICTVÍ:** bytové spoluvlastnictví funguje od r. 1994 po přijetí zákona 92/74Sb. a pokračuje v podobě bytového spoluvlastnictví v novém ObčZ. Výhodou je možnost pořízení vlastního bytu s mnoha výhodami vlastnictví nemovitosti za relativně přijatelnějších finančních podmínek. Úskalím je ovšem spoluvlastnictví společných částí domu, které vyžaduje spolupráci, odpovědnost a aktivitu vlastníků jednotek (viz výše).

Pořízení bytové jednotky do vlastnictví za účelem dalšího pronajímání není novým jevem, za tímto účelem byly byty pořizovány od počátku trhu. Dle průzkumu Central Europe Holding a.s. je v SVJ po pořízení 30 až 40 % jednotek následně pronajímáno.

Výnosy z investice jsou rozdílné. Nájemné z bytů se posledních letech v Praze mírně zdvihlo, nekopíruje však růst cen bytů. Dle šetření Central Europe Holding a.s. provedeného mezi vybranými správními firmami, které mají přesná data z již uzavřených smluv, se průměrné nájemné ve vnitřní Praze pohybuje na úrovni 180 Kč/m². V centru však může dosahovat hodnot přes 350 Kč/m². Vyšší nájem relativizovaný na m² mají menší byty

v domě. Při špatném nakládání se společnými částmi domu či nezodpovědném chování vlastníků bytů mohou být investice znehodnocovány, a naopak.

- **BYTOVÉ DOMY:** trh s bytovými domy nastartovaly restituce již počátkem devadesátých let min. století. Počty transakcí nejsou vysoké a ceny jsou stále nevyrovnané. Je velmi podstatné, s jakými finančními prostředky investor na trh přichází.

Pořízení bytové budovy a její následná správa vyžadují velké množství informací a času. Je třeba počítat s mnoha vlivy, zvláště ze strany státu, které na výnosnost investice útočí. V poslední době to byly např. povinnosti osazování měřidel dodávaného tepla na všechna tělesa, vypracování průkazů energetické náročnosti budou, revize komínů, úpravy výtahů, evidence zahraničních nájemců apod. Většinou se jedná o náklady vynaložené zcela zbytečně, neboť neměly vliv na kvalitu bydlení. Jediným aktivně fungujícím trhem s bytovými budovami je ten v Praze, v dalších městech se jedná o ojedinělé případy. Z dat získaných od ČÚZK zpracovala Central Europe Holding a.s. přehled o všech transakcích s budovami (bez obchodů přes obchodní podíly) v letech 2014–2016. Vyplyvá z nich, že největší množství transakcí se uskutečnilo v rámci (širšího) centra Prahy, v katastrálních územích Nové město, Žižkov a Vinohrady. Přehled dat z vybraných katastrálních území přináší následující tabulka.

TABULKA Počty prodaných bytových domů v Praze.²

Zdroj: Central Europe Holding a.s., použita dat ČÚZK



KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ V PRAZE	POČET TRANSAKČÍ			PRŮMĚRNÁ CENA NA KČ/M ²	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ V PRAZE	POČET TRANSAKČÍ			PRŮMĚRNÁ CENA NA KČ/M ²
	2014	2015	2016			2014	2015	2016	
Nové Město	10	20	15	50 614	Vršovice	3	5	4	30 600
Žižkov	9	13	13	32 600	Karlín	6	3	3	38 500
Vinohrady	8	10	12	42 500	Košíře	2	4	3	34 800
Smíchov	4	11	15	28 500	Bubeneč	2	2	4	31 100
Nusle	6	5	12	38 200	Strašnice	2	0	3	25 100
Holešovice	4	10	7	24 700	Vyšehrad	0	1	2	54 800
Libeň	7	4	7	38 900	Josefov	0	2	1	58 020
Staré Město	6	5	6	64 200	Dejvice	0	0	1	55 000
Malá Strana	5	3	5	94 700					

(cca 220 Kč/m²) a klesá s růstem plochy jednotky. Od inkasa pronájmu je třeba odečíst náklady na správu domu, příspěvky do fondů oprav společných částí, pojistky, neobsazenost a také si vytvářet vlastní rezervy na opravy a modernizace vnitřku bytu. Nákladem jsou také úroky a poplatky u úvěrů, případně cena vlastního kapitálu. Aktuálně lze výnosy z pronájmu bytu bez mimořádných nákladů očekávat v úrovni 2,0–3,0 % p.a.

Výhodné úrokové sazby snižují růsty pořizovacích cen. Lokalita u bytové investice výrazně ovlivňuje cenu pořízení i případnou výši nájemného, výnosy jsou ale u všech segmentů relativně obdobné. Rozdíly bychom mohli hledat spíše ve fungování správy domu a SVJ a ve skladbě a odpovědnosti vlastníků jednotek

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Problematika sociálního bydlení a její uspokojivé vyřešení je otázkou nejen pro politiky a sociální pracovníky. Přímou se dotýká i komerční sféry, která kvůli selhávání sociální politiky státu i obcí často nahrazuje její funkce a doplácí na ni. Zjednodušování na tzv. obchod s chudobou je odváděním pozornosti.

Pokud je pro soukromé subjekty možné na sociálním bydlení bohatnout a parazitovat, proč tak nečiní samy a seriózní obce či organizace státu? Zcela jako „kocourkovské řešení“ působí provedená privatizace obecních bytů za nízké ceny a plány nové a drahé výstavby bytů nových.

Mnoho let připravovaný zákon o sociálním bydlení není díky neustálé se měnící podobě možné seriózně připomínkovat.³ Z doposud zveřejňovaných verzí však

² Průměrné ceny byly spočítány poměrem dosažené kupní ceny a celkových ploch v budově. U většiny budov má zpracovatel tyto plochy k dispozici z vlastních šetření, případně byly odvozeny běžným postupem vynásožením zastavěné plochy počtem podlaží minus 20 %.

³ Ministryně pro místní rozvoj Karla Šlechtová (ANO) s výhradami podepsala návrh zákona o sociálním bydlení 1. 2. 2017.

vyplyvalo, že zákon je značně zpolitizován a není dobře zpracován. Pro jeho konečnou verzi a její úspěšnost je důležité, aby bylo splněno několik náležitostí:

- nesmí být vymezen příliš široce a cílová skupina musí být přesně určena. Musí v ní být lidé, kteří jsou k bydlení kompetentní, ale nemají z objektivních důvodů možnost dosáhnout na komerční nájem. Lidem, kteří jen parazitovali na systému, opakovaně zklamávali, by sloužit neměl. Příliš široce či neurčitě vymezená cílová skupina povede ke zhroucení přetíženého systému, protekci a korupci;
- musí být jasně uvedena možnost způsobu ukončení bydlení v sociálním bytě, nutnost speciální úpravy vyklizení bytu v ObčZ;
- musí být obsažena motivace sociální nájem opustit a uvolnit dalším; špatné nastavení může vést ke snaze stále většího množství občanů se do systému dostat a neopustit jej;
- musí být předem zpracována analýza nákladů na státní

a komunální rozpočty, což zatím chybí; není zcela jasné, jak se bude sociální bydlení financovat;

- zákon nesmí nikterak poškozovat oblast tržního bydlení a komerční výstavby; omezovat kompetence obcí; zároveň by systém měl obce motivovat sociální bydlení provozovat, ale také chránit a řádně o něj pečovat;
- byty v systému sociálního bydlení by neměly být segregovány v omezených lokalitách; sociální bydlení by měl být systém využívající část bytového fondu.

Není žádný spor o to, že sociální bydlení potřebujeme. Přijetí špatně nastaveného systému však může znamenat rozvrat stávajícího bytového prostředí, přinést značné finanční ztráty, ale i poškození morální. Přitom by nemuselo pomoci těm skutečně potřebným.

JIŘÍ PÁCAL

Central Europe Holding a.s.

ENGLISH SUMMARY

In 2016, 6,650 new apartments were sold in Prague, which is a 5.1% increase; in Brno there was even a 50% progress. The average price of available apartments in Prague rose to 75,520 CZK/m², which is a year-on-year increase of 17.4%. The top-functioning sub-segment in the residential market are family houses. Apartment houses are only built in a minimum extent. There are still problems in the functioning of the Association of Unit Owners (SVJ).

At the end of the year there were over 110 developers in the Prague market. Four thousand available apartments were offered in almost 200 development projects. The number of new apartment buildings in the outer center of Prague increased relatively, quantitatively outweighing the activities of developers in Prague's outskirts. People were mostly interested in 2+kk apartments (2 rooms + kitchen corner). The most interesting districts to buyers were Prague 5, Prague 9 and Prague 10.

The Czech market with luxury real estate for rental has undergone a number of significant changes in recent years. The most important change is probably the fact that while it was clearly a market of tenants in the period of the lingering economic crisis, the current situation displays clear features of a market of landlords. The excess demand over supply pushes rents up in virtually all segments of the rental market. Since 2016, free attractive apartments for rental therefore generally enter the market with a rent that is 5–10% higher than what the previous tenant was paying.

The demand for apartments in the luxury segment in Prague is permanent. People are interested in both "one-bedroom" apartments at a good address with parking included, and large apartments, ideally with a panoramic view of the city with a terrace. Apartments in new buildings or in completely reconstructed houses are clearly preferred. Finding a buyer for individual renovated apartments in houses in their original condition with no elevator and parking takes longer, and their price corresponds with this fact. Luxury apartments with no parking automatically have 50% less candidates. Convenient parking without an elevator, automatic stackers or platforms is ideal.

Buyers of luxury housing in Prague are largely affluent Czechs and Slovaks, and the rest consist mainly of foreigners from EU countries or the former USSR. The reasons for buying vary, but the main reason is depositing funds and good investment liquidity in the event of a crisis. One of the groups are expats who wish to return to their homeland permanently, or who have decided to buy their own property in Prague for occasional visits and stays. Many candidates don't buy a luxury apartment at first, but after a few years they decide to buy a new one, offering the old real estate for rent or selling it.

DEVELOPMENT NOVÝCH BYTŮ

I přes neustále rostoucí cenu se prodejem nových bytů v roce 2016 dařilo. Celkově se na pražském trhu prodalo 6 650 nových bytů. Meziročně šlo o 5,7% nárůst, budeme-li brát v potaz výsledek za rok 2015 očištěný o prodeje v projektech bez právoplatného územního rozhodnutí. Pokud se do statistik zahrnou i byty v projektech bez územního rozhodnutí, jednalo se pak dokonce o 7% nárůst.

Relativně dobrým prodejem nahrávalo několik skutečností. Na trhu se objevily nové projekty s cenou pohybující se pod průměrnou hranicí. Na nerozhodné zájemce zřejmě zapůsobilo plánované zprůsnění poskytování a ohlášené zdražení hypotečních úvěrů, přestože v průběhu loňského roku úroky dosáhly historického minima.

Na pražském trhu ke konci loňského roku působilo přes 110 developerů. Čtyři tisícovky dostupných bytů se nabízely v téměř 200 developerských projektech. Relativně se navýšil počet nových bytových domů ve vnějším centru Prahy, které kvantitativně převážily nad developerskými aktivitami na pražských periferiích. Největší zájem přetrvával především o byty 2+kk. Pro kupující byly přitom nejzajímavější městské obvody Praha 5, Praha 9 a Praha 10.

Regiony ČR vloni vykázaly obdobné výsledky jako v roce 2015. Prodeje se přehouply přes 5 000 jednotek. V na-

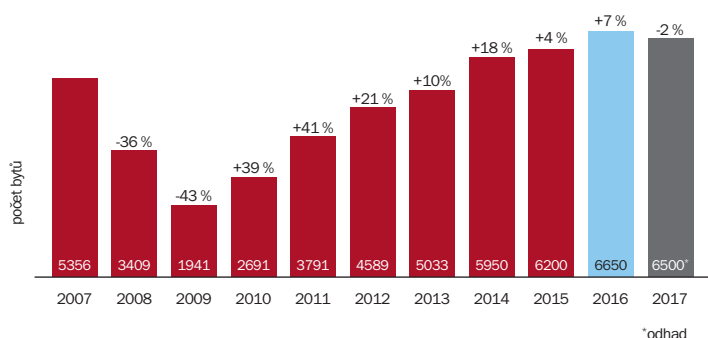
bídce bylo ke konci roku zhruba 4 500 dostupných bytů. Cenové podmínky pro pořízení nového bytu se ve valné většině regionů od situace v hlavním městě liší a reflektují tak místní podmínky. Průměrná cena je například v Libereckém, Moravskoslezském kraji či v Kraji Vysočina o více než polovinu nižší, než je tomu v Praze.

VÝVOJ CEN NOVÝCH DOSTUPNÝCH BYTŮ

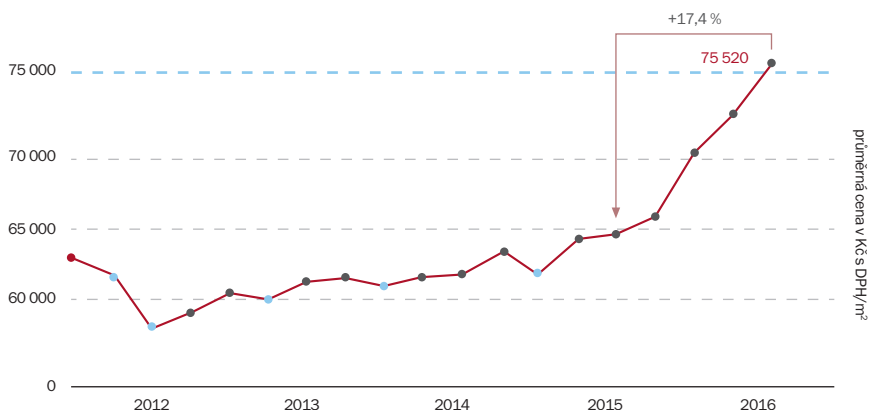
Rok 2016 byl charakteristický propadem nabídky dostupných bytů a jejich rostoucí cenou. Nabízených bytů na trhu meziročně ubylo o 1 800, což značí 31% pokles. Odhadovaná hodnota dostupných bytů na trhu poklesla pod 25 mld. Kč.

K hlavním důvodům uvedeného poklesu patří prodlužující se příprava nových developerských projektů, která je zapříčiněna současným stavem domácí legislativy

GRAF Vývoj prodeje nových bytů 2011–2017.



GRAF Vývoj průměrné ceny za m² dostupných bytů 2012–2016.



Zdroj: Ekospol (2007–2010)

Trigema (2011–2013)

Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014)

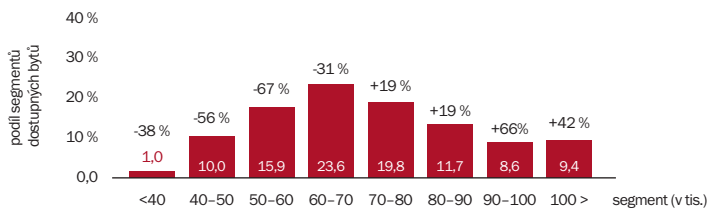
Trigema, Central Group, Skanska Reality (2015–2016)

Odhad: Trigema

Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group


GRAF Srovnání cenových segmentů dostupných bytů v Praze 2015 a 2016. (detailní pohled)

Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group
2015 k 31. 12. 2015 (5800 dostupných bytů)
2016 k 31. 12. 2016 (4000 dostupných bytů)



a celkově komplikovaným procesem samotného povolování. K nejistotě na trhu navíc přispívá absence závazných plánů, který upravují, kde a za jakých podmínek se bude moci ve městě stavět. Jde především o Metropolitní plán a Pražské stavební předpisy, které naštěstí v průběhu roku získaly finální podobu a trh se jimi od 1. srpna 2016 může řídit.

Od poloviny roku 2015, konkrétně od 2. kvartálu, lze evidovat neustálý růst průměrné ceny nových bytů za metr čtverečný. Od uvedeného období, kdy se začal trh dynamicky vyvíjet, vzrostla průměrná cena dostupných bytů v Praze již na 75 520 Kč s DPH / m². V meziročním srovnání se jedná o 17,4% nárůst.

Pokud eliminujeme cenové extrémy na trhu, tj. očistíme data o 5 % nejdražších a nejlevnějších bytů v nabídce

dle jejich průměrné ceny za m², pak se ke konci roku pohyboval průměr na úrovni 70 094 Kč s DPH m². Medián, střední hodnota průměrné ceny za m² plochy, byla ve stejném období ve výši 66 872 Kč s DPH/m².

VÝVOJ CEN PRODANÝCH BYTŮ

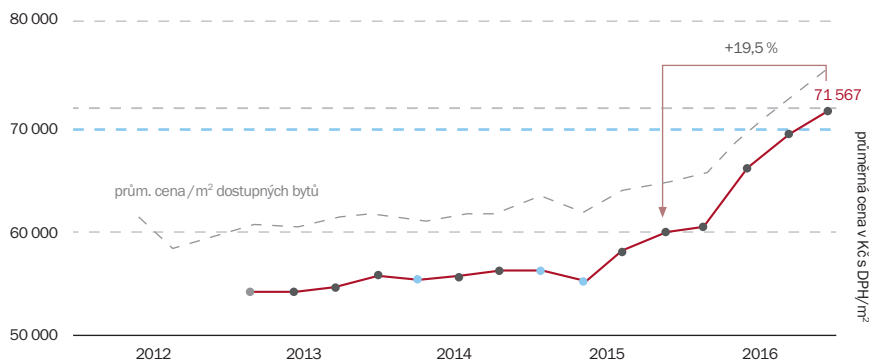
Průměrná cena prodaných bytů meziročně vzrostla o 19,5 %, ke konci roku dosáhla úrovně 71 567 Kč s DPH/m². Průměrná cena očištěná o extrémy, tedy opět 5 procent nejdražších a 5 procent nejlevnějších bytů, činila 70 280 Kč s DPH na m² a vzrostla oproti třetímu čtvrtletí 2015 o 6,3 %. Medián byl 67 481 Kč s DPH/m².

VÝVOJ V REGIONECH ČR

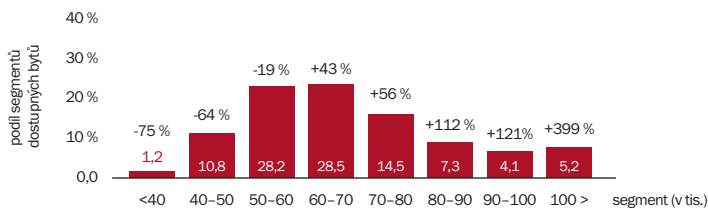
V Brně, které po Praze představuje druhý největší trh s novými byty, našlo nové majitele 1 507 bytů.

GRAF Vývoj průměrné ceny za m² prodaných bytů v Praze 2012–2016.

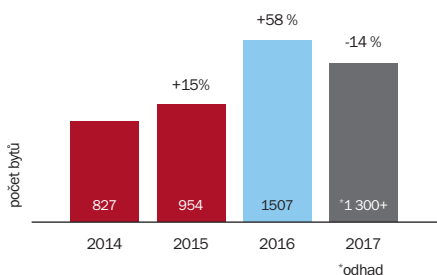
Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group


GRAF Srovnání cenových segmentů dostupných bytů v Praze 2015 a 2016 (detailní pohled).

Zdroj: Trigema, Skanska, Central Group
2015 (7000 prodaných bytů), 2016 (6650 bytů)


GRAF Vývoj prodeje nových bytů v Brně 2014–2017.

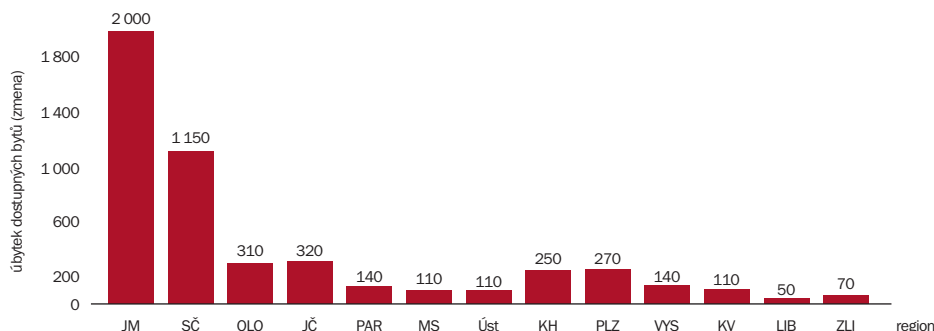
Zdroj: Trikaya, Trigema
Odhad: Trigema





GRAF Prodeje nových bytů v ČR v roce 2016.

Zdroj: Trigema



Vzhledem k tomu, že v předchozích letech se jednalo zhruba o tisíc prodaných bytů, zvětšil se tamní trh v průběhu jednoho roku o více než polovinu.

S ohledem na rostoucí cenu nových bytů v Brně, pozvolna řidnoucí nabídku (stejně příznaky jako v Praze) a komplikace okolo Územního plánu města Brno lze předpokládat, že zde bude poptávka po novém bydlení stále růst, pravděpodobně však již ne takovým tempem.

V regionech se prodeje odehrávaly především v Jiho-moravském, Středočeském a Plzeňském kraji. Ke konci roku bylo ve všech regionech České republiky okolo 4 500 dostupných bytů, z toho celé dvě třetiny se kumulovaly právě v těchto třech krajích.

V Jihomoravském a ve Středočeském kraji způsobila relativně vysoká poptávka po novém bydlení to, že se zde průměrná cena na m² zvedla o 7,9 % resp. 11,3 %. To může být také jeden z hlavních důvodů, proč se celorepubliková průměrná cena zvýšila ke konci roku 2016 až na 44 597 Kč s DPH/m².

STARŠÍ BYDLENÍ

Bytový fond v Česku patří k nejstarším v Evropě, kdy dosahuje v průměru 53 let. Jeho renovace – ve srovnání s většinou ostatních zemí – probíhá pomalu. Podle údajů Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí se jedná pouze o zhruba 10 tisíc bytových jednotek za rok.

Z analýz i zkušeností protagonistů realitního trhu vyplývá, že rekonstrukce bytových domů významně zvyšují cenu

jednotlivých bytů a urychlují jejich případný prodej.

Zhodnocení jednotlivých bytových jednotek se pohybuje okolo 10–5 %. K nejčastějším podobám rekonstrukce patří výměna oken, zateplení či instalace nových rozvodů elektřiny a vody.

Ke konci roku 2016 bylo v Praze dostupných zhruba 9 400 secondhandových bytů. Trh se staršími byty je téměř 2,5krát větší než trh s developerskými byty. V rámci hlavního města je největší nabídka dostupných secondhandových bytů v Praze 5, kde se nachází 17 % všech bytů v Praze. Na Praze 10 a 4 to bylo shodně 16,0 %.

Na konci loňského roku činila průměrná cena secondhandového bytu 70 943 Kč s DPH/m². Medián byl 66 489 Kč s DPH/m². V případě eliminace extrémních hodnot se ke konci roku průměrná cena pohybovala na úrovni 68 775 Kč s DPH/m². Zdrojem informací pro uvedenou cenovou analýzu bylo cca 9 000 inzerátů na zhruba 20 domácích realitních serverech.

Pro další období lze předpokládat, že poptávka po secondhandových bytech bude ještě mírně růst. S tím se pravděpodobně spojí i pokračující navyšování průměrné ceny za starší bydlení. V hlavním městě se bude tento trend týkat především pražských částí 3, 5, 6, 7 a 8.

MARCEL SOURAL

Trigema a.s.

TABULKA Průměrná cena Kč/m².

Zdroj: Secondhandy k 31.12.2016, Trigema (cca 9 000 dostupných záznamů v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu). Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech. Nové byty: Trigema, Skanska Reality, Central Group.

MĚSTSKÁ ČÁST	NOVÉ BYTY	SECONDHAND	ROZDÍL
Praha 1	124 910 Kč	125 286 Kč	-0,3 %
Praha 2	121 574 Kč	102 778 Kč	+18,3 %
Praha 3	72 003 Kč	78 842 Kč	-8,7 %
Praha 4	71 246 Kč	58 819 Kč	+21,1 %
Praha 5	88 159 Kč	69 003 Kč	+27,8 %
Praha 6	100 937 Kč	79 747 Kč	+26,6 %
Praha 7	87 907 Kč	84 504 Kč	+4,0 %
Praha 8	89 346 Kč	69 160 Kč	+29,2 %
Praha 9	64 525 Kč	59 546 Kč	+8,4 %
Praha 10	64 164 Kč	63 793 Kč	+0,6 %

MĚSTSKÁ ČÁST	PRŮMĚRNÁ CENA Kč/M² S DPH	MĚSTSKÁ ČÁST	PRŮMĚRNÁ CENA Kč/M² S DPH
Praha 1	130 565,17	Praha 12	58 171,81
Praha 2	163 213,21	Praha 13	65 221,23
Praha 3	67 451,54	Praha 14	55 050,51
Praha 4	91 933,15	Praha 15	57 396,67
Praha 5	85 231,28	Praha 16	52 468,33
Praha 6	81 687,90	Praha 17	66 480,72
Praha 7	6 627,29	Praha 18	55 977,62
Praha 8	74 300,22	Praha 19	60 555,77
Praha 9	64 005,07	Praha 20	43 617,00
Praha 10	66 168,43	Praha 21	52 680,67
Praha 11	70 454,19	Praha 22	51 439,23

Prestižní lokality tvoří v Praze nesouvislé plochy. Kopírují z větší části historické luxusní rezidenční čtvrti. Nejdražší bytové lokality se nacházejí v historickém centru po obou stranách řeky Vltavy: Staré Město, Josefov a Malá Strana, Hradčany. K těmto lokalitám řadíme také vilovou oblast Bubenče, jakožto tradiční diplomatickou čtvrť.

Za jmenovanými „top“ oblastmi dnes cenově poněkud zaostávají oblíbené Vinohrady se svojí typickou secesní bytovou zástavbou. Do srovnatelné cenové hladiny rezidenčních čtvrtí řadíme vybrané oblasti centrálního Smíchova a Letné, spolu s tradičními vilovými oblastmi Dejvic (Hanspaulka, Baba), Střešovic (Ořechovka), Troji, Smíchova (Hřebenky) a Barrandova. Tradiční lokality pak uzavírají vybrané oblasti Břevnova, Vokovic, Smíchova (Malvazinky) a Šáreckého údolí.

Z novodobých, dříve většinou průmyslových lokalit, které se dostávají do vyšší cenové hladiny, můžeme jmenovat oblasti Holešovic a Karlína/Libně (bývalý Holešovický přístav s doky a Rohanský ostrov) s novými luxusními projekty.

Zcela novým fenoménem mezi prestižními lokalitami je oblast Pankráce, kde vzniká první výšková obytná budova v Praze v luxusním standardu a tomu odpovídajícími cenami. Požadované vysoké ceny v projektu mohou mít cenový dopad i na nové připravované projekty v okolí. Jednotlivé luxusní nemovitosti – samostatné vily se nacházejí i v širším okolí Prahy. Jedná se většinou o novostavby napodobující strohý funkcionalismus nebo naopak okázalý zámecký styl. Lokality zpravidla neodpovídají jejich nákladnému vybavení ani ceně.

Snahy o vybudování luxusního vilového resortu v okolí Prahy „na zelené louce“ se dosud až na výjimky setkaly s nepochopením potenciálních klientů. Společným fenoménem a lákadlem pro zájemce měla být návaznost na golfové hřiště anebo renomovaní zahraniční architekti podepsaní pod projektem.

Luxusní nemovitosti dosahují nejvyšších cen v Praze, zbytek republiky se pohybuje mnohem níže. Výjimku tvoří Karlovy Vary a Mariánské Lázně, a to díky jejich unikátní historické podobě a oblibě mezi movitými návštěvníky ze zemí bývalého SSSR, Německa a arabských států.

VÝVOJ NABÍDKY A POPTÁVKY

Poptávka po bytech v luxusním segmentu je v Praze trvalá. Zájem je jak o malé „jednolodňové“ byty na dobré adrese se zajištěným parkováním, tak o byty velké, optimálně s panoramatickým výhledem na město a terasou. Preferované jsou jednoznačně byty v novostavbě nebo v domě po celkové kvalitní rekonstrukci. Jednotlivé rekonstruované byty v domech v původním stavu bez výtahu a parkování hledají svého kupce dle a jejich cena tomu odpovídá. Nezajištěné parkování u luxusního bytu snižuje počet zájemců automaticky o 50 %. Ideálem je pohodlné parkování bez výtahu, automatických zakladačů nebo plošin.

Poptávka se soustřeďuje do jmenovaných luxusních lokalit, jejich konkrétní výběr záleží na aktuální nabídce a preferencích klienta. Ten upřednostňuje některou lokalitu například podle vzdálenosti od místa svojí kanceláře, školy dětí nebo jiných svých nemovitostí či aktivit.

Nabídka projektů v luxusním segmentu se mírně zvyšuje s růstem cen a stabilitou rezidenčního trhu. V přípravě jsou roky odkládané projekty, které mnohdy změnily majitele či byly v důsledku realitní krize pozastaveny. Po poklesu cen a zmrazení poptávky bylo jejich uvedení na trh příliš rizikové. V mezidobí probíhala projektová příprava a zdlouhavá povoloovací řízení.

ZÁKAZNÍCI

Zájemci o koupi luxusního bydlení v Praze jsou z velké části bonitní Češi a Slováci, zbývající část tvoří hlavně cizinci ze zemí EU, případně zemí bývalého SSSR. Důvody pro koupi jsou různé, hlavním ale bývá jisté uložení finančních prostředků a dobrá likvidita investice v případě krize. Jednou ze skupin jsou expati, kteří se hodlají vrátit do vlasti natrvalo, případně se rozhodli nemovitost v Praze vlastnit pro občasnou návštěvu a pobyt. Mnozí zájemci nekupují první luxusní byt, ale po letech se rozhodnou pro koupi nového, kdy starší nemovitost nabídnou na pronájem, případně ji prodají.

V neposlední řadě jsou kupující investoři, kteří tímto způsobem ukládají úspory a zisky. Sledují výnos z pronájmu kolem 3 % ročně, zároveň spekulují na zhodnocení své investice díky růstu cen nemovitostí.

Další skupinou na trhu, která zvyšuje poptávku, jsou investoři rozhodnutí pronajímat prémiové nemovitosti krátkodobě, hlavně turistům. Jejich počet díky snadným aplikacím výrazně vzrostl a historické centrum je pro ně nejistější volbou.

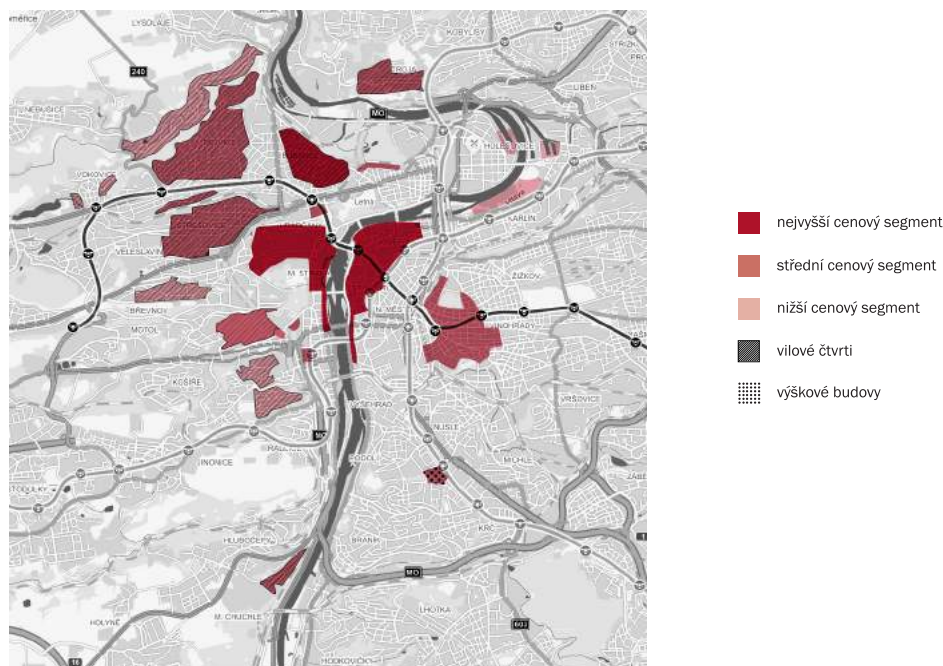
VÝVOJ CEN

Luxusní segment je specifickou částí realitního trhu. Tvoří ji jednotlivé unikátní nemovitosti, které nelze jednoduše porovnávat. V luxusních rezidenčních oblastech se nacházejí prémiové mikrolokality, tudíž ani adresa nemusí nutně znamenat příslušnost k tomuto segmentu. Každou nemovitost je třeba posuzovat zvlášť, kdy průměrování cen může být zavádějící.

Vývoj je naopak možné sledovat u maximálních nabídkových cen luxusních nemovitostí. Ty v uplynulém období zaznamenaly nebývalý růst. Zatímco na začátku roku 2016 dosahovaly maximální požadované průměrné ceny bytů v luxusních oblastech Prahy až 257 tis. Kč/m², na konci to už bylo 350 až 400 tis. Kč/m² (Pařížská



GRAF Oblasti luxusního segmentu v Praze a jejich cenová úroveň.



ulice). Strmé navýšení požadovaných cen se týká celého luxusního segmentu bydlení, kdy prodávající testují, jak vysoké ceny trh unese.

Maximální ceny, pohybující se vysoko nad 200 tis. Kč/m², vidíme v oblastech jako Josefov, Malá Strana, Staré Město, nábreží Vltavy. Interval 150–200 tis. Kč/m² je pak běžný na Novém Městě, ale i na Kavčích Horách a na Rohanském ostrově. Ceny na maximální úrovni 100–150 tis. Kč v rezidenčních projektech v Bubenči, na Smíchově a na Vinohradech.

Průměrný nárůst cen v luxusním rezidenčním segmentu za uplynulý rok lze odhadovat na cca 10 %. S růstem prodejních cen souvisí i růst požadovaných nájmů, které v nejluxusnějších nemovitostech dosahují až 1 000 Kč/m²/měsíc.

TRENDY

U luxusních nemovitostí na dobré adrese se hodnotí v první řadě jejich výjimečnost a originalita, ve výsledku však málokterý interiér výrazně vybočuje. Mnoho majitelů si nechává své byty navrhovat a zařizovat designéry, kteří mají vlastní styl, a osobnost majitele se do zařízení nijak výrazně nepromítne.

Viditelným trendem je snaha prezentovat interiéry luxusních nemovitostí ve stylu minimalistické technické moderny s designovými doplňky. Na druhé straně je naopak nabízeno okázalé vybavení, napodobující nezdárka zámecký styl. Na realistických vizualizacích jsou často prezentovány i interiéry budoucí podoby rekonstruovaných bytů.

Žádané jsou prosklené stěny bez parapetů, posuvné balkónové dveře, skryté vytápění a klimatizace. Designéři si oblíbili samostatně stojící vany, umístěné v ložnicích, a naopak koupelny bez van s prostornými sprchovými kouty. Při projektování bytů je třeba pamatovat na žádané vířivky na terasách nebo střešních zahradách. Jedním z trendů poslední doby je požadavek na zeleň u bytu, zejména na terasách a střešních zahradách.

Trvalým trendem je prodej bytů v nedokončeném stavu (shell&core, white walls), které si nový majitel nechá dokončit podle svých požadavků a finančních možností. Zvyšuje se počet klientů, kteří kupují i luxusní nemovitost „z papíru“, tedy ihned po uvedení nabídky na trh. Spekuluje se přitom na růst ceny v průběhu projeje projektu.

ONDŘEJ DIBLÍK

LEXXUS a.s.

TRENDY NA TRHU PRONÁJMŮ LUXUSNÍCH NEMOVITOSTÍ

Český trh s luxusními nemovitostmi určenými k pronájmu prošel během posledních let řadou významných proměn. Zřejmě nejdůležitější z nich spočívá v tom, že zatímco v období doznívající ekonomické krize šlo jednoznačně o trh nájemců, současná situace naopak vykazuje zřetelné rysy trhu pronajímatelů.

DEFINICE

Jakkoli kategorie luxusu má neopomenutelný subjektivní rozměr, a je proto obtížné ji přesně definovat, lze říci, že klíčovým rysem luxusních nemovitostí je především prémiová lokalita. V rámci Prahy jde o Staré Město, Malou Stranu, Janáčkovo a Rašínovo nábřeží, Kampu, ale i některé části Vinohrad, Podolí, Dejvice, Střešovice, Troju či Letnou, u luxusních rodinných domů pak především o vilové čtvrti na Praze 6 a další oblasti v okolí mezinárodních škol. V Brně tuto charakteristiku naplňují lokality jako Staré Brno, Masarykova čtvrt' či Královo Pole.

K dalším atributům definujícím luxusní nemovitosti patří atraktivní výhledy, vysoký standard provedení a vybavení, využití inteligentních technologií, balkon či terasa. U luxusních bytů k pronájmu mezi tyto rysy náleží i honosné společné prostory, možnost parkování v budově, recepce a systém ostrahy (často s napojením na PCO).

ze strany českých klientů. Jde přitom obvykle o velmi zaměstnané lidi nebo o jedince v přechodné životní fázi (např. změna rodinných poměrů), kteří si uvědomují, že "vlastnictví zavazuje", a proto volí flexibilnější variantu pronájmu ve vysokém standardu.

SOUČASNÁ SITUACE

Silné poptávce v segmentu luxusních nájemních nemovitostí přispívá především vzestup obliby nájemního bydlení mezi movitějšími Čechy. Tento trend se projevuje trvalým nedostatkem luxusních nájemních nemovitostí, zejména bytů. Pronajímatelé dnes mívají na výběr mezi více nájemci, z nichž zpravidla upřednostní toho bonitnějšího.

Převis poptávky nad nabídkou tlačí vzhůru nájemné, a to prakticky ve všech segmentech nájemního trhu. Uvolněné atraktivní nájemní byty tak již od roku 2016 standardně vstupují na trh s nájemným o 5 až 10 % vyšším, než kolik platil předchozí nájemce.

TABULKA Poměr Češi vs. expati v segmentu pronájmu luxusních nemovitostí v Praze:

Zdroj: Svoboda & Williams

NÁJEMNÉ	ČEŠI	EXPATI
35 000–50 000 Kč	45 %	55 %
50 000–80 000 Kč	35 %	65 %
80 000–120 000 Kč	20 %	80 %
nad 120 000 Kč	15 %	85 %

Luxusní rodinné domy dále často nabízejí privátní zahradu a stylový exteriér. K aktuálním hitům patří architektura kombinující původní prvky se současným designem v kompletně zrekonstruovaných domech palácového typu. Vyhledávané jsou rovněž byty nabízející městské bydlení v blízkosti zeleně či energeticky úsporné „zelené“ nemovitosti. Co naopak nebývá až tak zásadní, je velikost nemovitosti.

To vše se samozřejmě promítá do výše nájmů, které se u bytů těchto parametrů pohybují od 500 Kč/m²/měsíc a u luxusních rodinných domů od 80 000 Kč/nemovitost/měsíc.

KLIENTELA

Nájemci luxusních nemovitostí bývají zpravidla lidé, kteří hledají bydlení na přechodnou dobu (nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na 2 až 3 roky). Jde především o expaty z řad vysokého managementu nadnárodních korporací, ale setkáváme se i s rostoucí poptávkou

VÝHLÍDKY

Na vývoj nájemního trhu luxusních nemovitostí v příštích letech může mít vliv zpřísnění pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů ze strany ČNB. Podstatný bude také ekonomický vzestup nové generace, tzv. mileniánů, kteří jsou méně orientováni na vlastnictví, preferují „ekonomiku sdílení“ a mnohdy se odmítají na dlouhou dobu zavázat ke splácení hypotečního úvěru.

Oba tyto faktory mohou tlačít nájemné dále vzhůru, a to i v luxusním segmentu. V dlouhodobém horizontu lze nicméně očekávat, že Praha bude následovat trend obvyklý v západních velkoměstech, kde významné procento (cca 30 %) obyvatel bydlí v nájemních bytech a zároveň vlastní rekreační objekt na venkově. Růst nájemného bude kopírovat růst cen nemovitostí.



Jsme ryze českou inženýrskou a investiční společností. Soustředíme se na rezidenční, rozvojové a volnočasové projekty na území Prahy: od počáteční ideje, přes vypracování koncepce a projektové dokumentace, legislativní proces, po vlastní realizaci a prodej či pronájem produktů koncovým klientům.

Sledujeme od počátku veřejný zájem a vztahy v řešených lokalitách. Jedině to je pro nás zárukou udržitelného života a funkčnosti projektů i celého obytného prostředí.

Naším krédem je
MÍSTO. MĚSTO. ŽIVOT.



DÁVÁME MĚSTU NOVOU TVÁŘ

Sekyra Group již 19 let působí na českém realitním trhu. Za tu dobu vybudovala sídla například pro Českou spořitelnu, T-Mobile, Národní technickou knihovnu (ocenění Stavba roku 2009) a postavila více než 7 000 bytů.

V dnešní době rozvíjí své nejvýznamnější projekty, nové městské čtvrti v centrálních pražských lokalitách: Rohan City, Žižkov City a Smíchov City, jejichž prostřednictvím chce dát městu novou tvář.

Projekt Smíchov City, který v budoucnu promění dnes nevzhledné a nevyužívané území v prostoru nákladového nádraží Praha-Smíchov na novou plnohodnotnou městskou čtvrť plnou zeleně, je prvním soukromým projektem, který nabízí svoje území k participaci veřejnosti, a přispívá tedy ke spoluvytvoření nového města stávajícími občany. Zapojení veřejnosti probíhá na základě unikátní spolupráce mezi Městskou částí Praha 5, Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy a investorem.



Více informací na:

800 30 40 50 / prodej@sekyragroup.cz / www.sekyragroup.cz



- › nízkoenergetické domy prémiové kvality
- › možnost individuální prohlídky vzorového domu
- › výstavba a prodej 2. fáze v plném proudu!
- › 24/7 recepce a servis, služby Chamberlain
- › prestižní lokalita Praha 6 – Šárecké údolí

- › v rámci areálu soukromý park a klubovna
- › uprostřed přírody s dostupností města
- › termín dokončení 2. fáze: 3Q 2017
- › 1. fáze dokončena
- › 75 % domů má svého majitele





Nové byty chytře...

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**, **CLB@Letňany**, **BLV@Horní Měcholupy**, **JRM@Lužiny** a nově v prvním mimopražském projektu **KLR@Plzeň**. Prodej projektu **CSV@Řepy** bude zahájen po jeho dokončení v průběhu roku 2017.



Další informace na www.chytre-bydleni.com nebo na lince 800 340 350.

www.trigema.cz

REZIDENCE SACRE COEUR²

Praha — Hřebenky

**velkorysé bydlení s výhledy
kousek od Malé Strany**

apartment | loft | penthouse

- 2+kk až 6+kk, od 73 do 230 m²
- komerční prostory 156 m²
- **vzdušné** a neotřele moderní
- **bezpečnost**, kamerový systém
- služby **recepce 24/7**

2017
FINALIST
BEST RESIDENTIAL DEVELOPMENT

mipim
AWARDS



VITALITY REZIDENCE

Praha — Hřebenky

**prémiové bydlení a péče
nejvyššího standardu**

- 2+kk a 3+kk, 76 až 170 m²
- **obchodní prostory** 185 až 370 m²
- recepce **24/7**, **SOS služby**
- **podpora** a asistence
- **volnočasové** aktivity



TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

Pokračuje silná poptávka po kancelářích: celkový objem transakcí za rok 2016 se vyšplhal na 414 400 m² – to představuje mírný pokles oproti roku 2015 (448 900 m²).

Celkem bylo v roce 2016 dokončeno pouhých 33 400 m² kancelářských ploch. Objem kancelářských prostor v Praze aktuálně činí 3 208 400 m² s tím, že dalších přibližně 171 300 m² kancelářských prostor je ve výstavbě s plánovaným dokončením v průběhu roku 2017.

V průběhu roku 2016 došlo k poklesu neobsazenosti kancelářských prostor z 14,61 % evidovaných na konci roku 2015 až na aktuálních 10,55 %.

Nejvyšší dosahované nájemné se na konci roku 2016 pohybuje okolo 19,50 EUR/m²/měsíc v centru města a 14,50 – 15,50 EUR/m²/měsíc v širším centru.

POPTÁVKA

V roce 2016 jsme zaznamenali celkový objem 441 400 m² uzavřených pronájmů v Praze – při souhrnném počtu 726 transakcí. Pokračuje tak silná poptávka z roku 2015. Ačkoliv došlo meziročně k mírnému poklesu, výsledek je stále vysoko nad 5-letým a 10-letým průměrem.

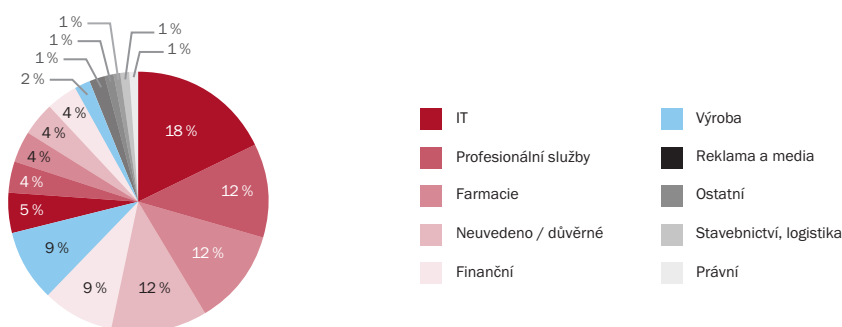
Pokud se podíváme na strukturu realizované poptávky detailněji, zjistíme, že mnohem častěji než v roce 2015 šlo o realokace, resp. nové pronájmy. Podíl prodloužených smluv (přejednání) dosáhl v roce 2016 pouze 13 %. V letech 2014 i 2015 přitom činil podíl prodloužených smluv 40 %.

Z hlediska sektorové statistiky poptávce tradičně dominuje segment IT a komunikačních technologií s 18% podílem na celkovém objemu transakcí. Tento sektor byl následován sektorem profesionálních služeb (12 %) a farmacie (rovněž 12 %). Nejaktivnější lokalitou z pohledu uskutečněných pronájmů se v roce 2016 stala Praha 5 (v roce 2015 se jednalo o Prahu 4), následovaná netradičně Prahou 4. Z pořadí tří nejaktivnějších lokalit tak poprvé vypadla Praha 8.

Zcela nových nájemců se na kancelářském trhu nadále objevuje úplně minimum. Pokračuje proto především

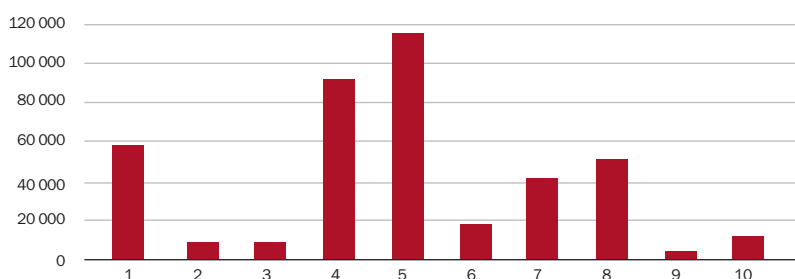
GRAF Realizovaná poptávka po kancelářích podle segmentu nájemců.

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



GRAF Realizované pronájmy v jednotlivých městských částech v roce 2016. (m²)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



TABULKA Přehled deseti nejvýznamnějších transakcí v Praze v roce 2016.

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

MĚSTSKÁ ČÁST	BUDOVA	VÝMĚRA (m²)	NÁJEMCE	SEKTOR	TYP TRANSAKCE
5	Mechanica 01	15 066	Johnson & Johnson	Farmaceutický	Pronájem před dokončením
4	Enterprise Office Center	9 428	CSC Computer Sciences	IT	Nový nájem
5	Zlatý Anděl	8 300	NN pojišťovna a penzijní společnost (ING)	Finanční	Renegociace
5	Palác Křižík II.	7 016	Seznam.cz	IT	Renegociace
5	Five!	6 731	MSD	Farmaceutický	Pronájem před dokončením
5	Aragonit (VW-Škofin)	6 446	Škofin	Finanční	Renegociace
5	Palác Křižík I.	6 365	Seznam.cz	IT	Renegociace
5	Aspira Business Centre	5 875	Livesport	IT / média	Pronájem před dokončením
4	Tranon	5 603	Česká spořitelna	Bankovní	Expanze
5	Anděl City	5 240	Cetelem	Finanční	Renegociace

trend expanzí a relokací (nejen) kvalifikovaných odborných pozic, ale i podpůrných služeb do České republiky. Platí to především pro subjekty, které zde již působí: například farmaceutická společnost MSD v Praze nebo Deutsche Telekom v Brně.

NABÍDKA

Celková nabídka kancelářských prostor v Praze na sklonku roku 2016 dosáhla 3 208 400 m². Vloni developři dokončili nejvyšší objem nových administrativních ploch od roku 1993 – pouhých 33 400 m².

Vzhledem k přetrvávající silné poptávce nájemců není překvapením, že naprostá většina projektů byla téměř předpronajata ještě před dokončením.

Kotelna Park byl dokonce jako jeden z mála projektů v posledních letech zahájen na bázi před-pronájmu, tedy se zajištěným nájemcem před zahájením výstavby. Volné kan-

celářské plochy byly na konci roku 2016 dostupné pouze v objektech South Point, Harrachovský Palác a Antal BC.

Už v roce 2016 výstavba kanceláří zásadně oživila a aktuálně se na území Prahy nachází ve fázi výstavby projekty s celkovou plochou 330 344 m². Zhruba polovina tohoto objemu se nachází v nových budovách, jež by měly být dokončeny v průběhu roku 2017. Zhruba třetina nové nabídky už má smluvně zajištěné nájemce.

Zbýlých 159 064 m² rozestavěných kancelářských ploch bude dokončeno v průběhu roku 2018, ovšem s tím, že tento údaj může doznat změn – například včasným zahájením výstavby v průběhu roku 2017. Přesto se v dlouhodobém kontextu bude jednat o roky s nadprůměrným množstvím dokončených kancelářských objektů. Bez zájmovosti není to, že stoupá podíl rekonstrukcí nebo redevelopmentu. Na jaře 2017 jsme registrovali šest takových projektů s celkovou nabídkou 52 600 m².

TABULKA Přehled dokončených objektů v roce 2016.

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

MĚSTSKÁ ČÁST	PROJEKT	ADRESA	DEVELOPER	KAPACITA (m²)
1	Harrachovský palác	Jindřišská	Baťa	1 266
5	Kotelna Park	Radlická	Red Group	6 457
7	Classic 7 Phase III	Jankovcova	AFI	5 550
8	South Point	5. Května	AMA Development	7 450
8	Futurama Phase III	Sokolovská	Erste Group Immorent ČR s.r.o.	10 115
4	Antal BC	Antala Staška	BM develop	2 369

TABULKA Objekty s dokončením v roce 2017.

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

PROJEKT	TYP	CELKOVÁ KANCELÁŘSKÁ PLOCHA (m²)	MĚSTSKÁ ČÁST	DOKONČENÍ
Rustonka R1 (phase I)	Nová výstavba	11 280	Praha 8	2017 Q2
Sweerts-Šporkovský palác	Rekonstrukce	6 629	Praha 1	2017 Q3
Dock 02	Nová výstavba	8 430	Praha 8	2017 Q1
Five!	Nová výstavba	13 271	Praha 5	2017 Q2
Palác Národní	Nová výstavba	7 655	Praha 1	2017 Q2
Pankrác Prime Office Building	Nová výstavba	7 174	Praha 4	2017 Q3
Mechanica 01	Nová výstavba	15 066	Praha 5	2017 Q3
Mechanica 02	Nová výstavba	11 353	Praha 5	2017 Q3
M1 – Walter	Rekonstrukce	4 868	Praha 5	2017 Q3
Omnipol building	Rekonstrukce	5 600	Praha 1	2017 Q3
City West A1	Nová výstavba	9 332	Praha 5	2017 Q4
AFI Karlín Business Centre (Butterfly)	Nová výstavba	18 929	Praha 8	2017 Q4
Main Point Pankrác	Nová výstavba	24 000	Praha 4	2017 Q4
Aspira Business Centre	Nová výstavba	16 365	Praha 5	2017 Q4

NEOBSAZENOST

V průběhu roku 2016 došlo k poklesu neobsazenosti kancelářských prostor z 14,61 % na 10,55 %. Nutno zmínit, že ještě na začátku roku 2015 přesahovala neobsazenost kancelářských prostor v Praze 17,00 %. To bylo ostatně důvodem odložení zahájení výstavby některých projektů, což se promítlo do velmi nízké bilance dokončených budov v roce 2016.

Zdrženlivost a obezřetnost developerů (a financujících bank) se vyplatily. Během uplynulého roku se podařilo doobsadit řadu objektů. Neobsazenost klesla dokonce i v městských částech, které do loňského roku vykazovaly nezdárka i více než 25 % volných kancelářských prostor, například Praha 7 nebo Praha 9. Nejnižší podíl neobsazených kanceláří si aktuálně drží Praha 8.

52 680 m², což znamená o 32 % více než v průběhu roku 2015.

Největšími zveřejněnými transakcemi se v průběhu roku 2016 staly předpronájem společnosti Netsuite (7 581 m²) v budově Dorn či předpronájem společnosti Red Hat Czech (4 300 m²) v Technologickém Parku II, budova C. V průběhu roku na tyto transakce navázaly nový pronájem společnosti AT&T (2 200 m²) v Campus Science Parku C a expanze společnosti Edwards Services (1 400 m²) ve Spielberk Tower I.

Celkový objem kancelářských ploch v Brně po zohlednění nové výstavby dosáhl 525 000 m² – přibližně 80 % z tohoto objemu představují objekty kategorie A a zbývajících 20 % tvoří kanceláře třídy B. V průběhu roku 2016 byly v Brně dokončeny čtyři nové kancelářské budovy o celkové

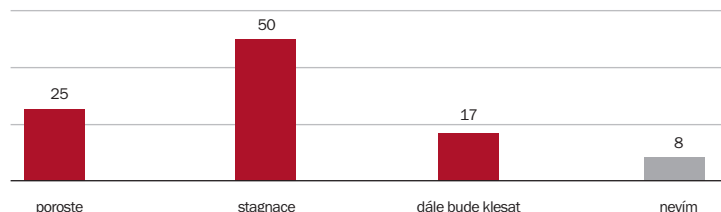
TABULKA Neobsazenost s členěním na jednotlivé městské části.

MĚSTSKÁ ČÁST	NEOBSAZENOST
Praha 1	12,20 %
Praha 2	9,34 %
Praha 3	9,12 %
Praha 4	9,28 %
Praha 5	9,73 %
Praha 6	10,42 %
Praha 7	15,71 %
Praha 8	8,54 %
Praha 9	13,94 %
Praha 10	13,35 %
Celkem	10,55 %

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



GRAF Většina respondentů průzkumu provedeného ARTN se shoduje, že nejvyšší dosahované nájemné bude nadále stagnovat:



Zdroj: průzkum ARTN

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné se na konci roku 2016 pohybovalo okolo 19,50 EUR/m²/měsíc v centru města a 14,50 – 15,50 EUR/m²/měsíc v širším centru. Drží se na konstantní úrovni od roku 2009 s tím, že pokud nájemné klesalo, zpravidla se jednalo o nájemné u starších objektů.

Nájemné se spíše snižovalo v rovině efektivního nájmu, kdy docházelo k nárůstu pobídek. Domníváme se, že další nárůst pobídek se stane velmi řídkým jevem – v rámci některých lokalit naopak očekáváme opětovné zvyšování efektivního nájmu, tedy pokles míry poskytovaných incentív.

REGIONY

Brno

Hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací dosáhla v Brně roce 2016 celkem 59 797 m², což bylo o cca 3 % více než v předchozím roce. Čistá realizovaná poptávka po odečtení renegociací a podnájmu dosáhla

pronajímatelné ploše 43 300 m² - CTOOffice A2 (7 100 m²), Dorn (7 600 m²), Campus Science Park C (13 400 m²) a Areál Slatina O (15 300 m²). Na začátku roku 2017 se ve výstavbě nacházelo celkem 44 300 m² kanceláří, u 17 300 m² je plánováno dokončení v roce 2017.

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně stagnuje na úrovni 13,00 EUR/m²/měsíc. Míra neobsazenosti mírně narostla na 12,1 %, což představuje pokles o 1,6 procentního bodu oproti konci roku 2015.

Ostrava

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v průběhu roku 2016 přibližně 12 646 m², což představovalo pokles o cca 40 % v porovnání s bilancí za rok 2015. Čistá realizovaná poptávka po odečtení renegociací a podnájmu dosáhla 6 195 m². Mezi největší transakce roku 2016 řadíme renegociace společnosti Moneta Money Bank (5 730 m²) v budově CTP Park Ostrava – budova A a nový pronájem nezveřejněné společnosti (1450 m²) v projektu CTP Park Ostrava – budova D.

Celková výměra kancelářských ploch v Ostravě se stále nachází na úrovni 208 400 m² – v průběhu roku 2016 nebyl v Ostravě dokončen žádný kancelářský objekt. Budovy třídy A představovaly 72 % celkové plochy a kanceláře třídy B tvořily zbylých 28 %. V současné době jsou ve výstavbě dva projekty, jejichž dokončení je plánováno na rok 2017 – nová nabídka kanceláří by v roce 2017 měla zahrnout dokončení administrativního objektu Red House (4 500 m²) a rekonstrukci budovy ABC Alfa (6 500 m²).

V Ostravě bylo ke konci roku 2016 evidováno 41 000 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti se pohybuje kolem 20 % a nejvyšší dosahované nájemné na úrovni 11,50 EUR/m²/měsíc.

VÝHELED

Nízká nezaměstnanost – co na to kancelářský trh?

Česká republika aktuálně vykazuje nejnižší nezaměstna-

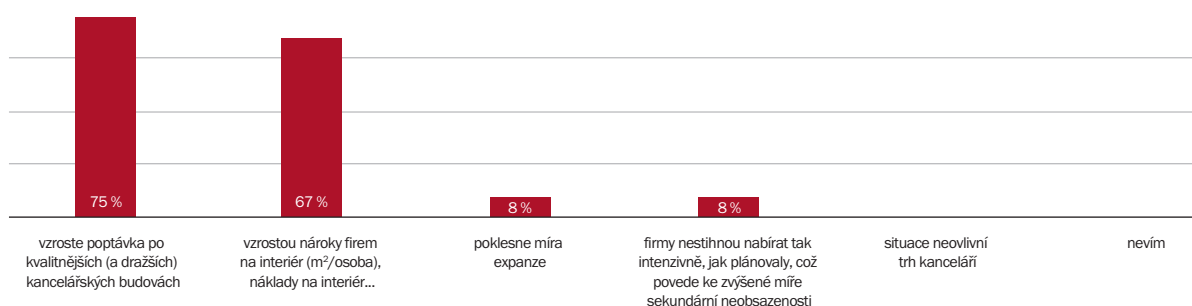
Většina respondentů (89 % z negativně reagujících) je dokonce toho názoru, že se můžeme dočkat i odchodu společností z České republiky. Jde však "pouze" o jeden z faktorů: nadále evidujeme společnosti, které jsou naopak ve stadiu zvažování či již ve fázi výběru ČR pro umístění centra sdílených služeb. Připouštíme však, že v případě pokračující situace na pracovním trhu (růst nákladů / mezd, menší dostupnost zaměstnanců atd.) mohou některé společnosti český trh opustit. Ostatně, hlavně v oblasti IT oddělení už nyní musí řada společností odborníky "importovat" za zahraničí, nezdědka z jiných kontinentů.

Servisované kanceláře a co-workingová centra – kudy dál?

V posledních letech byla na trhu znatelná expanze provozovatelů servisovaných kanceláří a co-workingových center. Značná část kancelářských budov v dostupných lokalitách dnes již má takového provozovatele mezi

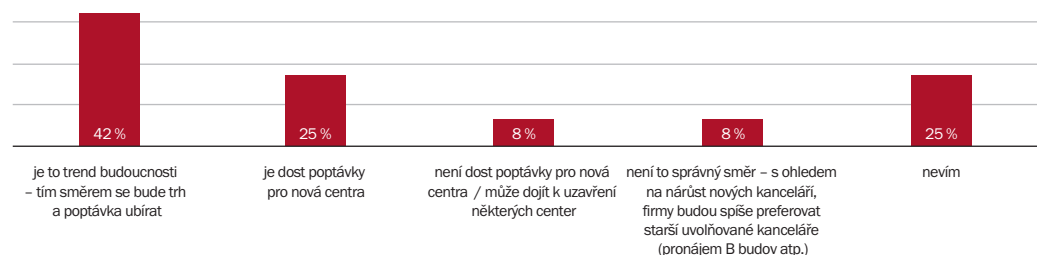
GRAF Vliv aktuální situace na trhu práce na kancelářský trh. (nedostatek zaměstnanců atp.)

Zdroj: průzkum ARTN



GRAF Servisované kanceláře a co-workingová centra.

Zdroj: průzkum ARTN



nost v rámci Evropské unie. Nedostatek nových zaměstnanců se přirozeně podepisuje i na kancelářském trhu a určitě – pokud nedojde ke změně hospodářské situace – bude jedním z faktorů jeho dalšího vývoje.

Na další možné vlivy na kancelářský trh jsme se dotázali odborné veřejnosti v rámci průzkumu ARTN. Naprostá většina respondentů se shoduje, že lze (nadále) očekávat růst poptávky po kvalitnějších a dražších kancelářských budovách, současně však s rostoucími nároky na vlastní interiér – tzv. fit-out.

Přirozeně stoupající nároky (a náklady) na kancelářské prostory, ruku v ruce s růstem mezd, mohou vést k úvahám korporací, zda je ČR nákladově atraktivní natolik, aby se jim vyplatila relokace nebo koncentrace oddělení v ČR. 75 % procent respondentů zmíněného průzkumu ARTN se domnívá, že Česká republika může přestat být lákavá z hlediska nákladů a dostupnosti pracovní síly pro umístění a konsolidace center sdílených služeb, vývojových center atp.

svými nájemci. Výsledkem jsou desítky podobných center po celé Praze, ať jde spíše o klasické servisované kanceláře, nebo tzv. co-workingová centra.

Na trhu přitom registrujeme zájem o expanzi ze strany stávajících provozovatelů, přibývají noví hráči i alternativnější a modernější koncepty stávajících operátorů.

Výsledky průzkumu ARTN mezi experty doložily opodstatněnost popsaného trendu. 42 % respondentů se shoduje, že lze očekávat pokračující zájem o co-workingová centra a servisované kanceláře, a to na straně nájemců i operátorů.

Rozvoj tohoto typu pracovních prostor probíhá i na globální úrovni. V západních metropolích dnes dochází dokonce k situacím, kdy firmy přesouvají své zaměstnance z tradičních kanceláří do co-workingových center, a to včetně velkých hráčů na trhu jako KPMG, General Motors či Merck. Změna ve vnímání těchto konceptů nastala zejména s nástupem platformy WeWork – globálního giganta na poli co-workingu.

Uváděných motivů pro radikální proměnu pracovního prostředí a organizace provozu je hned několik: od navázání spolupráce s možnými talenty na volné noze, kteří zde působí, až po vytvoření uvolněné atmosféry, kterou taková centra svým zaměstnancům poskytují. Důležitá je rovněž finanční stránka s jasně definovatelnými náklady na pracovní stanici.

Je zřejmé, že tento obchodní model bude ovlivňovat poptávku po kancelářských prostorách i v dalších letech. A to především z pohledu rozšíření počtu těchto center a možná preference tohoto modelu některými (spíše menšími) firmami před standardním nájemním vztahem.

ZÁVĚR

Kancelářský trh se nadále stabilizuje, neobsazenost v Praze dosáhla optimální úrovně, přesto mají nájemci možnost vybírat z dostatku plánované výstavby. Nabídka s poptávkou se tak pomalu dostává do zdravé rovnováhy.

Situaci na kancelářském trhu a predikci dalšího vývoje však nelze vnímat izolovaně, jako statistickou predikci poptávky a nabídky. Vstupů, které ovlivňují další vývoj, je celá řada, ať již jde o lokální či globální

makroekonomickou i situaci, trh práce či legislativní rámec nové výstavby.

Více než kdy jindy však budou hrát určující roli nové trendy. Mění se pracovní styly, technologie a s tím způsob fungování firem a jejich nároky. Objevuje se nahrazení lidské pracovní síly umělou inteligencí, část firem přechází na home office a do popředí se dostává co-working a sdílené kanceláře. Přirozeně bude ještě trvat, než tyto fenomény ovlivní statistiky českého kancelářského trhu – zemětřesení zatím nečekáme.

Dnešní prostředí je však více dynamické než kdykoliv v minulosti. I negativní či pozitivní sentimenty se v rámci společnosti přenášejí mnohem rychleji. Stále je tak třeba opatrnosti – změna může přijít nečekaně. Nicméně vizionářské přístupy mohou v rychle se měnícím světě 21. století dosáhnout značných úspěchů.

PAVEL NOVÁK

Knight Frank,
ve spolupráci s Prague Research Forum
a Regional Research Forum

ENGLISH SUMMARY

The strong demand for offices continues: the total volume of transactions in 2016 reached 414 400 m² – this represents a slight decrease compared to 2015 (448 854 m²). In total, only 33 400 m² of office space was completed. The volume of office spaces in Prague is currently 3 208 400 m², and approximately another 171 300 m² of office spaces are under construction with their completion scheduled for 2017.

During 2016, there was a decline in the vacancy of office spaces, from 14.61 % recorded at the end of 2015 to the current 10.55 %. Prime rents at the end of 2016 amounted to around 19.50 EUR/m²/month in the city center, and 14.50 – 15.50 EUR/m²/month in the wider center.

In 2016 we recorded a total volume of 441 000 m² of concluded leases in Prague – in a total number of 726 transactions, therefore continuing the strong demand from 2015. Although there was a slight year-on-year decline, the result is still well above the 5-year and 10-year average.

The remaining 159 064 m² of unfinished office space will be completed in 2018, but this figure may undergo changes – for example, with the timely commencement of construction during 2017. Nevertheless, in the long-term context, there will be years with a higher amount of completed office buildings. It is also interesting that the share of reconstruction and redevelopment is increasing. In the spring of 2017 we registered seven such projects with a total supply of 57 510 m².

Workplaces by
SKANSKA



SKVĚLÁ DOSTUPNOST
V CENTRU PRAHY



INOVATIVNÍ PRVKY
MOBILNÍ APLIKACE



RESTAURACE A SERVIS
PŘÍMO V BUDOVĚ



UNIKÁTNÍ A ŠETRNÁ
ARCHITEKTURA

#MORETHANOFFICE

+420 604 226 426
www.visionarybyskanska.cz

AKTUÁLNÍ TRENDY INVESTIČNÍCH TRANSAKCÍ

Přestože nový občanský zákoník několika novými instituty posílil důvěru v zápisy v katastru nemovitostí, investoři stále častěji využívají další způsoby a možnosti ochrany svých investic.

V případě koupě a prodeje komerčních budov jimi nejčastěji bývají pojištění vlastnického titulu k nemovitosti a pojištění prohlášení a záruk prodávajícího v rámci realitní transakce uskutečňované formou převodu podílů nebo akcií společnosti vlastníci příslušnou nemovitost (share deal).

1. DŮVĚRA V ZÁPIS V KATASTRU NEMOVITOSTÍ, DOBRÁ VÍRA KUPUJÍCÍHO

Nový občanský zákoník, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014, zavedl několik právních institutů a pravidel, které mají za úkol posílit důvěru v zápisy práv a vlastníků v katastru nemovitostí. Jedná se zejména o zásadu materiální publicity, která obecně znamená možnost každé osoby jednat v důvěře v zápis v katastru nemovitostí: má se totiž za to, že třetí osoby vědí dle zápisu v katastru nemovitostí, kdo je vlastníkem evidované nemovitosti, respektive jaká práva jsou s takovou nemovitostí spojena.

Při splnění několika procesních předpokladů je tak založena dobrá víra, že evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Tato právní domněnka je však vyvratitelná, tedy existuje zde možnost namítající osoby zpochybnit a prokázat, že zápis skutečnému stavu neodpovídá. Navíc lze ochranou funkcí principu materiální publicity uplatnit pouze za splnění několika podmínek.¹

Dalšími instituty jsou zápis poznámky spornosti při nesouladu zápisu v katastru nemovitostí a aktuálního stavu apod.

2. PRÁVNÍ PROVĚRKA NEMOVITOSTI (DUE DILIGENCE)

Při realitních transakcích jsou využívány i další způsoby snížení rizik. Standardem při investičních převodech komerčních objektů jsou již po desetiletí právní prověrky (due diligence) příslušného předmětu koupě, a to před realizací samotné transakce.

Problémem, který je třeba s ohledem na výše uvedený princip materiální publicity vzít v potaz, je otázka ochrany kupujícího při jednání v důvěře v zápisy v katastru nemovitostí v případě, kdy je v rámci detailní prověrky vlastnických titulů zjištěn materiální problém v nabyvacím titulu. Ten například může mít za následek neplatnost posledního převodu a zapsaný vlastník se tudíž z důvodu neplatnosti daného titulu skutečným vlastníkem nestal. Pokud kupující tento fakt zjistil, přikládáme se k názoru, že zřejmě dobrou věru vzhledem k zápisu v katastru nemovitostí ztratil. Nemůže už tedy požívat ochrany materiální publicity v plném rozsahu.

3. POJIŠTĚNÍ VLASTNICKÉHO TITULU (TITLE INSURANCE)

Pro tyto případy existuje řešení, jímž je title insurance, tedy pojištění vlastnického titulu k nemovitosti. Toto pojištění funguje tak, že se pojišťuje náhrada újmy, která by kupujícímu vznikla, pokud by někdo zpochybnil (zneplatnil) jeho vlastnický titul.

Lze pojistit veškeré případné defekty na vlastnickém titulu, jakož i konkrétní specifické riziko zjištěné během due diligence. Pojištění se vztahuje na stanovené události, které se staly v minulosti (např. předchozí nabyvací tituly), avšak újma z nich vznikne v budoucnu. Pojištění titulů vlastnictví cílové nemovitosti do budoucna ne-garantuje, je možné však jeho prostřednictvím zmírnit budoucí škody, které investorovi mohou vzniknout v důsledku její ztráty, omezení její obchodovatelnosti nebo snížením atraktivity.

Z našich zkušeností se investoři obávají zejména podávání bezdůvodných žalob na určení vlastnictví. V jejich důsledku totiž dochází ke komplikacím v načasování investičních záměrů týkajících se dotčených nemovitostí a k následným škodám na straně investora.

Ačkoliv produkt title insurance pochází z USA, je i v Evropě široce rozšířen. V České republice jsou pojišťovány zejména větší komerční objekty, mezi něž se řadí kancelářské komplexy anebo nákupní centra. Pojistitelnost konkrétních rizik identifikovaných v rámci právní prověrky posuzuje sama pojišťovna, která za tím účelem provádí vlastní detailní právní prověrku.

Mezi rizika, která bývají běžně kryta takovým pojištěním, patří zejména riziko existence odlišného nabyvacího titulu než uvedeného na listu vlastnictví, nezapsané zástavní právo či jiný závazek vážnoucí na nemovitosti anebo omezení přístupu na cílový pozemek (např. věcné břemeno (služebnost) přístupu je neplatné).

Některá rizika však nemusejí být pojistitelná, proto je třeba parametrům pojištění věnovat potřebnou pozornost. Může se jednat zejména o rizika plynoucí z "environmentálních" zákonů nebo závazky spojené s inženýrskými sítěmi, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí.

4. POJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ Z PROHLÁŠENÍ A ZÁRUK PRODAVÁJÍCÍHO (W&I INSURANCE)

V rámci transakcí uskutečňovaných formou share deal se stále více uplatňuje trend sjednání pojištění závazků z prohlášení a záruk prodávajícího vyplývajících z akviziční smluvní dokumentace – tzv. W&I insurance, který posiluje

¹ Je třeba dobrá víra nabyvatele, která je posuzována k okamžiku podání návrhu na zápis předmětného práva do katastru nemovitostí, a dále také úplatnost převodu. Mezi další podmínky patří: (i) existuje rozpor mezi skutečným stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu; (ii) právo se nabyvá na základě smlouvy, která byla platně uzavřena, resp. právním jednáním; (iii) právo se nabyvá od osoby, která je zapsána ve veřejném seznamu jako vlastník; (iv) předmětem koupě je nemovitost zapsaná ve veřejném seznamu, a (v) skutečný vlastník neuplatnil své právo postupem a ve lhůtách podle § 986 ObčZ.

komfort kupujícího. Kupující typicky přistupuje ke sjednání pojištění v situaci, kdy má pochybnosti o schopnosti prodávajícího plnit své finanční závazky plynoucí z porušení prohlášení a záruk prodávajícího v budoucnu.

Dále je tento instrument využíván v případech, kdy se očekává likvidace osoby prodávajícího v budoucnu (typicky u realitních fondů) či v situaci, kdy jsou závazky (odpovědnost) prodávajícího z porušení prohlášení a záruk limitovány v čase a kupující chce takový limit rozšířit. Jeho nevýhodou je vyšší pojistné, sjednání tohoto pojištění a jeho konkrétní rozsah je otázkou negociace mezi kupujícím a prodávajícím.

Z našich zkušeností bývají z pojištění prohlášení a záruk standardně vyloučeny nároky, které jsou anebo měly být kupujícím známy z právní prověrky (s ohledem na přípustné dokumenty). Dále jde o případné nároky vzniklé z trestné činnosti a/nebo ze smluvních pokut. Obecně platí, že nároky, které jsou vyloučeny z odpovědnosti prodávajícího, jsou vyloučeny i z pojištění. S ohledem na to, že toto pojištění nekryje problematické skutečnosti zjištěné prostřednictvím právní prověrky, uplatňuje se poměrně často kombinace title insurance a W&I insurance.

Pro sjednání pojištění poskytuje zájemce pojišťovně standardně zprávy o právní, technické a environmentální prověrce cílové nemovitosti. Volba title insurance či pojištění závazků z prohlášení a záruk prodávajícího může být atraktivní i pro prodávajícího. Nároky, které jsou kryty pojištěním, nemusí totiž hradit sám, neboť jsou hrazeny pojišťovnou.

Pojišťovny poskytují různě dlouhá pojistná období ve vztahu k určitým skupinám prohlášení a záruk. Nároky

z prohlášení a záruk lze jednak pojistit v plném rozsahu, tj. pojištění pokrývá veškerá ustanovení transakční dokumentace ve vztahu k prohlášením a zárukám prodávajícího (s výjimkou prohlášení, která by případně mohla být nepojistitelná), anebo je sjednáno pouze částečně. Uvážení kupujícího o rozsahu pojištění je podstatné, jelikož rozsah pojištění podstatně ovlivňuje výši pojistného.

Nebývá však výjimečné, že prodávající a kupující přistupují k jednání o transakční dokumentaci (a tedy i k jednání o rozsahu odpovědnosti prodávajícího za porušení prohlášení a záruk prodávajícího) již s předpokladem toho, že kupující si pojištění závazků z prohlášení a záruk sjedná s tím, že pojistné (či o jeho část) je hrazeno z kupní ceny. Lze si případně i představit ujednání o tom, že strany budou hradit náklady na pojištění záruk rovným dílem. Je na místě upozornit, že pojišťovna zpravidla kompenzuje vzniklou škodu pouze do určitého limitu.

Title insurance i pojištění závazků z prohlášení akviziční smluvní dokumentace se stávají čím dál častěji standardní součástí nemovitostních transakcí na českém trhu. Především title insurance přestává být pouze jakýmsi záchranným prostředkem v okamžiku, kdy je v rámci právní prověrky identifikován problém, ale stává se prostředkem prevence před potenciálními problémy, jež by mohly být v budoucnu teprve zjištěny.

DANIELA KOZÁKOVÁ

Havel, Holásek & Partners s.r.o.,
advokátní kancelář

ENGLISH SUMMARY

Although with several new concepts the new Civil Code deepened trust in the real estate register entries, investors still more and more often use other means and options to assist in protecting their investments. These most often include, in case of purchase and sale of commercial buildings, insurance of title to real estate, and insurance of seller's representations and warranties in real estate transactions involving transfers of ownership interests or shares of real estate owners (share deals).

ČESKÝ AVAST V NOVÝCH PROSTORÁCH, KTERÉ PŘINÁŠÍ SILICON VALLEY DO PRAHY

Světový lídr v oblasti zabezpečení digitálních zařízení pro domácnosti a firmy se v loňském roce přestěhoval do nových inovativních prostor.

V důsledku prudkého růstu během uplynulých několika let si Avast kladl za cíl nalézt pro své zaměstnance větší a reprezentativnější prostory. V lednu 2016 tak slavnostně otevřel své nové sídlo v budově Enterprise Office Center v Praze na Pankráci.

"Avast zvolil budovu, která odráží jeho otevřenou, inovativní a inspirativní firemní kulturu. Stavbu našeho nového domova jsme svěřili do rukou společnosti Erste Group Immorent, která je lídrem v oblasti developmentu a financování moderní infrastruktury a nemovitostí ve střední Evropě," řekl Vince Steckler, generální ředitel Avastu. "Tímto přesunem chceme podpořit náš další růst v oblasti mobilních zařízení, rozvíjet podnikání ve firemní sféře a i nadále poskytovat našim uživatelům inovativní zabezpečení, bez kterého se neobejdou ve světě Internetu věcí."

Ve svém novém pražském domově, po sloučení se společností AVG Technologies, momentálně pracuje 700 zaměstnanců. Průměrně v standardní pražské kanceláři připadá na jednoho zaměstnance asi 10 čtverečních metrů plochy, v Avastu si nyní zaměstnanci mohou vychutnávat prostor 2x větší.

SÍDLO INSPIROVANÉ FIRMAMI V SILICON VALLEY

Avast se nechal inspirovat oblíbenými kancelářemi technologických gigantů a startupů z kalifornského Silicon Valley. Avast aktuálně zaujímá v budově Enterprise

Office Center téměř 15 000 metrů čtverečních v rámci sedmi pater, které jsou vzájemně propojené unikátním, šest metrů širokým centrálním schodištěm, které je vhodným místem pro náhodné setkávání zaměstnanců. V prostorách Avastu je celkem 45 zasedacích místností určených pro plánování schůzek a spolupráci různých týmů napříč celou firmou. Zaměstnanci Avastu mají také přístup do exkluzivní kantýny, ve které se podává jídlo zdarma po celý den. Součástí kantýny je i kavárna, v níž se mohou setkat i zaměstnanci, kteří by se spolu za normálních okolností během dne nepotkali. V rámci speciálního relaxačního patra mohou zaměstnanci bezplatně využívat plně vybavenou posilovnu, odpočinout si v houpacích sítích, v knihovně, kině nebo se odreagovat u kulečnicků, stolních fotbalů, ping-pongu, golfového simulátoru nebo v nahrávacím studiu. Na své si přijdou i děti zaměstnanců, pro které je připraven dětský koutek.

OCENĚNÍ ZAMĚSTNAVATELE:

Umístění mezi Top 5 IT zaměstnavatelů v zemi na základě průzkumu mezi více než 10 000 studenty a absolventy v ČR

Vítěz kategorie "Nejatraktivnější pracovní prostředí" od CBRE Zasedačka roku

Vítěz kategorie "Employee Friendly" kanceláře od Kanceláře roku 2016



O SPOLEČNOSTI AVAST:

Avast je světový lídr v oblasti zabezpečení digitálních zařízení pro domácnosti a firmy a chrání přes 400 milionů uživatelů. Pod značkami Avast a AVG nabízí produkty, které chrání uživatele internetu před digitálními a nově vznikajícími IoT hrozbami. Detekční síť Avastu je jednou z nejpokročilejších na světě, využívá strojové učení a umělou inteligenci k detekci a zastavení hrozeb v reálném čase. Uživatelé opakovaně vysoce hodnotí bezpečnostní produkty společnosti pro mobilní zařízení, PC i Mac a jejich kvalitu pravidelně oceňují certifikacemi i mnohé významné společnosti, jako jsou VB100, AV-Comparatives, AV-Test, OPSWAT, ICSA Labs, West Coast Labs a další. Do společnosti investovaly globální soukromé investiční fondy CVC Capital Partners a Summit Partners.

www.avast.com

Na několik otázek ohledně kanceláří a dopadu na spokojenost zaměstnanců jsme se zeptaly HR manažerky Avastu Michaely Mojžíšové

Jak vaše kanceláře vypadají?

Architekti ze studia Vrtiška • Žák stáli od začátku před výzvou, kterou definoval náš CEO Vince Steckler, a to vytvořit hravé a inspirativní kanceláře, aby naši zaměstnanci měli to nejlepší možné pracovní prostředí v Česku. Do interiérů se architekti snažili zakomponovat uvolněnou atmosféru, která v Avastu panuje, a zároveň použili industriální materiály, které odkazují na náš IT původ a technologické zázemí. Nejdůležitější bylo nalézt prvky, které budou nejen dobře vypadat, ale zároveň je opravdu budou prakticky všichni zaměstnanci využívat. V našem sídle tak můžete najít restauraci s kavárnou, centrální schodiště přes všech šest pater, fitness, nahrávací studio, dětský koutek, kino, hrací místnost, dílnu, golfový simulátor, knihovnu nebo třeba relaxační místnost plnou houpacích sítí a slunečníků.

Čím jsou výjimečné?

Unikátním a i nejoblíbenějším místem všech našich zaměstnanců je firemní kantýna propojená s kavárnou. Je to skvělé místo pro náhodné i plánované setkávání a relaxaci. Velmi to pomohlo vylepšit, usnadnit a urychlit komunikaci ve firmě. Navíc zde mají zaměstnanci k dispozici jídlo, nápoje a kávu od rána do odpoledních hodin

zdarma, takže sem všichni rádi chodí dobít energii podle vlastních preferencí. Dalším výborným prvkem, který napomáhá lepší komunikaci a setkávání se, je centrální schodiště napříč všemi patry a neformální zóny k posezení a práci na každém patře. Další originalitou jsou například i golfové jamky rozeseté po všech patrech. V první řadě jsme se snažili pro naše zaměstnance vytvořit příjemné a flexibilní prostředí, které je bude bavit a inspirovat a které se přizpůsobí potřebám jednotlivých týmů vývojářů, designérů, ale i třeba právníků nebo účetních, a také podpoří komunikaci mezi námi všemi. Chtěli jsme také zachovat co nejvzdušnější prostor s maximálním soukromím. Věříme, že se nám to podařilo.

Co přináší vaším zaměstnancům?

Věříme, že se naši zaměstnanci cítí v nových kancelářích příjemně a že je i těší do práce chodit. Mají k dispozici mnoho možností, kde se s kolegy potkávat, diskutovat, flexibilně pracovat, ale také odpočívat. Mělo to také pozitivní dopad i na atmosféru uvnitř firmy a přispívá to k dobrým mezilidským vztahům. Získali jsme též prostor organizovat i neformální firemní akce, kam si zaměstnanci mohou přivést i své partnery. Například firma organizuje přednášky s inspirativními lidmi na zajímavá celospolečenská témata, probíhají Avast Cinema večery nebo předvánoční akce pro Avastí rodiče a jejich dětičky.



CENTRAL BUSINESS DISTRICT JAKO SVĚTOVÁ ARCHITEKTURA PRO PRAHU?

Penta postaví CBD podle Zahy Hadid.

Na místě současného brownfieldu u Masarykova nádraží vznikne během následujících pěti až sedmi let Central Business District, moderní byznysové centrum Prahy. Zároveň se jedná o jeden z posledních projektů architektky Zahy Hadid, která je ikonou moderní architektury jejíž podpis nese řada významných staveb. Vzniklo tak mimořádné dílo, které ve všech ohledech plně respektuje historii území, stávající zástavbu a urbanismus v okolí Masarykova nádraží. Projekt počítá se 100 000m² kancelářských ploch, obchody, restauracemi a kavárnami.

Po dokončení výstavby vznikne ideální propojení Prahy 1 s Karlínem a Žižkovem. Ve spolupráci se SŽDC bylo navrženo unikátní zastřešení kolejiště Masarykova nádraží, které přímo spojí ulice Na Florenci a Hybernská, přístupné bude zároveň z jednotlivých vlakových nástupišť. Dojde tak k jednoduchému a účelnému propojení tří nádraží – Hlavního, Masarykova a také autobusového nádraží Na Florenci. Zastřešení bude zároveň sloužit jako nový veřejný prostor se zelení. U haly Masarykova

nádraží a také za magistrálou u autobusového nádraží projekt počítá s novými veřejnými prostranstvími. Výraznou proměnou projde i samotná ulice Na Florenci. Po dokončení CBD bude tento nový bulvár lemovaný vzrostlými stromy reprezentativní spojnici mezi Prahou 8 a samotným centrem Prahy 1. V současné době Penta vyjednává potřebná povolení pro první budovy CBD, které by měly být dokončeny v roce 2020. Další etapy by pak měly být dokončeny v roce 2023. Do projektu Prague CBD hodlá Penta v příštích letech investovat více než 6,5 miliard korun.

Za další desítky miliónů dnes také Penta rekonstruuje podstatnou část historického Masarykova nádraží. Rekonstrukcí už prošlo historické zastřešení příjezdové haly, dlažba a část vnitřních i vnějších fasád historické stavby. Do příjezdové haly se přestěhují pokladny, rekonstrukcí projdou veškeré prostory pro retail. Rekonstrukce Masarykova nádraží skončí v polovině roku 2018 a nabídne i nově otevřené obchody a restaurace.





DEVELOPMENT S VÝJIMEČNOU
ARCHITEKTUROU
A DŮRAZEM NA DESIGN



TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORY

TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORAMI

Pokračoval nárůst maloobchodního obratu – retail těží z příznivého spotřebitelského klimatu a růstu maloobchodních výdajů českých domácností.

Většina investic v sektoru směřuje zejména do redevelopmentu a refurbishmentu, nová výstavba probíhá již jen v omezeném rozsahu.

Dochází ke sblížení tradičních „kamenných prodejen“ a on-linového světa, trendem je omnichannel.

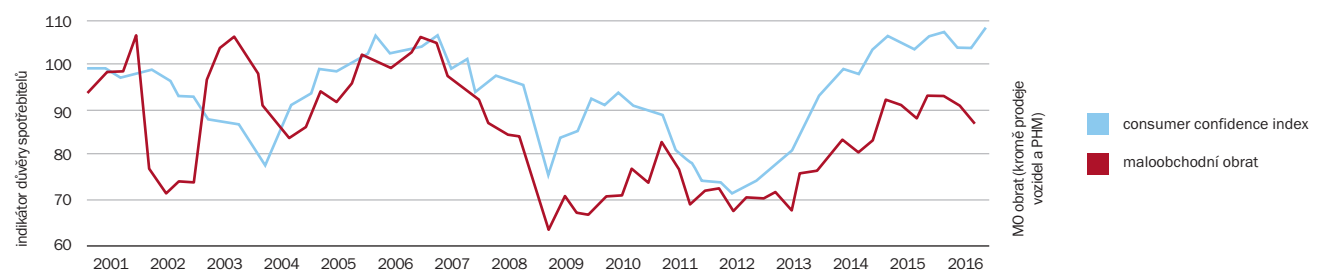
Trh i nadále zaznamenává vysoký objem transakcí, došlo ke změně vlastníků řady obchodních komplexů.

ÚSPĚŠNÉ OBDOBÍ PRO ČESKÝ OBCHOD

Rok 2016 byl pro český obchod velmi úspěšný. Pokračoval pozitivní obrátový trend nastartovaný již na přelomu let 2013/2014. Růst ekonomiky i příznivé spotřebitelské klima se pozitivně odrazilo na objemu výdajů českých domácností v maloobchodě. Spotřebitelská důvěra se tak opět dostala k hodnotám, na které jsme byli zvyklí před obdobím útlumu na přelomu dekády. Vyšší ochota utrácet se pozitivně odrazila i na vývoji obrátu ve většině kategorií maloobchodu.

Velmi názorně to dokládá například index vývoje návštěvnosti českých nákupních center. Podle údajů International Council of Shopping Centres (ICSC) v letech 2012 a 2013 počet návštěvníků meziročně klesal. Od roku 2014 je již zaznamenáván nárůst návštěvnosti. V roce 2016 sice nebyl přírůstek návštěvnosti tak vysoký jako v roce předchozím (+0,9 % vs. +3,5 %), ovšem zásadnější je vysoký nárůst obrátu. Ten u obchodních center v roce 2015 vzrostl dokonce o 8,4 % a v roce 2016 se tuto hodnotu podařilo zvýšit o dalších 5,9 %. To mimochodem převyšuje tempo růstu v celém českém maloobchodě.

GRAF Vývoj maloobchodních výdajů a indexu spotřebitelské důvěry.



GRAF Vývoj návštěvnosti nákupních center a vývoje obrátu v České republice. (meziroční srovnání)



OBECNÉ TRENDY VÝVOJE OBCHODU

Aktuálními vývojovými trendy českého obchodu se zabýval projekt GfK RETAIL VISION 2020, v jehož rámci byly kromě jiného osloveny desítky vrcholových manažerů předních obchodních a dodavatelských firem. Tento výzkum ukázal, že experti a špičky branže vnímají jako nejvýznamnější sílu ovlivňující podobu českého obchodu v příštích letech zákazník. Jejich nákupní zvyklosti se budou měnit v souvislosti vývojem životního stylu (ať již je to rostoucí online přítomnost či důraz na zdravý životní styl) a sociodemografického složení, samozřejmě také s vývojem kupní síly. Ten bude výrazně determinován tím, jak se bude dařit české, potažmo i evropské ekonomice, nakolik ČNB dokáže zvládnout uvolnění kursu koruny, ale rovněž geopolitickými vlivy na evropské i globální úrovni.

Zákazníci budou stále náročnější na pohodlí nákupu, na kvalitu, na služby a zákaznický servis, na rychlost nákupu či dodání zboží a také na informace – o zboží a nejen o něm. Budou sofistikovanější a kritičtější. Řadu věcí budou brát automaticky - z dříve přidané hodnoty se pro ně stane standard. Budou chtít nakupovat výhodně, ale nedělat přitom kompromisy v kvalitě, takže bude stále složitější je uspokojit.

Jednou z klíčových oblastí bude důraz na nákupní zážitek a na nákupní komfort. Dramaticky poroste význam času věnovaného nákupu a jednoduchosti a bezproblémovosti celého procesu – projeví se jak ve využití technologií na prodejní ploše (a nejen tam), tak v menší ochotě zákazníků cestovat za nákupem. Výrazně to ovlivní místo prodeje - jak preferované obchodní formáty, tak další vývoj nákupního prostředí a technologií. Současně se bude prohlubovat diferenciací (mezi segmenty obchodu i segmenty zákazníků) mezi „rychlým pragmatickým nákupem“ a „zážitkovým nákupem“. Silným tématem bude také personalizace nabídky, její přizpůsobení konkrétnímu zákazníkovi.

Jako hlavní hrozba pro rozvoj obchodu je vnímán nedostatek kvalitního personálu. Velká část požadavků na změny je spojena s rostoucími kvalitami lidí v obchodě – na všech úrovních.

VÝVOJ TRHU A OBCHODNÍCH FORMÁTŮ

Obchod v České republice stále vykazuje nižší koncentraci, než je tomu v západní či severní Evropě. Deset největších rychloobrátkových řetězců v současné době kontroluje 74 % trhu. Nejrychleji v posledním měřeném období rostl obrat 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.

V desítku největších obchodních řetězců v České republice najdeme pouze síť provozující primárně prodejny rychloobrátkového zboží. Klíčovým místem prodeje nepotravinářských kategorií zboží jsou nicméně obchodní centra, kterým je věnována samostatná kapitola tohoto textu.

Konsolidace obchodního trhu bude v příštích letech pokračovat, a to jak v e-commerce segmentu, tak i u klasického kamenného obchodu. Dotkne se primárně menších firem, nicméně v síti může „uvíznout“ i některá z větších společností.

Hlavní vlna expanze je již za námi, nicméně díky investicím do modernizace i krokům vyvolaným požadavky poptávky prochází obchodní síť postupnou proměnou.¹ Stávající definice formátů přestávají platit – zejména supermarket a diskonty se budou dále sblížovat. Růst obchodních formátů bude primárně tažen více produktivitou než expanzí. Dojde k dalšímu zmenšování ploch hypermarketů (zejména u těch, které nejsou schopny zajistit dostatečnou efektivitu plochy) a trh bude lépe pokryt convenience koncepty

Dobré perspektivy budou před sebou mít kvalitní specialisté, online retail poroste napříč segmenty, na vlně ekonomického růstu (vydrží-li i na konci dekády) se ponesou zejména nepotravinářské kategorie. Dojde také k rozvoji hybridních formátů (obchod + gastronomie či služby apod.).

Propojení obchodu a služeb bude vůbec jedním z klíčových trendů. Projeví se jak v pestrosti služeb poskytovaných obchodníky na ploše i mimo ni, tak i v rozvoji technologií. Posílí i „sociální funkce“ obchodu – obchod se stále víc stane místem pro setkávání lidí, od venkovských prodejen přes čerpací stanice až po obchodní centra.

Online retail dále poroste dvouciferným tempem. Integrace online/offline bude stále sofistikovanější a pro obchodníky se stane nutností. Motorem růstu

„Bariérou růstu může být nedostatek personálu a tedy zvýšení jeho ceny, zdražení v důsledku kursu koruny či další regulace ze strany státu“

David Pažitka, Klépierre

TABULKA Největší obchodní řetězce v České republice. (s obratem nad 20 mld. Kč – tržby dle účetních uzávěrek z let 2015 a 2016)

Zdroj: GfK, Obchodní rejstřík, údaje dostupné k 18.1.2017, počet prodejen k 1.1.2017

SPOLEČNOST	POČET VLASTNÍCH PRODEJEN	TRŽBY CELKEM V MLD. Kč (BEZ DPH)
Kaufland Česká republika	126	55,2
Ahold Czech Republic	330	48,3
Tesco Stores ČR	298	43,6
Lidl Česká republika	232	33,7
Penny Market	361	32,1
Makro Cash & Carry ČR	15	30,1
Geco (prodejny Geco tabák-tisk)	261	30,0
Globus ČR	15	22,9
Billa	212	21,6

¹ Více v samostatné podkapitole Remodeling obchodních center na straně 65.

OBCHODNÍ CENTRUM	OBEC	POČET NÁJEMCŮ	CELKOVÁ GLA CENTRA V m ²	VLASTNÍK
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	Deutsche EuroShop
Galerie Harfa	Praha	179	45 000	Wood&Co
OC Letňany	Praha	176	120 000	Union Institutional Investment GmbH
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 Institutional Investment GmbH
Nový Smíchov	Praha	158	57 000	Klepierre

e-commerce napříč sektory bude zvyšování nákupního komfortu a úspora času, rozvoj online retailu mimo velká města a zejména rozšíření „přítomnosti“ obchodníka ve všech prostředích, kde se zákazník pohybuje. Klíčovou podmínkou – na straně zákazníka – se stane plná integrace všech kanálů a bezproblémový přechod mezi nimi. Termín „omnichannel“ se teprve začne naplňovat reálným obsahem, a to i díky novým médiím. Bariérou rychlejšího rozvoje online je zatím fungující a efektivní zabezpečení distribuce zboží.

OBCHODNÍ CENTRA

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

Devět desítek obchodních center lze podle kategorizace ICSC řadit mezi velká či středně velká, jejich celková plocha činí 2,3 mil. m² GLA. Téměř čtvrtina z těchto center (a třetina ploch) je umístěna v Praze. Hranici sta obchodních jednotek překročily již více než dvě desítky center.

ROZVOJ OBCHODNÍCH PLOCH

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 budov.

Celkové přírůstky obchodních ploch tak byly v roce 2016 rekordně nízké. Na trhu vedle komplexů stavěných přímo retailery přibyla pouze dvě nákupní centra – AuPark Hradec Králové (21 tis. m², developer HB Reavis) a Galerie Přerov (14 tis. m², developer DBK; v tomto případě však

šlo o kompletní rekonstrukci starého objektu Prioru) a několik retail parků.

Celková vybavenost obchodními centry v přepočtu na 1 000 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.

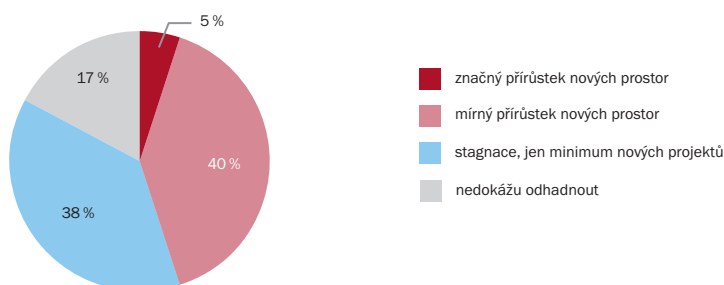
Tlak na ekonomičnost provozu roste. Jedním z průvodních jevů je „downsizing“, tedy redukce ploch řady prodejců, zejména těch velkoplošných. S posilováním e-commerce a s tím spojeným tlakem na efektivitu kamenných obchodů se tento trend bude v řadě segmentů trhu ještě prohlubovat.

Nové větší obchodní projekty budou v dalších letech vznikat pouze v omezeném rozsahu. Skeptické ohledně přírůstku nových ploch do roku 2018 jsou i výsledky průzkumu ARTN – v žádném jiném z nemovitostních segmentů nebylo procento odpovědí očekávající přírůstek ploch tak nízké.

Hlavním důvodem je podle respondentů vysoká míra saturace v řadě lokalit. Jak vyplývá z průzkumu, i nadále existuje určitý prostor pro nový development. Především

GRAF Jaký očekáváte nárůst nových projektů v retailu v letech 2017–2018?

Zdroj: Průzkum ARTN



TABULKA Vybraná obchodní centra ve fázi výstavby či projektové přípravy.

Zdroj: CBRE, veřejné zdroje



OBCHODNÍ CENTRUM	MĚSTO	PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ	PŘÍRŮSTEK GLA V m ²	DEVELOPER
Centrum Chodov	Praha	ve výstavbě, 2017	40 700	Unibail Rodamco
Central Jablonec	Jablonec	ve výstavbě, 2017	11 300	Crestyl
IGY II	České Budějovice	ve výstavbě, 2017	9 000	CPI
Bořislavka	Praha	plánování, 2018	10 000	KKCG
Palác Stromovka	Praha	plánování, 2018	13 000	Lordship
NC Královo Pole	Brno	plánování, 2018	7 600	Bainbridge
The Style Outlets	Tuchoměřice	ve výstavbě, 2017	20 000	The Prague Outlet + Neinver

v některých okresních městech budou vznikat nové retail parky, které umožňují obchodníkům expanzi za příznivé nájemné a nízké provozní náklady.

Přes střizlivé prognózy ohledně expanze se na některé zajímavé projekty můžeme těšit i v následujícím období. Hlavní událostí roku 2017 by mělo být rozšíření pražského OC Chodov o dalších téměř 41 tisíc m². Proběhne ve dvou vlnách, po kterých se v závěru roku počet obchodů, restaurací a dalších provozoven přiblíží k hranici tří stovek, což bude o 50 % více, než nabízí druhé největší obchodní centrum v zemi.

Slibováno je také otevření velkého outletového centra The Style Outlets poblíž pražského letiště – do projektu v roce 2016 vstoupil silný mezinárodní investor Neinver. Čekají nás také další investice do výstavby či rozšiřování center, v Praze i v regionech. V dalších letech jsou největší naděje vkládány do rozvojových projektů některých pražských nádražních areálů (Smíchov, Bubny).

INVESTOŘI A NÁJEMCI

V minulých Trend Reportech jsme predikovali stoupající atraktivitu retailu pro investory. Tento trend se naplno projevil v roce 2015, který se stal z hlediska investiční

aktivity výjimečným. A vysoký objem transakcí byl příznačný také pro rok 2016 a první čtvrtletí roku 2017.

Dvě skutečně velké retailové transakce (nové vlastníky získala centra OC Letňany a Galerie Harfa) zaznamenala v uplynulých měsících Praha. Nejvyšší částku však zaplatila investiční společnost Deutsche Euroshop, která od Rockspring a ECE získala velké úspěšné regionální centrum Olympia Brno.

Aktivita investorů v retailovém segmentu se nesníží ani v roce 2017. Aktuálně probíhají jednání o prodeji také dalších center – proto předpokládáme, že i letošní rok bude v objemu investic nadprůměrný.

Investoři maloobchodní nemovitosti vyhledávají (a ne-zřídka přepřelávají) i přes riziko snižujícího se výnosu. Díky vysokému zájmu investorů yieldy v retailu dále klesají. Podle CBRE v roce 2016 klesly v průměru na 5 %, na high street dokonce pod 4 %.²

Kupující pochopitelně předpokládají, že se jim jejich investice vrátí v dostatečně vysokém příjmu z nájemného. Většina odborníků ovšem čekává, že nájem se již příliš měnit nebudou, případně že dojde k jejich pouze mírnému nárůstu. Hovořit o průměrném nájemném je přitom

TABULKA Vybrané transakce v retailu v roce 2016 a Q1 2017.

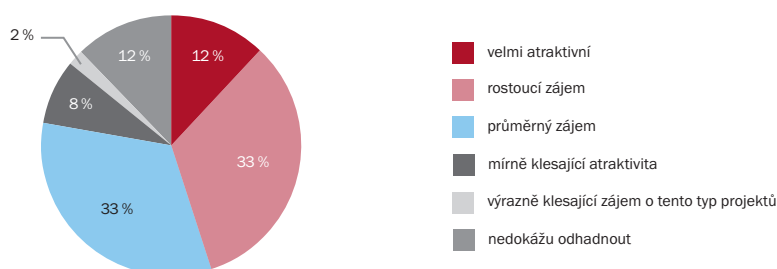
Zdroj: CBRE, veřejné zdroje



OBJEKT	MĚSTO	PRODEJCE	KUPUJÍCÍ	PŘÍBLIŽNÁ CENA (V MIL. EUR)
Olympia Brno	Modřice	Rockspring + ECE	Deutsche Euroshop	374
OC Letňany	Praha	Tesco	Union Institutional Investment	240
Galerie Harfa (+ Harfa Office Park)	Praha	Lighthouse	Wood & Company	120
Atrium portfolio	ČR	AERE	Arcona Capital	103
Forum Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	Meyer Bergman	NEPI	80
Forum Liberec	Liberec	Tesco	Rockcastle	80
OD Kotva	Praha	Markland	Pražská správa nemovitostí	80
Bondy Centrum	Mladá Boleslav	Raiffeisen Leasing	CPI Group	50
OC Šestka	Praha	Immo Group	Wood & Company	x

GRAF Budou maloobchodní prostory v letech 2017–2018 atraktivní pro investory?

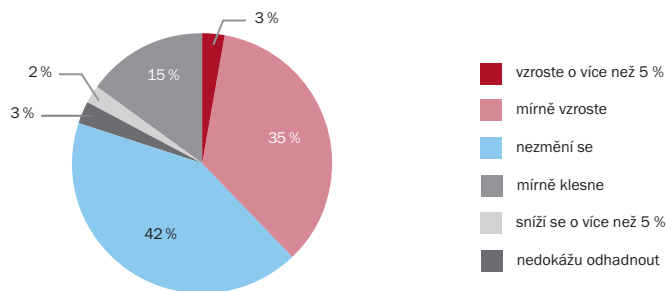
Zdroj: Průzkum ARTN



² Více v kapitole Investiční trh na 98.


GRAF Jaký je váš názor na budoucí vývoj nájemného v maloobchodě v letech 2017 a 2018 oproti roku 2016?

Zdroj: Průzkum ARTN


TABULKA Prime rents. (v EUR/m²/měsíc)

Zdroj: CBRE

	PRAHA	REGIONY
nákupní třídy	215	70
nákupní centra	125	65
retail parky	12,5	11

zjednodušující – rozdíly mezi výší nájmů mezi úspěšnými a méně úspěšnými centry se totiž každým rokem zvětšují. Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách zvýšila nájem menších ploch i na více než 120 EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesla často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc. Metodiku navíc ovlivňuje například také kombinace s odvodem z části obrátu a další způsoby úhrady pronájmu.

Velmi se diverzifikují i úrovně nájmů podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, tím náročnější vyjednávání developer 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 obojí.

PERSPEKTIVY SEGMENTU NÁKUPNÍCH CENTER

Investice v příštích letech budou směřovat do modernizací, redesignu a případně i rozšiřování některých stá-

vajících center. Bude pokračovat návrat do městských center, zatímco řada center na periférii se bude potýkat s poklesem návštěvnosti.

Zvětší se rozdíly mezi úspěšnými a neúspěšnými centry (a to jak v návštěvnosti a obratech, tak následně i v nájmeh). Dojde-li k zastavení růstu trhu, obtížná situace čeká centra, která nejsou v ideálních lokalitách, centra s nekomplexní nabídkou či s méně atraktivním tenant mixem, než má konkurence ve spádovém území.

Kvalitní management a kontinuální upgrade center budou podmínkami úspěchu. Zákazníci i retailéři budou vyhledávat primárně centra, která na sobě pracují a nabízejí více než dříve a více než ostatní. Více než dnes se centra budou zaměřovat na kvalitní možnosti využití volného času.

Hlavním sortimentem v nákupních centrech zůstane i nadále móda. Větší podíl v jejich nabídce budou hrát služby, gastronomie a zábava. Dobrá nákupní centra se stále více budou stávat místem setkávání lokální komunity. Výrazněji než dříve budou také centra budovat svůj jasný profil a svou pozici jako značky

TOMÁŠ DRTINA

GfK

„Pro růst hodnoty projektu bude stěžejní kvalitní property management.“

Karel Klečka, Patria investiční společnost

ENGLISH SUMMARY

The increase in retail sales continued – retail benefited from a favorable consumer climate and the growth in retail spending in Czech households. Most investments in the sector are directed at redevelopment and refurbishment, new construction is only carried out to a limited extent.

There is a convergence of traditional "brick and mortar shops" and the online world; omnichannel is a new trend. The market continues to show a high volume of transactions, there was a change in the owners of a number of commercial complexes.

The main expansion wave of new shopping centers in the Czech Republic is over. The degree of saturation in the market is relatively high, and therefore the vast majority of investments are not directed at new construction, but rather redevelopment – the modernization or extension of existing buildings, resulting in record low total acquisitions of retail space. In addition to complexes built by retailers, only two new shopping centers – AuPark Hradec Králové (21,000 m², developer HB Reavis) and Galerie Přerov (14,000 m², developer DBK; however, in this case it was a complete reconstruction of the old Prior building) and several retail parks entered the market.

Fashion will continue to be the main product assortment in shopping centers. Services, gastronomy and entertainment will play a larger role in their offer. Good shopping centers will increasingly become a meeting place for the local community. Shopping centers will also build a clear profile and their position as a brand more strongly than before.

In the coming years, investments will be directed at modernization, redesign and possibly expanding some existing centers. The return to city centers will continue, while many centers in the periphery will have to cope with a decline in attendance

REMODELING OBCHODNÍCH CENTER

Téma remodelingu obchodních center je aktuální teprve v posledních letech. Je to dáno tím, že tento trh je v České republice relativně mladý. Přesto bylo v minulých letech provedeno již několik zásadních remodelingů obchodních center, otevřených v období 1996–2006, tedy během prvního boomu výstavby obchodních center u nás.

změny chování zákazníka a jeho preferencí. Velká část nové obchodní plochy bude totiž obsazena restauracemi a zábavou, tedy aktivitami, které většina výzkumů označuje jako budoucí dominanty tenantu mixu úspěšných center. Dalšími budoucími magnety budou služby a třeba výdejny velkých internetových obchodníků.

TABULKA Obchodní centra otevřená v Praze mezi léty 1996 a 2006.

Zdroj: David Pažitka



CENTRUM	OTEVŘENÍ	CENTRUM	OTEVŘENÍ
Budova Myslbek	1996	Metropole Zličín	2002
Park Hostivař	1996	Palác Flora	2003
Černý Most	1997	Galerie Butovice	2005
Avion Shopping Park Zličín	1998	Eden	2005
Letňany	1999	Chodov	2005
Nový Smíchov	2001	Novodvorská Plaza	2006
Europark Štěrboholy	2002	Šestka	2006

Předmětem této krátké sondy nejsou drobné úpravy obchodních center, které mají spíše marketingový rozměr, ale zásadní remodeling v řádech milionů eur. Na takový remodeling musíme stejně jako na výstavbu obchodního centra pohlížet jako na investici. Důvodů, pro které se majitelé k takové investici rozhodnou, je několik. Tím základním je vždy dlouhodobé zvýšení hodnoty obchodního centra, ať už skrz růst očekávaných příjmů z nájmu nebo vylepšení yieldu.

Na trhu, který funguje desítky let (i s patřičnou dávkou regulace) jako například ve Francii, se hovoří o remodelingu jako součásti přirozeného cyklu. Po určité době (cca 20 letech) nastává potřeba centrum zásadně změnit a majitel, zpravidla dlouhodobý investor, přistupuje více či méně ochotně k jeho realizaci.

Troufám si tvrdit, že vzhledem k mládí českého trhu o přirozeném cyklu v našich podmínkách ještě nemůžeme hovořit. A to přesto, že pro renovaci centra Nový Smíchov (2010–2011), jehož je naše společnost majitelem, byl hlavním impulsem právě zmiňovaný přirozený cyklus a jeho fáze.

DŮVODY REMODELINGU

Ty největší a nejúspěšnější počiny v oblasti remodelingu byly a jsou v České republice spojené s expanzí. Dochází k tomu, že ke stávajícímu fungujícímu centru se přistavuje další obchodní plocha, jež je svou velikostí významná. Protože není představitelné nabízet zákazníkům na první pohled odlišnou „starou“ a „novou“ část, prochází ta původní modernizací.

Vedlejším efektem je pak použití nových technologií, které vedou buď ke zvýšení komfortu zákazníků, nebo k úsporám budoucích provozních nákladů. Jako příklad slouží Černý Most, Letňany či probíhající expanze OC Chodov.

Mimochodem, v případě Chodova je třeba zmínit ještě jeden významný efekt remodelingu, jímž je reakce na

Dalším důvodem nebo spíše impulsem, který považují za důležitý, je změna majitele obchodního centra. Od doby, kdy bylo centrum developerem zrealizováno či dokonce naplánováno, se změnila řada faktorů. Ať již v oblasti dopravy (stanice metra, pražské tunely aj.), konkurence, ale především v odlišném chování zákazníka buď přímo v centru, nebo v jeho spádové oblasti.

Změna designu interiéru, vertikálního spojení uvnitř centra nebo třeba výměna jednoho či několika kotevních nájemců s odpovídajícími stavebními úpravami jsou pak jedinou možnou odpovědí nového vlastníka s dlouhodobou strategií, který často centrum kupuje s přesným plánem takového remodelingu. Toto jsme zažili například v Novodvorské Plaza.

TRENDY V REMODELINGU

Dá se předpokládat, že oba dva výše uvedené aktuální důvody remodelingu obchodních center budou v budoucích letech slábnout. V oblasti expanze již není tolik prostoru (především u nadprůměrně úspěšných center), navíc případné rozšíření centra je a bude administrativně náročnější. Centra, která by stále potřebovala revoluční změny, situaci řeší dílčí a průběžným remodelingem.

Očekávám tedy, že v budoucích letech se stane remodeling přirozenou součástí životního cyklu obchodního centra. Ke změnám bude docházet pravidelně na základě vývoje designu, technologií a tento proces bude tažen konkurencí, kdy v ojedinělých případech může být spojen s repositioningem centra a/nebo příchodem zásadního nového kotevního nájemce typu Primark. Remodeling se na jedné straně stane povinností, jejíž opomenutí trh – nájemci a zákazníci – neodpustí, na druhou stranu bude pravidelnou příležitostí k revizi a korekci strategie každého obchodního centra.

DAVID PAŽITKA
Klépierre

PROPERTY MANAGEMENT

Robustní změny vlastnictví na trhu komerčních budov pokračovaly i v roce 2016 se všemi dozvuky, mezi které spadají zbrzdění revitalizačních aktivit nebo nejistota správců nemovitostí. Přesto očekáváme, že noví vlastníci, kterým jde o dlouhodobé držení aktiv, vnesou na trh nový vítr a dočkáme se vlny rekonstrukcí a modernizací starších budov retailových i kancelářských. Už proto, že relativně slabá výstavba komerčních nemovitostí v posledním období prakticky vymazala nabídku nových pronajimatelných ploch a revitalizace starších prostor je jednou z mála cest, jak vyhovět poptávce nájemců.

„Největší výzvou pro oblast property managementu v roce 2017 bude udržení pozice a nezávislosti této služby na trhu, přesvědčení vlastníka o přidané hodnotě a zvládnutí argumentace vlastníka, že nevidí rozdíl mezi Property managerem a šikovným Facility managerem, který si umí udělat pořádek ve vydaných/přijatých fakturách vlastníka nemovitostí.“

Radek Nehoda, Letiště Praha

Nové retailové prostory se až na výjimky (Jablonec letos, Galerie Přerov a Aupark v Hradci Králové vloni, ohlášené projekty v Brně...) nebudují a pouze probíhá rozšíření některých obchodních center doplněné revitalizací. U dalších budov jsou expanze či revitalizace ve fázi schvalování nebo se připravují. To platí i pro starší kancelářské nemovitosti, které po zvýšení výstavby v minulých letech přišly o své nájemce.

Novým trendem je, že zejména čeští vlastníci mají tendenci správu budovy zajišťovat vlastním personálem. Zmenšuje se tak prostor pro firmy zabývající se správou nemovitostí.

REVITALIZACE A TECHNICKÉ TRENDY

Pro revitalizaci starších nemovitostí nastává příhodná doba. Budovy z doby největšího boomu výstavby komer-

Obvykle se v rámci revitalizace nemění nosná konstrukce ani obálka budovy. Revitalizace se soustředí na vylepšení technického zařízení budovy, interiéru a vybavení objektu moderními technologiemi.

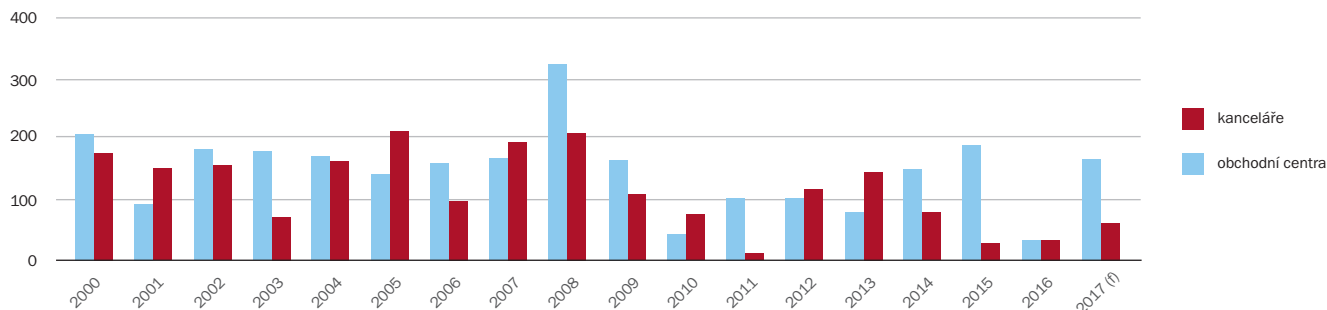
Podstatným prvkem vzhledu obchodních center a nákupních galerií je obecné zvýšení osvětlení veřejných prostor. Dobře osvětlený interiér s odpočinkovými místy a prvky pro zábavu má jasnou spojitost s obecným posunem ke konceptu zábavy, food&beverage a platformy pro dlouhodobější pobyt. Je to dáno tím, že obchodní prostory mají vlivem e-commerce menší význam pro prodeje, než tomu bylo v minulosti. Současně se však do obchodních center stále více stěhují výdejní místa klasických e-shopů (Alza, Notino), spojená se showroomem, za nimiž do nákupních domů míří noví zákazníci.

U kanceláří je stále větší význam kladen nejen na vzhled, ale i funkčnost prostor. Přejít od standardních kanceláří k prostorám, které pro zaměstnance firmy poskytují formáty pro interakci, zábavu, inspirují ke společným aktivitám a poskytují i možnosti odpočinku, se stal obecným trendem a vlastně i standardem.



GRAF Objem výstavby komerčních budov ČR (tis. m²)

Zdroj: CBRE



ních ploch v letech 2000–2008 se dostávají do fáze, kdy interiéry jsou vizuálně i fyzicky zastaralé a projevuje se i potřeba velkých oprav technologických zařízení.

Pokud mají starší budovy konkurovat nově postaveným, musejí nabídnout srovnatelný komfort a služby.

Jde o reakci na situaci na pracovním trhu, kde firmy obtížně hledají kvalitní zaměstnance, zejména u vysoce kvalifikovaných profesí. Snaží se proto zájemcům nabídnout bonus (např. v podobě wellness), který by je motivoval k práci právě pro ně.

Nejde však pouze o vzhled a prvky interiéru. Pro zajištění špičkové výkonnosti uživatelů kancelářské prostory musejí zajistit i výborné parametry vnitřního prostředí. Vedle zajištění tepelné pohody a ventilace jde o kvalitní osvětlení, akustickou pohodu či cirkulaci vzduchu, které mohou ovlivňovat produktivitu práce zaměstnanců v řádu až několika desítek procent.

Oceněním podobných investic se může stát dosud nepřiliš známá certifikace WELL, která je obdobou certifikace LEED, nicméně je učena právě pro vnitřní prostředí budov. Certifikace se nezabývá pouze technickými aspekty zajištění vnitřního prostředí, ale posuzuje i chování uživatelů a způsob provozování prostor, které jsou důležité pro dlouhodobé zajištění standardu.

Posuzují se:

- kvalita ovzduší
- tepelný komfort
- světlé klima
- akustika
- ergonomie
- koncept aktivního pracovního prostředí
- uživatelský komfort
- či dopravní dostupnost a zázemí dané lokality

Vytvoření této certifikace předcházely dlouhodobé průzkumy za účasti významných univerzit, realitních firem i developerů. Z výsledků vyplynula hodnotící kritéria a metrika jejich vlivu na uživatele kancelářských prostor.

Výsledky těchto analýz jsou zajímavé samy o sobě. Kupříkladu akustika kanceláře může pohnout s produktivitou pracovníků až o 52 %!. Pokud takový vliv převedem na vyčíslené výkony, zjistíme, že náklady na zajištění kvalitního vnitřního prostředí jsou v porovnání s možným propadem výkonnosti zaměstnanců výbornou investicí. Náklady na mzdy tvoří přibližně 90 % nákladů nevyrobních společností. Každé procento propadu produktivity tedy znamená ztrátu téměř procenta výkonu firmy.¹

U nových budov se stále více prosazují sofistikované systémy řízení osvětlení, zastíňovacích prvků, dlouhodobé rekuperace (noc/den), sledování obsazenosti budovy a prostor a prvků Internetu věcí, které garantují vysokou efektivitu. Bohužel tento trend nadále prohlubuje deficit kvalifikovaných pracovníků provozu a údržby, pro které neexistuje systém vzdělávání a navíc se o ně přetahují projektční a dodavatelské firmy. Systémy tedy takřka nemá kdo kvalifikovaně řídit: Současně tento deficit nedovoluje nově projektované budovy řešit opravdu holistickým způsobem – jako jeden celek provozních, organizačních, technických, estetických, finančních i sociálních požadavků ne prostory – který by byl pro aplikaci nových technologií adekvátní.

Vidíme řadu dalších technických inovací. Z elektrických zařízení můžeme zmínit například kombinovaný jistič s (nefakturačním) měřením el. energie, který je možné osadit na místo běžného jističe. Na trh dále přicházejí kamerové systémy, které kromě klasického dohledu dokážou pracovníkům dohledu pomáhat například střežením konkrétních prostor / dveří s nastaveným alarmem, se sledováním odložených zavazadel, počítat návštěvníky, vytvářet heat-mapy podle pohybu a koncentrace návštěvníků atd. Svou účinnost soustavně zvyšují LED technologie svítidel, je proto možné používat je i na místech, pro která dříve nebyly

použitelné jako například osvětlení velkých prostor a veřejné osvětlení.

Rozvoj aplikací pro chytré telefony nabízí pro uživatele a vlastníky komerčních budov nepřehledné možnosti, od ovládání zařízení kanceláří, přes zadání výroby kávy přímo automatu, navigaci po budovách, v případě obchodních center také dříve nevídané marketingové možnosti. Spolupráce takových aplikací se systémy řízení nebo bezpečnostními prvky budovy zajišťuje uživateli zvýšení komfortu, ale i vyšší bezpečnost v budově.

Technologických novinek se objevuje velké množství a jejich trh je roztržštěný. Existuje mnoho start-up firem, které přicházejí s výbornými nápady, nicméně většina novinek zatím není vyvinutá natolik, aby mohla být plošně nasazena.

KONCEPT „GREEN LEASE“

Zatím prakticky nepoužívaný je koncept nájemní smlouvy, nazývaný Green Lease, který je založen na užší spolupráci vlastníka budovy s nájemcem. Artikuluje oboustranné úsilí na snižování energetické a materiálové spotřeby budovy souhrnem opatření, která mohou být investičního i organizačního charakteru.

Z hlediska vlivu budov na životní prostředí, ale i pro dlouhodobé vlastnictví, je výhodnější, když budova má delší životní cyklus – tzn. co nejdelší životnost za přijatelné náklady. Rozšířený princip developerské výstavby a komerčního využití nemovitostí mají pro dlouhodobý strategický náhled na budovu, který je pro garanci dlouhého životního cyklu nezbytný, spíše opačný efekt. Většina vlastníků vlastní budovu pouze zlomek její efektivní životnosti a dlouhodobou strategií se řídí jen část komerčních vlastníků (developerů a investorů).

Pro dlouhý životní cyklus by budova měla být realizována za použití kvalitních materiálů a co nejkročilejších technologií. Měla by být flexibilní, aby dokázala absorbovat změny nároků na její využití (například předvídat změny v nárocích na IT infrastrukturu) a mít rezervy třeba i v dopravní obslužnosti, která se může měnit v závislosti na změnách využití nemovitosti, ale i společenských změnách.

Koncept nájemní smlouvy Green Lease, která bere ohled na prvky udržitelného provozu budovy, předpokládá, že uživatel / nájemce budovy ve spolupráci s majitelem budovy / pronajímatelem udělají všechno pro to, aby budovu provozovali a užívali co nejšetrněji k životnímu prostředí. Green Lease obsahuje (v různém rozsahu a počtu) následující principy:

- Bude vypracován dokument, popisující obecně principy udržitelného provozu, který se obě strany zaváží respektovat. Může obsahovat i jednoduché povinnosti, jako je školení zaměstnanců, doporučení užívat hromadnou dopravu, pokyny ke správnému a důslednému třídění odpadu a obecné principy energetických úspor (například zhasínání světel);
- smluvní strany se zaváží k tomu, že veškerá zařízení, materiály a služby, které budou v budově používat, dodrží nějaký energetický nebo environmentální standard, který je smlouvou určen (například energetický štítek spotřebiče bude mít minimálně kategorii A, materiály, použité pro vybavení prostoru, budou recyklované/ rozložitelné/obnovitelné/místní);

¹ Dokladem tohoto trendu je například soutěž Zasedačka roku, která za tři roky své existence inspirovala některé firmy k vytvoření moderních kancelářských prostor. Každoroční vyhlášení výsledků je přehlídkou kreativních řešení, která pomáhají firmám i jejich zaměstnancům k posílení pozice na trhu.

- uživatelé nebudou zpochybňovat výběr dodavatele služeb nebo materiálů, pokud rozhodnutí o jeho výběru bylo ovlivněno kritériem udržitelnosti;
- smluvní strany se pravidelně vzájemně informují o spotřebě energie a objemu generovaného odpadu a dohodnou se na programu úspor, na kterých se budou podílet. Tento program bude pravidelně vyhodnocován a upravován pro další období;
- jedním z ustanovení může být závazek snížit například spotřebu osvětlení o XY % oproti stávajícímu stavu;
- dodavatelé služeb v budově (úklid, údržba a další) budou používat pouze ekologicky akceptovatelné přípravky a materiály. Práce se budou plánovat tak, aby se zbytečně nespotřebovala energie (například pouze opravdu nutné osvětlení při úklidu);
- při stavebních úpravách budou vlastníci i nájemci používat materiály šetrné k životnímu prostředí a technické principy, které vedou k úspornému provozu;
- smlouva by měla vyřešit povinnost nájemníka nechat (v případě jeho odstěhování) v prostorách své úpravy, které pomáhají nebo jsou součástí systému udržitelného provozu budovy.

Přestože jsou výše uvedená ustanovení ve svém důsledku výhodná pro obě strany, smlouva Green Lease se prosazuje ve zdejších podmínkách jen minimálně. Například i mezinárodní řetězce, které v západní Evropě velmi dbají na udržitelnost svého podnikání, v ČR tyto politiky nemají zavedené nebo je používají jen formálně.

BIM TECHNOLOGIE

Nové technologie se prosazují pomalu i v oblasti projektování staveb. Je to způsobeno nejen jejich pomalým pronikáním do oboru, ale i stále přetrvávajícím systémem výuky na odborných školách, které vychovávají projektanty bez dostatečného přesahu a směřování ke kooperaci s ostatními účastníky projektu a výstavby. Holisticky pojeté projekty, které by naplňovaly principy udržitelné architektury, jsou proto spíše výjimkami.

O prosazení BIM technologie* – informačního modelu budovy – se snaží několik developerů, nicméně snahy zatím končí na úrovni dodavatelů stavebních prací. Budeme muset počkat na dokončení těchto projektů, abychom zjistili, v jaké kvalitě a úplnosti se informační model dostane ke správci a majiteli budovy. Avšak vzhledem k tomu, že komunikace mezi projektanty, developery a správci nemovitostí o možnostech BIM modelu a potřebách správy budovy je minimální, jsou na místě určité obavy z výsledku.

BEZPEČNOST

Vraťme se však k provozu již postavených komerčních nemovitostí. Jednou z klíčových otázek v uplynulém období byla bezpečnost. Přestože je situace v České republice stabilní a klidná, riziko teroristických útoků doléhá i na zdejší veřejnost. Je proto na místě připravit se i na tyto scénáře.

Zvýšení rizika útoku na tzv. „měkké cíle“ (místa, kde se shromažďuje velké množství lidí a jsou málo zabezpečena), mezi které patří i komerční budovy a zejména pak obchodní centra, s sebou přináší nutnost zlepšení kvality zabezpečení a ostrahy. Obchodní centra mohou být

v hledáčku fundamentalistických islámských teroristů jako symbol „západního (dekadentního) způsobu života“. Kromě symbolického významu se stávají cílem z následujících důvodů:

- je zde vysoká koncentrace osob
- budovy jsou málo zabezpečeny proti útoku (stávající ochrana je zejména proti majetkové trestné činnosti)
- jsou veřejně známá, proto mediálně zajímavá

Seriozní bezpečnostní agentury ve spolupráci se správním center přijaly už po prvních útocích v Evropě řadu opatření. Situaci dále reflektují i orgány státní správy a silové složky. Komunikace správců nemovitostí s Policií ČR se zjednodušila i díky práci Ministerstva vnitra ČR, které zpracovalo metodiku ochrany měkkých cílů a zřídilo i telefonní linku pro vlastníky a správce takových nemovitostí, která slouží ke konzultacím metodiky zabezpečení.

Správci nemovitostí se však nemohou spoléhat pouze na práci policie. Prověřování systémů technického zabezpečení a organizace evakuace osob nabylo na důležitosti a je nutné ho provádět důsledně a naprosto zodpovědně. Firmy zajišťující ostrahu měkkých cílů musejí věnovat zvýšenou pozornost výcviku svých pracovníků a vlastní organizaci. Stávající zaměření ostrahy na ochranu majetku se musí rozšířit o aspekt ochrany proti násilným a teroristickým činům. Potenciální teroristický útok může mít u nepřipravených budov a jejich ostrahy fatální následky.

Technologické vybavení ostrahy se vylepšuje s rozvojem nových postupů. Dnes je možné do jisté míry automatizovat dohled nad veřejnými prostorami prostřednictvím analýzy obrazu dohledových kamer, které kromě možnosti rozpoznávání neobvyklého chování a zapomenutých zavezadel například zvládají počítat návštěvníky nebo sledovat vzorce jejich chování, ale i rozpoznávat obličeje. Některé takové technologie se však dostávají do rozporu se zákonem o ochraně osobních údajů, resp. jeho výkladem, který používá Úřad pro ochranu osobních údajů. Obdobně lze analyzovat i aktivity na síti wi-fi obchodních center.

Nedávný nárůst minimální mzdy zvyšuje náklady bezpečnostních firem na strážní službu. Zajištění bezpečnosti tak bude zcela jistě dražší než v minulosti. Souběh potřeby většího zajištění a zvýšení ceny pracovníků podle našeho předpokladu povede k nárůstu této služby o více než 10 %.

Náklady na bezpečnost, zejména u obchodních center, tvoří již nyní podstatnou část provozních nákladů. Jejich nárůst tedy zvýší celkový provozní rozpočet o více než 1 %. Avšak s ohledem na popsání rizika se úspory v této kapitole do budoucna nemusejí vyplatit. Ostatně, právě bezpečnost je dle průzkumu společnosti CBRE u návštěvníků jedním ze nejvyšších hodnocených faktorů.

PROVOZNÍ NÁKLADY

Výše zmíněné zvýšení minimální mzdy platí rovněž pro úklidové služby. Nedostatek kvalifikovaných pracovníků údržby a správy nemovitostí na trhu bude znamenat zvýšený tlak na mzdy, který se přenesení do provozních nákladů budov. Dá se očekávat, že růst mezd v oboru vzhledem k nedostatku kvalifikovaných pracovníků poroste rychleji než průměr (4,5 % meziročně v Q3/2016 dle Českého statistického úřadu). Tento trend neovlivní ani předpokládané uvolnění kurzu koruny.

* Pozn.: Technologie BIM umožňuje projektantům v rámci projektu do datového modelu budovy zadávat další informace, které v klasické „papírové“ dokumentaci jsou textovou částí projektu, ale součástí modelu mohou být i výpočty a souvislosti jednotlivých částí projektu. V úrovni dodavatele stavby je datový model doplněn o změny v rámci stavby a zejména o informace o instalovaných technologiích a jejich vlastnostech, včetně úpravy jednotlivých stavebních výpočtů podle reality. Ke správci budovy by se tak měl dostat detailní souhrn informací, zpracovatelný pomocí počítače.

ELEKTŘINA A PLYN

Turbulentní vývoj zaznamenaly na konci minulého roku také ceny energií. Cena elektrické (silové) energie, která v posledních několika letech celkem pravidelně klesala, po propadu na začátku roku 2016 a nárůstu o více než 20 % na jeho konci skončila přibližně na stejné úrovni jako v roce předchozím. Plyn v roce 2016 prodělal ještě extrémnější vývoj, kdy cena komodity na samém konci roku a v porovnání s březnem byla více než dvojnásobná. V současné době se pohybuje nad úrovní roku 2015.

Všechny tyto faktory v souhrnu znamenají pro majitele a uživatele budov konec dlouhodobě uspokojivého poklesu nebo stagnace provozních nákladů. Turbulentní stav komoditního trhu pro správce a vlastníky nemovitostí také zvyšuje stres a riziko nevýhodného nákupu.

Taková chyba může v typickém rozpočtu například obchodního centra způsobit zvýšené náklady v řádu několika procent. Klidnější mohou být ti, kdo si cenu energií u dodavatelů na základě tendrů zafixovali.

Dá se tedy očekávat, že provozní náklady vlivem výše uvedených trendů budou po několika letech stagnace růst. Odhad se pohybuje mezi jednotkami procent až 10 %. Horší zprávou je, že z hlediska property managementu nevidíme možnost kompenzace tohoto vývoje jakýmkoliv úsporami nebo zvyšováním nájemného, vyjma prime lokalit u kancelářských novostaveb.

DANIEL ŠTYS
CBRE

ENGLISH SUMMARY

Robust change of ownership in the market of commercial buildings continued in 2016 with all the repercussions, including the slowdown of revitalization activities and the uncertainty of property managers. Nevertheless, we expect that new owners who are interested in the long-term holding of assets will bring a breath of fresh air to the market, and we will see a wave of reconstruction and modernization of older retail and office buildings, also because the relatively weak construction of commercial real estate in the recent period virtually wiped out the supply of new rentable spaces, and the revitalization of older spaces is one of the few ways to meet tenant demand."

A new trend is that especially Czech owners tend to provide building management with their own personnel. This reduces the space for companies engaged in real estate management.

An essential element of the appearance of shopping centers and shopping malls is a general increased lighting of public spaces. A well-lit interior with leisure areas and elements of entertainment can be clearly linked with a general shift towards the concept of entertainment, food&beverage and platforms for longer stays. This is due to the fact that with e-commerce, shopping facilities are less important for sales than they were in the past. However, an increasing number of dispensing points for classic e-shops (Alza, Notino) are moving to shopping centers, in connection with showrooms, which are visited by new customers in shopping centers.



Design & Consultancy
for natural and
built assets

Arcadis is the leading global Design & Consultancy firm for natural and built assets. We are **27,000** designers, consultants and engineers active in over 70 countries that generate **€3.3** billion in revenues.

We have branches in **Prague** and **Bratislava** with nearly **150** professional consultants.

Arcadis. Improving quality of life.
www.arcadis.com

Pavel Čermák
CEO
pavel.cermak@arcadis.com

Marian Heckl
Branch manager
in Slovakia
marian.heckl@arcadis.com

Arcadis Czech Republic s.r.o.



TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

TRH PRŮMYSLOVÝCH A LOGISTICKÝCH NEMOVITOSTÍ

V roce 2016 dosáhl český trh průmyslových nemovitostí dalšího milníku: celkový objem komerčně pronajímáných skladů přesáhnul 6 milionů metrů čtverečních.

Od loňského roku jsou již pronajímatelné sklady ve všech krajích České republiky, ačkoliv v některých z nich je nabídka ploch jen minimální.

V následujících letech očekáváme další nárůst objemu skladovacích a výrobních prostor prakticky ve všech krajích, zejména však v těch, které poskytují dostatečnou infrastrukturu.

Meziroční nárůst objemu industriálních ploch činil 8,7 %, což představuje více jak 501 000 čtverečních metrů nových skladů a průmyslových hal. To je oproti roku 2015 mírný pokles, ale i tak byli developéři velmi aktivní. Již čísla z roku 2015 naznačovala, že by mohlo dojít k oživení spekulativní výstavby, což se v roce 2016 potvrdilo. Avšak poptávka byla vloni tak silná, že i sklady, jejichž výstavba byla odstartována na spekulativní bázi, byly velmi často z větší části pronajaty před svým dokončením. Důsledkem tak byl další pokles neobsazenosti, která se přiblížila v průběhu roku pouhým 4,5 %. Na konci roku 2016 pak dosahovala 4,75 %.

Reakce developerů na pokles neobsazenosti a silnou poptávku byla poměrně snadno předvídatelná – došlo k dalšímu oživení výstavby. Na konci roku 2016 bylo ve výstavbě více jak 477 tisíc m² nových prostor. Ve srovnání s 388 tisíci metry, které byly ve výstavbě ke konci roku 2015, to znamená nárůst o 23 %. Ani tyto nové sklady však nebudou mít vliv na zvýšení neobsazenosti. Již v době výstavby bylo 70 % těchto skladů pronajato.

POPTÁVKA

V poptávce se ukazuje jasný posun: zatímco v roce 2015 byla největší část poptávky ze strany výrobních firem, v roce 2016 dominovaly distribuční firmy. Z nich měly největší podíl firmy ze sektoru e-commerce, následované ostatními maloobchody a velkoobchody.

Celkový podíl distribučních center na poptávce v roce 2016 dosáhl téměř 44 %. Mezi sedmi největšími transakcemi minulého roku, které přesáhly 30 tisíc metrů čtverečních, bylo pět ze strany distribučních firem, další dvě si připsaly logistické firmy, které však z velké části pracují pro maloobchodní řetězce. Z tohoto pohledu pak různé formy distribuce zboží na trhu vedou a ukazují na pozitivní vývoj v českém maloobchodě, podpořený rostoucí kupní silou obyvatelstva i vyšší chutí utrácet. Na to ostatně poukazuje Index důvěry spotřebitelů, který byl v průběhu roku 2016 prakticky neustále pozitivní, a to poprvé od roku 1996.

Celkový objem pronájmů dosáhl 1,455 milionu m², což je z hlediska vývoje trhu rekordní číslo, i když jen o procento vyšší než v roce 2015. Objem pronájmů očištěný o převedené smlouvy byl však v meziročním srovnání o 5 % nižší.

Na objemu pronájmů mají velký podíl tzv. předpronájmy, tedy transakce uzavřené předtím, než developer započne

výstavbu. Pro případného budoucího nájemce je výhodné takovou smlouvu uzavřít, zejména pokud hledá větší celistvé prostory. Jedním z důvodů může být výstavba daných prostor víceméně na míru, druhým pak bezesporu omezená nabídka takových prostor. V rámci České republiky bylo ke konci roku 2016 pouhých 16 lokalit v 7 krajích, kde bylo možné pronajmout si skladové plochy větší než 5 000 m². Vzhledem k tomu, že 82 % čisté poptávky se vloni uskutečnilo formou pronájmů právě nad tuto velikost, jsou předpronájmy prakticky jedinou možností, jak si zajistit vhodné prostory.

Praha

Hlavní město a jeho bezprostřední okolí je i nadále největším logistickým uzlem České republiky. Ke konci roku 2016 se zde nacházelo bezmála 40 % všech skladovacích prostor. Praha dominuje i v ostatních ukazatelích. 32 % nově postavených skladů vyrostlo v okolí Prahy, hrubá poptávka zde měla 46 % z celku a 36 % z čisté poptávky. Praha dominuje s 27 % i v případě nové výstavby.

Kraje

Rozvoj krajů je do jisté míry navázán na regionální metropole. Historicky byl Jihomoravský kraj, tedy Brno a okolí, co do aktivity na trhu industriálních prostor druhým nejsilnějším regionem, avšak již v roce 2015 jej předstihlo Plzeňsko. Je to dáno jeho výhodnou pozicí u hranic s Německem, z něž se rekrutuje velká část klientely pro skladové a výrobní prostory v této oblasti.

Díky masivnímu rozvoji Plzeňska v posledních letech však již v některých případech investoři a nájemci narážejí na nedostatek pracovníků. S mírou nezaměstnanosti 3,4 % (ve 3. čtvrtletí 2016, ČSÚ) pak dochází ke zdražování pracovní síly v tomto regionu. I to je jeden z důvodů, který stojí za vzestupem Karlovarského kraje a lokalit, jako je Cheb.

Komerčně pronajímané sklady v karlovarském regionu do roku 2016 prakticky neexistovaly, na konci roku však již bylo v kraji dokončeno více jak 80 tisíc metrů čtverečních a dalších 34 tisíc se nacházelo ve výstavbě. Všechny prostory byly plně obsazeny, a to jak ty stávající, tak i ty nově vznikající. Podobnou statistikou se může pochlubit již jen Jihočeský kraj, avšak zde bylo množství pronajímaných ploch minimální - necelých 6 tisíc metrů čtverečních. Je to dáno omezením kraje vyplývajícím z dopravní dostupnosti.

DÁLNIČNÍ A SILNIČNÍ SÍŤ

Silniční infrastruktura je pro rozvoj a provoz logistických a výrobních kapacit klíčová. V loňském roce došlo k dlouho očekávanému otevření chybějícího segmentu dálnice D8 mezi Lovosicemi a Ústím nad Labem. Přestože se jedná jen o asi 16 km dlouhý úsek, pro rozvoj přílehlých oblastí je zcela zásadní.

Před otevřením D8 jsme prováděli mezi industriálními developery i logistickými operátory průzkum, jehož cílem bylo zjistit názory na úspory spojené s provozem na nové silnici a možný očekávaný rozvoj přílehlých oblastí. Ačkoliv je očekávaná úspora do jisté míry kompenzována zpoplatněním nové sekce dálnice, logističtí operátoři uváděli často časovou úsporu, která se projeví především na vnitrostátním provozu, spíše než na mezinárodním.

Otevření nového úseku znamenalo citelný impuls pro rozvoj některých průmyslových a distribučních zón. Z celkových ploch ve výstavbě se jich momentálně 12 % nachází v Ústeckém kraji, což je třetí největší množství po Praze a Plzeňsku.

Průzkum chtěl dále zjistit, jaké části dálniční a silniční sítě nejvíce chybí. Jednoznačným „vítězem“ se stalo dokončení silničního okruhu kolem Prahy. To je do velké míry spojeno i s tím, že z metropole a jejího bezprostředního okolí s ohromnou alokací průmyslových areálů se rozebíhá do všech směrů dálniční síť.

Mezi další velmi potřebné úseky dálnic patří alternativa k dálnici D1, tedy silnice R35 mezi Olomoucí a Hradcem Králové (tento úsek by přivítali zejména logističtí operátoři) a dálnice D11 do Polska nebo D3 do Rakouska, což jsou úseky preferované developery. Zejména u již zmíněného Jihočeského kraje je absence napojení na dálniční síť determinantou developmentu: z hlediska komerčně pronajímaných skladů se na celkovém objemu ploch v zemi kraj podílí pouhou 0,1 % a v současné době v něm probíhá výstavba jen jediné nové nemovitosti.

Královéhradecký kraj, ačkoliv je na dálniční síť napojen, postrádá přístup do Polska. Jeho podíl na celkovém objemu skladovacích prostor je jen 1,5 %, což znamená čtvrtý nejmenší trh v ČR. Na druhém místě za Jihočeským krajem je Kraj zlínský, s pouhým 0,2% podílem. A opět je to částečně záležitostí dostupnosti. Zlín je sice na dálniční síť napojen, ale hlavní tranzitní trasy jej míjejí přes Olomouc, což je dáno chybějícím úsekem dálnice D1 okolo Přerova.

Výjimku v tomto schématu tvoří Karlovarský kraj. Ačkoliv jeho napojení na českou i mezinárodní dálniční síť zatím neexistuje, došlo zde v uplynulém roce k velkému rozvoji. Dálniční napojení na Prahu zatím chybí, avšak dálnice D6 umožňuje rychlou dopravu alespoň v rámci regionu a přiblížení se německé dálniční síti (dálnice 93 a 72). To vytváří v kombinaci s relativně levnou a prozatím stále ještě dostupnou pracovní silou atraktivní prostředí pro firmy, které se soustředí na německý trh.

NÁJEMNÉ

Výše dosažitelného nájemného se v průběhu roku 2016 nezměnila. 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, což je dáno výlučným postavením jediného vlastníka nemovitostí na tomto trhu, respektive absencí konkurenčního prostředí.

Klesající míra neobsazenosti vytváří prostor pro případný růst nájmu: požadované nájemné může být letos i o 10 % nad úroveň nájemného požadovaného v minulém roce. Absence vhodných větších prostor dává nájemcům omezený prostor k vyjednávání. Možností je předpronájem v plánovaných nebo nově vznikajících halách nebo přejednání nájemních podmínek, které je však nyní omezeno na pouhé prodloužení nájemní smlouvy za stávajících podmínek včetně již indexovaného nájemného.

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.

S poklesem neobsazenosti klesá i objem nabízených nájemních pobídek. Ty se omezují zpravidla na tzv. nájemní prázdniny nebo jejich ekvivalent v podobě příspěvku na vybavení prostor. V případě předpronájmů je možné dosáhnout jistých zvýhodnění oproti prodloužování smluv. Celkový objem poskytnutých pobídek, stejně jako výše požadovaného nájemného, se značně liší dle konkurence v daném regionu.

ONDŘEJ VLK
Colliers

ENGLISH SUMMARY

In 2016, the Czech industrial real estate market reached another milestone: the total volume of commercially leased warehouses exceeded 6 million square meters. Since last year, there are rentable warehouses in all regions of the Czech Republic, although the area of some of them is minimal. In the coming years, we expect further growth in the volume of storage and production areas in virtually all regions, especially those that provide a sufficient infrastructure.

The year-on-year increase in the volume of industrial areas was 8.7%, which represents more than 501,000 square meters of new warehouses and industrial buildings. This was a slight decline compared to 2015, but developers were still very active. The figures of 2015 suggested that there could be a revival of speculative construction, which was confirmed in 2016. However, last year the demand was so strong that even warehouses whose construction was only started on a speculative basis were often largely leased before completion. This resulted in a further decline in vacancy, which approached a mere 4.5% in the course of the year. At the end of 2016 it reached 4.75%.

The reaction of developers to the decline in vacancy and the strong demand was relatively easy to predict – there was a further revival of construction. At the end of 2016, more than 477 thousand m² of new premises were under construction. In comparison with the 388 thousand square meters that were under construction at the end of 2015, this represents an increase of 23%. However, not even these new warehouses will have an effect on increasing vacancy. 70% of these warehouses were already leased during construction.

There is a clear shift in demand: while in 2015 the largest part of the demand was by manufacturing companies, in 2016 the demand was dominated by distribution companies. These mostly included companies from the e-commerce sector, followed by other retail and wholesalers.

SOUČASNÉ TRENDY V CESTOVNÍM RUCHU S DŮRAZEM NA HOTELNICTVÍ

SOUČASNÉ TRENDY V CESTOVNÍM RUCHU S DŮRAZEM NA HOTELNICTVÍ

Oživení cestovního ruchu bylo v minulém roce potvrzeno a další vyhlídky jeho vývoje jsou pozitivní.

Fenomén sdílené ekonomiky ovlivňuje cestovní ruch zejména v některých českých tradičních destinacích cestovního ruchu.

Inovace v podobě moderních technologií stále intenzivněji promlouvají do hotelového prostředí a rozhodují o úspěšnosti hotelových zařízení na trhu.

Hotelový trh v České republice prošel v uplynulém období překotným vývojem. Rychlý růst střídá náhlý propad a nejistota. To vše vzorně kopírovalo hospodářskou situaci celé země. Ukazuje se tak, že za nezbytné předpoklady úspěchu lze považovat správnou interpretaci a včasnou reakci nejen na hospodářské, ale také socioekonomické trendy.

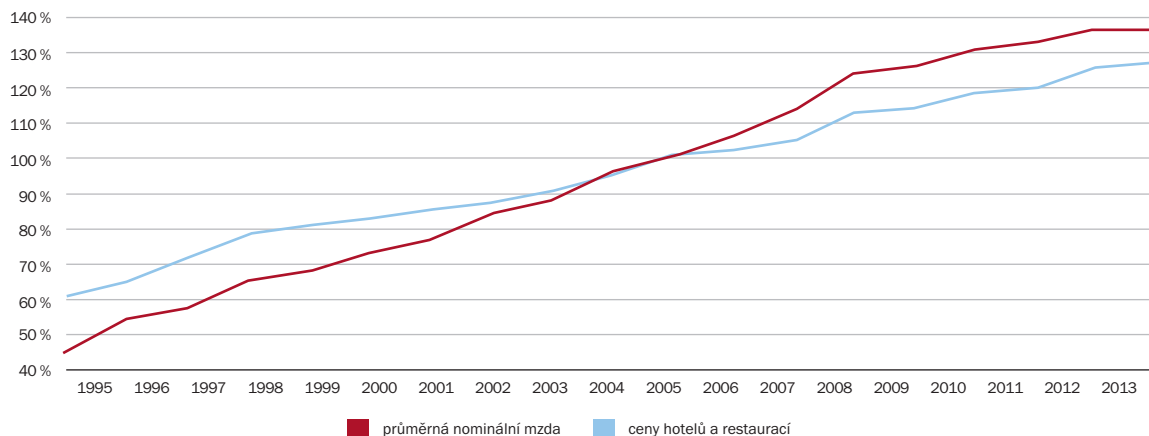
Právě odvětví cestovního ruchu je na aktuální situaci a zdraví celé ekonomiky zvláště náchylné. Hranice mezi úspěšným a neúspěšným podnikáním je tenká a zdá se, že v některých vysoce konkurenčních odvětvích je zcela zásadní správné porozumění vývoji odvětví v širším kontextu.

České hospodářství zažívá obrození, průměrná i minimální mzda jsou na historickém maximu. Medián mezd pro třetí kvartál roku 2016 dokonce přesáhl 23 500 Kč. Meziročně se průměrná hrubá mzda nominálně zvýšila o 4,5 %, naopak spotřebitelské ceny rostly pouze o 0,5 %, to znamená také nárůst reálné mzdy (o 4 %). Kupní síla obyvatelstva tedy roste neúměrně rychleji než ceny služeb, a to se týká také hotelů a restaurací.

Nejdůležitější a obtížně nahraditelná vstupní komodita, tedy lidský kapitál, se tak stává pro provozovatele hotelů v České republice velmi drahou. Tento fakt ještě umocňuje nestandardně nízká nezaměstnanost, která

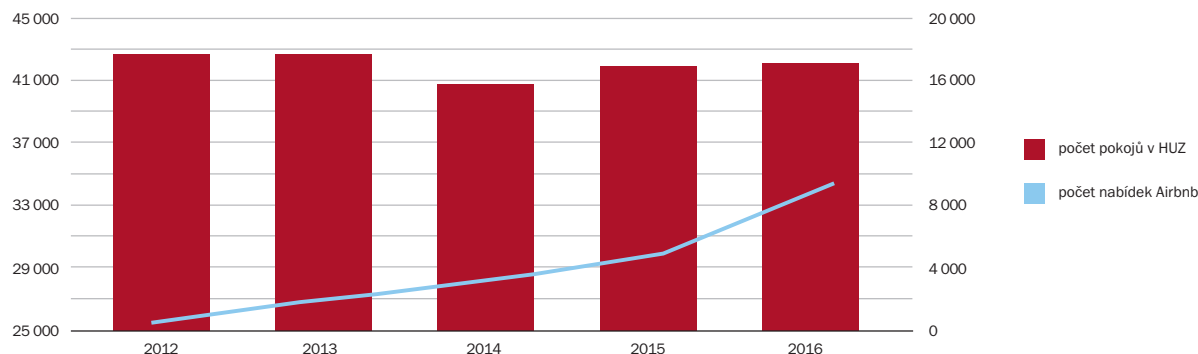
GRAF Průměrné mzdy vs. ceny ubytovacích a stravovacích služeb (v % mezd a cen roku 2005).

Zdroj: Průzkum ARTN



GRAF Počet pokojů v hromadných ubytovacích zařízeních vs. Počet nabídek Airbnb.

Zdroj: Průzkum ARTN



se pohybuje hluboko pod svou odhadovanou přirozenou mírou. Pracovních sil je tedy v současné době nedostatek a schopné, kvalifikované zaměstnance bude nutno dobře zaplatit. Tlak na růst mezd bude přirozeně nutit provozovatele k efektivnějšímu chování a k úsporám nákladů v dalších oblastech, což může mít v budoucnu vliv na kvalitu poskytovaných služeb.

MILNÍK: SDÍLENÁ EKONOMIKA

Nazveme-li fenomén sdílené ekonomiky novou velkou proměnou v odvětví, která nabourává zaběhnuté pořádky, nebude toto tvrzení přehnané. Airbnb je již dnes největším poskytovatelem ubytování na světě a nejen raketový růst tohoto projektu i dalších obdobných platform nezpomaluje. Dosud platilo, že fixní náklady pro vstup do odvětví byly relativně vysoké. To však s příchodem Airbnb přestává platit. A mění-li se letitá paradigma, bude se s největší pravděpodobností měnit celé odvětví.

Celosvětový počet nabídek na Airbnb skokově roste. V roce 2015 bylo na tomto portálu uveřejněno okolo 17 mil. nabídek a službu v téže roce využilo více než 350 mil. hostů. Je to zřetelné i v České republice, kdy v Praze byl mezi lety 2015 a 2016 zaznamenán 80% nárůst počtu nabídek na této platformě. Obdobné zvýšení můžeme sledovat také v Českém Krumlově, Karlových Varech, Brně nebo horských oblastech.

Mezi hlavní důvody růstu oblíbenosti Airbnb a obdobných platform můžeme zmínit možnost rychlého cenového srovnání, propracovaný systém referencí, široký výběr služeb a především možnost vyzkoušet si zcela nový rozměr cestování, na který tradiční nabídka ubytovacích služeb nedokáže pružně reagovat.

Ve fenoménu sdílené ekonomiky stávajícímu hotelovému businessu přibyla významná konkurence. Hotelová zařízení jsou tak nucena mnohem rychleji zavádět inovace, zvyšovat kvalitu služeb, rozšiřovat a individualizovat svou nabídku. Schopnost přizpůsobit se potřebám zákazníků bude klíčová pro dlouhodobé udržení jejich konkurenceschopnosti.

Problémem je stávající stav legislativního prostředí, které neumí reagovat na stále nově vznikající typy služeb založené na principu sdílené ekonomiky. Podnikatelské prostředí zejména v ubytovacích službách je velmi svázané celou řadou právních předpisů, což vede k rozdílným výchozím podmínkám pro podnikání.

Hlavní dopady sdílené ekonomiky na cestovní ruch lze shrnout v několika bodech a záleží jen na ubytovatelích, zda dokáží včas a správně zareagovat na tento nový trend:

- zvýšení diverzity trhu;
- tlak na inovace tradičních poskytovatelů
 - nezbytnost změny nabídky;
- nárůst významu Online Reputation Managementu
- bezpečnost, chybějící právní rámec a regulace;
- vstup nových a nárůst současných poskytovatelů sdílené ekonomiky;
- úspora a zároveň možnost vydělávání peněz;
- pohodlná rezervace, snadné doporučení.

OŽIVENÍ POTVRZENO

Z dostupných dat vyplývá, že česká ekonomika již definitivně překonala globální hospodářský útlum a většinu jeho negativních dopadů. Odvětví cestovního ruchu reagovalo na toto oživení přibližně s dvouletým zpožděním.

Celkový počet návštěvníků v ČR mezi lety 2007–2010 soustavně klesal. Současně docházelo k významnému omezení výdajů na cesty firem, které se staly jednou

z cest ke snižování jejich nákladů. Obrát ve vývoji lze pozorovat až od roku 2012. Od té doby dochází k pozvolnému zvýšení poptávky, ale také růstu výdajů na cesty. To, že turismus definitivně překonal následky recese, svědčí následující údaje:

- v roce 2016 se podle Českého statistického řádu ubytovalo v hromadných ubytovacích zařízeních přes 18 mil. hostů, kteří zde uskutečnili téměř 50 mil. přenocování;
- v roce 2015 se spotřeba cestovního ruchu dále zvýšila a dosáhla 250 miliard korun, což bylo meziročně o 5,3 % více. Příjezdový cestovní ruch se podílel na celkovém výkonu turismu téměř cca 60 %;
- zvyšuje se také průměrná obsazenost lůžek v hotelích a podobných zařízeních, která překonala hranici 45 %.

Zvýšení poptávky v cestovním ruchu umožňuje hoteliérům postupně zvyšovat ceny. To pomáhá zvyšovat celkovou rentabilitu podnikání. Hotely se tak opět postupně stávají žádanou investiční komoditou. Situace je však jiná, než před krizí. Investice je nezbytné dobře plánovat a neplatí, že jakákoliv investice do ubytovacího zařízení je zárukou budoucího zisku. Je vhodné velmi dobře zvážit výběr lokace, orientaci na klientelu a celkový koncept ubytovacího zařízení.

NOVÉ TECHNOLOGIE

Průmyslová revoluce spojená s automatizací, internet věcí, sociální sítě, big data... To vše jsou aktuální témata, která zároveň představují příležitost také v hotelnictví. Každý poskytovatel ubytovacích služeb, který chce být dlouhodobě úspěšný, by se měl uvedeným tématům aktivně věnovat. Nové technologie a moderní trendy jsou zkrátka součástí životů zákazníků. Pohodlí a standard, který technologický pokrok dopřává, začínáme ve svém každodenním fungování vyžadovat.

V současné době již nestačí nabídnout pouze bezplatné internetové připojení nebo možnost sdílení vlastního obsahu na interaktivních hotelových televizích. Kvalitní technické vybavení samotných pokojů je standardem. Stále vyšší nároky hostů vedou k dalším nutným investicím do nových technologií.

Trendem je vznik chytrých pokojů, které jsou kompletně ovládané smartphonem. To umožňuje maximální přizpůsobení se očekáváním a individuálním potřebám hostů. Nové trendy stále více pronikají také do MICE (kongresového) sektoru, kde pokrokové technologie pomáhají nejen budovat atraktivnější kongresové a konferenční prostory, ale stojí za celou řadou nových typů akcí.

Nové technologie mohou napomoci k řešení situace s nedostatkem pracovních sil. Automatizace a robotizace není již tak vzdálenou realitou. Pravděpodobně také v oblasti hotelnictví bude postupně ubývat procesů, které vyžadují lidské zdroje. Takové služby pak budou stabilní, přesné a hlavně spolehlivé. Automatizace zcela jistě povede k uvolnění lidských zdrojů z průmyslu, což je významná příležitost právě pro sektor služeb, tedy i hotelnictví. Tento trend tak bude výhodou jak pro zákazníka, tak pro poskytovatele.

Nové technologie a množství dat umožňují také mnohem lépe řídit zákaznickou spokojenost, zavádět a využívat nové prodejní kanály. Výsledkem je také rostoucí popularita referenčních a bookingových portálů (tripadvisor, booking nebo foursquare). Pro provozovatele je dnes nutností na nich nejen aktivně působit, ale především efektivně pracovat s daty, které jim tyto systémy poskytují. Přínosem je vyšší spokojenost a loajalita zákazníků, nižší provozní náklady a celková optimalizace způsobu fungování hotelů.

BEZPEČNOST PŘEDEVŠÍM

Globální bezpečnostní krize je citlivým a aktuálním tématem nejen v souvislosti s cestovním ruchem.

Bezpečnost světa se v poslední době snižuje a je otázkou, jaký dopad to bude mít na cestování. Z výzkumů navázaných na významné incidenty dob nedávno minulých je patrné, že na celkový výkon cestovního ruchu je vliv minimální. Zásadně se mění výběr konkrétní destinace, nikoliv celková ochota cestovat: přímo v konflikty zasazených oblastech se celkový počet příjezdů dramaticky snižuje. Z toho mohou těžit nejen doposud méně preferované destinace, ale také regiony, ve kterých je zejména vnímané nebezpečí nižší.

Dle žebříčku Global Peace Index (GPI) patří Česká republika mezi deset nejbezpečnějších oblastí světa. Na předních příčkách se pohybuje dlouhodobě od roku 2008. Při nestabilním vývoji celosvětové bezpečnostní situace tak získává tento výsledek stále větší váhu. Země, které jsou v otázkách bezpečnosti dlouhodobě stabilní a nabízejí svým návštěvníkům relativně bezpečnější pobyt, mají v tomto směru podstatnou konkurenční výhodu.

Česká republika dopadla v hodnocení indexu dokonce lépe než většina sousedních zemí, a tedy také přímých konkurentů příjezdového cestovního ruchu. Výjimkou je pouze Rakousko, které patří mezi nejbezpečnější destinace vůbec. Vnímání České republiky jako bezpečné destinace se proto pozitivně projevuje na výkonnosti tuzemského cestovního ruchu. Nejenže dochází k nárůstu příjezdů zahraničních návštěvníků, ale posiluje rovněž domácí cestovní ruch.

GPI lze považovat za věrohodný zdroj informací, jelikož hodnotí celkem 23 kritérií pro celkovou bezpečnost

země. Sleduje například velikost armády, počet policistů, teroristickou aktivitu, pravděpodobnost násilných demonstrací nebo politickou stabilitu. Tedy důležité selektivní předpoklady, které jsou často rozhodujícím kritériem při výběru ideální destinace ke strávení dovolené.

Z hlediska budoucího vývoje je možné očekávat pokračování rostoucího trendu, zejména v případě, že Česká republika bude i nadále vnímána jako bezpečná destinace. Očekávat lze stabilní nárůst počtů návštěvníků, tak růst příjmů hoteliérů. Na trhu však bude docházet k prohlubování konkurenčního prostředí. Ať už ze strany nových poskytovatelů služeb v rámci sdílené ekonomiky nebo příchodem nových globálních hotelových hráčů na náš trh. Připravit se bude nutné také na konkurenci zahraničních destinací. Nedávné ukončení kurzového závazku České národní banky, případně zlepšení globální bezpečnostní situace může znamenat částečné omezení pozitivního vývoje.

Udržitelný růst cestovního ruchu je možné předpokládat zejména ve vybraných destinacích České republiky, ve kterých jsou dlouhodobě systémově vytvářeny podmínky nebo je jejich atraktivita v mezinárodním měřítku dlouhodobě vysoká. Mezi tyto destinace bude patřit i nadále Praha, vybraná místa UNESCO nebo některá lázeňská místa zvlášť v případě, že se jim podaří zmírnit orientaci na některé rizikové trhy. Významný nárůst návštěvnosti lze očekávat také v dynamicky rostoucích regionech, jakým je např. Lipensko, Dolní Morava a jiné.

ONDŘEJ ŠPAČEK A RADEK CHALOUPKA

KPMG Česká republika

TABULKA Global Peace Index 2016.

Zdroj: www.visionofhumanity.org

1.	Island
2.	Dánsko
3.	Rakousko
4.	Nový Zéland
5.	Portugalsko
6.	Česká republika
7.	Švýcarsko
8.	Kanada
9.	Japonsko
10.	Slovinsko

ENGLISH SUMMARY

The recovery of tourism last year was confirmed, and further prospects of its development are positive. The phenomenon of shared economy affects tourism, especially in certain traditional Czech tourism destinations. Innovation in the form of modern technology is increasingly affecting the hotel environment and determining the success of hotel facilities in the market.

According to the Czech Statistical Office, in 2016 over 18 million guests stayed in collective accommodation facilities, staying for almost 50 million nights. In 2015, tourism consumption increased further, reaching 250 billion crowns, which was a year-on-year growth of 5.3%. Inbound tourism contributed nearly 60% to the overall tourism performance. The average bed occupancy in hotels and similar facilities is also increasing, exceeding 45%.

If we were to call the shared economy phenomenon the new great transformation in the industry that destroys well-established arrangements, this claim would not be exaggerated. Airbnb is already the largest provider of accommodation in the world, and the fast growth of this project and other similar platforms is not slowing down. It used to be a rule that fixed costs for entering the industry were relatively high. With the advent of Airbnb, however, this no longer applies. If longstanding paradigms are changing, it is most likely that the entire industry will change.

FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

FINANCOVÁNÍ PRÁVNICKÝCH OSOB A NEMOVITOSTÍ

V roce 2016 došlo opět k rekordnímu meziročnímu nárůstu investic v ČR, což svědčí o kontinuálním zájmu investorů o aktiva v ČR a současně o apetitu bank tyto nákupy financovat.

Trh charakterizuje vysoká likvidita a nízké úrokové sazby.

Development, zejména v Praze, je negativně ovlivněn diskusemi o metropolitním plánu a nejasností kolem Pražských stavebních předpisů.

BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ

Rok 2016 byl pro český nemovitostní trh charakteristický pokračováním meziročního nárůstu objemu investičních transakcí, a to ve všech segmentech trhu (kanceláře, logistika, retail).¹ Oproti roku 2015 stoupl objem investičních transakcí o víc jak 20 % na úroveň kol 3,5 mld. EUR. Průměrná velikost transakce dosahovala 56 mil. EUR, což je o 10 mil EUR více než desetiletý průměr.

Dynamická aktivita na tuzemském investičním trhu je podporována apetitem financujících bank. Stimulanty jsou nízké úrokové sazby a přemíra likvidity. Obě v důsledku vede k vysoké konkurenci mezi bankami, z čehož ve finále profitují klienti.

Úvěrové financování je 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 po bankách vyžaduje udržovat potřebnou výši rizikově vážených aktiv v porovnání s výší a kvalitou úvěrové expozice. Čím konzervativnější

struktura financování (tedy nižší LTC či LTV) a kvalitnější aktivum (silné a stabilní cash flow), tím nižší spotřeba regulatorního kapitálu a samozřejmě ve finále nižší marže pro klienty.

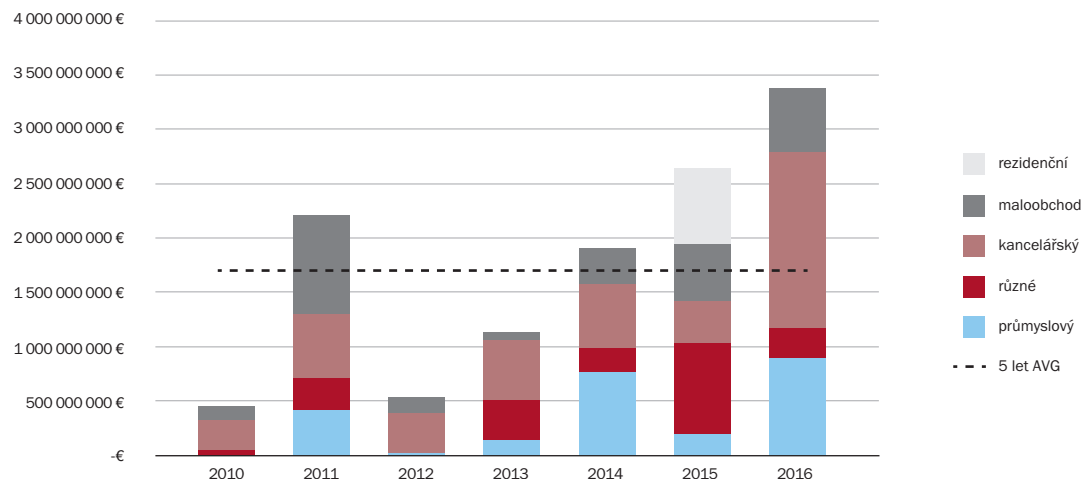
Je možné konstatovat, že podmínky úvěrů bank operujících na českém trhu se mezi sebou výrazně neliší. I nadále se velmi omezeně financují spekulativní transakce. Rovněž pozemky pro výstavbu jsou developery většinou kupovány z vlastních zdrojů, bez využití úvěru. Jedním z hlavních důvodů je skutečnost, že jak spekulativní development tak nákup pozemků na úvěr vedou k velké spotřebě regulatorního kapitálu, kterým banky operující na reálním trhu musejí logicky šetřit.

U financování developmentu banky vyžadují jako podmínku čerpání úvěru 25–35 % vlastních zdrojů (tedy 65–75 % loan to cost – LTC). Výše (před) pronájmů se liší dle jednotlivých segmentů: u logistiky je standardně požadováno 70–90 %, u obchodních prostor 50–70 % a u kanceláří minimálně 50–60 %. Čím vyšší předpronájem, tím nižší procento equity je ochotna banka akceptovat. Nestává se však často, že by banky i při plně předpronajatém projektu poskytl více než 80 % LTC.



GRAF Objem investičních transakcí v ČR v letech 2010–2016 v mil. EUR.

Zdroj: Knight Frank



¹ Více detailních informací v kapitole Investiční trh na straně 96.

U developmentu banky též vyžadují, aby sponzoři ručili za veškeré vícenáklady (tzv. Cost Overrun Guarantee) a za bezproblémové dokončení projektu (tzv. Completion Guarantee). Záruky platí do doby, než je projekt zkolaudován a naběhne reálné cash flow, podložené dlouhodobými nájemními smlouvami s kvalitními nájemci, nebo kupními smlouvami v oblasti rezidenčního developmentu.

U financování investičních transakcí se pohybuje požadované loan to value (LTV) nejčastěji mezi 55–70 %. Ochota bank přistoupit na vyšší LTV je velmi limitovaná a na trhu výjimečná. Důvodem je opět potřeba regulatorního kapitálu. Oproti předchozím letům bývá stále častěji vidět „zdravější“ konzervativní LTV kolem 50 %, což je dáno přebytkem likvidity na trhu.

Z pohledu struktury financování je zajímavý pohled na amortizační plány (doba za kterou je úvěr splatitelný) a „tenor“ (délka) bankovního financování. Amortizační plán je podstatný pro ekonomiku investora: čím je amortizační plán delší, tím více může používat volné cash flow například pro výplatu investorů, kteří mu dočasně „svěřili“ své zdroje za úplaty.

V běžné praxi dochází k rozumným kompromisům mezi požadavky investora a možnostmi banky: ustáleným je amortizační plán u nových nemovitostí mezi 20–25 lety (kanceláře a retail), u starších maximálně do 15 let. U logistiky bývá splátkový plán kratší než u kanceláří a retailu, obvykle se pohybuje mezi 15–20 lety, samozřejmě v závislosti na charakteru nájemních smluv (délka/kvalita nájemce).

U většiny investičního financování je bankou klientovi poskytnuto financování s tenorem na 5 let. Předpokládá se, že na konci pětiletého období se úvěr refinancuje, a to dle aktuální situace projektu, délky nájemních smluv, ceny peněz na trhu atd. Snahou dlouhodobých investorů je získat od bank i destilovaný komitment (snaha zafixovat aktuální nízké úrokové sazby). Banka ovšem k tomuto kroku přistupuje zcela výjimečně, předpo-

kladem jsou zpravidla dlouhodobé (10ti a více leté) nájemní smlouvy s finančně silnými nájemci.

Při financování investičních transakcí kladou banky značný důraz na kvalitu a transparentnost nezávislého ocenění (valuation), technickou, právní a daňovou prověrku stavu nemovitosti před nákupem (Due diligence). Pro udržitelnost kvality investice má rovněž klíčový význam profesionální asset a property management.

Struktuře financování odpovídají marže, jež se u developmentu aktuálně pohybují v rozmezí 2,00–3,50 % u CZK financování a 2,20–3,70 % u EUR financování. Marže, zahrnující rovněž likviditní přírůstky (náklady na obstarání zdrojů), se u jednotlivých bank liší.

U investičního financování marže ve srovnání s rokem 2015 i přes sílící konkurenci nepoklesly. Naopak, došlo jejich stabilizaci a pro nadcházející období let 2017–2018 lze očekávat dokonce mírný nárůst. Aktuálně se marže pohybují v rozmezí 1,70–2,50 % u CZK, v případě financování v EUR jsou marže o cca 0,20–0,30 % vyšší.

Konkrétní podmínky investičního financování vždy závisejí na charakteru projektu, historii klienta, výši LTC/LTV, parametrech nájemních smluv či stabilitě cash flow. I v tomto případě platí, že čím nižší LTV, tím nižší může být ve finále marže.

Při strukturování financování hraje nadále podstatnou roli profesionalita a předchozí zkušenost developera/investora, kvalita zdroje splácení, právní vymahatelnost zajištění a vlastní hodnota zástavy. Kromě úvěrových prostředků se developeri a investoři snaží získat finance formou emise bondů – korporátních i projektových. Ve srovnání s objemem úvěrů jde však o zanedbatelné procento.

„Banky mají přehnané nároky na ručení, požadavky exkluzivity pro jednu banku, omezení obchodních aktivit či případně zasahování do fungování úvěrované společnosti.“

Jiří Pácal, Central Europe Holding

PRŮZKUM ARTN 2016

Rozsáhlý sektorový průzkum, který Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí provedla mezi realitními odborníky zkrataje roku 2017, se rovněž týkal financování nemovitostí.

Odpovědi na položené otázky přinesly velmi podnětný výsledek, jež je možné porovnat s předchozími lety.

JE NABÍDKA FINANCOVÁNÍ OD BANK PRO KLIENTY DOSTATEČNĚ FLEXIBILNÍ/USPOKOJIVÁ?

Je pozitivní, že naprostá většina respondentů (94 %) považuje nabídku financování ze strany bank za uspokojivou a dostatečně flexibilní. Oproti letům 2014–2015 došlo k posunu z 53 % na aktuálních 94 %. Jako důvod tohoto pozitivního trendu je uváděna skutečnost, že na trhu existuje značný přebytek volného kapitálu a nízké úrokové sazby. Obojí 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?

Poslední průzkum potvrdil, že klienti stále více očekávají od bank kombinaci finančních služeb a poradenství. 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 akceptovatelný z hlediska rizika banky. Aktuálně 82 % respondentů očekává od banky i poradenství.

NARAZILI KLIENTI ZE STRANY BANKY NA NĚJAKÉ BARIÉRY/OMEZENÍ PŘI VYJEDNÁVÁNÍ ÚVĚRU NA ZAMÝŠLENÝ PROJEKT/INVESTICI?

Roste procento těch respondentů, kteří uvádějí, že určitá drobná omezení ze strany banky existují, nepovažují je však za významná či limitující pro svou aktivitu (aktuálně 56 %). Většinou se jako omezení uvádí požadovaná výše equity a předproánámů či předprodeje anebo délka splátkového plánu. Pozitivní je skutečnost, že 13 % respondentů uvádí,

že nikdy nenarazili ze strany banky na restrikce. Na druhé straně zhruba třetina klientů hodnotí omezení bank jako významná: zde poukazují často na zdoluhavost schvalovacího procesu, přehnané nároky na zajištění a neochotu jít do „nevyzkoušeného“ rizika. Jedna z výhrad týkajících se bariér financování uvádí, že banky nedostatečně rozumějí starším či rekonstruovaným nemovitostem.

OČEKÁVÁTE V LETECH 2017–18 ROZVOLNĚNÍ PODMÍNEK FINANCOVÁNÍ ČI SPÍŠE JEJICH UTUŽENÍ?

Oproti roku 2016, kdy naprostá většina expertů uvedla, že dojde k rozvolnění podmínek, letos naopak 47 % dotazovaných změny u parametrů financování neočekává. Stejně procento respondentů předpovídá spíše utužení podmínek financování a jen malá část (6 %) doufá v rozvolnění podmínek. Získané spektrum kvalifikovaných názorů dokládá na jak vyspělém trhu se pohybujeme. Je potěšitelné, že většina respondentů si je vědoma, že další uvolnění podmínek financování není reálné.

Rok 2016 potvrdil, že trh nemovitostí v ČR je zdravě dynamický a pro investory dostatečně transparentní. Aktiva v ČR a zde dosahované yieldy jsou pro investory nadále zajímavé. Uvidíme, nakolik se dopad Brexitu či dopady výsledku prezidentských voleb v USA promítnou do parametrů mezinárodních transakcí. Osobně očekávám postupné utužování podmínek financování, a to jak

z pohledu struktury (LTC/LTV), tak i s ohledem na postupné navyšování marží, zvláště u dlouhodobého financování.

LENKA KOSTROUNOVÁ
ČSOB

Financování nemovitostí a developerských projektů

ČSOB Real Estate

Aupark, Hradec Králové | HB Reavis Group

Blox, Praha | bpd partners a.s.

FEI, Brno | CTP Invest, spol. s r.o.

SMART byty, Nové Butovice | Trigema 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

ALTERNATIVNÍ FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Zhruba tři čtvrtiny respondentů letošního průzkumu ARTN považují současnou nabídku bankovních úvěrů pro financování nemovitostí za uspokojivou. Nadále však velmi záleží na kvalitě klienta a jeho ratingu, kapitálové vybavenosti a samozřejmě na kvalitě projektu jako takového. Dle našeho odhadu se navíc podmínky financování začnou postupně zpříšňovat a úrokové sazby dříve či později zvyšovat, zejména kvůli stoupajícím cenám zdrojů.

Na chování bank mají a v dohledné době budou mít největší vliv regulační požadavky (Basel III, jenž vstoupil v platnost 1. 1. 2015, a další specifická omezení pro sektor nemovitostí včetně nejnovějších požadavků ČNB). Na druhé straně je česká ekonomika v dobré kondici, banky jsou dostatečně kapitalizované (včetně jejich zahraničních matek) a objem opravných položek se nadále snižuje. To jim dovozuje alokovat část kapitálu i na rizikovější aktiva. Přesto se ani u nás nelze vyhnout diskusi o struktuře finančních zdrojů v ekonomice.

Cílem by mělo být snížení zadluženosti a zvýšení podílu kapitálu na celkové bilanci, což má pozitivní vliv na stabilitu a bezpečnost trhu. Reality nejsou výjimkou, a v této souvislosti se již delší dobu volá po větší alokaci kapitálu penzijních fondů a pojišťoven do nemovitostí. Rovněž respondenti minulých průzkumů ARTN opakovaně vyjádřili jednoznačné stanovisko, že tyto zdroje by měly být významnější měrou zapojeny do investičních aktivit v České republice.

Doposud se však v tomto směru nic zásadního neudálo. Důvodem jsou stále platné požadavky na garanci nezáporného zhodnocení úspor v transformovaných penzijních fondech, jejichž portfolia v současné době představují většinu aktiv fondů (cca 95 % ke konci roku 2016). 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 fondy, které umožňují dynamičtější investiční strategii, tak disponují necelými 5 % aktiv v hodnotě 18 miliard korun. I vzhledem k tomuto objemu mezi nimi nenalezneme jedinou realitní investici. Podíl nemovitostí v investičních portfoliích zdejších penzijních fondů se limitně blíží nule (0,5 % ke konci roku 2016), přičemž za standardní úroveň je považováno 5 až 10 %.¹

Příznivější legislativa panuje u českých pojišťoven. Tomu však neodpovídá přístup jejich portfoliových manažerů.² Jedinou pojišťovnou, která před časem na realitním trhu vyvíjela zaznamenaníhodnou aktivitu, byla Kooperativa.

NEMOVITOSTNÍ INVESTIČNÍ FONDY

Obdobně může být prostřednictvím investičních fondů využit kapitál privátních investorů. ČNB registrovala ke konci roku 2016 celkem 85 investičních fondů v kategorii nemovitostních či smíšených investujících rovněž do nemovitostí. Kapitál v nich alokovaný se odhaduje v objemu několika desítek miliard korun. Tento počet zahrnuje jak fondy kvalifikovaných investorů (FKI), tak podílové fondy zaměřené na drobné investory (spotřebitele).

Z hlediska variability kapitálu patří 68 fondů mezi otevřené a 17 mezi uzavřené. Část z nich jsou ovšem entity, jejichž portfolio sestává z korporátních cenných papírů společností podnikajících v realitách, neinvestují tedy do konkrétních nemovitostí (přímo nebo přes jednorázové společnosti – SPV). Zahrnuty nejsou off-shore fondy soukromého kapitálu (private equity funds) založené v zahraničí.

Na pražskou burzu se doposud přihlásilo 36 z nich, z toho více než polovina (20) v letech 2016–2017. Od roku 2015 totiž legislativa umožňuje FKI nadále platit 5 % daň z příjmu za podmínky, že jsou obchodovány na regulovaném trhu. I za jiných okolností mohou fondy využívat tuto sníženou sazbu daně, například když ne drží nemovitosti přímo, ale prostřednictvím SPV, nebo pokud mají formu otevřeného podílového fondu. Novela zákona účinná od 1. 6. 2016 pak mezi ně doplnila formu podílového fondu uzavřeného.

Přes nepříznivé daňové úpravy z roku 2015, jež se měly paušálně dotknout zejména nemovitostních FKI zvýšením sazby daně z příjmu z 5 na 19 %, však kapitálu na trhu neubýlo. Již během téhož roku zahájily činnost nové domácí fondy a tento trend pokračuje dodnes. Potvrdila se tedy naše predikce, která platí i pro další období, že fondy zaměřené na privátní investory budou přibývat.

Část z nich je zakládána silnými společnostmi, které poskytnou své jméno, know-how a tzv. seed money, tedy startovní kapitál či aktiva. Jedná se například o Edulios (CIMEX), Central Group, NOVA Real Estate a NOVA Hotels (Arca Capital), RSJ Real Estate a další. Jiné fondy vznikají za účelem kapitál získat postupně,

¹ Pro srovnání: podle pravidelné studie OECD Annual Survey of Large Pension Funds and Public Pension Reserve Funds za rok 2015 (novější nebyla v době zpracování tohoto textu k dispozici) dosahuje podíl nemovitostních investic v jednotlivých případech fondů ze zemí OECD až 25 %, přičemž v průměru mají oslovené penzijní fondy umístěno 14 až 15 % portfolia v alternativních aktivech (z čehož nemovitosti mohou odhadem představovat třetinu). Za předchozí roky investice do alternativních aktiv stále rostly.

² V nemovitostech mají pojišťovny umístěno 0,86 % z objemu aktiv, celkem 3,8 miliardy korun s průměrným výnosem 2,7 % ke konci roku 2015 (novější data nebyla v době zpracování tohoto textu k dispozici). V drtivé většině jde o jejich vlastní provozní sídla. Meziročně přitom investice i výnos mírně poklesly.

například brněnské IMPERA Invest a DRFG AIF Real Estate (v druhém případě jde o off-shore fond se sídlem v Lichtenštejnsku), nebo dva realitní fondy Komerční banky jako produkty distribuované mezi klienty jejího privátního bankovníctví. Svým investorům slibují roční výnos obvykle kolem 5–6 %.

Specifickou entitou se stal katolický investiční fond, jenž v únoru 2017 rozšířil svůj záběr o nemovitostní podfond. Neznamená to pouze investice do obvyklých realitních sektorů, jako jsou kanceláře či maloobchodní centra, plány zahrnují i aktiva typičtější pro církevní majetky, například zemědělskou půdu či lesy. Vzhledem k objemu prostředků, které církev obdrží od státu v rámci odluhy a které budou nějakým způsobem investovány, se však tento fond může postupně stát jedním z významných hráčů na trhu.

Otevřené podílové nemovitostní fondy s veřejnou nabídkou zaměřenou na spotřebitele u nás donedávna – na rozdíl od západní Evropy – hrály okrajovou roli. To však již neplatí pro ČR nemovitostní fond s aktuálním objemem 14 miliard korun, který je dnes pravděpodobně největším českým nemovitostním fondem vůbec.

V posledním roce značně zvýšil svůj investiční apetit a realizoval čtyři velké transakce v Praze a Bratislavě, mezi nimiž doslova ční trofejní City Tower na pražské Pankráci v hodnotě 4,4 miliardy korun. Za zmínku stojí rovněž čtyřmiliardový ZFP fond, který vloni investoval do aktiv v Ostravě a Budapešti.

roku 2005 připravila programy za přibližně 37 miliard korun, přičemž jejich výrazná většina vznikla v průběhu posledních pěti let. Součástí jsou například emise korporátních dluhopisů mateřské společnosti Czech Property Investments, a.s. za více než 15 miliard korun nebo zajištěné projektové dluhopisy CPI Alfa, CPI BYTY a CPI Retail Portfolio.

V loňském roce jí nepříbly žádné nové české emise, nicméně v březnu 2016 byl program CPI BYTY prodloužen o 10 let a navýšen z původních 3,8 miliardy až na 17 miliard korun agregovaného objemu. Na Slovensku zatím skupina emitovala dluhopisy v celkové výši 80 milionů EUR, z toho v únoru 2016 v objemu 50 milionů EUR a s výnosem 5 % ročně. Aktuální závazky celé skupiny z vydaných dluhopisů se pohybují kolem 12 miliard korun.

Kromě vydávání nových cenných papírů CPI aktivně pracuje i se staršími bondy, zejména ve snaze snížit si úrokové zatížení či zrušit emise, jejichž většinu drží na své rozvaze. 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 CPI v březnu 2016 předčasně splatila a stejný postup zvolila o tři čtvrtě roku později v případě jedné z prvních emisí z roku 2007 ve výši 2,5 miliardy korun. V květnu a srpnu 2016 navíc tři emise z roku 2012 v celkové hodnotě 3 miliard korun nově uvedla na regulovaný trh pražské burzy.

TABULKA Největší otevřené podílové nemovitostní fondy na českém trhu.

Zdroj: ARTN

NÁZEV FONDU	SPRÁVCE	ZALOŽEN	KAPITÁL FONDU V I.Q 2017 (MLD. KČ)	VÝKONNOST ZA POSLEDNÍ 3 ROKY (% P. A.)
ČS nemovitostní fond	REICO České spořitelny	2007	14	3,0
ZFP realitní fond	ZFP Investments	2013	4,1	5,2
Conseq Realitní	Conseq Funds	2008	0,84	2,7
REALITA	WMS	2009	0,83	4,5

CENNÉ PAPÍRY

Dalším zdrojem alternativního financování mohou být emise cenných papírů. Po neslavném konci Orco Property Group a ECM na akciové burze se u nás prosazují spíše korporátní a projektové dluhopisy – bondy, obvykle emitované ve spolupráci s bankou, která je rovněž umísťuje na trh. Mohou být obchodovány jak na burze, tak mimo ni. Negenerují 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 či klienti privátního bankovníctví, zájem však projevují i instituce, které mají povoleno nakupovat rizikovější cenné papíry.

Vzhledem k přebytku kapitálu na trhu začal počet emitentů v posledních letech viditelně stoupat a objem různých programů a emisí mimo CPI (viz níže) dosahuje částky kolem 13 miliard korun, včetně již splacených. Společně s CPI je to zhruba 50 miliard korun. Neznamená to, že za tolik peněz byly skutečně cenné papíry prodány, jde spíše o součet maximálních limitů emisí. Odhadujeme, že své místo si našlo zhruba 40 % z uvedené částky, tedy 20 miliard korun.

Dluhopisové financování u nás tradičně nejvíce využívá skupina Czech Property Investments, a.s. (CPI). Od

Jiný velký středoevropský hráč, skupina HB Reavis, získal od listopadu 2013 na kapitálových trzích v Polsku a na Slovensku více než 100 milionů EUR. V březnu 2016 si plánoval otestovat i český trh nezajištěnými dluhopisy (respektive jištěnými pouze zárukou holdingu) v objemu 1 miliardy korun. Pro velký zájem byla nakonec emise završena až v květnu ve výši 1,25 miliardy korun se splatností v roce 2021 a současným pohyblivým výnosem cca 4,86 % ročně. Více než 71 % objemu upsali institucionální investoři, zbývající část soukromí bankovní klienti.

Jeden z největších českých rezidenčních developerů Central Group upsal dvě emise dluhopisů již v roce 2012. Byly vydány se splatností 3 a 4 roky, v celkové výši 409 milionů korun a s úrokem 16, resp. 18 %. Obě jsou nyní splacené.

Financování pomocí cenných papírů si v téže době vyzkoušela i společnost SATPO, která v roce 2013 emitovala 3,5leté projektové dluhopisy určené k výstavbě rezidence Sacre Coeur II. na pražských Hřebenkách v objemu 160 milionů korun a s pevným výnosem 10 %. V únoru 2017 na ně čerstvě navázala korporátními bondy se splatností 5 let, v předpokládaném objemu 315 milionů korun a s úrokem 7 % ročně.

Zajímavou a velkou emisí byly v roce 2013 také zajištěné projektové dluhopisy Diamond Point ve výši

1,1 miliardy korun, se splatností 10 let a fixním výnosem 4 %. Ze starších emisí je stále vhodné vést v patnasti 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 společnost spolufinancovala zpětný odkup svých starších developerských aktiv v pražském BB centru. Poslední březnový den roku 2017 pak Passerinvest Finance emitoval korporátní dluhopisy za dalších 1,5 miliardy korun (s možností zvýšení na 2,25 miliardy) zajištěné ručením Passerinvest Group, se splatností 6 let a pevným úrokovým výnosem 5,25 %.

Dluhopisy již několik let vydává rovněž společnost s názvem Realitní fond Praha – první pětiletá emise z roku 2014 ve výši 100 milionů korun nese úrok 6 %, druhá, tříletá, z roku 2016 v objemu dalších 100 milionů korun je oceněna na 5 % ročně. V průběhu 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, ale o jeho reálném využití zatím nemáme informace. Ve stejném roce byl schválen program společnosti Bydlení na Vinohradech ve výši 900 milionů korun a s délkou trvání 25 let, u něhož v době uzávěrky Trend Reportu 2017 probíhala veřejná nabídka první emise ve výši 25 milionů korun, se splatností 3 roky a výnosem 5 % p. a.

Z loňských emisí pražské provenience ještě stojí za pozornost šestileté korporátní dluhopisy developera GES Real v objemu 400 milionů korun a s ročním výnosem 5 % nebo projektové bondy FINEP Barrandov Západ v objemu 201 milionů korun, se splatností 4 roky a úrokem 3,75 %. Ty mají být použity k výstavbě čtyř nových etap projektu Kaskády Barrandov. Formu certifikátů (jež se chovají podobně jako dluhopisy) zase zvolila kyperská GRAMEXO pro svou emisi v objemu 1,395 miliardy korun, splatností 5 let a výnosem cca 5,8 % ročně, určenou k financování projektu Rustonka.

Aktivita se zvyšuje i mimo hlavní město. Již od roku 2009 vydává korporátní dluhopisy brněnský realitní

koncern e-Finance, který nyní nabízí ke koupi několik tříletých emisí e-Finance Property jako součást programu s objemem 1 miliardy korun a výnosem 5 %. Čtvrtým 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 %.

Zajímavou nabídkou z prosince 2016 se jeví pětileté bondy opět brněnské společnosti Brooc Global Investment v objemu 300 milionů korun a s pevným výnosem 7 %, určené k investicím do prázdninových nemovitostí na ostrově Tenerife. V témže měsíci přibyla také korporátní emise Moravské stavební – INVEST ve výši 320 milionů korun na 5 let a s cca 6% pevným výnosem. Nejnověji v únoru 2017 vydala brněnská IMPERA korporátní dluhopisy v objemu 200 milionů korun (s možností zvýšení na 300 milionů) se splatností 3 roky a fixním úrokem 3,1 %.

Postupně akcelerují také aktivity malých emitentů z různých regionů, které potvrzují zvyšující se atraktivitu a povědomí o této formě financování. Některé emise skoupí předem určení investoři, jiným trvá úpis déle. Například již v roce 2012 vydalo pardubické družstvo R.E.I.T. Group, které zároveň podniká jako nemovitostní fond, emise dluhopisů v celkovém objemu 50 milionů korun, ale do konce roku 2016 z ní na trhu umístilo necelých 30 %. Vzhledem k nadprůměrnému objemu bychom to však neoznačili přímo za neúspěch. Skupina společností Činžovní domy Praha zase realizovala několik projektových emisí, z jejichž výnosů financuje rekonstrukce rezidenčních objektů. V přiložené tabulce uvádíme vybrané příklady drobných korporátních a projektových emisí z posledních let.

KAMIL KOSMAN
KAAP Media

TABULKA Vybrané drobné emise dluhopisů.

Zdroj: ARTN

EMITENT	DATUM EMISE	OBJEM (MIL. Kč)	SPLATNOST (ROKY)	VÝNOS (% P. A.)	ÚPIS	ÚČEL
PRAHA						
INPARK	2015	30	3	8,23	probíhá	korporátní
Římská 1222/33 (skupina Činžovní domy Praha)	2016	20	5	6	probíhá	rekonstrukce objektu Elišky Krásnohorské 4, Praha 1
Premiot Group	2016	8,5	3	8,5	probíhá	korporátní
Prago Investment	2016	22	2	5,7	probíhá	rekonstrukce hotelu Hnědý vrch v Peci pod Sněžkou
Prago Investment	2016	5	3	8,1	probíhá	
Činžovní domy Praha	2016	20	2	8	probíhá	rekonstrukce objektu Korunovační 11, Praha 7
Činžovní domy Praha	2016	50,225	2	6,5	probíhá	
Činžovní domy Praha	2016	5	2	8	upsáno	
CEE Real Estate	2016	25	5	6	n/a	korporátní
2M Invest	2017	10	2	7	probíhá	korporátní
MIMO PRAHU						
R.E.I.T. Group Pardubice	2012	50	20	9	probíhá (30 %)	korporátní
Market Balance Frýdek-Místek	2015	5	3	9	upsáno	výstavba lékařského domu ve Frýdku-Místku
Tycoon Enterprise Liberec	n/a	n/a	2	7	probíhá	korporátní
BeskydBenk Frýdek-Místek	2016	17,5	5	11	upsáno	korporátní

V loňském Trend Reportu jsme v kapitole Oceňování shrnuli proces valuací v českém prostředí, vcelku kriticky se vyjádřili k některým aspektům této služby a okomentovali oceňovací standardy a všudypřítomný tlak na odhadce. Tentokrát se zaměříme na detailnější popis aktivit, které proces oceňování doprovázejí, a na hlavní parametry ovlivňující hodnotu samotných nemovitostí.

NEMOVITOSTNÍ ÚVĚRY

Žádost o úvěr na nákup nemovitosti je důvěrně známá i čtenářům Trend Reportu, byť se s tímto procesem setkávají spíše u svých (koncových) klientů. Může se jednat o financování pořízení bytu či domu za účelem osobního užívání, ale rovněž o klasický obchodní model, související s kancelářskou nebo maloobchodní nemovitostí. Nedílnou součástí tohoto procesu je fáze ocenění nemovitosti, kdy chce financující banka znát výši její hodnoty. V krajním případě nesplacení úvěru věřitelem propadá aktivum bance, jež se následně snaží nemovitost prodat na volném trhu a půjčku tím umořit.

Co lze od odhadce při procesu ocenění nemovitosti čekat? V případě ocenění bytu či domu se odhadce v dřívě většinou uchýlí k metodě porovnávací. Jeho snahou je najít realizované prodeje (a nabídkové inzeráty) podobných jednotek z poslední doby. Na základě porovnání stejných, lepších nebo horších aspektů nemovitosti a realizovaných cen porovnávaných objektů odhaduje tržní hodnotu předmětu ocenění. Stěžejní pro tento úkon je tedy najít dostatečně a kvalitní množství porovnávaných nemovitostí.

Nejsnáze uchopitelným rezidenčním produktem pro odhadce jsou byt či dům ve větších městech, kde dochází k častým prodejům (existence trhu a tržních transakcí). Jednotka má standardní velikost a tvar a je bez obtíží přístupná, zároveň je prostá speciálních úprav a vybavení. Důležitým aspektem je zároveň to, aby na nemovitosti nevázla žádná omezení, nestandardní břemena či jiné závazky.

Oč bude předmět ocenění (či srovnávané nemovitosti) vzdálený uvedeným parametrem, tím více bude muset odhadce aproximovat a subjektivně posuzovat jednotlivé parametry. Zatímco tedy klasický byt 2+kk na Černém Mostě v Praze bude pro odhadce relativně snadnou záležitostí a reportovaná tržní hodnota bude na základě silné evidence průkazná, u atypického podkrovního bytu 180 m² s klimatizací, akváriem a podzemní garáží na okraji regionálního města půjde o mnohem složitější kvalifikovanou komparaci. Navíc je třeba podotknout, že odhadci jsou oproti majitelům daleko konzervativnější...

Při oceňování nemovitostí pro účely úvěru (zajištění úvěru nemovitostí) se často mluví o tržní hodnotě a zástavní hodnotě. Zatímco tržní hodnota má svou jasnou definici ve všech oceňovacích standardech, zástavní hodnota je víceméně vžitý pojem a vyjadřuje, na kolik si nemovitost cení sama banka.

V ideálním světě by měly být tyto dvě hodnoty stejné, v tom reálném tomu je tak málokdy. Banka totiž často

kalkuluje s tím, že v případě realizace zástavy bude nemovitost muset rychle prodat a není zde vždy splněna ona podmínka „...řádného marketingu a dostatečně dlouhé prodejní doby...“. Z tohoto pohledu je tedy zástavní hodnota vždy o něco nižší než hodnota tržní.

KOMERČNÍ NEMOVITOSTI

Pokud se jedná o podnikatelskou, komerční nemovitost, která generuje příjem (může to být samozřejmě i investiční byt), sáhne odhadce většinou po metodě investiční. Zde volí mezi metodou přímé kapitalizace a technikou diskontovaného cash flow.

Obě tyto techniky dávají do vztahu ekonomický benefit z držby nemovitosti a výnosovou, popřípadě diskontní míru. Výstupy investiční metody ocenění ovlivňuje řada faktorů. Zjednodušený výčet by u standardní komerční nemovitosti oceňované kapitalizační technikou vypadal asi takto:

- současné nájemné – aktuálně vybírané nájemné z nemovitosti ke dni ocenění;
- tržní nájemné – celkové nájemné, za které by šla nemovitost na trhu pronajmout ke dni ocenění;
- náklady na provoz nemovitosti – analýza nákladů přeučtovatelných na nájemce a nákladů, které hradí majitel;
- náklady na investice do nemovitosti – CAPEX;
- doba trvání nájemních smluv, délka neobsazenosti prázdných prostor a s tím spojený průběh celého cash flow aktiva;
- kapitalizační míra (výnosová míra) aplikovaná na jednotlivé příjmové toky.

Při odhadu stěžejních vstupů ocenění, jako jsou tržní nájemné či výnosová míra, je odhadce ve stejné situaci jako v případě rezidenčního produktu. Důležité je nalezení vhodné evidence porovnatelných projektů.

Odhadované nájemné za m² komerčního prostoru by mělo být podpořeno dostatečně silným přehledem realizovaných nájemních transakcí, stejně jako výnosová míra. Zde se odhadce potýká s problémem nedostatečného počtu věrohodných a ověřitelných dat či s jejich zkreslenými interpretacemi. V tomto ohledu čeká český trh ještě velký kus práce.

VÝNOSY

V rámci oceňování jsou komerční nemovitosti oproti těm rezidenčním v nepatrně složitější pozici. Důvodem je zejména používaná investiční metoda, jež reflektuje větší počet proměnných vstupů, ale zároveň se musí vyrovnat s nižším počtem transakcí a souvisejících detailů k porovnání. Pro odhadce je kolikrát velmi složité "rozklíčování" realizovaných transakcí tak, aby je mohl využít ve svém ocenění.

Laická (ale občas i profesionální) veřejnost může být zmatena z údajů o yieldech (výnosových měřácích) oznamovaných v mediích či na realitních konferencích. Většinou se jedná o informaci typu „...kancelářská budova XY byla prodána za 6 % yield“, a to bez dalšího komentáře. Yieldů, jež jsou vodítkem pro investory, ale právě i odhadce, je hned několik. Uvedme ty základní:

- initial yield (day one yield či úvodní výnos) – je poměr příjmu z nemovitosti (nájemné mínus nepřepočítatelné náklady) ke dni ocenění ku ceně nemovitosti;
- equivalent yield (zjednodušeně průměrný výnos) – vyjadřuje přibližně průměrný výnos investice v průběhu její životnosti, respektive doby mezi datem ocenění a dosažením tržního ekonomického potenciálu

hrubý. Důležitou roli tudíž hraje fakt, zda je transakce typu „share deal“, kdy se prodává nemovitostní společnost, nebo „asset deal“, kdy se jedná o převod nemovitosti.

Domníváme se, že média ve svých příspěvcích k investičnímu trhu většinou uvádějí gross initial yield. Odhadce by však měl znát komplexní výnosový profil transakce, aby mohl učinit relevantní závěr a použít jej jako projekt k porovnání.

Pro bližší ilustraci níže uvádíme, jak je senzitivní hodnota příjmu z nemovitosti 100 (opět hypotetických) jednotek při změně nájemného o +/-10 jednotek a výnosové míry o +/- 50 bazických bodů. Senzitivita hodnoty aktiva v návaznosti na těchto vstupech je zjevná...

TABULKA Citlivostní analýza.

Zdroj: Karel Klečka

	výnosová míra								
	4,0 %	4,5 %	5,0 %	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %
nájemné 70	1 750	1 556	1 400	1 273	1 167	1 077	1 000	933	875
80	2 000	1 778	1 600	1 455	1 333	1 231	1 143	1 067	1 000
90	2 250	2 000	1 800	1 636	1 500	1 385	1 286	1 200	1 125
100	2 500	2 222	2 000	1 818	1 667	1 538	1 429	1 333	1 250
110	2 750	2 444	2 200	2 000	1 833	1 692	1 571	1 467	1 375
120	3 000	2 667	2 400	2 182	2 000	1 846	1 714	1 600	1 500
130	3 250	2 889	2 600	2 364	2 167	2 000	1 857	1 733	1 625

nemovitosti. Příklad: pokud vlastní investor nemovitost, která je ke dni ocenění pronajata za 10 hypotetických jednotek a v průběhu několika let má po vypršení platných nájemních smluv potenciál zvýšit svůj příjem z nájemného na 15 jednotek, bude equivalent yield vyšší než initial yield. O kolik bazických bodů se bude lišit initial a equivalent yield, pak bude záviset na tom, jak rychle se nemovitost dostane z oněch 10 na 15;

- reversionary yield (výnos na plném tržním nájemném) – je poměr mezi tržním (stabilizovaným) nájemným (to se může od toho aktuálního samozřejmě lišit) ku hodnotě nemovitosti.

Z těchto základních výnosových měř lze velmi snadno určit výnosový profil investice (yield profile) a udělat si obrázek o její výhodnosti a charakteru. Pokud je například initial yield nižší než equivalent yield, lze předpokládat, že je nemovitost takzvaně under-rented (pod-pronajata) a nájemné bude růst po přejednání nájemného a pře-obsazení či do-obsazení prostor. V opačném případě, kdy je nemovitost over-rented (pře-pronajata), lze naopak očekávat pokles příjmů z nájemného po vypršení současných smluv.

Můžeme zmínit ještě net (čistý) a gross (hrubý) yield, přičemž čistý bere v úvahu celkové náklady na transakci, zatímco hrubý reflektuje pouze cenu nemovitosti (bez akvizičních nákladů). Čistý výnos bude tudíž vždy nižší než

ODHADY A DOHADY

Dobrý odhadce by měl být schopen komplexně zanalýzovat a porozumět oceňované nemovitosti. Měl by být schopen ohodnotit její technický stav a vyhodnotit případné investiční náklady v nejbližší budoucnosti, stejně jako jejich dopad na tržní (či jinou) hodnotu.

Měl by rozumět vlastnicko-právním vztahům, orientovat se s přehledem v katastru nemovitostí, aby rozeznal břemena či omezení s dopadem na hodnotu nemovitosti. Odhadce by se měl bezpečně pohybovat v případné komerční oblasti a odhadnout budoucí ekonomický potenciál nemovitosti jako takové.

Dále by měl ten, kdo oceňuje nemovitosti, rozumět trhu a danému nemovitostnímu segmentu. Měl by být mocen zanalýzovanou a „načtenou“ nemovitost vhodně zasadit do aktuální situace na trhu a aplikovat správné externí tržní vstupy. V neposlední řadě by měl být odhadce schopen své nálezy kvalitně prezentovat (pisemně nebo ústně), vysvětlit použité vstupy v závislosti na vybrané metodě a obhájit své výstupy. Srozumitelně, jasně a vždy s přístupem k zadavateli ocenění jako ke svému klientovi.

KAREL KLEČKA

Patria investiční společnost

ENGLISH SUMMARY

In valuation, the position of commercial real estate is slightly more difficult than that of residential real estate. This is mainly due to the used investment method, which reflects a greater number of variable inputs, but it must also compensate for the lower number of transactions and related details for comparison. For the appraiser it is often very difficult to "decrypt" completed transactions so that he can use them in his valuations.

A good appraiser should be able to comprehensively analyze and understand the valuated real estate. He should be able to evaluate its technical condition and assess potential investment costs in the near future, as well as their impact on its market (or other) value.

The person valuing the real estate should also understand the market and the given real estate segment. He should be able to properly fit the analyzed and "read" real estate into the current market situation and apply the correct external market inputs. Finally, an appraiser should be able to present his findings well (in writing or orally), explain the inputs used depending on the selected method and defend his outputs. Comprehensibly, clearly and always approaching the contracting entity as his client.

FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Podle Ministerstva pro místní rozvoj ČR si v roce 2016 sjednalo hypoteční úvěr nejvíce klientů v historii – téměř 112 tisíc.

Hypotéky byly poskytnuty v historicky nejvyšším objemu – celkem 218,29 mld. korun.

Meziroční nárůst oproti roku 2015 byl přesto o 6 miliard nižší a dosáhl 34 mld. Kč (18,4 %).

Za rekordními čísly stála především velice příznivá ekonomická situace a dlouhodobě nízké úrokové sazby.

Lidé kupovali řadu nemovitostí na investici, zejména v Praze.

Úrokové sazby dosáhly svého absolutního dna během listopadu a prosince 2016, kdy se dle Hypoindexu pohybovaly na hranici 1,77 %. Průměrná sazba za celý rok 2016 pak činila 1,89 %, což je skoro o 0,2 pcb méně než v předchozím roce. Na vývoj průměrných úrokových sazeb měla vliv i sada doporučení ČNB týkající se snížení poskytované výše hypotečního úvěru k ceně nemovitosti (LTV) ze 100 % na 95 %.

Znatelný meziroční nárůst objemu uzavřených hypotečních úvěrů byl zapříčiněn dvěma faktory. Kvůli rostoucím cenám rezidenčních nemovitostí se meziročně zvýšila o 8,3 % průměrná výše hypotečního úvěru, a to na výsledných 1,957 milionu korun. Druhým faktorem bylo i celkové rozšíření nabídky developerských projektů ve velkých městech, které přivedlo do bank o 12,3 % více zájemců o hypoteční úvěry.

V Praze se vloni dále zvýšil podíl koupí nových bytů na investici. Zatímco v roce 2015 jich šla na investici zhruba čtvrtina, v roce 2016 to bylo již přibližně 30 %.

Všechny typy rezidenčních nemovitostí loni zaznamenaly plynulý růst. Potvrdil to i vývoj indexu cen nemovitostí Hypoteční banky (HB INDEX). Ceny bytů a pozemků loni přepisovaly své počáteční hodnoty z roku 2010. Ceny rodinných domů rostly o poznání pomaleji než byty. Bytové jednotky si meziročně připsaly 11 pcb, rodinné domy 4,7 pcb a pozemky, nejstabilnější segment s nejnižšími udržovacími náklady, dokonce 10,7 pcb.

I loni tedy meziroční růst cen všech typů rezidenčních nemovitostí výrazně překonal inflaci. Radovat se mohli zejména majitelé bytů v panelových domech ve velkých městech. Loni se začal zvyšovat zájem o tzv. rodinné bydlení – byty s dispozicí 3+1 či 3+kk. Trhu s byty však i nadále dominovaly byty ve starší cihlové zástavbě s dispozicí 2+1/2+kk.

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH

Makroekonomické prostředí

Česká ekonomika zaznamenala během roku 2016 růst HDP ve výši 2,4 %, což je nižší hodnota než v roce 2015, kdy se růst celý rok pohyboval nad úrovní 4 %. Nicméně jde o vyšší hodnotu než růst v Eurozóně, který dosáhl hodnoty 1,6 %. Kurz koruny k euru se pod vlivem intervencí ze strany ČNB držel na stabilních 27 CZK/EUR a základní repo sazba na hodnotě 0,05 %. Bankovní úvěry podnikům i domácnostem rostly srovnatelným tempem okolo 7 %.¹

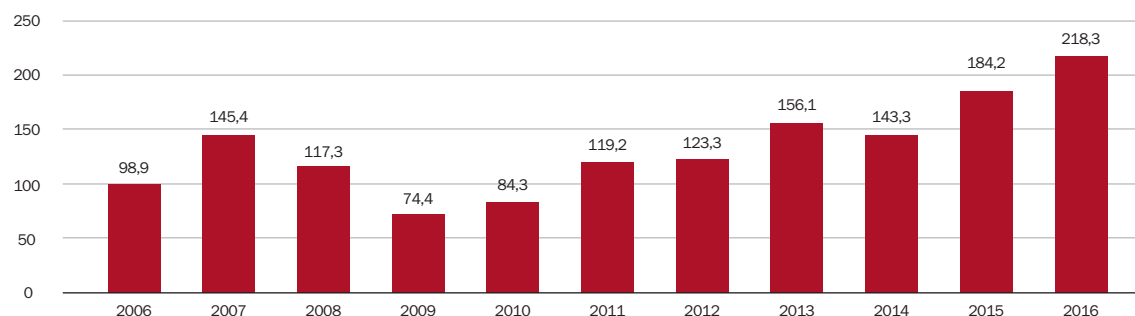
Rok 2016 přinesl v samotném závěru některá překvapení. Ačkoli se růst inflace koncem roku již obecně předpokládal, dosažení dvouprocentního inflačního cíle se očekávalo spíše až na počátku roku 2017. Překvapil rovněž státní rozpočet s přebytkem 62 mld. Kč. Nenašel ani obvyklý vzestup sezonní nezaměstnanosti na sklonku roku.

Na skok inflace, který vyvolal mimořádný a především nepředvídaný růst cen potravin, navázalo i zdražení



GRAF Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2006–2016 v mld. Kč.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR)



¹ Detailní srovnání nabízí kapitola Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí na straně 20.

v restauracích, kde jako alibi posloužilo i zavedení EET. Firmy hlásí nedostatek pracovníků všech kvalifikačních stupňů – trh práce je přehřátý. To dokládá i poslední šetření mezi průmyslovými podniky: nedostatek vhodné pracovní síly jako bariéru růstu hlásí nyní vyšší procento firem než v letech 2007–2008.

Průmyslové zakázky ze zahraničí se zvyšují dvojciferným tempem, rovněž mzdy vloni vzrostly nejrychleji za pět let. Před znehodnocením úspor se proto lidé snaží chránit nákupem nemovitostí. I jejich ceny však rychle stoupají. Aby přibrzdila dynamiku úvěrů na bydlení, zavádí centrální banka nová regulatorní opatření.

Vývoj úrokových sazeb

Jedním z klíčových faktorů ovlivňujícím výkonnost trhu je nízká cena peněz na mezibankovním trhu a s ní související historicky nejnižší úrokové sazby nabízené bankami na hypoteční úvěry.

V roce 2016 dosáhly úrokové sazby nového dna, konkrétně v listopadu a prosinci, kdy klesly na historicky nejnižší hodnotu 1,77 %. S výjimkou července, kdy se

propad úrokových sazeb na chvíli zastavil, se úrokové sazby snižovaly kontinuálně již od ledna.

Je ale možné, že právě v prosinci se do vývoje úrokových sazeb promítl vliv účinnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru, který zvýšil některé náklady na straně bank. Přesto, ve srovnání se srpnem 2008, kdy byly úrokové sazby za posledních deset let na nejvyšší úrovni (5,82 %), se jednalo o pokles o celé 4,05 pcb.

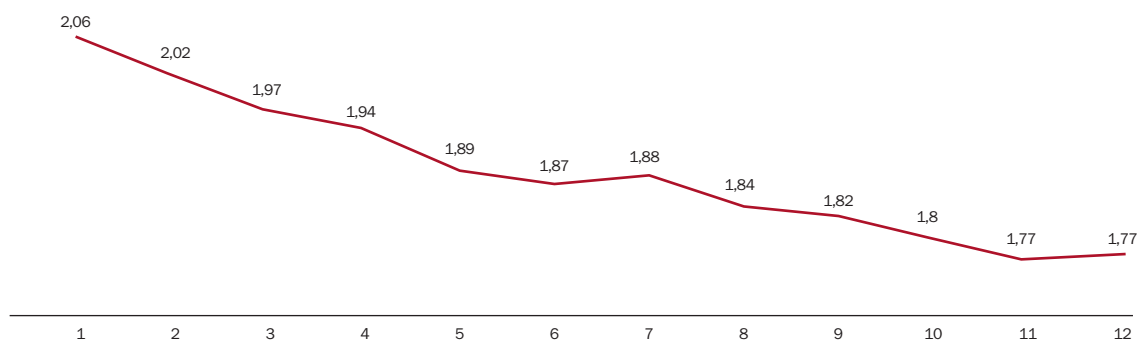
Za zmínku stojí také loňský vývoj mezibankovní sazby PRIBOR ve všech splatnostech. Tato sazba se totiž během celého roku hýbala jen zcela minimálně, a to o 0,01 pcb, přičemž konec roku 2016 zakončily sazby PRIBOR na identických hodnotách, se kterou ho začínaly. Výjimku tvořila jen 6 měsíční sazba, která se snížila o zanedbatelných 0,01 pcb.

Tvrdá konkurence na hypotečním trhu

Hypotečnímu trhu dlouhodobě dominují tři největší hráči – Hypoteční banka, která patří do skupiny ČSOB, dále pak Česká spořitelna a Komerční banka. Zatímco si Hypoteční banka loni připsala vyšší tržní podíl, Česká spořitelna

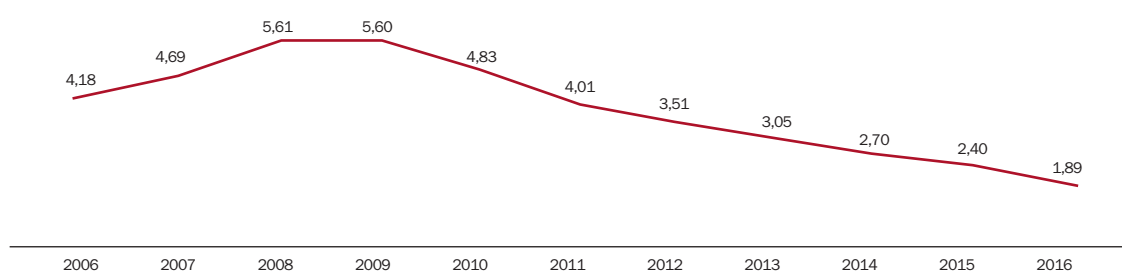
GRAF Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v roce 2016 v %.

Zdroj: Hypoindex



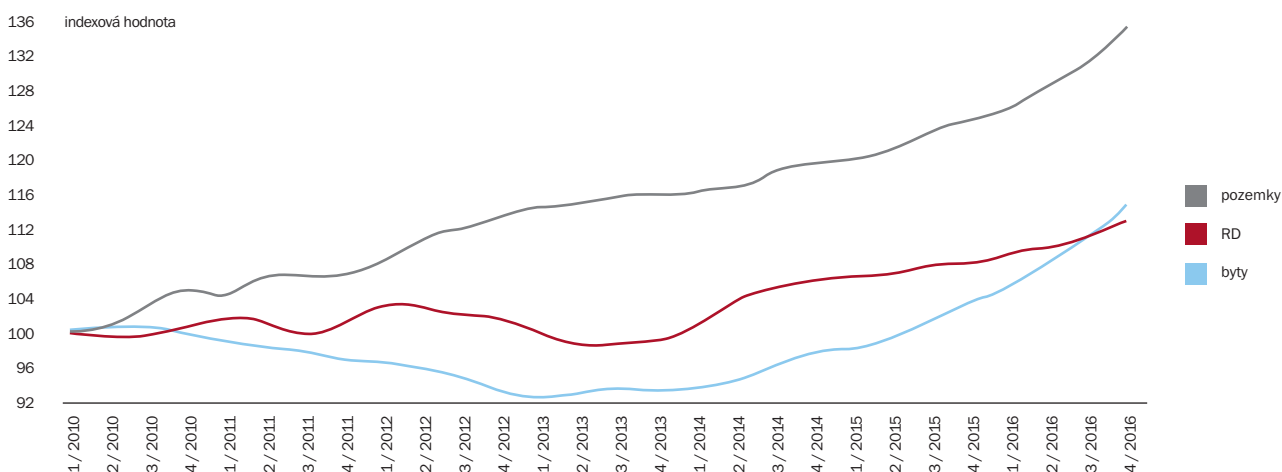
GRAF Znázornění vývoje průměrných úrokových sazeb v letech 2006–2016 v %.

Zdroj: Hypoindex



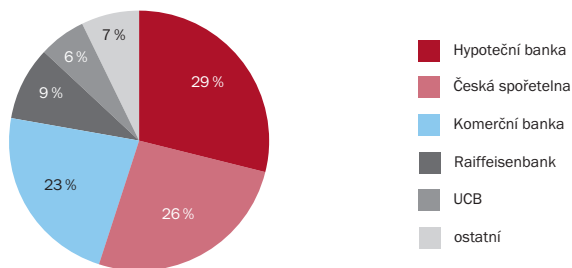
GRAF Index vývoje cen nemovitostí. (HB INDEX)

Zdroj: HB Index



GRAF Tržní podíly jednotlivých bank z hlediska objemu v %.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR)



i Komerční banka část podílu na trhu ztratily. Celkový tržní podíl této trojice bank se kvůli poklesům u České spořitelny a Komerční banky loni mírně snížil na celkových 78 %.

„Rozsah různých variant hypotečních úvěrů, spolu s úvěry ze stavebního spoření, případně i jiné možnosti financování dávají občanům rozsáhlé možnosti k profinancování svých stavebních záměrů. Zásahy ČNB do omezení hypotečního financování spolu s ustanovením o spotřebitelském financování (možnost splacení hypotéky, důkladné prověření žadatelů) nevidím jako nezbytné. Všechny banky prakticky tato opatření realizují dlouhodobě a výsledkem je prakticky zanedbatelné množství nesplácených úvěrů na bydlení.“

Pavel Berger, MONETA Money Bank

„Nabídku financování residenčních nemovitostí pro občany lze dnes považovat za uspokojivou, co jí bude komplikovat jsou restriktivní opatření ČNB z hlediska možnosti financování 100% odhadní ceny. Tímto nařízením ČNB nezamezí dofinancování ceny nemovitostí z úvěrových zdrojů, naopak klienti budou používat rizikovějších způsobů dofinancování s výrazně vyšší cenou – úrokovou sazbou.“

Jan Kruntorád, Gepard Finance

Ne všechny banky na českém trhu ale reportují své výsledky do oficiálních statistik Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Na hypotečním trhu se pohybuje celá řada menších bankovních domů – především mBank, Air Bank, Equa bank či Expobank, které své výsledky s MMR nesdílejí. Celkově může objem poskytnutých úvěrů těchto subjektů podle expertních odhadů dosahovat přibližně 6% tržního podílu.

Průměrná hypotéka, výše splátek, doba splácení

Na základě sady doporučení ČNB zmizely z trhu hypoteční úvěry se 100 % LTV (loan-to-value). Nahradilo je nové maximum ve výši 95 %. Žájemci o hypoteční úvěry však stejně nadále preferovali úvěry s hodnotou LTV v rozmezí 80 až 85 %. Právě 90% LTV má být od dubna 2017² také novým maximem. Velký podíl si stále drží i úvěry s nižší LTV, konkrétně do 70 %.

Průměrná výše hypotečního úvěru dosáhla v roce 2016 1,96 milionu korun, což představuje % meziro-

ní nárůst o 8,3 a zároveň nový historický rekord. Díky přetrvávajícím nízkým úrokovým sazbám se nezměnila doba splatnosti úvěru, která v průměru zůstává okolo 23 let.

Nově poskytnuté hypoteční úvěry byly dle dostupných informací Hypoteční banky z 69 % využity na nákup nemovitosti, z více než 25 % na výstavbu a zbylých 6 % tvoří jiné formy využití (rekonstrukce, vypořádání majetkového podílu, refinancování).

Typickým klientem je muž ve věku 36 let, středoškolsky vzdělaný, ženatý, s jedním dítětem a průměrným příjmem 32 000 Kč. Zároveň však roste podíl singles. Většinu hypotečních úvěrů, konkrétně 64 %, si vloni lidé brali na pořízení rodinného domu.

Podíl stavebních spořitelen

Za celý loňský rok poskytly stavební spořitelny úvěry za 50,6 miliardy korun, což byl ve srovnání s předchozím rokem nárůst o tři procenta. Rovněž zájem o uzavírání smluv o stavebním spoření loni o tři procenta stoupl, spořitelny uzavřely zhruba 474 000 smluv. U nově uzavřených smluv však klesla průměrná cílová částka, a to o 8 % na výsledných 350 tisíc korun.

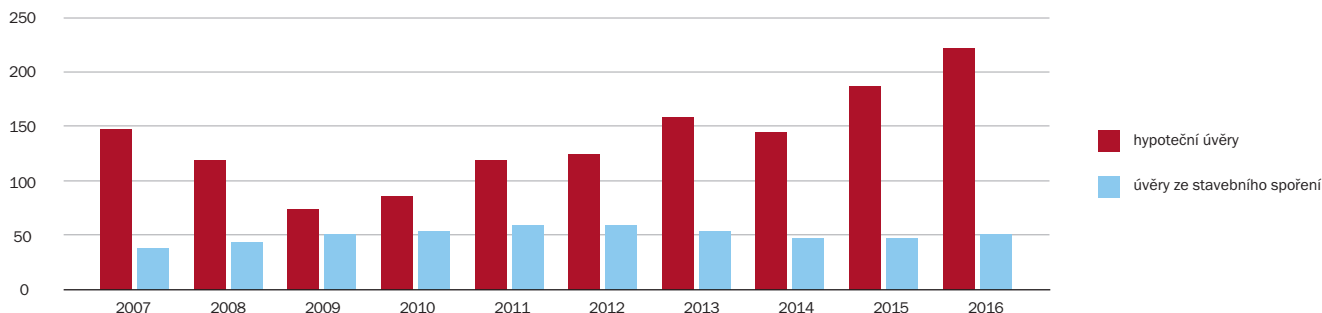
ODHAD BUDOUCÍHO VÝVOJE

A jaký bude z hlediska hypoték rok 2017? Předpokládáme, že v nadcházejícím roce příznivé úrokové sazby vydrží, aktuálně³ začínají na 2,09 %. Vzhledem ke zvyšující se ceně zdrojů na mezibankovním trhu je jen otázkou času, kdy dojde k jejich mírnému navýšení. Nebude se však jednat o žádné radikální výkyvy, předpokládáme spíše mírné nárůsty v průběhu celého roku.

Nárůst cen zejména bytů a pozemků však může trh hypoték mírně zpomalit. Dalším faktorem, který trh

GRAF Poměr úvěrů ze stavebního spoření vůči hypotečním úvěrům.

Zdroj: Hypoindex



² Od 1. 4. se snižuje limit LTV na 90 % a omezuje zároveň podíl hypoték v rozmezí 80–90 % LTV na 15 % z celkové produkce. Podrobněji také v kapitole Makroekonomický vývoj.

³ Březen 2017

ovlivní, je i nový strop 90 % LTV u hypotečních úvěrů, který na základě sady doporučení ČNB začne platit od dubna letošního roku. To se následně částečně promítne do úrokových sazeb. Dotčena tím bude i významná část stávající produkce na trhu, tzn. úvěry, které jsou v pásmu 80 až 90 procent LTV.

Navíc, podle expertních odhadů je stávající produkce hypoték na trhu v pásmu 80–90 % LTV zhruba na dvojnásobné úrovni, než činí doporučení. Tím pádem se mnohým klientům zkomplikuje cesta k pořízení nemovitosti a celý hypoteční trh kvůli popsáným změnám zpomalí.

Důležité je ale říci, že poptávka po nemovitostech, zejména pak bytech, není díky jistému zpoždění developerské výstavby doposud saturovaná. Loni na trhu ve srovnání s rokem 2015 chybělo nejméně 500 bytů. Lze předpokládat, že developéři budou chtít letos své prodeje opět navýšit a řada z nich se o to pokusí během prvního čtvrtletí, kdy budou platit starší doporučení ČNB z října minulého roku ohledně maximální LTV ve výši 95 %, které trhem nijak zvlášť nezahýbalo.

V oblasti vývoje cen rezidenčních nemovitostí lze předpokládat, že v letošním roce budou pokračovat pozitivní trendy a že dojde k dalšímu mírnému růstu cenových hladin, který bude podpořen celkovou ekonomickou

situací. Pro následujících šest měsíců lze očekávat pokračující velmi mírný růst cen ve všech segmentech, stabilní poptávku u novostaveb (převážně Praha, Brno), doplnění nabídky novostaveb v Praze, růst cen novostaveb, stabilní zájem o standardní rodinné domy v cenovém rozmezí mezi 2–5 mil. Kč, levnější domy vhodné k rekonstrukci, či pozemky. Pokračovat bude zájem domácích i zahraničních investorů o koupi nemovitosti v Praze za účelem investice. Loni se podíl takto prodaných bytů v Praze vyhoupl dle odhadů až na 30 %.

S trhem nemovitostí by ale mohl pohnout i vývoj kurzu koruny. Je totiž možné, že v druhé polovině letošního roku ČNB ukončí intervence na oslabení koruny vůči euru, což by ovlivnilo vývoj cen některých stavebních materiálů a zároveň zdražilo české nemovitosti zahraničním investorům.

Odhad vývoje cen nemovitostí se podle vývoje HB INDEXu ponese v duchu pokračující stabilizace, resp. mírného růstu. Ten by mohl být v případě bytů a pozemků o něco nižší než v loňském roce. Naopak rodinné domy by si svůj růst mohly udržet.

JAN SADIL

Hypoteční banka

ENGLISH SUMMARY

The dynamic activity in the domestic market is supported by the appetite of financing banks. The stimulants are low interest rates and excess liquidity, both of which lead to high competition among banks, which ultimately benefits the clients.

Credit financing is relatively easily available for quality projects and experienced players. Investment transactions supported by verifiable cash flow are preferred by banks over development financing.

For the financing of development, banks require a 25–35 % drawdown of the loan from the borrower's own resources (i.e. 65–75 % loan to cost – LTC). The amount of the (pre)lease varies according to individual segments: in logistics 70–90 % is generally required, for retail space it is 50–70 %, and for offices it is at least 50–60 %. The higher the pre-lease, the lower the percentage of equity that the bank is willing to accept. However, it is not often that banks provide more than 80% LTC even in a fully pre-leased project.

The capital of private investors can be used similarly through investment funds. At the end of 2016, the CNB registered a total of 85 investment funds in the category of real estate or mixed investors in real estate as well. The capital allocated in them is estimated to be worth tens of billions of crowns. This number includes both qualified investor funds (QIF) and unit trusts aimed at small investors (consumers).

In terms of capital variability, 68 funds are open-end and 17 are closed-end. Some of them, however, are entities whose portfolio consists of corporate securities of companies in involved in real estate, they are therefore not investing in specific real estate (directly or through single purpose vehicles – SPV). Off-shore private equity funds founded abroad are not included.

According to the Czech Ministry for Regional Development, the highest number of clients in history applied for a mortgage loan in 2016 – nearly 112,000. Mortgages were granted in the highest volume ever – a total of 218.20 billion CZK.

Nevertheless, the year-on-year growth was still about 6 billion CZK lower than in 2015, reaching 34 billion CZK (18.4 %). These record numbers were mostly due to the very favorable economic situation and the persistently low interest rates. People bought a significant amount of real estate for investment, especially in Prague.

KAŽDÝ ČTVRTÝ JIŽ BYDLÍ S NÁMI

Jsme specialisté na hypotéky a řešení
najdeme opravdu pro každého.



INVESTIČNÍ TRH

Polsko spolu s Českou republikou zůstávají hlavními destinacemi pro realitní investice v regionu střední Evropy. Maďarsko je pak skokanem roku, s více než dvojnásobným objemem investic v porovnání let 2015–2016.

Objem investic v ČR přesáhl 3,6 miliard EUR, což představuje 30% nárůst ve srovnání s rokem 2015. V roce 2017 očekáváme objem investic v intervalu 3–3,5 miliard EUR.

Referenční výnos (prime yield) u špičkových nemovitostí se snížil během roku 2016 ve všech realitních segmentech: pod 5 % u špičkových kanceláří (-0,80 p.b.), na 5 % u nákupních center (-0,40 p.b.), k hranici 3,75 % pro nemovitosti na nákupních třídách (-0,75 p.b.) a 6 % u skladů (-0,75 p.b.).

INVESTIČNÍ TRH VE STŘEDNÍ EVROPĚ

Objem investic na pěti klíčových trzích střední a východní Evropy (v Polsku, České republice, Maďarsku, na Slovensku a v Rumunsku) přesáhl v roce 2016 11,7 miliardy EUR, což představuje meziroční nárůst o 35 %. Mezi největší realizované obchody lze zařadit akvizici pan-evropské platformy developerské společnosti P3 singapurským státním fondem GIC Real Estate. Hodnota nemovitostí v tomto portfoliu v rámci střední Evropy se odhaduje na 1,3 miliardy EUR.

Nejvýznamnější transakcí loňského roku na území Polska byla změna majitele portfolia Echo Investment, které koupila jihoafrická investiční společnost Redefine Property. Jednalo se o 75% podíl v portfoliu deseti retailových a kancelářských nemovitostí v hodnotě 1,2 miliardy EUR, hodnota transakce dosáhla 891 mil EUR. Celkový objem investic v Polsku dosáhl 4,6 miliard EUR s převahou retailových investic, následovaných kancelářemi. Nejistota ohledně právního a daňového prostředí v Polsku, stejně jako sociální reformy a jejich dlouhodobé ekonomické dopady způsobují, že někteří institucionální zahraniční investoři přistupují k investování v Polsku s větší opatrností. To vede k prodávám v uzavírání investičních transakcí.

Rekordních investičních výsledků bylo kromě České republiky dosaženo také na Slovensku s celkovým

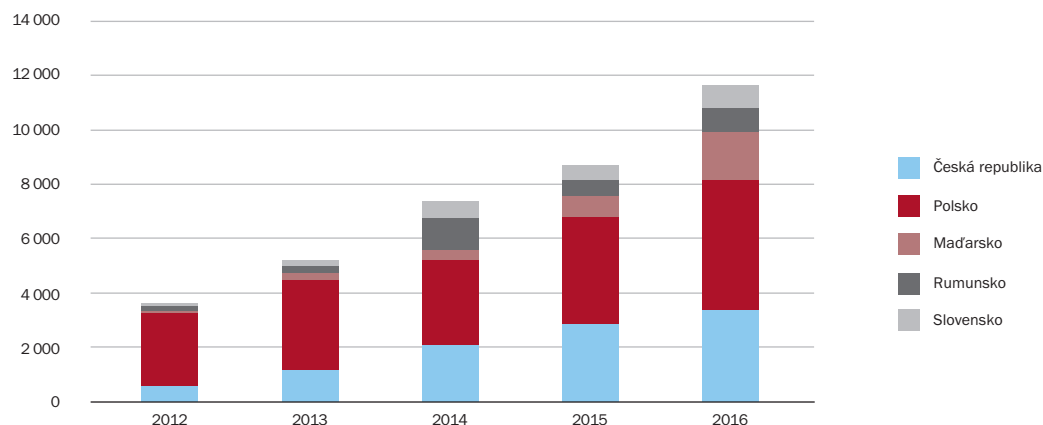
objemem 850 mil. EUR. Nejvýznamnější transakcí na Slovensku se stala akvizice nákupního centra Centrál v Bratislavě investičním fondem Allianz Real Estate (179 mil. EUR). I díky dalším prodejům regionálních nákupních center jako OC Laugaricio, Korzo Prievidza, Aupark Piešťany nebo akvizici portfolia retail parků společností Immofinanz měl na realitních transakcích nejvýznamnější zastoupení maloobchodní segment. Klíčovou transakcí v segmentu kanceláří byl pak prodej Twin City A společností IAD Investment.

Maďarsko v roce 2016 více než zdvojnásobilo objem realitních investic na celkem 1,77 mld. EUR. Investiční aktivita byla primárně tažena kancelářemi. Největší transakcí se stal prodej administrativního komplexu Millenium City Centre za 175 mil. EUR, kupujícím byla společnost CA Immo. Obdobně umístili investoři největší objem kapitálu do kancelářských objektů i v Rumunsku. Nejvýznamnějším obchodem byla akvizice minoritního podílu společnosti Globalworth, která je největším vlastníkem kanceláří v Rumunsku, jihoafrickou investiční skupinou Growpoint.

V průběhu roku došlo na všech sledovaných trzích ke kompresi výnosových měr pro špičkové nemovitosti. Očekává se, že ještě během roku 2017 by mělo dojít k dalšímu mírnému snížení výnosových měr napříč segmenty.



GRAF Investice v regionu střední Evropy. (mil. EUR)



Zdroj: BNP Paribas Real Estate

TABULKA Prime yield. (%)

Zdroj: BNP Paribas Real Estate, 2017

4. ČTVRTLETÍ 2016	KANCELÁŘE	MALOOBCHOD	LOGISTIKA
Česká republika	4,95 %	3,75 %	6,00 %
Slovensko	6,50 %	6,00 %	7,50 %
Polsko	5,35 %	5,00–5,25 %	5,50–6,50 %
Maďarsko	6,75 %	6,50 %	8,25 %
Rumunsko	7,50 %	7,25 %	8,5 %

ČESKÝ INVESTIČNÍ TRH

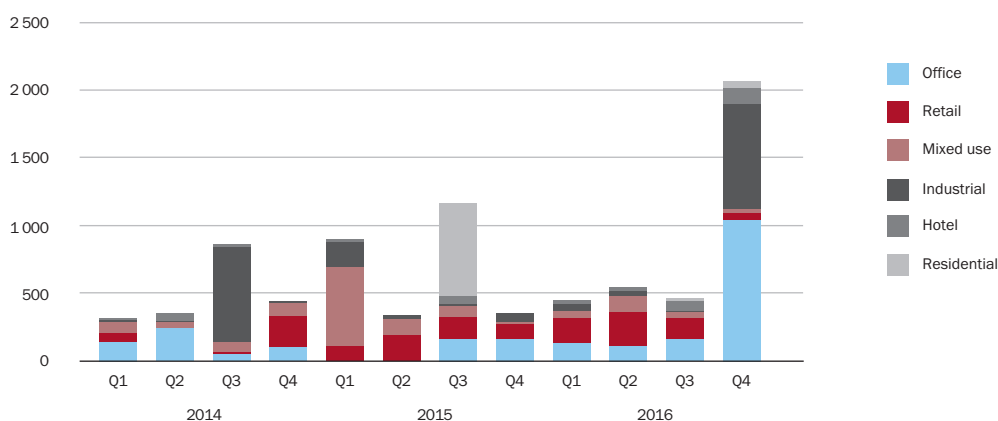
Česká republika těží z globální dostupnosti volného kapitálu a prostředí nízkých úrokových sazeb. V porovnání se svými středoevropskými sousedy investoři oceňují rovněž stabilní ekonomickou a politickou situaci a vyrovnaný realitní trh. Celkový objem realitních investičních transakcí přesáhl za rok 2016 3,6 miliard EUR. Překonal tak i rekordní výsledek z předchozího roku 2015, kdy se zrealizovaly investice v objemu 2,8 miliard EUR, a to o 30 %. Loňská rekordní čísla významně ovlivnila transakce evropské platformy P3, kdy hodnota české části portfolia výrazně přesáhla 700 mil. EUR. Stejně tak velmi specifickou transakcí byl v předchozím roce 2015 prodej portfolia bytů RPG v hodnotě 700 mil. EUR.

středoevropského portfolia CBRE Global Investors, jejíž hodnota by měla přesáhnout 650 mil. EUR a která zahrnuje 11 nákupních center v České republice, Maďarsku, Polsku a Rumunsku. Dalšími významnými transakcemi ze začátku tohoto roku jsou prodej budovy Komerční Banky Na Příkopě 33, kterou koupila rakouská CommerzReal či prodeje několika administrativních center. V prvním čtvrtletí 2017 se dokončil také prodej nákupního centra Olympia Brno. Další obří pan-evropskou portfoliovou transakcí retail parků IKEA, zahrnující také nemovitosti v ČR, dokončuje britská investiční skupina Pradera.

Rok 2017 má tak již v prvním čtvrtletí, kdy celkový objem investic přesáhl 1,4 miliard EUR, nakročeno k velmi silnému výsledku v oblasti realitního investování. Není

GRAF Kvartální objem investic. (mil. EUR)

Zdroj: BNP Paribas Real Estate



Aktivita investorů jako obvykle akcelerovala ke konci roku. Jen ve 4. čtvrtletí 2016 byly uzavřeny transakce v hodnotě 2,2 miliard EUR, více než 6x tolik co ve stejném období roku 2015 a 4x více než ve 3. čtvrtletí 2016.

Za celý rok se zrealizovalo celkem 69 investičních transakcí, což je více než v roce 2015, kdy bylo zaznamenáno cca 50 transakcí. Největší počet transakcí byl zaregistrován v segmentu 20–50 mil. EUR, a to 20. Dále pak v segmentu do 10 mil. EUR, cca 17. Markantní je rostoucí počet transakcí přesahujících 100 mil. EUR. Takových bylo zaznamenáno 7, v roce 2015 to byly 4 (včetně rezidenčního portfolia RPG) a v roce 2014 pouze dvě.

Průměrná velikost transakce bez započtení P3 platformy dosahovala 44 mil. EUR, podobně jako v roce 2015 (bez započtení transakce RPG Byty). Pokud tyto specifické transakce zahrneme, průměr stoupne na 55 mil. EUR v roce 2016, v porovnání s 56 mil. EUR v roce 2015. Mediánová hodnota transakce pak dosahovala v roce 2016 24 mil. EUR.

Aktivita investorů nebude oslabovat ani v letošním roce. Už v prvním měsíci roku 2017 jsme zaznamenali uzavření významných transakcí, jako byly prodej OC Letňany Union Investments (233 mil. EUR) Skupina CPI finalizuje akvizici

nereálné, že by investiční objem mohl dosáhnout obdobných čísel jako v roce 2016. Očekáváme výsledek v rozmezí 3–3,5 miliardy EUR. Dlouhodobý průměr za posledních deset let (2007–2016) činil 1,7 miliard EUR.

SEKTORY

Největší podíl na celkovém ročním objemu investic měly se 44 % kancelářské nemovitosti. Mezi loňské nejvýznamnější transakce kancelářských nemovitostí patří bezesporu akvizice administrativního komplexu The Park německým investičním fondem DEKA, City Tower českým otevřeným investičním fondem REICO či Enterprise Office Center, jejíž získal joint venture RSJ Private Equity a Avastu.

Retailové nemovitosti a nemovitosti multifunkční s výrazným podílem maloobchodních ploch představovaly 24 % z realitních investic. Aktivita investorů mimo Prahu potvrzuje velký zájem o špičkové retailové nemovitosti především ve velkých krajských městech. Stěžejní transakcí roku 2016 v retailovém segmentu byla akvizice retailového portfolia Atrium Real Estate společností Palmer Capital (Arcona Capital). V regionech změnila vlastníka nákupní centra jako Forum Ústí nad Labem, Forum Liberec nebo Bondy Centrum Mladá Boleslav.

Velkému zájmu investorů se těší nemovitosti na nákupních třídách v Praze. Díky perspektivě kontinuálního růstu nájemného, omezené nabídce prostor a vysokému zájmu nájemců o prestižní lokace lákají tyto "high street" investice jak zahraniční institucionální investory, tak lokální privátní kapitál a soukromé investory jako forma uchování hodnoty majetku. Mezi nejvýznamnější transakce v tomto segmentu lze zmínit budovy Na Příkopě 23–27 investičním fondem Lasalle Investments, obchodní dům Kotva společností PSN, objekt 28. Října 15 skupinou Generali či Revoluční 1–3, kterou získala Vienna Insurance Group.

Transakce v segmentu logistiky s 25% podílem na celkovém objemu byly především ve znamení portfoliových transakcí či prodejů pan-evropských platform nejen v ČR, ale i Evropě. Spadá sem zmíněná akvizice P3 portfolio singapurským státním fondem GIC, nákup portfolio Prologis norským státním fondem (NBIM) či převod středoevropského logistického portfolio HB Reavis na Macquarie Bank of Australia. Atraktivita tohoto segmentu je dána nízkou neobsazeností, omezenou výstavbou nájemcům na míru a vysokou poptávkou taženou boomem e-commerce. Portfoliové transakce v tomto segmentu navíc velkým (i státním) investičním fondům nabízejí potřebnou diverzifikaci a možnost umístit značný objem kapitálu.

INVESTOŘI

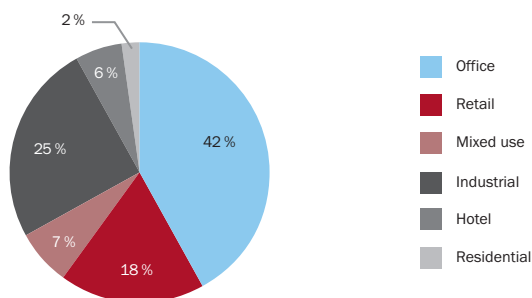
Čeští investoři stáli za více než třetinou realizovaných investičních transakcí. Stejně tak třetinový podíl zaznamenal asijský kapitál, a to především díky dvěma velkým akvizicím panevropského portfolio platformy P3 a administrativního komplexu Florentinum, dále pak i akvizice hotelu Hilton Old Town Prague. Němečtí investoři výrazně posílili svou aktivitu akvizicemi The Park (DEKA) a akvizicí OC Letňany společností Union Investments a Olympia Brno Deutsche Euroshop, které ovlivní statistiky až pro rok 2017.

Vysokou likviditu českého investičního trhu potvrzuje také vstup nových hráčů. V roce 2016 na českém trhu realizovaly transakce zcela nové subjekty, mimo jiné Macquarie Bank of Australia, Lasalle Investments či britská investiční společnost M7 Real Estate. Nově na českém trhu začali být aktivní investoři jihoafrického domicilu jako Rockcastle a New Europe Property Investments (NEPI), a to především akvizicemi obchodních center Forum Liberec a Forum Ústí nad Labem. Lze očekávat, že na českém trhu začnou být aktivní také investoři ze zemí Blízkého východu.

VÝNOSOVÁ MÍRA

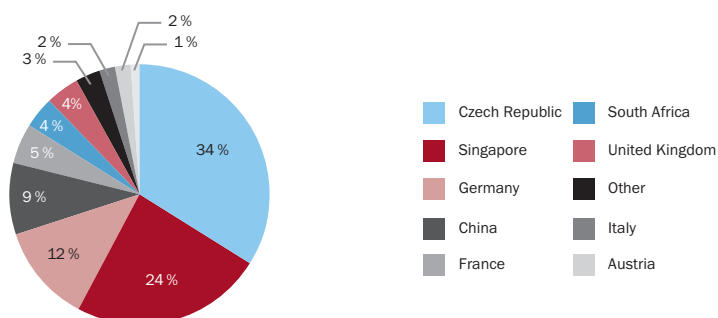
V průběhu roku pokračovalo stlačování výnosových měr, a to o přibližně 75 bazických bodů v meziročním srovnání. Důvodem je silná poptávka investorů a přetlaku vol-

GRAF Investice do nemovitostí dle sektoru v roce 2016.



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, leden 2017

GRAF Investiční transakce dle původu kapitálu v roce 2016.



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, leden 2017

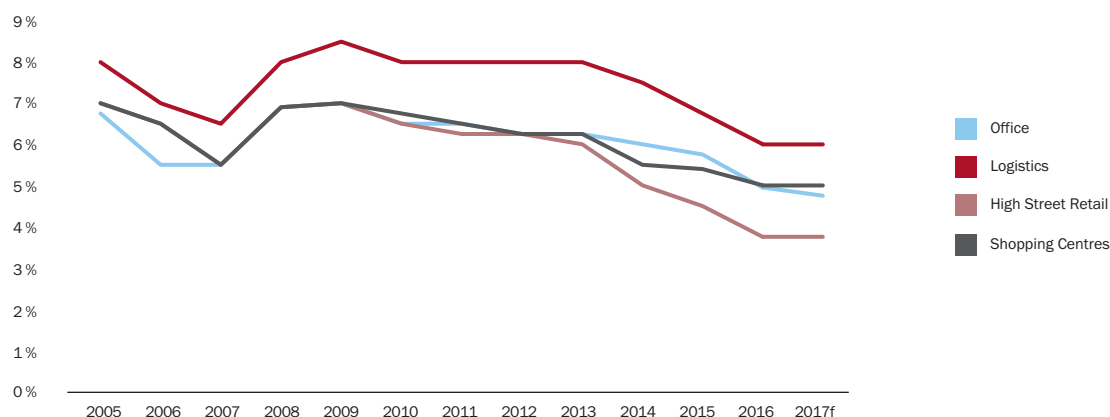
Pozitivní zprávy hlásí také hotelový trh. Celkový objem investic v tomto segmentu byl rovněž rekordní a představoval téměř 7 % z celkového objemu investic. Odráží to dobrou výkonnost především pražských hotelů, podporovanou vysokým přílivem turistů a dobrou bezpečnostní situací, které se Praha těší v porovnání s jinými západoevropskými destinacemi. Majitele změnily hotely Mandarin Oriental, Park Hotel Praha a Hilton Prague Old Town.

ného kapitálu, který se investoři snaží umístit ve snaze dosáhnout lepších výnosů než u alternativních investic. Situaci nahrávají rovněž atraktivní podmínky bankovního financování, které v ČR patří k nejdostupnějším v rámci regionu střední a východní Evropy.

Výnosová míra (prime yield) poklesla pod 5 % pro špičkové kancelářské nemovitosti, 6 % pro atraktivní

GRAF Vývoj výnosových měr. (%)

Zdroj: BNP Paribas Real Estate, leden 2017



skladové nemovitosti, 3,75 % za prémiové nemovitosti na hlavních nákupních třídách a cirká 5 % za špičková nákupní centra. Referenční transakcí, která posunula prime yield pro kancelářské nemovitosti v Praze, byl prodej administrativního komplexu Florentinum na Praze 1 developerskou společností Penta Investments. Výnosové míry dosahují historicky nejnižších hodnot ve všech sledovaných segmentech.

Navzdory kompresi výnosů pro prémiové nemovitosti tyto na českém trhu stále dosahují atraktivní výše v porovnání se západoevropskými realitními trhy. U špičkových kanceláří v Mnichově či v Berlíně dosahuje výnosová míra cirká 3,3 % v porovnání s necelými 5 % v Praze. Na českém trhu proto začali být opět aktivní německé investiční fondy. Němečtí investoři, kteří jsou tradičně konzervativnější, tak zde mohou dosáhnout atraktivnějších výnosů než na domácích či jiných západoevropských trzích při relativně nízké míře rizika stabilního českého realitního trhu. Jen pro srovnání: výnosová míra za špičkové kanceláře v Paříži dosahuje 3,2 %, v Londýně pak 3,5 %.

Porovnání s alternativními bezrizikovými typy investic ukazuje, že nemovitosti jsou velmi žádaným aktivem. 5letý výnos německých spolkových dluhopisů dosahuje 0,1 %, 0,6 % pak dosahuje výnos českých desetiletých vládních dluhopisů. Rozdíl mezi výnosem státních dlu-

hopisů a špičkovým výnosem z komerčních realit se sice zmenšuje, ale nemovitosti se stále ukazují jako vysoce atraktivní oproti dluhopisům, kdy rozdíl výnosových měr je vyšší než v letech 2006/2007.

VÝHLED 2017

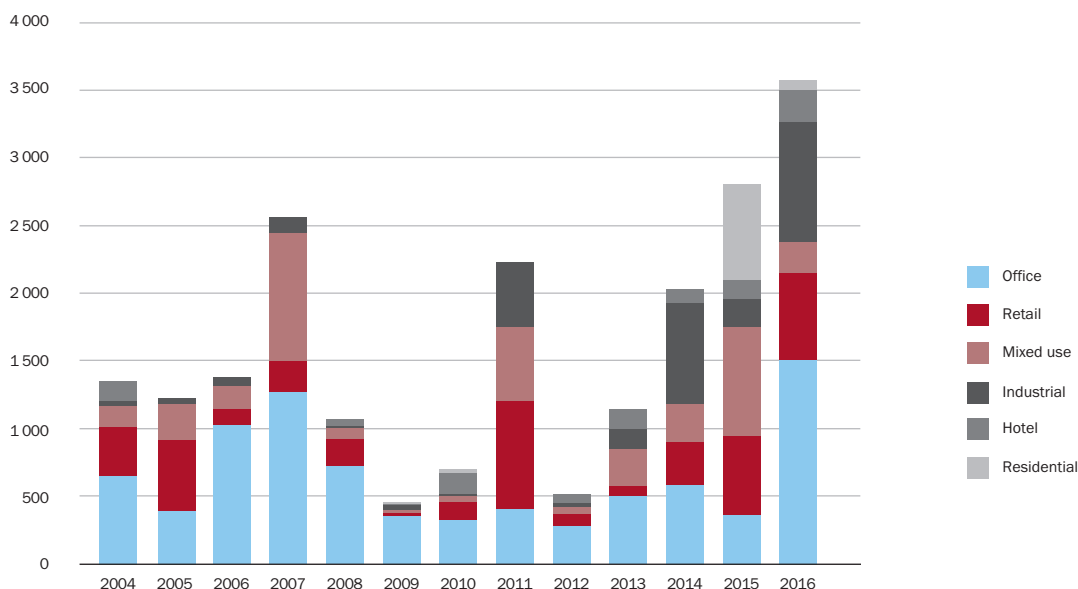
Předpokládáme, že výnosová míra by se měla v průběhu roku 2017 postupně stabilizovat. Nelze ale vyloučit ještě mírnou kompresi o cirká 25 bazických bodů vlivem přetrvávající silné aktivity investorů, což je v souladu s očekáváním respondentů průzkumu ARTN.

Nejvýznamnější očekávanou událostí roku 2017 bylo opuštění režimu měnových intervencí České národní banky v dubnu 2017. Odhady dopadů na realitu a realitní investování se různí. Většina nájemného na špičkových „prime“ nemovitostech je denominována v eurech a realitní investiční transakce jsou rovněž realizovány v této měně. V segmentu tzv. bčkových nemovitostí je nájemné většinou denominováno v korunách a transakce i financování jsou rovněž realizovány v domácí měně. Prozatím koruna nezaznamenala výraznější posílení. Očekává se, že kurz bude v následujícím období rozkolísaný.

Odborníci se shodují, že opuštění intervenčního režimu bude doprovázet nárůst úrokových sazeb. To spolu s konzervativnějším přístupem bank povede ke zdražení dluhového financování realitních investic.

GRAF Vývoj investic do nemovitostí dle sektoru.

Zdroj: BNP Paribas Real Estate, leden 2017



Predikovaný pokračující růst inflace se projeví při indexaci nájemného a povede ke zvýšení výnosu z pronájmů nemovitostí. Nájemné žene vzhůru rovněž silná poptávka nájemců a proto očekáváme jeho nárůst u kancelářů o 5–7 % meziročně. Spolu se stlačováním výnosových měr tak přispěje k pokračujícímu růstu tržních cen komerčních nemovitostí.

V kontextu s výše uvedenými předpoklady neočekáváme, že objem kapitálu, který se investoři snaží umístit do tuzemských nemovitostí, by se měl v letech 2017/2018 snižovat. Evropská centrální banka prodloužila režim

kvantitativního uvolňování, ačkoliv v nižším tempu.

Předpokládá se, že i český realitní trh a investice do nemovitostí pocítí dopady dalších politických událostí, jako jsou Brexit, politická rozhodnutí nového amerického prezidenta Donalda Trumpa, možná geopolitická destabilizace ve vztahu Rusko – Ukrajina či vývoj v Číně.

LENKA ŠINDELÁŘOVÁ

BNP Paribas Real Estate Czech republic

ENGLISH SUMMARY

Poland and the Czech Republic retain the position of the most attractive investment markets in Central and Eastern Europe. Hungary is the jumper of the year, with more than twice the volume of investments compared to 2015–2016.

The volume of investments in the Czech Republic reached about 3.6 billion EUR, which is a 27% growth compared to 2015. In 2017 we expect a volume of investments in the range of 3–3.5 billion EUR.

The reference yield (prime yield) in 2016 decreased in all the monitored sectors: under 5% in the case of top offices (-0.80 percentage points), to 5% in the case of shopping centers (-0.40 percentage points), to the threshold of 3.75% for real estate on shopping streets (-0.75 percentage points), and 6% in the case of warehouses (-0.75 percentage points).

Czech investors were responsible for more than a third of the completed investment transactions. Asian capital also accounted for one third, mainly due to the two major acquisitions of the pan-European portfolio of platform P3 and the administrative complex Florentinum, as well as the acquisition of Hilton Old Town Prague. German investors significantly strengthened their activity with the acquisitions of The Park (DEKA) and the acquisition of OC Letňany by Union Investments, which will affect the statistics for 2017.

The high liquidity of the Czech investment market is also confirmed by the entry of new players. In 2016, entirely new entities completed transactions in the Czech market, including Macquarie Bank of Australia, Lasalle Investments and the British investment company M7 Real Estate. Investors of the South African domicile became active in the Czech market, such as Rockcastle and New Europe Property Investments (NEPI), primarily through acquisitions of the shopping centers Forum Liberec and Forum Ústí nad Labem. We can also expect investors from the Middle East to become active in the Czech market.

V předchozích vydáních Trend Reportu jsme přinesli shrnutí nejpodstatnějších institutů zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění ("ObčZ"), a jejich dopadu na realitní praxi.

Z posledních edicí Trend Reportu je zároveň patrné, že realitní trh vnímá nedostatky rekodifikace soukromého práva. Zejména se jedná o výkladové nejasnosti ObčZ, které ovlivňují právní jistotu stran. Vzhledem k tomu, že uplynul již třetí rok ode dne nabytí účinnosti ObčZ, začíná se pomalu utvářet judikatura Nejvyššího soudu, která může přispět k odstranění nejasností spojených s přijetím ObčZ.¹

V první části této kapitoly se proto zaměřujeme na meziroční srovnání vývoje judikatury Nejvyššího soudu v aspektech, které mohou mít vliv na nemovitostní transakce a realitní trh jako takový, a dále na některé instituty významné pro realitní praxi, jež i nadále zůstávají předmětem diskuzí (dočasná stavba).

Ve druhé části jsme se zaměřili na první novelu ObčZ, v důsledku které bude obnoveno předkupní právo spoluvlastníků nemovitých věcí.

VYPOŘÁDÁNÍ STAVEB NA CIZÍCH POZEMCÍCH

Se skutečností, že od 1. ledna 2014 se stavby staly součástí pozemků, za předpokladu, že ke stavbě i pozemku měla vlastnické právo tatáž osoba, se praxe již sžila. Součástí pozemků se nestaly ty stavby, které byly ke dni nabytí účinnosti ObčZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.² Pro tento případ ObčZ zakotvil vzájemné zákonné předkupní právo vlastníka stavby a pozemku.

V případech, že za účinnosti ObčZ postaví stavebník na cizím pozemku stavbu, aniž by k tomu měl jakýkoli právní titul³, případně tato vlastníkovu pozemku.⁴ Ten nahradí osobě, která stavbu zřídila v dobré víře, účelně vynaložené náklady.⁵ Další způsoby vypořádání se liší v závislosti na tom, zda stavebník byl v dobré víře, či nikoli. Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout o odstranění neoprávněné stavby, rovněž ale může na návrh některé ze stran přikázat pozemek za náhradu do vlastnictví stavebníka. Stavebník se dále může po vlastníkovu pozemku⁶ domáhat, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Právo požadovat odkup

pozemku stavebníkem je zachováno i ve prospěch vlastníka pozemku.

Situace je složitější v případech, že na cizím pozemku je umístěna neoprávněná stavba, která na něm byla zřízena před 1. lednem 2014. S ohledem na přechodná ustanovení ObčZ se stavba nestane součástí pozemku. Zůstává ale otázkou, jak by měla být taková stavba vypořádána.⁷ ObčZ v této souvislosti návod nenabízí.

Podle právní úpravy platné do 31. prosince 2013 v zásadě platilo, že zřídil-li někdo neoprávněnou stavbu na cizím pozemku, mohl se vlastník pozemku domáhat odstranění stavby, a to na náklady toho, kdo stavbu zřídil.⁸ Podle dosavadní judikatury⁹ platilo, že způsob vypořádání stavby umístěné na cizím pozemku probíhá podle právní úpravy účinné v době rozhodování soudu o vypořádání. V souladu s tím by vypořádání neoprávněné stavby po 1. lednu 2014 mělo probíhat podle ObčZ.

Nejvyšší soud měl v průběhu roku 2016 již příležitost rozhodnout o aplikaci ObčZ na právní vztahy vyplývající z umístění neoprávněné stavby na cizí pozemek před 1. lednem 2014. Nejvyšší soud rozhodl v tom smyslu, že pro vypořádání těchto staveb není úprava ObčZ použitelná, a to z důvodu, že ObčZ vychází v rámci vypořádání neoprávněných staveb z přístupu opačného, než který je zakotven v přechodných ustanoveních. Podle něj se stavba zřízená stavebníkem odlišným od vlastníka pozemku před 1. lednem 2014 nestává součástí pozemku.

Vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. lednem 2014 se proto nadále bude provádět podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, přičemž primární bude i nadále odstranění stavby.

Otázkou i nadále zůstává, jak bude prováděno vypořádání staveb oprávněně umístěných na cizích pozemcích před 1. lednem 2014 na základě dočasného titulu (např. nájmu), jehož doba za účinnosti ObčZ uplyne.

¹ Prozatím je tato judikatura spojená především s aplikací přechodných ustanovení ObčZ.

² Obdobně tento princip platí pro stavbu, která (i) je ve spoluvlastnictví a vlastníky pozemku jsou jen někteří ze spoluvlastníků, nebo (ii) má být zřízena na cizím pozemku na základě věcného práva vzniklého stavebníkovu přede dnem nabytí účinnosti ObčZ nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti ObčZ. Proto se podle našeho názoru součástí pozemků nestaly ani stavby umístěné na cizích pozemcích na základě nájemní smlouvy uzavřené před 1. lednem 2014.

³ Charakter stavby jako neoprávněné je spojen s neexistencí titulu v době její výstavby (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 604/2013). Pokud je stavba sice zřízena na cizím pozemku bez příslušného právního titulu, ale tento nedostatek je později zhojen (stavebník a vlastník pozemku uzavřou smlouvu, na základě které vznikne stavebníkovu věcné či smluvní právo mít na pozemku stavbu umístěnou), nebude se nadále jednat o neoprávněnou stavbu (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1627/99).

⁴ V souladu s § 1084 ObčZ stavba zřízená na cizím pozemku "případá" vlastníkovu pozemku. Termín "případá" byl zvolen s ohledem na to, že takovou stavbou může být i stavba dočasná, která má podle ObčZ charakter samostatné stavby a nestává se proto součástí pozemku.

⁵ Pokud jde o stavebníka, který při zřizování stavby v dobré víře nebyl, má nárok na úhradu toho, o co se reálně zvýšila hodnota pozemku stavbou.

⁶ Za předpokladu, že tento o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji neakázal.

⁷ Nabízí se rovněž otázka, zda vlastníkovu stavby vzniká zákonné předkupní právo k pozemku, na kterém je stavba umístěna.

⁸ K odstranění stavby soud nepřistoupil, pokud to nebylo účelné. V takovém případě mohl soud, pokud s tím vlastník pozemku souhlasil, přikázat stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku. Dalším ze způsobů vypořádání práv stavebníka a vlastníka pozemku bylo např. zřízení věcného břemene k pozemku za náhradu.

⁹ Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3122/2009.

NABYTÍ OD NEVLASTNÍKA

V předešlých vydáních Trend Reportu již byla řešena otázka nabytí nemovitosti od nevlastníka na základě ochrany dobré víry nabyvatele podle ObčZ. S ohledem na to, že princip nabytí od nevlastníka na základě dobré víry se uplatní v zásadě až na převody realizované po 1. lednu 2015, se domníváme, že i nadále bude v rámci nemovitostních transakcí aktuální otázka možnosti nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka v případě převodu uskutečněných před 1. lednem 2014 (resp. 2015).

Tato otázka byla dlouhou dobu mezi Ústavním soudem a Nejvyšším soudem sporná. Zatímco Ústavní soud se přihlásil k závěru, že i přesto, že právním řádem nebyla možnost nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka upravena, bylo možné, aby kupující v dobré víře takto vlastnické právo nabyl.¹⁰

Oproti tomu Nejvyšší soud argumentoval, že s ohledem na zásadu, že nikdo na jiného nemůže převést více práv, než má sám, není možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti zapsané do katastru nemovitostí od nevlastníka na základě dobré víry bez dalšího, ale pouze pokud současně dojde k uplynutí desetileté výdržecí doby. V takovém případě vznikne vlastnické právo výdržením. Nejvyšší soud zpočátku na své argumentaci setrval, a to i po nabytí účinnosti ObčZ.

Zlom nastal v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 353/2016, ve kterém velký senát poprvé uzavřel, že podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, resp. do 31. prosince 2014, bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.¹¹

Na rozdíl od úpravy ObčZ neplynou prozatím z judikatury Ústavního soudu ani Nejvyššího soudu omezení podobná těm stanoveným v ObčZ.¹² Ochrana dobrověrného nabyvatele vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí před 1. lednem 2014, resp. 1. lednem 2015, lze proto prozatím považovat za širší oproti ochraně poskytované ObčZ.

DOČASNÁ STAVBA

Dočasná stavba je samostatnou nemovitou věcí a představuje jednu z výjimek, kdy se stavba nestává součástí pozemku.¹³ Pojem dočasně stavby ale není ObčZ definován a téměř okamžitě se proto začaly objevovat diskuse ohledně povahy dočasně stavby a otázky, zda i po nabytí účinnosti ObčZ bude možné zřídit stavbu na cizím pozemku jako samostatnou věc (tj. aniž by se tato stala součástí pozemku) např. na základě nájemní smlouvy.

S ohledem na zásadu nezávislého uplatňování soukromého a veřejného práva by pro posouzení dočasnosti

stavby mělo být nerozhodné určení stavebním úřadem, tj. zda užívání stavby bylo povoleno jako dočasné, či bez časového omezení.¹⁴

Aniž by prozatím kritéria dočasnosti stavby byla vymezena v judikatuře Nejvyššího soudu, lze se s ohledem na převažující závěry odborné veřejnosti domnívat, že hlavním kritériem pro posouzení dočasnosti stavby bude úmysl stavebníka a rovněž objektivní zdání stavby, tj. jak stavba bude objektivně působit na třetí osoby a zda z jejich pohledu bude moci být považována za trvalou, či nikoli (např. s ohledem na svou stavební konstrukci).

V zásadě by tak pro určení dočasnosti stavby neměla být sama o sobě rozhodující dočasnost titulu, na základě kterého je stavba na pozemku umístěna.¹⁵ Umisťování staveb na cizích pozemcích na základě nájemní smlouvy i po nabytí účinnosti ObčZ proto může být poměrně rizikové.¹⁶ Lze uzavřít, že bez judikatury Nejvyššího soudu je prozatím nejjistějším prostředkem pro umisťování staveb na cizí pozemek (aniž by se tyto stavby staly součástí pozemku) zřízení práva stavby.

PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Novelou ObčZ č. 460/2016 Sb. dochází s účinností od 1. ledna 2018 ke znovuoobnovení institutu zákonného předkupního práva v případě převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci. Tato skutečnost může způsobit prodloužení prodeje nemovitostí v řádech měsíců.

Zrušení zákonného předkupního práva bylo přitom jednou z podstatných novinek, kterou ObčZ zavedl a kterou realitní praxe uvítala. Dosavadní zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zaniklo uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti ObčZ¹⁷, tj. k 1. lednu 2015. ObčZ přitom nově upravil předkupní právo pro případ, že spoluvlastnictví bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. V takovém případě trvá předkupní právo po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví.

Od 1. ledna 2018 tedy dojde k rozšíření zákonného předkupního práva na všechny případy převodů spoluvlastnických podílů na nemovité věci.¹⁸ Pokud spoluvlastník bude mít v úmyslu zcizit¹⁹ svůj podíl, bude mít povinnost nabídnout jej předkupníkovi²⁰ ke koupi. Povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi vzniká až v okamžiku, kdy prodávající uzavře se třetí osobou (tzv. koupěchtivým) kupní smlouvu. Do té doby nemá předkupník žádné právo ani žádné právní prostředky požadovat po prodávajícím, aby mu věc nabídnul ke koupi. Po uzavření smlouvy s koupěchtivým je prodávající povinen učinit předkupníkovi nabídku ohlášením všech podmínek převodu.²¹

¹⁰ Podle Ústavního soudu (např. nálezy Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 415/15) je princip dobré víry jedním z klíčových projevů principu právní jistoty.

¹¹ Hlavním argumentačním východiskem přitom byla povinnost respektovat judikaturu Ústavního soudu.

¹² Podle § 984 ObčZ v případě, že není zapsaný stav ve veřejném seznamu v souladu se skutečným stavem, svědčí tento stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu (půjde tedy o smluvní převody, a to nikoli bezúplatné) v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.

¹³ Podle § 506 ObčZ je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných.

¹⁴ Ostatně k možnosti použití stavebních předpisů pro definici stavby v občanskoprávním smyslu se již Nejvyšší soud vyjádřil, a to např. v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1118/2005, ve kterém uvedl, že "[V] případě, že občanskoprávní předpisy používají pojem "stavba", nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů, neboť stavební předpisy chápou pojem "stavba" dynamicky, tedy jako činnost, směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Pro účely občanského práva je pojem "stavba" nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu."

¹⁵ Tímto dočasným titulem bude zejména nájemní smlouva či smlouva o zřízení věcného břemene.

¹⁶ Stavebník v současné době nemá právní jistotu, zda stavba nebude považována za součást pozemku. V takovém případě by se na vypořádání stavby použila pravidla uvedená v části ohledně vypořádání staveb umístěných na cizích pozemcích.

¹⁷ S výjimkou předkupního práva v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu.

¹⁸ ObčZ vedle toho upravuje (i) zákonné předkupní právo vlastníka stavby a vlastníka pozemku v případě, že jde o odlišné osoby, (ii) zákonné předkupní právo nájemce bytu k jednotce při jejím prvním převodu, pokud ke vzniku jednotky dochází rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, nebo (iii) zákonné předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku v případě zřízení práva stavby.

¹⁹ Předkupní právo se použije jak v případě úplatných, tak bezúplatných převodů.

²⁰ ObčZ označuje jako předkupní osobu, v jejíž prospěch se předkupní právo zřizuje.

²¹ Pokud předkupník nabídku přijme, uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem za stejných podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým.

Pokud předkupník nabídku akceptuje, uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem v zásadě za stejných podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým. Předkupník je povinen zaplatit prodávajícímu kupní cenu ve sjednané lhůtě a pokud tato neexistuje, pak ve lhůtě do tří měsíců po učinění nabídky v případě prodeje nemovité věci. V případě, že předkupník cenu v této lhůtě nezaplatí, nemůže se nadále domáhat uskutečnění koupě.

Z výše uvedeného je patrné, že může vzniknout situace, kdy ohledně jednoho předmětu převodu budou uzavřeny dvě smlouvy, přičemž uplatněním předkupního práva nedojde k automatickému zániku smlouvy s předkupníkem. ObčZ se snaží tento problém řešit tím způsobem,

že pokud koupěchtivý věděl o předkupním právu (nebo o něm vědět musel), platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva.

I po znovuzavedení zákonného předkupního práva mezi spoluvlastníky nemovité věci bude možné, aby se spoluvlastníci vzdali předkupního práva, a to i s účinky pro své právní nástupce. V případě, že jde o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj rovněž запиše.²²

TEREZA FRÖHLICOVÁ

ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.

ENGLISH SUMMARY

Previous editions of Trend Report also show that the real estate market perceives the shortcomings of the re-codification of private law. These particularly include the ambiguities of the Civil Code, which affect the legal certainty of parties. Given that it's been three years since the Civil Code came into force, the case law of the Supreme Court is slowly beginning to form, which can help remove uncertainties associated with the adoption of the Civil Code.

In the first part of this chapter, we will therefore focus on the year-on-year comparison of the development of the Supreme Court's case law, which may affect real estate transactions and the real estate market as such, as well as certain institutes that are important for real estate practice, which remain the subject of discussions (temporary building).

In the second part, we focused on the first amendment to the Civil Code, the result of which the pre-emption rights of co-owners of immovable property will be restored, as well as the amendment to Act no. 183/2006 Coll., On Territorial Planning and Building Regulations ("Building Act"), which aims to accelerate permitting procedures in the country.

²² Zápis vzdání se předkupního práva bude prováděn poznámkou.

INVESTIČNÍ TRANSAKCE Z HLEDISKA PRÁVA

Přebytek peněz v ekonomice, dostatek likvidity na finančních trzích, nedostatek kvalitních investičních nemovitostí a z toho vyplývající převis poptávky po kvalitních nemovitostech nad jejich nabídkou se projevuje mimo jiné i v právní rovině. Popsaný převis má vliv na obsah právní dokumentace vyjednávané pro transakci i ve způsobu samotného vyjednávání mezi kupujícím a prodávajícím. Tento trend je patrný již od roku 2015, kdy poptávka začala převažovat nad nabídkou.

Transakce i v loňském roce probíhaly především formou prodeje projektových společností vlastních příslušnou investiční nemovitost (share deal), naopak prodeje samotných investičních nemovitostí na přímo (asset deal) jsou nadále výjimečné. Vedle významných skrytých daňových zátěží pro kupujícího je kupovaný investiční produkt „kontaminován“ mnohaletou, často i více než desetiletou historií společnosti s řadou jejích předchozích vlastníků. Z toho vyplývají rizika, která je prodávající jen v omezené míře připraven v právní dokumentaci reflektovat a chránit tak kupujícího.

TENTO TREND SE PO PRÁVNÍ STRÁŇCE PROJEVUJE V NÁSLEDUJÍCÍCH ROVINÁCH:

1) Vyjednávání dohody o záměru stran (Letter of Intent)

Je zřejmé, že při vyjednávání dohody o záměru stran má prodávající maximální možnou míru vyjednávací pozice. Po udělení exkluzivity jedinému zájemci a zahájení due diligence ze strany tohoto zájemce vyjednávací pozice prodávajícího postupně klesá. Za předpokladu více zájemců o příslušnou nemovitost má prodávající možnost předjednat v dohodě o záměru stran podstatnou část budoucí právní dokumentace tak, aby měl později po udělení exkluzivity výslednému jedinému zájemci zjednodušenou pozici a výsledek tohoto vyjednávání byl pro prodávajícího co možná nejpriznivější. Těto taktiky prodávající často využívají.

Hojně se setkáváme s dohodou o záměru stran, která obsahuje nejen základní parametry transakce, ale i některá detailní ujednání budoucí kupní smlouvy (share purchase agreement, SPA). Tato ujednání se týkají především odpovědnosti prodávajícího vůči kupujícímu za záruky a prohlášení (representations and warranties) – tedy délky trvání záruk a prohlášení, minimálního a maximálního finančního omezení, detailního popisu kvalifikace záruk a prohlášení předanou dokumentací pro provedení due diligence, ale také obsahují i kompletní seznam všech záruk a prohlášení.

Právní otázky, které se v minulosti obvykle projednávaly až s jediným výsledným zájemcem v rámci SPA, se nyní často projednávají s vícero zájemci již ve fázi Letter of Intent. Konečným důsledkem je omezená možnost kupujících prosadit do právní dokumentace potřebnou míru ochrany, ve snaze konkurovat ostatním zájemcům nejen nabízenou cenou, ale i množstvím (resp. omezením) požadavků na svou ochranu ze strany prodávajícího.

2) Společná exkluzivita (co-exclusivity)

Při prodeji velmi atraktivních investičních nemovitostí se začínáme setkávat s udělením exkluzivity pro provedení due diligence a pro vyjednání právní dokumentace transakce více zájemcům, kteří o udělení společné nebo sdílené exkluzivity ostatním zájemcům ví a souhlasí s ní. Skutečnost, že do procesu due diligence a do vyjednávání právní dokumentace je vpuštěno více (zpravidla dva, maximálně však tři) zájemců, je extrémně náročné pro prodávajícího.

Několika potenciálním kupujícím tak vznikají podstatné transakční náklady (náklady na poradce pro provedení due diligence, náklady spojené s vyjednáváním právní dokumentace atd.). Pro ty zájemce, kteří nakonec v soutěži o získání nemovitosti neuspějí, jsou tyto transakční náklady vynaložené zbytečně. Není tedy neobvyklé, že prodávající hodlající tento způsob vyjednávání provést, musí část takto vynaložených nákladů neúspěšným zájemcům nahradit. Náhrada se pohybuje na úrovni cca 50 % až 100 % nákladů na provedení due diligence.

Prodávající může také nechat provést due diligence předem na své náklady a svými poradci a zpřístupnit její výsledky zájemcům s tím, že kupující bude moci na výsledky takového due diligence plně spoléhat. To samozřejmě znamená, že poradci prodávajícího musí být natolik zkušení v daném oboru a mít dostatečnou reputaci, aby výsledky jejich due diligence byly pro zájemce akceptovatelné. Kupující pak provádí svou vlastní due diligence v omezeném rozsahu a tedy podstatně levněji, než je obvyklé.

3) Pojištění titulu a pojištění záruk a prohlášení (title insurance a warranty & indemnity insurance)

Pojištění titulu k nemovitosti jako náhrada (substituce) nebo doplnění záruky za titul k nemovitosti ze strany prodávajícího je na českém trhu docela známým a často využívaným produktem. Tento produkt nabízí celá řada zahraničních pojišťovacích společností – některé v Česku etablované řadu let, některé však vstoupily na český trh docela nedávno a teprve si svou pozici na trhu pojištění titulu budují.

Trendem pojišťoven je boj o pozici na trhu, který se projevuje rozšířením nabídky pojištění titulu i na titul k obchodním podílům a nebo k akciím prodávaným společností. Pojišťovny chtějí svou nabídku zatraktivnit a jsou připraveny za požadované pojistné převzít významnou část odpovědnosti prodávajícího. Tedy

tu část odpovědnosti, která s sebou nese i požadavek na dostatečné finanční krytí prodávajícího, prokazující jeho schopnost dostát v budoucnu odpovědnostnímu závazku za titul k nemovitosti či k prodávané společnosti.

Skutečnost, že prodávající mohou díky převisu poptávky nad nabídkou zásadním způsobem omezit svou odpovědnost za záruky a prohlášení, přinesla na trh produkt pojištění všech záruk a prohlášení z kupní smlouvy a tedy převzetí buď významné nebo i kompletní post-prodejní odpovědnosti prodávajícího příslušnou pojišťovnou. Jakkoliv je tento produkt na českém trhu známý a používán, řešení pojistných událostí a z toho vyplývající plnění pojištění je zatím minimální a zkušenosti většího hráčů na nemovitostním trhu a jejich poradců jsou zatím spíše omezené.

Vzhledem k tomu, že velká část prodejních transakcí je nyní na straně prodávajícího uskutečňována zahraničními nemovitostními a investičními fondy a společnostmi, které záhy po provedení transakce distribuují výnos z prodeje svým investorům a vstupují do likvidace, je komplexní pojištění všech záruk a prohlášení z kupní smlouvy mnohdy jediným možným řešením ochrany kupujícího.

Dalším, ne zcela nevýznamným faktorem, je i sdílení nákladů na oba typy pojištění (titulu i ostatních záruk a prohlášení). Nezřídka se setkáváme s trendem, kdy tyto náklady buď zcela hradí kupující a má si je tedy zahrnout již do nabízené ceny, nebo se na nich podílí kupující a prodávající rovnou měrou, případně na ně prodávající přispívá jen předem určenou fixní částkou.

4) Omezení odpovědnosti za záruky a prohlášení

Standardní délka trvání záruk a prohlášení prodávajícího ve prospěch kupujícího na trhu neexistuje, rozdíly mezi jednotlivými transakcemi jsou stále ještě značné. Délka trvání záruk a prohlášení se obvykle pohybuje v následujícím rozsahu:

- A.** záruky za titul k obchodním podílům/akciím: 2–4 roky
- B.** záruky za titul k nemovitostem: cca 3 roky (občas však i 10 let)
- C.** daňové záruky: 3–5 let, občas i neomezeně po dobu,

kdy mohou být uzavřena daňová období podrobená inspekci ze strany finančního úřadu

- D.** ostatní záruky a prohlášení: 1–2 roky, výjimečně 3 roky

Finanční smluvně dojednaná omezení odpovědnosti prodávajícího (tedy omezení minimální a maximální částkou) rovněž nejsou zcela standardizovaná, i když zde lze vysledovat určitou míru unifikace přístupu. Typická finanční omezení jsou následující:

- A.** de minimis: 5 000–30 000 EUR
- B.** minimální výše nároku: 0,3 % až 1 % hodnoty transakce
- C.** maximální výše nároku: 5–15 % hodnoty transakce
- D.** maximální výše nároku týkající se titulu k nemovitostem a titulu k obchodním podílům: 100 % hodnoty transakce, případně zcela nahrazeno pojištěním obou titulů, jak je popsáno výše.

Na trhu investičních nemovitostí je zcela obvyklé, že záruky a prohlášení jsou omezena (kvalifikována) veškerou dokumentací, kterou prodávající poskytl kupujícímu a jeho poradcům pro účely jejich due diligence. Jen zřídka se už stává, že některé záruky a prohlášení nejsou takto zpřístupněnou dokumentací pro due diligence omezena/kvalifikována. Jedná se například o prohlášení týkající se samotného prodávajícího a jeho oprávnění provést transakci, prohlášení o titulu k prodávané společnosti, prohlášení týkající se minulých daní a některá další vybraná prohlášení. Převis poptávky nad nabídkou se však i zde projevuje snížením právního komfortu kupujícího.

Přes výše popsaná omezení právního komfortu pro kupující na českém trhu je třeba poznamenat, že míra delikvence (tedy míra, kdy jsou záruky a prohlášení ze strany kupujícího porušeny nebo kdy kupující po dokončení transakce zaznamená naplnění rizika vyplývajícího z minulosti a s tím související finanční škodu) je velmi nízká a pohybuje se na úrovni do 2 % uskutečněných transakcí.

EMIL HOLUB
Clifford Chance

ENGLISH SUMMARY

Excess money in the economy, ample liquidity in financial markets, a lack of quality investment real estate and the resulting excess demand for quality real estate above its offer, is also reflected in the legal aspects of the transactions. The described disbalance

affects the content of legal documentation negotiated for transactions, as well as the way in which negotiations between the buyer and the seller are held. This trend has been evident since 2015, when the demand began to outweigh the supply.

Transactions last year also took place primarily through the sale of project companies owning the respective investment real estate (share deal), while the direct sale of investment real estate itself (asset deal) is still rare. In share deals, in addition to significant latent tax burdens for the buyer, the purchased investment product is "contaminated" by the long, often more than ten-year history of the project company with a number of its previous owners. This poses risks that the seller is now only partially prepared to reflect in the legal documentation and thus protect the buyer.

DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ – POPLATNÍKEM JE VŽDY NABYVATEL

Jsou tomu již tři roky, kdy daň z nabytí nemovitých věcí nahradila původní daň z převodu nemovitostí. Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb. ve své původní podobě setrvalo až do podzimu loňského roku. Od 1. listopadu 2016 pak nabyla účinnosti novela provedená zákonem č. 254/2016 Sb.

Z důvodové zprávy novely vyplývá, že jejím hlavním cílem je odstranit nedostatky, které se projevily v praxi, upřesnění úpravy a odstranění nejednoznačností. Novela ovšem přinesla řadu změn, které mají nepochybně dopady rovněž na chování a rozhodování účastníků trhu s nemovitostmi.

ZÁSADNÍ ZMĚNY

Daň z nabytí nemovitých věcí je daní přímou, což znamená, že lze přesně určit osobu, která bude plátcem daně. Ačkoliv by již z pojmenování této daně mělo být zřejmé, že jejím poplatníkem je jednoznačně nabyvatel, dosud tomu bylo v případě úplatného nabytí nemovitosti kupní smlouvou přesně naopak. Zákonné opatření totiž stanovovalo, že v případě koupě nebo směny nemovitosti je poplatníkem převodce, nedohodnou-li se převodce a nabyvatel jinak.¹

Nejpodstatnější změny, jež novela přinesla, lze shrnout do tří bodů:

- Od účinnosti novely se koncept daně z nabytí nemovitých věcí vrací do své původně zamýšlené podoby a jejím poplatníkem je nadále ve všech případech nabytí nemovitostí nabyvatel.
- V této souvislosti je další podstatnou změnou skutečnost, že není možná dohoda smluvních stran o tom, že poplatníkem daně bude převodce.
- Institut ručení byl z právní úpravy daně z nabytí nemovitých věcí kompletně odstraněn.

To vše s sebou přináší pozitivní i negativní aspekty pro strany převodní smlouvy, kterým se budeme blíže věnovat v dalším textu.

Co se týče dopadů na správu daní, důvodová zpráva k novele je optimistická a deklaruje, že finančním úřadům bude především usnadněna práce spočívající v dohledání a identifikaci poplatníka, jelikož údaje o něm budou známy především z katastru nemovitostí. Nabyvatel je zároveň více než převodce motivován daň skutečně uhradit. Je totiž osobou, která je novým vlastníkem nemovitosti, jež může být, byť v krajních případech, postižena exekucí pro neplnění daňových povinností.

DOPADY NA ÚČASTNÍKY PŘEVODNÍ SMLOUVY

Kupní cena

Převodce již nemusí platit daň a tedy vyčleňovat si z utržené kupní ceny částku odpovídající předpokládané daňové povinnosti do doby jejího odvodu správci daně.

S novou právní úpravou má nárok na úhradu celé sjednané kupní ceny, nikoliv jen na dosavadních 96 %. Zároveň na jeho straně odpadá důvod, aby navyšoval kupní cenu o částku odpovídající daňové povinnosti. Aby si totiž převodce snížení svého reálného příjmu (tedy skutečnost, že neobdrží plnou kupní cenu, nýbrž pouze kupní cenu sníženou o daň) kompenzoval, byl nucen převodní cenu o předpokládanou daň navýšit.

Nabyvatel je nově naopak nucen kalkulovat s tím, že za nabytí nemovitosti vynaloží (vedle případné provize realitní kanceláři, odměny za poskytnuté právní služby nebo jiných nákladů) celkové plnění odpovídající 104 % kupní ceny.

Celkové plnění (kupní cena + daň z nabytí)

Pokud chtěl převodce před účinností novely utržit za převod nemovitosti např. částku ve výši 1.000.000 Kč, musel kupní cenu stanovit částkou ve výši cca 1.041.667 Kč, ze které odvedl daň ve výši 4 % = 41.667 Kč po zaokrouhlení na celé koruny.

Nyní při stanovení kupní ceny v částce 1.000.000 Kč uhradí nabyvatel celkové plnění 1.040.000 Kč, z něhož převodce utrží kýženou částku 1.000.000 Kč a daňová povinnost nabyvatele bude nižší, než by byla daňová povinnost převodce v předchozím případě (daň ve výši 4 % z kupní ceny 1.000.000 Kč = 40.000 Kč).

Z výše uvedeného příkladu vyplývá, že přesun daňové povinnosti z převodce na nabyvatele neznamená pro strany převodní smlouvy a priori nevýhodu, jelikož celkové plnění související s převodem se reálně o určitou částku snižuje. Dá se ovšem konstatovat, že pro státní rozpočet bylo ve své podstatě navyšování kupní ceny příznivější.

Pro úplnost je třeba uvést, že podle předchozí právní úpravy, kdy byla možná dohoda stran o tom, že poplatníkem daně nebude převodce, ale nabyvatel, bylo možné se dohodnout na totožné výši celkového plnění (kupní cena + daň), jak uvádí druhý z výše uvedených příkladů (tj. dohodnutá kupní cena je 1.000.000 Kč, poplatníkem je dle dohody stran nabyvatel, který hradí 4 % z kupní ceny = 40.000 Kč a celkové plnění je tedy 1.040.000 Kč).

Negativní stránkou věci však byla skutečnost, že tímto krokem na sebe nabyvatel bral povinnost podat daňové přiznání. A nesl dále riziko, že pokud finanční úřad

¹ Zajímavostí je, že tato úprava (kdy poplatníkem je převodce) se do zákonného opatření dostala až v závěru legislativního procesu a neprošla ani řádným připomínkovým řízením. Není tudíž divu, že se v praxi toto řešení ukázalo být jako nešťastné.

doměří daň, bude povinen tento doměrek hradit on. K eliminaci těchto rizik pak bylo nutné upravovat relativně komplikovaně smluvní vztahy mezi stranami převodní smlouvy.

Hypotéka

Změna právní úpravy přináší pro nabyvatele potenciální nepříjemnosti spočívající v navýšení celkového plnění za pořízení nemovitostí o daň z nabytí, kdy navíc tato daň není součástí kupní ceny, ale přímou daňovou povinností nabyvatele. V případě hrazení nákupu nemovitosti pomocí hypotečního úvěru pak vzniká logická obava, zda lze částku připadající na daň hradit pomocí hypotéky či nikoli.

Hypotéka jakožto účelový úvěr má striktně vzato sloužit k financování kupní ceny za nákup nemovitosti, nikoliv k financování daně. Banka by tak mohla odmítnout poskytnutí úvěru v rozsahu odpovídajícím předpokládané výši daňové povinnosti a nabyvatel by tak mohl být postaven před složité dilema, zda je sto zajistit si pro úhradu daně vlastní prostředky, nebo zda např. využije drahé neúčelové půjčky.

Pokud banka navíc podmiňuje poskytnutí úvěru akontací (typicky alespoň 10 % kupní ceny za nemovitost), v praxi to pro klienta znamená, že výše vlastních prostředků musí dosahovat 14 % kupní ceny nemovitosti. Při kupní ceně nemovitosti např. ve výši 5.000.000 Kč činí daň 200.000 Kč, což v součtu s požadavkem na 10 % (resp. 500.000 Kč) vlastních prostředků, znamená požadavek na vlastní prostředky ve výši 700.000 Kč. Taková skutečnost může pro mnoho zájemců o rezidenční bydlení znamenat podstatnou překážku v dosažení vysněného cíle bydlet ve vlastním domově.

Z praxe již nyní vyplývá pozitivní zkušenost, kdy se hypoteční banky snaží k tomuto problému přistupovat kreativně. Některé banky souhlasí s financováním daně z úvěru za podmínky, že daň bude v příslušné převodní smlouvě zahrnuta do kupní ceny. Za této situace jsou smluvní strany, resp. jejich právní zástupci vedeni k tomu, aby našli optimální řešení spočívající ve vynálezavém znění příslušného ustanovení smlouvy o převodu nemovitosti.

Jestliže je banka ochotna financovat daň z nabytí nemovitosti pouze tehdy, je-li tato součástí kupní ceny, je třeba ustanovení o způsobu úhrady kupní ceny ve smlouvě adekvátně upravit. V praxi jsme se setkali s případy, kdy si strany sjednaly, že kupní cena bude uhrazena okamžikem složení její plné výše na účet úschovy. V takovém případě schovatel na základě smlouvy o úschově peněžních prostředků po předložení daňového přiznání nabyvatele uvolní částku odpovídající předpokládané výši daně na příslušný finanční úřad a zbylých 96 % kupní ceny uvolní ve prospěch převodce.

Pokud převodce ve smlouvě výslovně souhlasí s tím, že povinnost nabyvatele uhradit kupní cenu je splněna okamžikem složení její celé výše do úschovy a že na účet převodce bude uvolněno pouze 96 % kupní ceny, dochází tímto postupem k faktickému splnění daňové povinnosti nabyvatele ze strany převodce. Jakkoliv se někomu tato konstrukce může zdát vratká, je vždy na vůli smluvních stran, aby si v souladu s jednou ze základních zásad našeho soukromého práva, zásadou smluvní volnosti, sjednaly libovolný obsah svých závazků. Zřejmě však teprve praxe ukáže, zda je toto řešení tzv. neprůstřelné.

Nedomníváme se však, že by potenciální hrozba spočívala v zásahu finančního úřadu. Bylo-li řádně podáno daňové přiznání nabyvatelem a eviduje-li správce daně daňovou povinnost jako splněnou, nebude již správce

daně zřejmě zkoumat, kým konkrétně byla částka uhrazena. Dokážeme si však představit, že nad nabyvatelem visí po promlčecí dobu pomyslný otazník, zda převodce nebude kdykoliv v budoucnu přeci jen nárokovat doplatek příslušné části kupní ceny ve výši 4 %, který mu reálně nikdy nebyl vyplacen. A to třeba i společně se zákonným úrokem z prodlení.

Ručení

Dalším nepochybně kladným aspektem novely je zánik institutu ručení nabyvatele za splnění daňové povinnosti převodce. Právní úprava ručení generovala prakticky ve všech smluvních vztazích potřebu adekvátní úpravy smlouvy, která by eliminovala rizika vyplývající pro nabyvatele z ručení. Zda převodce daň skutečně uhradí či nikoliv, nebylo jakkoliv pod kontrolou nabyvatele. O své daňové povinnosti z titulu ručení se tak mohl dozvědět až za několik měsíců, zůstav překvapen a bez příslušných finančních prostředků.

Převodní smlouvy a smlouvy o úschově proto takřka bez výjimky obsahovaly ustanovení o podmínkách platby daně tak, aby se riziku uplatnění ručení předešlo. To však mnohdy značně komplikovalo jednání o obsahu smluv.

Typicky bylo dohodnuto, že z úschovy bude daň hrazena přímo finančnímu úřadu, nikoli převodci. Uzavření smlouvy bylo doprovázeno vypracováním posudku ohledně ceny nemovitosti, aby bylo eliminováno riziko doměření daně.

Ostražití nabyvatelé dále žádali protistranu, aby předložila potvrzení správce daně o její bezdlužnosti. To vše proto, aby nedošlo k situaci, kdy je částka, která měla původně sloužit k úhradě daně z nabytí nemovitých věcí, správcem daně započtena na jeho pohledávku za převodcem z titulu neuhrazení jakékoliv jiné dříve neuhrazené daně a případného penále a dalšího příslušenství. To vše s příchodem novely není nadále zapotřebí a je zřejmé, že jde o pozitivní posun, který povede k značnému zjednodušení smluvních vztahů.

DALŠÍ ZMĚNY

Osvobození novostaveb

Zájemce o koupi rozestavěné stavby či rozestavěné jednotky jistě nepotěšilo, že s příchodem novely není nadále od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k nim. Vzhledem k tomu, že rozestavěné stavby nejsou evidovány v katastru nemovitostí, správci daně vznikaly v souvislosti s jejich převody komplikace v podobě nemožnosti ověřit, zda dochází skutečně k prvnímu převodu vlastnického práva k nim. Osvobození se nadále vztahuje pouze na stavby a jednotky dokončené, užívané nebo předčasně užívané, to vše ve smyslu stavebních předpisů.

K osvobození od daně dojde dle § 7 odst. 2 zákonného opatření pouze tehdy, dochází-li k nabytí vlastnického práva k nemovité věci v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo jednotky v bytovém domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve. Nabyvatelé tedy budou muset kalkulovat s daní, rozhodnou-li se, že si novostavbu či jednotku dokončí sami. Nabyvatelé jsou v rámci svého rozhodování o optimalizaci nákladů postaveni před novou neznámou, zda je pro ně výhodnější: A) zakoupit rozestavěnou nemovitost, uhradit daň a nemovitost dostavět dle svých představ svépomocně; nebo B) zakoupit dokončenou nemovitost a veškeré stavební úpravy řešit jakožto nadstandardy s převodcem.

Směna nemovitostí

Další změnou, kterou novela přinesla a o které se zmiňují autoři kapitoly Daně v oblasti nemovitostí, je zjednodušení postupu určování základu daně při směně nemovitostí. Jestliže mezi smluvními stranami dochází ke směně nemovitých věcí, u nichž je nabytí vlastnického práva předmětem daně, pro účely sjednané ceny se nebude přihlížet k hodnotě pozbývané nemovitosti za předpokladu, že nabývací hodnotou není výlučně sjednaná cena. Pokud tedy jedna ze stran poskytuje druhý například doplatek v penězích, pak se sjednaná cena bude rovnat výši tohoto peněžitého plnění.

Zdanění inženýrských sítí

Zjednodušení se dočkala rovněž oblast zdanění inženýrských sítí. Dani z nabytí nemovitých věcí nadále nepodléhají inženýrské sítě jako takové (např. kanalizační či vodovodní potrubí), ale pouze budovy, které jsou jejich součástí. Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je především úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci – tedy k pozemku, stavbě, jednotce, právu stavby anebo spoluvlastnickému podílu na nich.

Vzhledem k tomu, že k dnešnímu dni nepanuje u odborné veřejnosti jednoznačná shoda, zda inženýrské sítě jsou svou povahou věci movitou či nemovitou, správce daně byl údajně stavěn do pozice, ve které posuzoval právní povahu příslušné inženýrské sítě, tedy záležitost

spadající do soukromého práva. Novela zákonného opatření si s výše uvedeným problémem šikovně poradila, když stanovila, že zdaněno bude pouze úplatné nabytí vlastnického práva k budově podle katastrálního zákona (popř. ke spoluvlastnickému podílu na ní), jež je součástí inženýrské sítě, a to v rámci nabytí vlastnického práva k této síti.

OBECE O DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Daň z nabytí nemovitých věcí je majetkovou daní, odvozenou od samotné nabývané nemovité věci. Sazba daně zůstává i po novele na dosavadních 4 % a jejím základem je nadále nabývací hodnota (tj. sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena) snižovaná o uznatelný výdaj – odměnu znalci a náklady na vypracování znaleckého posudku, je-li povinnou přílohou daňového přiznání.

Podobně jako ostatní druhy daní není ani daň z nabytí nemovitých věcí u široké veřejnosti předmětem obliby. Hlavními argumenty jsou, že daň z nabytí nemovitých věcí zvyšuje ceny nemovitostí, překáží výstavbě a jde o dvojí zdanění, jelikož nákup nemovitostí uskutečňujeme z peněžních prostředků již jednou zdaněných.

MARTIN MLÁDEK, HANA NOVÁKOVÁ

Invicta Law, advokátní kancelář

ENGLISH SUMMARY

It's been three years since the tax on the acquisition of immovable property replaced the original property transfer tax. The legal provision by the Senate on the tax on the acquisition of immovable property no. 340/2013 Coll. remained in its original form until the autumn of last year. In November 1, 2016, the amendment by Act no. 254/2016 Coll. came into force.

The explanatory report of the amendment shows that its ultimate aim is to eliminate deficiencies that were demonstrated in practice, specify the regulation and remove ambiguity. However, the amendment brought a number of changes that undoubtedly also affect the behavior and decisions of participants in the real estate market.

The tax on the acquisition of immovable property is a direct tax, which means it is possible to accurately identify the person who will be the taxpayer. Although the name of this tax itself should make it clear that the taxpayer is unambiguously the acquirer, it has been the exact opposite in the case of consideration of acquisition of immovable property with a sales contract. The legal provision in fact stipulates that in the case of a purchase or exchange of property, the transferer is the taxpayer, unless the transferer and the acquirer agree otherwise.

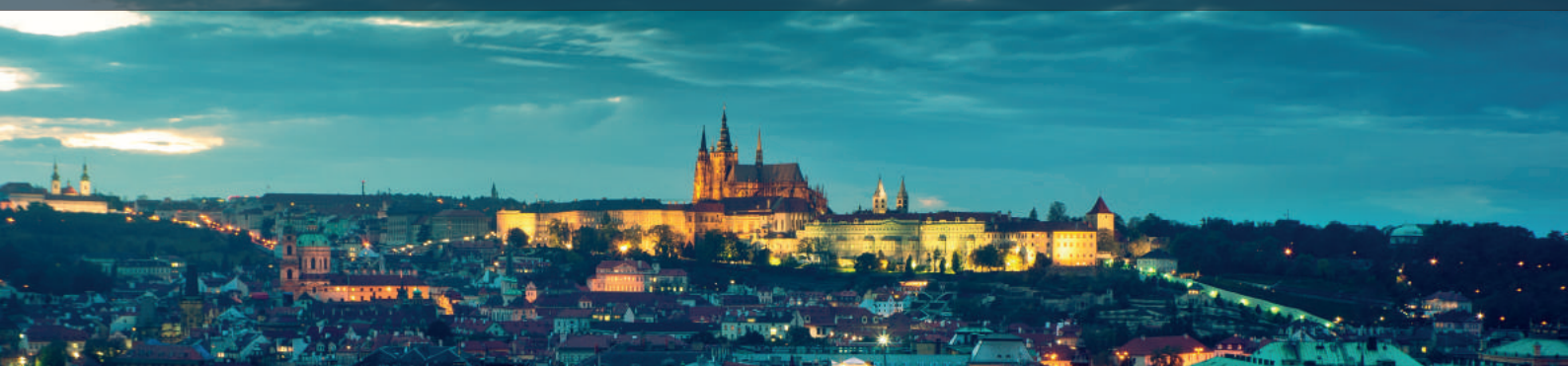


INVICTA

advokátní
kancelář

www.invicta-law.cz

LEADING THROUGH
A CHANGING WORLD





ACHOUR & PARTNERS

www.achourpartners.com

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

Rok 2016 byl v oblasti daňové legislativy spíše rokem poklidným. Nesl se v duchu stabilizace a zažití dříve představených novinek a jejich cizelování. S ohledem na skutečnost, že letošek je rokem volebním, nelze už daňovou revoluci očekávat. I přesto, že v prvních měsících jsme zaznamenali snahy provést určité změny zejména v oblasti elektronické evidence tržeb, žádná „rychlíkvaška“, na kterou jsme bývali v minulosti zvyklí, se nekonala.

KONTROLNÍ HLÁŠENÍ

Zásadní novinkou roku 2016, se kterou se daňoví poplatníci museli sžít, bylo kontrolní hlášení. Povinnost jeho zpracování se od 1. 1. 2016 vztahuje na všechny plátce DPH. Ačkoliv zavedení tohoto kontrolního mechanismu bylo ze strany některých daňových poplatníků přijímáno často bouřlivě, je nutné konstatovat, že po nastavení systému se zásadnější problémy v podávání hlášení nevyskytují. Generální finanční ředitelství se také snaží reagovat na některé nepřiměřené sankce spojené s podáváním hlášení a postupně rozšiřuje důvody, za nichž je možno případné sankce prominout.

Z hlediska praxe však činí větší problémy postupy daňových orgánů související s kontrolou informací zjištěných na základě podaných hlášení. V mnoha případech se lze setkat s detailním prověřováním skutečností, které s ohledem na celkovou velikost subjektů nejsou významné nebo ve svém důsledku nemohou vést k doměření daně. Lze pouze doufat, že postupující praxe a nabývající zkušenosti správců daně povedou k opuštění prověřování všech rozdílu, které mohou vzniknout, a soustředění se výhradně na zásadní skutečnosti.

Zcela novým prvkem, se kterým se lze v této souvislosti setkat, jsou „neformální“ výzvy a požadavky jednotlivých správců daně zasílané prostřednictvím elektronické pošty. Na straně takto dotčených plátců pak vzniká dilema, jakým způsobem na takové výzvy reagovat. A to zvláště v případech, kdy správce daně stanoví na odpověď lhůtu mnohdy nepřekračující tři či čtyři pracovní dny.

Zákonná podpora pro tyto typy výzev by se přitom hledala jen velmi obtížně. Praxe se v průběhu roku vyvinula tak, že pokud na podobně zaslano výzvu plátce žádným způsobem nereaguje, správce daně následně opakuje stejný požadavek prostřednictvím „standardních“, zákonem upravených metod. Na druhou stranu reakce i na neformální e-mailovou výzvu správce daně může v mnoha případech řízení urychlit a vést například k rychlejšímu vrácení nadměrného odpočtu či ukončení řízení bez detailnějšího prověřování. V každém případě však lze doporučit, aby jakákoliv reakce na tento typ výzev byla vedena standardními prostředky, tedy nejlépe přes datovou schránku či běžnou poštu.

POSTUPY SPRÁVCŮ DANĚ

V návaznosti na postupy správců daně v roce 2016 lze i nadále očekávat zvýšenou snahu o nárůst příjmů státního rozpočtu za využití existujících zákonných prostředků.

Tomuto cíli odpovídá i aktuální politika Ministerstva financí ČR a také dílčí novely, které jsou plánovány nebo již prošly legislativním procesem.

Opatřeními podporujícími nastavenou politiku v následujícím období pak budou zejména:

- specializované daňové kontroly,
- důsledné uplatňování možností daných platnou legislativou,
- důraz na převodní ceny,
- pokračování změn v oblasti reverse charge u lokálních plnění,
- zavedení elektronické evidence tržeb (EET) v dalších oblastech.

SPECIALIZOVANÉ DAŇOVÉ KONTROLY

I v roce 2017 můžeme očekávat, že zahajované daňové kontroly se obvykle nebudou zabývat všemi daňovými oblastmi. Zaměří se na takové, u nichž lze předpokládat zvýšenou pravděpodobnost odhalení daňového nedoplatku, případně závažnějšího porušení daňových pravidel. Daňové kontroly také nebývají zahajovány na základě náhodného výběru, ale na základě indicií zjištěných přímo z daňových tvrzení a jejich příloh, z kontrolních hlášení a nově i ze systému EET.

Vzhledem k vyššímu množství podnětů můžeme pozorovat postupné přenášení kontrolní funkce i na další složky státní správy. Konkrétně se jedná zejména o celní správu, která bude mít v kompetenci mimo správu spotřebních daní také kontrolu fungování právě zaváděné elektronické evidence tržeb.

K dalším postupům směřujícím k vyššímu výběru daní patří především sdílení informací a postupů mezi jednotlivými finančními úřady. Zejména na straně znalostí a specializace pracovníků provádějících kontrolu je patrný značný posun. Jednotlivé typy daňových doměrků se v určitých obdobích objevují u plátců/poplatníků bez ohledu na regionální příslušnost. Je tudíž zřejmé, že „úspěšné“ postupy jsou správci daně aplikovány v rámci celé republiky.

DŮSLEDNÉ UPLATŇOVÁNÍ MOŽNOSTÍ DANÝCH PLATNOU LEGISLATIVOU

Součástí této politiky je zejména zvýšená kontrola nad výběrem daní. Správci daně se snaží využít procesních postupů, s nimiž jsme se v minulosti setkávali jen zřídka. Stále častěji se objevuje například institut zajištění daně prostřednictvím daňové exekuce.

Ačkoliv v minulosti byl tento prostředek využíván spíše jako krajní možnost, i na základě zvýšeného počtu soudních rozhodnutí jeho obliba ze strany daňové správy roste. S daňovou exekucí se setkáváme i u běžných daňových subjektů již v průběhu daňové kontroly, kdy je exekuvována daň, která teprve bude vyměřena!

Využívá se rovněž v případech vymáhání zaplacení daňových nedoplatků z titulu penále či úroku z prodlení, a to ve velmi krátké době po oznámení jejich výše. Obrana proti takovému úkonu správce daně je obtížná a v krátkém časovém horizontu v zásadě nedosažitelná s ohledem na délku soudních řízení.

PŘEVODNÍ CENY

Díky interní komunikaci složek státní správy se daňové kontroly zaměřují na specifické oblasti, jež mohou být spojovány s největším rizikem doměrků. Hlavní oblastí, na kterou se v současné době kontroly zaměřují, jsou převodní ceny.

Daňová správa v souvislosti s prověřováním transakcí a cen ve skupině už v minulosti zavedla povinnost reportovat objemy transakcí uskutečněných mezi spřízněnými osobami. Vyžaduje to prostřednictvím přílohy k přiznání k dani z příjmů. Údaje obsažené v této příloze mohou identifikovat subjekty s významným zastoupením transakcí ve skupině.

Informace v předkládaných přílohách jsou rozsáhlé a správce daně je tímto způsobem získává již několik období. Je proto schopen vytvořit si poměrně věrný obrázek o stavu a struktuře hospodaření subjektu a také o významu vnitroskupinových transakcí.

Struktura skupiny, členěná na jednotlivé dceřiné realitní společnosti s jednou nebo více servisními společnostmi, je v nemovitostním sektoru využívána poměrně často. Jednotlivé nemovitostní společnosti pokrývají samostatné developerské projekty nebo jeho fáze. Servisní společnost pak zajišťuje provozní funkce těchto "dceřinek" či "spv".

Služby poskytované v rámci skupiny a jejich nacenění pak může přinášet významná rizika z pohledu prokázání použití tržních cen.

V rámci předcházení těmto rizikům lze doporučit připravit dokumentaci podporující nastavení cen interních transakcí. Jejím předložením v rámci daňové kontroly se pak důkazní břemeno přenáší na stranu správce daně. Je pak na správci daně, aby předložil důkazní prostředky zpochybňující nastavení převodních cen jak z hlediska metodologie tak i dalších závěrů plynoucích z takové dokumentace.

BEPS A JEHO DOPADY

Politika ministerstva financí navazuje na mezinárodní aktivity usilující o eliminaci předcházení daňovým únikům. Ve formě akčního plánu byly schváleny iniciativou BEPS. Konkrétní dopady této iniciativy je možné sledovat i v novelizaci legislativy EU. Tyto úpravy pod vlivem obou uvedených faktorů mají dopad také na české subjekty. Jedná se o následující oblasti:

• Country by country reporting

Tato novinka má základ ve směrnici 2011/16/EU upravující automatickou výměnu informací v oblasti daní. V české legislativě se tato úprava zrcadlí v novelizaci zákona o mezinárodní spolupráci při správě daní, která nabývá účinnosti v červnu 2017.

Některým skupinám s mezinárodní působností tím vzniká povinnost poskytovat daňové správě informace za své zahraniční aktivity/společnosti. Tímto způso-

bem mohou i českým subjektům vlastněným nadnárodními skupinami vznikat povinnosti na zpracování potřebných informací.

Tento instrument tak ve snaze sledovat nastavení transferových cen doplňuje v České republice doporučené a v jiných zemích povinné dokumentace převodních cen. A to jak na globální, tak i lokální úrovni (tzv. Master file a Local file).

• Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)

Nová ATAD směrnice by měla být implementována v členských státech EU od 1. ledna 2019 a má například nahradit dosavadní pravidla nízké kapitalizace. Omezí uznatelnost veškerých úrokových nákladů přesahujících stanovený limit (zatím navrhován ve výši 3 mil. EUR), které bude nově závislé na hodnotě EBITDA. Konkrétní podmínky této úpravy jsou v režii jednotlivých členských států. Za ČR je tato hranice zatím navrhována ve výši 30 % EBITDA.

Dalším nástrojem vycházejícím z uvedené direktivy jsou pravidla pro řízení zahraniční společnosti (controlled foreign company – CFC rules). Znamená, že zisky ovládané zahraniční společnosti mohou být připsány její mateřské společnosti sídlící ve členském státě EU. Podmínkou pro aplikaci těchto pravidel je vlastnictví minimálně 50% podílu a zároveň skutečnost, že zisky této entity podléhají efektivnímu zdanění o 50 % méně, než by tomu bylo ve státě mateřské společnosti.

Další oblastí, ve které je patrný dopad směrnice ATAD, je omezení možnosti využití hybridních struktur nejen v rámci EU, ale i u transakcí vůči státům vně EU.

ROZŠÍŘOVÁNÍ VÝČTU PLNĚNÍ PODLÉHAJÍCÍCH REVERSE CHARGE

Jednou z mála schválených nových úprav, které jsou platné již pro rok 2017, je rozšíření použití režimu přenesené daňové povinnosti i na poskytnutí pracovníků pro stavební nebo montážní práce. Jedná se například o tzv. agenturní zaměstnávání.

V této souvislosti je nutné zmínit snahu Ministerstva financí ČR využít režim přenesené daňové povinnosti na co nejširší množství zdanitelných plnění poskytovaných mezi plátcí daně. Ačkoliv tato snaha naráží na odpor některých dalších států Evropské unie, není další rozšíření režimu přenesené daňové povinnosti alespoň v pilotním projektu vyloučeno.

NOVINKY V DANÍCH PRO NEMOVITOSTNÍ SEKTOR DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY OD ROKU 2016

V loňském roce jsme na stránkách Trend Reportu informovali o novelizaci zákona o dani z přidané hodnoty u převodu pozemků a staveb. Ačkoliv znění novely bylo známé delší dobu před její účinností, vyvolávala a stále vyvolává mezi odbornou veřejností živé diskuse nad způsobem její aplikace. A je tak i nadále zdrojem řady nejasností.

Zároveň je evidentní snaha některých zákonodárců o změnu tohoto ustanovení a návrat k pravidlům platným v minulých letech, zejména pak snaha o opětovné rozšíření osvobození od DPH u některých typů nezastavěných pozemků. V současné době tak byl například s pozměňovacím návrhem v tomto směru vrácen ze Senátu zpět do poslanecké sněmovny balíček novel daňových zákonů, který měl původně nabýt účinnosti již od 1. ledna 2017.

Další novinkou, která je platná již od roku 2016, je úprava uplatnění DPH u převodu nemovitostí, u kterých se plátcé rozhodne DPH v souladu se zákonem uplatnit, ačkoliv jsou naplněny podmínky pro osvobození od

daně. Nově je v zákoně o DPH obsažena úprava, podle níž bude v případě dodání nemovité věci plátcí, kdy je dobrovolně uplatněna DPH, použit režim přenesení daňové povinnosti.

Přestože tento postup v některých situacích jednoznačně přispívá ke zjednodušení a k úsporám z pohledu cash flow na straně kupujících, nemožnost uplatnění režimu reverse-charge u nemovitostí obecně a nutnost zkoumání podmínek pro jeho uplatnění situaci opět komplikuje. Viníkem tohoto stavu není ministerstvo financí, použití režimu reverse-charge v oblasti převodu nemovitostí neumožňují evropská pravidla.

DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Významnou úpravou, již přinesl rok 2016 v oblasti daně z nabytí nemovitostí, je změna v osobě poplatníka. Tato úprava byla již delší dobu připravována, nicméně její zákonná úprava byla prosazena až na sklonku loňského roku.

Nadále již není možné, aby si strany sjednaly, která bude poplatníkem daně z nabytí nemovitostí, jak tomu bylo v minulosti. V návaznosti na novou úpravu došlo také ke zrušení institutu ručení za neodvedenou daň. Zároveň byl odstraněn problém zohlednění daně z nabytí nemovitých věcí na straně prodávajícího, pokud se strany dohodly, že prodávající je poplatníkem.

Žádného posunu naopak nedoznala problematika zahrnování daně z přidané hodnoty jako součásti ceny sjednané do základu pro stanovení daně z nabytí nemovitostí. Navzdory přetrvávajícím sporům zastává v této otázce státní správa neměnný názor, kdy cenou sjednanou a tedy základem daně z nabytí je cena zahrnující i DPH.

Další změny a úpravy v oblasti daně z nabytí nemovitých věcí, které přináší zmíněná novela, se týkají:

1. předmětu daně:

- Konkrétně bylo doplněno, že předmětem daně není nabytí vlastnického práva k nemovité věci přeměnou právnických osob s výjimkou převodu jmění na společníka.
- Nově se za nabytí vlastnického práva k nemovité věci, které podléhá zdanění daní z nabytí nemovitých věcí, považuje i prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno.
- Zdanění nově nepodléhá nabytí těch částí inženýrských sítí, které nejsou budovou podle katastrálního zákona (např. nabytí vodovodního a kanalizačního potrubí). Zdanění nově podléhá pouze úplatné nabytí vlastnického práva k budově podle katastrálního zákona, která je součástí inženýrské sítě.

2. uplatnění daně při směně nemovitého majetku:

U směny se rozšiřuje počet situací, kdy není nutné při stanovení sjednané ceny pro účely daně z nabytí přihlížet k hodnotě pozbyvané nemovité věci. Je tak možné použít jen směnnou hodnotu jako srovnávací daňovou hodnotu.

3. změny v osvobození nových staveb a jednotek:

- Osvobození se nově vztahuje pouze na první úplatné nabytí dokončené nebo užívané stavby rodinného domu nebo jednotky v bytovém domě. Toto osvobození se nevztahuje na nabytí rozestavěné stavby nebo rozestavěné jednotky.
- Uvedené nabytí vlastnického práva k nemovité věci je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu do 5 let ode dne dokončení nebo zahájení užívání.

DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB

Novela zákona o daních z příjmů s původně plánovanou účinností od 1. ledna 2017 byla v legislativním procesu pozdržena. Účinnost by mohla nastat od 1. dubna 2017. Novela však byla Senátem počátkem března vrácena zpět do Poslanecké sněmovny a konečný osud novely je tak v tuto chvíli nejistý.

Za nejvýznamnější novinku je považována úprava možnosti uplatnění daňových odpisů technického zhodnocení stejným způsobem pro nájemce nemovitosti i pro podnájemce. Podnájemce by v případě schválení této novely mohl uplatnit jako daňově uznatelné výdaje hodnotu daňových odpisů technického zhodnocení provedeného na podnajaté nemovitosti. Byly by tím vyslyšeny četné výzvy uživatelů pronajatých prostor, kterým stávající omezení zhoršuje postavení při uzavírání (pod-)nájemních vztahů.

Dalším návrhem je specifikace vstupní ceny pro stanovení daňových odpisů při nové výstavbě. Do vstupní ceny nového majetku se zahrnuje i zůstatková cena majetku vyřazeného v souvislosti s tímto novým pořízením. V praxi se jedná zejména o případy odstranění staveb za účelem získání prostoru pro novou výstavbu. Navrhovaná úprava stanovuje, že pro zjištění vstupní ceny tvořící základ pro kalkulaci daňových odpisů je nutné zahrnout i daňovou zůstatkovou cenu vyřazeného majetku.

Součástí chystané novely by měla být ještě jedna změna. Podle navrhované zákonné úpravy odpisů nehmotného investičního majetku by měla být výše odpisů stanovená zákonem považována pouze jako maximální. Mělo by tedy být možné uplatnit i odpis nižší.

V souvislosti se změnami v oblasti daně z příjmů je vhodné zmínit také zrušení zákona o loteriích. Ten dosud nepřímo ovlivňoval daňovou uznatelnost nákladů na propagaci, vynakládaných v souvislosti s reklamní činností daňových subjektů. Možnosti a zejména výše výher v reklamních soutěžích byly výrazně omezeny. Nová definice spotřebitelských soutěží obsažená v zákoně o ochraně spotřebitele tak dává marketingovým specialistům do rukou nové možnosti. Ty navíc mohou mít pozitivní dopad i na daňovou uznatelnost souvisejících nákladů.

KORUNOVÉ DLUHOPISY

Daňové zvýhodnění korunových dluhopisů vydaných do konce roku 2012 drženy spojenou osobou spočívající ve výhodném zaokrouhlení základu daně a tím vyloučení zdanění úrokového výnosu v návaznosti na navrženou novelu zákona o daních z příjmů je možná u konce. Novela zákona o daních z příjmů, která je projednávána v Poslanecké sněmovně, by zdanění těchto dluhopisů měla podříditi současnému režimu, kdy k zaokrouhlení základu daně nedochází. Osud této novely je však nejasný. Aby novela skutečně nabyla účinnosti, je nezbytné, aby celým legislativním procesem prošla ještě v tomto volebním období. I v takovém případě lze očekávat, že může dojít k podání návrhu na její zrušení Ústavnímu soudu z důvodu retroaktivity její účinnosti.

V dalším období tedy bude zajímavé sledovat jak vývoj této novely, tak zejména postup finančních úřadů, které v poslední době spustily řetěz kontrol emitentů těchto dluhopisů a zaměřují se jak na podmínky jejich vydání, tak i na způsob využití takto získaných prostředků.

AKTUÁLNÍ RIZIKOVÁ TÉMATA

Popsané daňové úpravy nejsou zdaleka všechny. Navíc, řada dalších změn se chystá nebo se o nich diskutuje i kvůli neukotvenému výkladu. Považujeme proto za přínosné seznámit čtenáře Trend Reportu aspoň s takovými, které se bezprostředně týkají trhu nemovitostí.

DEBT PUSH DOWN

Jedná se o situace, kdy správce daně spatřuje zneužití práva v odpočtu úroků z úvěru poskytnutého spojenou osobou na nákup podílů ve společnostech pořízených v rámci vnitroskupinové reorganizace. Situace, kdy vnitroskupinová reorganizace je prováděna zejména s cílem dosáhnout daňové uznatelnosti úroků z akvizičních úvěrů, jsou pak posuzovány jako situace, které nemohou požadovaný výsledek zajistit, pokud další ekonomické důvody pro provedení transakce chybí.

Nejdůležitější úlohu hraje schopnost subjektu prokázat, že byly splněny veškeré požadavky a normy pro uskutečnění restrukturalizace. Z aktuální judikatury je možné vyčíst identifikaci případů, kdy nebyl prokázán zejména ekonomický důvod. Celý postup restrukturalizace byl tím pádem posouzen jako realizovaný pouze za účelem získání daňové výhody. Jinými slovy byl použitý postup posouzen jako zneužití práva. V konečném důsledku pak správce daně považuje náklady spojené s restrukturalizací daňově neuznatelné.

VÝPLATA PROSTŘEDKŮ Z NEROZDĚLENÉHO ZISKU

V souvislosti s přeměnami společností často dochází k přecenění a následně k účtování oceňovacích rozdílů prostřednictvím různých rozvahových položek. Jakkoliv je tato možnost z pohledu českých účetních standardů možná, je otázkou, zda toto účetní zachycení může ovlivnit daňový režim uplatněný při výplatě.

Tato problematika byla v průběhu roku 2016 živě diskutována na společném jednání zástupců Ministerstva financí ČR a Komory daňových poradců. O složitosti nastolené otázky svědčí mj. skutečnost, že téma zůstalo otevřené delší dobu, než bývá obvyklé, a závěry byly opakovaně doplňovány.

Ve finále ministerstvo financí zaujalo k této problematice postoj, kdy rozhodujícím faktorem pro určení daňového režimu je způsob vzniku vyplácené složky vlastního kapitálu. Oceňovací rozdíl vzniklý z přecenění nebyl vytvořen ze zisku, ale v důsledku fúze. Dle tohoto názoru tedy v daném případě nelze uplatnit osvobození z výplaty oceňovacích rozdílů, jelikož se nejedná o druh příjmu, který je podle zákona o daních z příjmů osvobozen.

VEDLEJŠÍ NÁKLADY NÁJMU

Aktuální otázkou, se kterou se v poslední době setkáváme nejen na straně klientů, ale také v soudních rozhodnutích, je posouzení vedlejšího plnění jako součásti hlavního plnění pro účely DPH ve vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případech, kdy jsou spolu s nájmem poskytovány nájemci i další služby, vzniká otázka, zda z pohledu DPH by měly být tyto služby považovány za samostatné plnění, nebo jako součást plnění

anebo jako plnění vedlejší k pronájmu, které by se řídilo režimem DPH hlavního plnění. V praxi se jedná například o otázky fakturace úklidu, ostrahy či spotřeby energií ve společných prostorách, případně také o otázky pojistného či daně z nemovitostí.

Jde zejména o případy, kdy nájemní vztah je sjednán s nájemcem, který není plátcem DPH, či který je v uplatnění nároku na odpočet limitován.

Z dosavadní praxe je zřejmé, že posouzení, zda se jedná o samostatné plnění, nebo o plnění vedlejší, není jednoznačné a je nutné přistupovat ke každému případu zvlášť. Nicméně je evidentní, že některé výše zmíněné položky, které byly v minulosti v praxi posuzovány jako samostatná plnění, mohou do základu daně při pronájmu nemovitostí vstoupit. I v návaznosti na judikaturu Soudního dvora Evropské unie lze tak očekávat zaměření pozornosti správců daně právě na tuto oblast.

OBSTRUKCE PŘI REGISTRACI

Posilování vlivu kontrolních mechanismů proti daňovým únikům uplatňuje finanční správa také v oblasti registrace nových společností k DPH. Ve snaze předejít uplatnění možných neoprávněných nároků na odpočet DPH je již při procesu registrace detailně prověřována budoucí aktivita společnosti žádající o registraci. Tento proces tak může dobu potřebnou k dobrovolné registraci k DPH výrazně prodloužit. Daňová správa pak při registraci mnohdy požaduje předložení dokumentů a informací, které v daném okamžiku nemusejí být k dispozici (budoucí nájemní smlouva, obchodní smlouva, objednávky apod.).

S tímto postupem správců daně je bohužel nutné předem počítat. Míra prověřování je závislá vždy jen na požadavcích konkrétního pracovníka registračního oddělení a proces registrace tak může být značně prodloužen.

ZÁVĚREM DO BUDOUCNA

Současná situace na poli daňovém spíše než koncepční podporu vybraných oblastí implikuje přípravu na nadcházející volební rok, vyčkávání jednotlivých aktérů a hledání nejvýhodnějšího předvolebního postavení či povolebního slibu. Věříme však, že v Trend Reportu 2018 budeme moci představit více pozitivních zpráv, které by tomuto dynamickému odvětví našeho hospodářství vdechly nový impuls pro další rozvoj. Bude již také alespoň částečně jasné, jakým způsobem se na budoucím daňovém vývoji odrazí výsledky voleb a jaké rámcové změny bude možné v následujících několika letech očekávat.

PETR TOMAN, PŘEMYSL KLAS

KPMG Česká republika, s.r.o.

ENGLISH SUMMARY

In the area of tax legislation, 2016 was a rather peaceful year. It was characterized by stabilization and experiencing previously introduced innovations and their chiselling. Given the fact that this year is election year, we can no longer expect a tax revolution. Even though we have seen attempts in the first few months to make certain changes, particularly in the area of electronic records of sales, there was no "fast-tracking" like we have seen in the past.

In 2017, we can expect that initiated tax audits will usually not deal with all tax areas. They will focus on the areas in which they can expect an increased probability of detecting tax arrears, or possibly a serious violation of tax rules. Tax audits are generally also not initiated on a random basis, but on the basis of evidence found directly in tax claims and their annexes, inspection reports and newly also from the EET system.

The policy of the Ministry of Finance is based on international activities aimed at eliminating and preventing tax evasion. The plan of action was approved by the BEPS initiative. The specific impacts of this initiative can be followed in the amendments to EU legislation. Under the influence of these two factors, these amendments also affect Czech entities.

The tax adjustments described in this chapter are not the only ones. Moreover, a number of other changes are in the making or are being discussed due to ambiguous interpretation. We therefore think it is beneficial to introduce readers of Trend Report to at least those changes that are directly related to the real estate market.

Zákazníci se skrývají ve vašich datech

Dokážete je najít?

S využitím analytických nástrojů, kterým můžete
důvěřovat, pomáháme vaší firmě růst a nacházet
nové příležitosti.

kpmg.cz

Anticipate tomorrow. Deliver today.



© 2016 KPMG Česká republika, s.r.o., a Czech limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.



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, Moneta Money Bank
Běhounek Tomáš, bnt attorney-at-law
Fical Jan, Arridere
Jůzová Martina, Česká spořitelna
Klapalová Zdenka, Knight Frank
Klečka Karel, Patria investiční společnost
Kruntorád Jan, Gepard Finance
Nehoda Radek, Letiště Praha
Němeček Petr, Hypoteční banka
Opletalová Daniela, Bird and Bird
Pažitka David, Klépierre
Pácal Jiří, Central Europe Holding
Řežáb Jan, JRD
Višňovský Peter, Lexxus

V TREND REPORTU 2017 BYLY PUBLIKOVÁNY FOTOGRAFIE TĚCHTO PROJEKTŮ (PODLE POŘADÍ):

IN TREND REPORT 2017, THERE WERE PUBLISHED FOLLOWING PROJECT PHOTOS
(IN ORDER OF APPEARANCE):

Titulní strana / Title page:

Waltrovka, Penta Investments

Kapitoly / Chapters:

Masarykovo nádraží, Penta Investments
AVAST

Za poskytnuté fotografie děkujeme.

Our special thanks goes for provided pictures.

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, Martina Kaděrová, Zdeněk Vašata
Překlad do anglického jazyka / Translation into English: LANGE0, s.r.o.
Obálka a grafická úprava / Cover and Design: Idealab, s.r.o.
Tisk / Print: MH tisk, Praha
Vydavatel / Publisher: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, zájmový spolek



Trend Report 2017 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 10. 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 2017 has been published by the Association for Real Estate Market Development as its 10th 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



FOR ENGLISH VERSION DOWNLOAD USE THE QR CODE.

ANGLICKÁ VERZE KE STAŽENÍ ZDE.