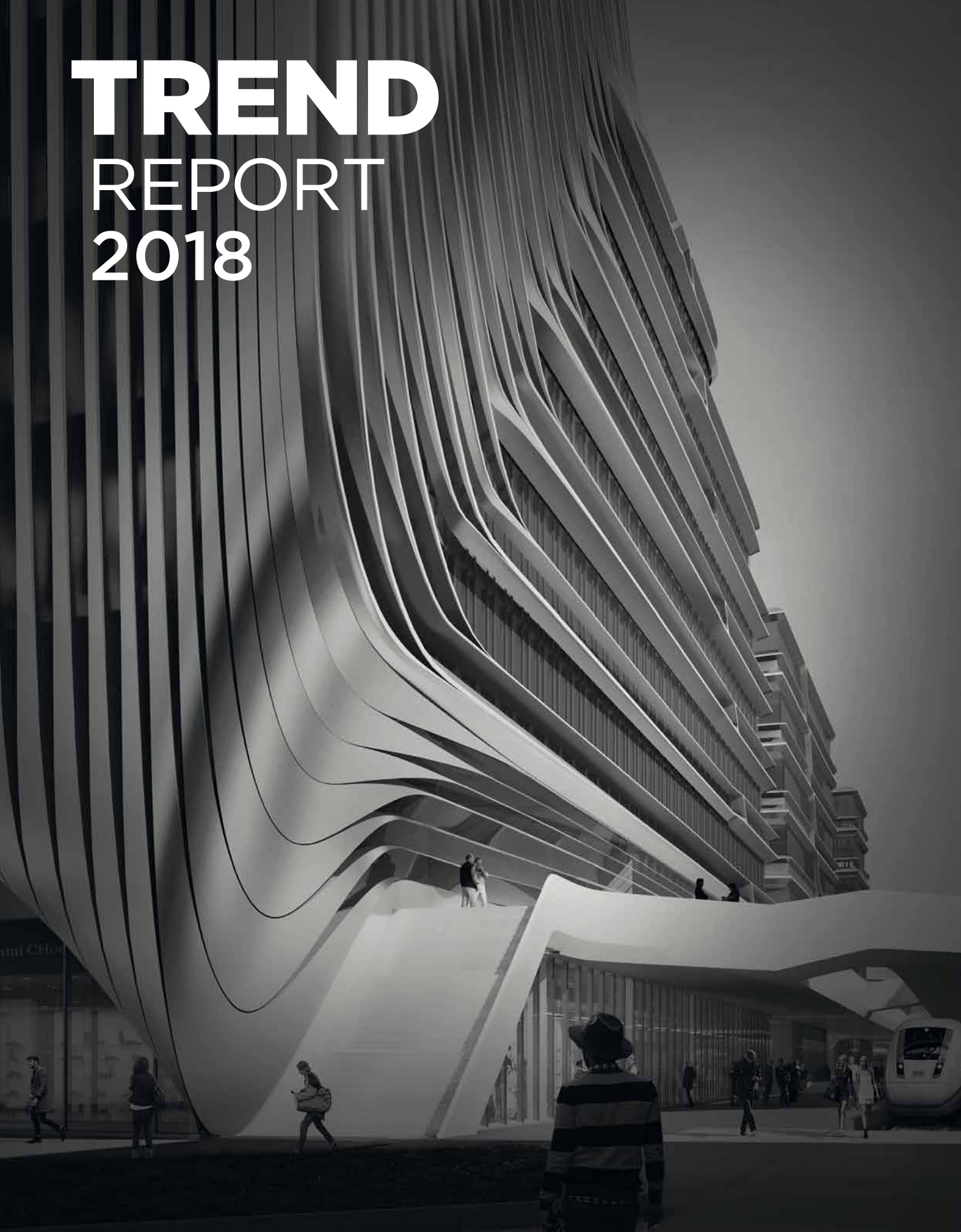


TREND REPORT 2018



ARTN

PŘEHLED ČESKÉHO REALITNÍHO TRHU
CZECH REAL ESTATE MARKET SURVEY

Generální partner ARTN
AREMD General Partner



Partneři ARTN
AREMD Partners



Obsah publikace Trend Report 2018 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 2018 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:

Archour Gabriel, ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář
 Bečička Jaromír, Invicta Law, advokátní kancelář
 Bloomfield Stuart, Knight Frank
 Drtina Tomáš, GfK Czech
 Fiala Vojtěch, ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář
 Frait Jan, Česká národní banka
 Hejlová Hana, Česká národní banka
 Hlaváček Michal, Česká národní banka
 Holub Emil, Clifford Chance
 Kaděrová Martina, ARTN
 Kavka Martin, KPMG Česká republika
 Klupalová Zdenka, Knight Frank
 Klas Přemysl, KPMG Česká republika
 Klečka Karel, Panattoni
 Klumplerová Petra, VŠE
 Kosman Kamil, KAAP Media
 Kostrounová Lenka, ČSOB
 Kozáková Daniela, HAVEL & PARTNERS, advokátní kancelář
 Lux Martin, Sociologický ústav AV ČR
 Mazáček David, VŠE
 Mocková Marie, ARTN
 Novák Pavel, Knight Frank
 Pácal Jiří, Central Europe Holding
 Polák Radek, Trigema
 Pražáková Renata, Knight Frank
 Sadil Jan, ČSOB
 Sural Marcel, Trigema
 Šindelářová Lenka, BNP Paribas Real Estate Czech Republic
 Toman Petr, KPMG Česká republika
 Višňovská Denisa, Lexxus Norton
 Vlk Ondřej, Colliers International
 Wray Ryan, Knight Frank
 Žáček Adam, Invicta Law, advokátní kancelář

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 Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Introduction by the President of Association for Real Estate Market Development	4
O nás About us	5
Členové Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí v roce 2018 Members of Association for Real Estate Market Development 2018	6
Průzkum ARTN: Ceny rezidenčních nemovitostí dosahují nových maxim a stále stoupají AREMD survey: The prices of residential real estate are reaching their peaks and continue to grow	8
Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě Macroeconomic development and real estate prices in Czech Republic and abroad	22
Rezidenční trh Residential Market	34
Development nových bytů The development of new flats	38
Dosahují ceny nových bytů vrcholu? Are the prices of new apartments at their peak?	41
Na koho by měl cílit zákon o sociálním bydlení? Who is the goal of the Social Housing Act?	45
Luxusní nemovitosti na českém trhu Luxury Real Estate on the Czech Market	50
Trh s kancelářskými prostory Office Market	52
Trh s maloobchodními prostory Retail Market	64
Trh průmyslových nemovitostí Industrial Space Market	72

Současné trendy v cestovním ruchu s důrazem na hotelnictví Current Trends in Tourism with an Emphasis on hospitality	76
Fenomén sdílené ekonomiky a GDPR v oblasti nemovitostí Phenomenon of the Collaborative Economy and of the GDPR in the Real Estate Sector	79
Investiční trh Investment Market	82
Vzestup privátních investorů The rise of private investors	87
Financování právnických osob a nemovitostí Legal Entity and Real Estate Financing	90
Alternativní financování komerčními nemovitostmi Alternative financing of Real Estate	93
Nástup českých realitních fondů The entry of Czech Real Estate Funds	97
Financování rezidenčních nemovitostí Financing residential real estate	100
Úvod do kapitoly Právo Introduction to the "Law" chapter	108
Shrnutí legislativních změn Summary of legislative changes	109
Právní aspekty zaměstnávání cizinců ve výstavbě Legal aspects of employing foreigners in construction	111
Daně v oblasti nemovitostí Taxes on real estate	116
Seznam zveřejněných citací a fotografií List of Published Quotes and Photos	120

SLOVO PREZIDENTKY ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ

VÁŽENÍ ČTENÁŘI, MILÍ ČLENOVÉ A PŘÍZNIVCI ARTN,

je mi ctí uvést na trh další, v pořadí již jedenáctý výtisk Trend Report 2018. Tato publikace je zcela unikátním a komplexním sumářem informací o realitním trhu za uplynulé období. Při pohledu do našeho archivu jsem zjistila, že jej vydáváme již od roku 2002, přičemž od roku 2005 je součástí Trend Reportu pravidelný průzkum, který představuje významnou a zcela ojedinělou sondu do českého realitního trhu.

A co je hlavním tématem, které se prolíná kapitolami letošního Trend Reportu, jež právě máte před sebou? Odpověď je jednoduchá – je to prosperita. Ekonomice se daří, realitní trh zažívá dlouhodobou konjunkturu. To je však jedna strana mince. Tou druhou – odvrácenou – stranou je odborníky avizovaný nedostatek dostupného bydlení, především v Praze. Dochází ke zpříšňování podmínek pro poskytování hypoték, ceny nemovitostí dosahují historických maxim a developeři poukazují na dlouhé lhůty stavebních řízení, které způsobují nedostatek nových bytů na trhu. Podobně se situace projevuje i na kancelářském trhu. S ohledem na rekordně nízkou nezaměstnanost se firmy snaží přilákat a udržet zaměstnance možnostmi pracovat v moderním a inspirativním pracovním prostředí.

S ohledem na velmi dlouhé schvalovací procesy nejsou developeři schopni pružně a adekvátně reagovat na aktuální trendy a s nimi spojenou poptávku. Pozitivní je, že zástupci hlavního města Prahy pokračují s ARTN v dialogu, projevují aktivní zájem o situaci v oblasti rozvoje města a chápou nutnost spolupráce soukromého a veřejného sektoru. Toho si velmi vážíme.

Kvůli znatelnému růstu cen a poklesu výnosů začínají někteří odborníci mluvit o možném ochlazení trhu. Jsou přesvědčeni o tom, že dosáhl svého vrcholu. To je otázka – neboť Česká republika je bezpečnou a stabilní zemí, a z toho důvodu má perspektivu udržitelného rozvoje.

Jednoznačně pozitivně vnímáme i realizaci velkých transakcí v regionech a rostoucí apetit domácích investorů. To je důkazem, že našemu trhu věří a vidí v něm i nadále perspektivu.

Přála bych nám všem, aby se trhu a jeho účastníkům i nadále dařilo. Zejména méně byrokracie, více vydařených projektů a společných úspěchů.

Vydávat každoročně Trend Report není jednoduché. Obnáší spoustu práce realizačního týmu a autorského kolektivu. Bez podpory sponzorů bychom nemohli v této kvalitě a rozsahu materiál připravit.

Dovolte mi proto poděkovat všem našim partnerům za jejich zájem o naši práci a za poskytnutou podporu, bez níž bychom se neobešli.

Hodně sil a zdaru do dalších let,

ZDENKA KLAPALOVÁ,
prezidentka ARTN

Zdenka Klapalová



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

Členská základna ARTN v roce 2018 čítá 108 členů a vedle osobností působících v nejrůznějších segmentech trhu nemovitostí zahrnuje i 18 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 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 zúčastnil celá řada aktivních expertů, mezi respondenty byli významně zastoupeni členové Asociace.

ODBORNÉ PUBLIKACE

Trend Report je vydáván od roku 2002 jako pravidelná odborná a objektivní studie o vývoji na realitním trhu v České republice. Letošní v pořadí již 11. 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 online 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 19. 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 poctnácté udělila ARTN svou výroční cenu AWARD FOR EXCELLENCE. Tuto cenu, o které rozhodují sami členové asociace svým hlasováním, v roce 2017 získalo město Litomyšl za svou dlouhodobou a významnou podporu soudobé architektonické tvorby.

Více o nás na www.artn.cz.

ČLENOVÉ ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ V ROCE 2018

KORPORÁTNÍ ČLENOVÉ

ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.	Achour Gabriel	Metrostav Development, a.s.	Štyler Petr, Buršík Ondřej
ASB Group	Ledvinka Dan, Rychnovská Petra	Penta Investments	Palička Petr
BPD Development	Pokorný Radek	SATPO broker, s.r.o.	Pokorný Jiří
CRESTYL	Guthová Marta, Mazáček David	SBERBANK	Maršala Matěj
Czech Property Investments, a.s.	Havelka Zdeněk, Martin Němeček	Sekyra Group, a.s.	Anderle Leoš
Česká spořitelna, a.s.	Hašek Milan, Jůzová Martina, Marková Veronika	Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	Machartova Petra, Šulc Jan
FINEP & partners, a.s.	Kocián Michal, Landová Hana	Trigema, a.s.	Soural Marcel, Malinský Martin
HB Reavis Group CZ, s.r.o.	Herman Petr	TREI Real Estate	John Vladislav
KKCG Real Estate, a.s.	Koval Otto, Pujman Petr, Skála Patrik	UBM Bohemia Development, s.r.o.	Kulhánková Simona

ČLENOVÉ

Balák Jan	Arcibiskupství pražské	Lux Martin	Sociologický ústav AV ČR
Beneš Petr	Geosan Development	Malý Bedřich	YBN consult, znalecký ústav
Berger Pavel	Komerční banka	Marek Petr	ČVUT FSv
Bernard Radovan	BERNARD LEGAL	Melč Michal	Deloitte Advisory, s.r.o.
Bertacchini Matoušková Karolína	The Property Advisory Group, s.r.o.	Miškovič Milorad Miško	KARLIN PORT REAL ESTATE
Capelleveen Johannis van	ECOVIS	Mládek Martin	INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.
Čermák Pavel	Arcadis CZ, a.s.	Naskos Michal	Cushman & Wakefield
Dembowski Milan	Komerční banka	Nehoda Radek	Letiště Praha
Drtina Tomáš	GfK Czech, s.r.o.	Němec Petr	Decathlon Russia
Dubovský Miroslav	DLA Piper Prague LLP	Němeček Radomír	OBERMEYER HELIKA, a.s. – Obermeyer Group
Dvořák Václav	Gestin Holding, a.s.		RENOMIA
Fajkus Jiří	RSIM Realitní a správcovská a.s.	Nepala Pavel	NSG Morison advokátní kancelář, s.r.o.
Fanta Petr	CODECO, a. s.	Novotný Martin	Bird & Bird, s.r.o. advokátní kancelář
Fára Pavel	Delta Legal	Opletalová Daniela	Central Europe Holding, a. s.
Frank Rainer	Kocián, Šolc, Balaščík	Pácal Jiří	Allen & Overy LL.P., organizační složka
Gavlas Ivo	Gavlas, s.r.o.	Pokorná Magda	
Giese Ernst	Giese & Partner, s.r.o.	Prášil Jiří	
Grabmüllerová Daniela	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	Prchlík Dušan	Ungelt Services, a.s.
Hampl Ondřej	BADOKH, advokátní kancelář	Příkrylová Pavla	PETERKA & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.
Hejduk Lukáš	CMC Cameron McKenna, advokát		Starosta Praha 5
Hejma Petr	Multiprojekt Group, a.s.	Richter Pavel	ČSOB
Hermann Jiří	UCTAM Czech Republic	Sadil Jan	Lexxus, a.s., partner
Hink Michal	Dentons Europe CS LLP	Sedmíhradský Jakub	Sentient
Holásek Jan		Scheuch Martin	Ministerstvo pro místní rozvoj, vedoucí oddělení bytového práva
Holub Emil	Clifford Chance Prague LLP, organizační složka	Schödelbauerová Pavla	EDULIOS fond (CIMEX Invest, s.r.o.)
	CTR Group, a.s.		RSM Tacoma, a.s.
Horváth Jan	LEGALITÉ advokátní kancelář, s.r.o.	Skalický Martin	Univerzita Karlova, PřF, Fakulta geografie a regionálního rozvoje,
Humlová Olga	Ministerstvo kultury, odbor investic	Skotnica Jiří	Baker & McKenzie, s.r.o., advokátní kancelář
Hybš Jan	ANO spořitelní družstvo	Sýkora Luděk	AmRest
Illetško Petr	Squire Patton Boggs, s.r.o., advokátní kancelář		MS architekti, s.r.o.
Janeček Radek	KNIGHT FRANK, s.r.o.	Šimonek David	Panattoni Development Czech Republic
	KPMG Česká republika	Škvára Pavel	Kinstellar, s.r.o., advokátní kancelář
Klapalová Zdenka	Konečná & Zacha, s.r.o., advokátní kancelář	Šourek Michal	TCG Technical Consulting Group, s.r.o.
Kliment Pavel	Advokátní kancelář JUDr. Dana Kořínková	Špalek Ondřej	DBK Praha, a.s.
Konečná Radka	European Capital Partners Real Estate, s.r.o.	Štěpánková Klára	PPF Real Estate, s.r.o.
Kořínková Dana	Československá obchodní banka, a. s.	Švanda Zdeněk	Petr Urbánek – Poradenství pro nemovitosti
Kosman Kamil	HAVEL & PARTNERS s.r.o.	Tlačbaba Jan	PSJ, a.s.
	PRK Partners, s.r.o.	Tuček Martin	Stewart Title Limited
Kostrounová Lenka	VŠE, fakulta podnikohospodářská	Urbánek Petr	GES REAL, a.s.
Kozáková Daniela	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových		TIDE Reality
Kožušník Rudolf	COLAS CZ	Vaculík František	Trikaya Czech Republic, a.s.
Krejčí Filip	Gepard Finance, a.s.	Válka Zdeněk	Kopf Advisory
Kremlík Vladimír	Česká spořitelna, a.s.	Vecán Pavel	ARGON, s.r.o.
	Czech Comfort, s.r.o.	Velebil Pavel	Ernst & Young, s.r.o.
Krones Tomáš	Crest Communications	Veselý Alexej	Interprospekt CZ, s.r.o.
Kruntorád Jan	Dentons Europe CS LLP	Zaslavský Timur	
Kühn Pavel		Zeman Petr	
Kulman Tomáš		Zemanová Eva	
Langr Aleš		Žalský Karel	
Lazar Evan Zohav			

**PRŮZKUM ARTN:
CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ
DOSAHUJÍ NOVÝCH MAXIM
A STÁLE STOUPAJÍ**

PRŮZKUM ARTN: CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ DOSAHUJÍ NOVÝCH MAXIM A STÁLE STOUPAJÍ

Růst cen rezidenčních nemovitostí, predikovaný v loňském Trend Reportu, se vyplnil. Odborníci začínají hovořit o cenové bublině.

Silná poptávka po rezidenčních nemovitostech ve velkých městech jako Praha, Brno, Plzeň nebo Olomouc je motivována především rekordně nízkými sazbami u hypoték.

ČNB přichází s regulací hypotečního trhu a omezuje maximální možné LTV na 80 %. Další ochlazení hypotečního trhu nastane se stoupajícími úrokovými sazbami.

Airbnb ve velkých městech zvyšuje ceny dlouhodobých pronájmů. Experti varují, že vlastní bydlení, stejně jako bydlení v pronájmu, se stává nedostupným pro nižší příjmové vrstvy obyvatelstva, především pro mladé lidi.

O PRŮZKUMU

Trend Report 2018 je jedinečnou publikací, která mapuje český trh s nemovitostmi. ARTN jej vydává již od roku 2002, přičemž od roku 2005

„Rok 2018 se ponese v podobném duchu jako loňský rok. V oblasti rezidenčních nemovitostí můžeme ještě očekávat další mírný růst cen, který je způsoben především nedostatkem nových bytů. Sice existuje nabídka tzv. secondhandových nemovitostí, povětšinou starších bytů v původní výstavbě, ty však často vyžadují nemalé investice do rekonstrukce. Cenově dostupných bytů je dlouhodobě málo a nabídka se i nadále zužuje, což je dáno obecně dobrou kondicí ekonomiky a konkrétně růstem mezd i zájmem Čechů o vlastní bydlení.“

Zdenka Klapalová, Knight Frank

je jeho nedílnou součástí komplexní průzkum, který shrnuje názory expertů ze všech oblastí nemovitostního trhu. Respondenty průzkumu a autory jednotlivých kapitol Trend Reportu jsou přední osobnosti českého realitního trhu. Jedná se o přední představitele developerských a investičních společností, realitních, právních a poradenských kanceláří, bank

a dalších organizací činných na trhu. Mezi respondenty dále nalezneme důležité představitele a vyšší management veřejné správy, akademické pracovníky a pedagogy vysokých škol se zájmem o tuto oblast.

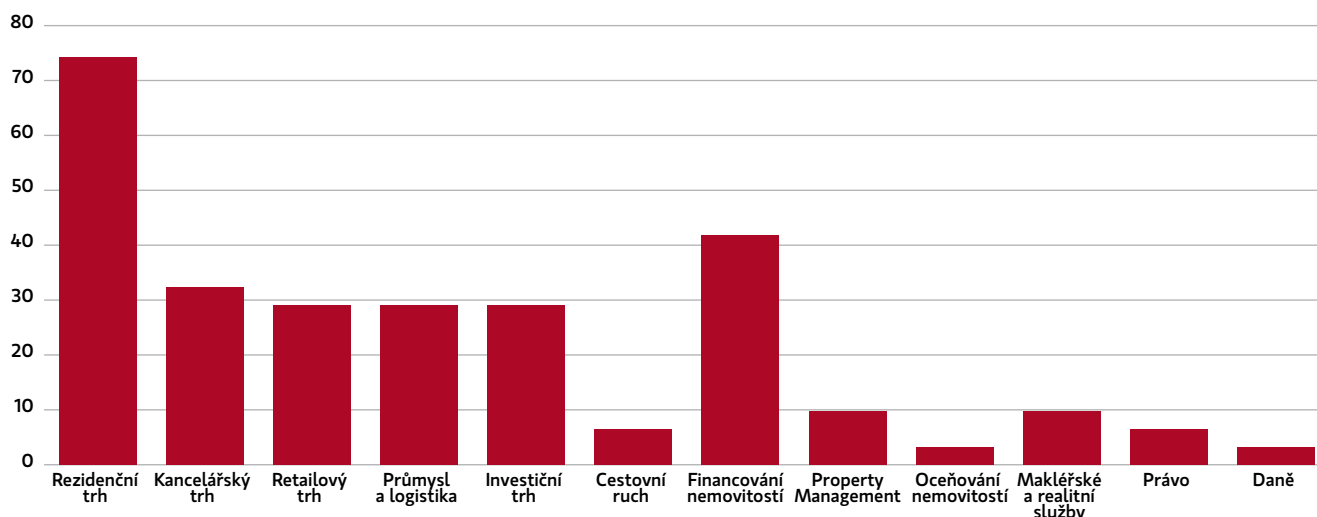
Díky širokým znalostem a hlubokému zájmu autorů o realitní trh je výsledný Trend Report 2018 komplexní zprávou, která zaručuje, že i toto v pořadí jedenácté vydání publikace shrnuje dění v této oblasti objektivně a s přidanou hodnotou, kterou jí vtiskli experti z různých oblastí realitního trhu.

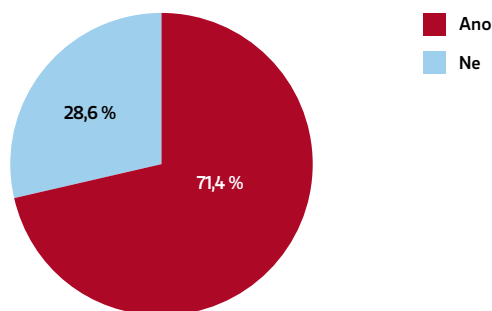
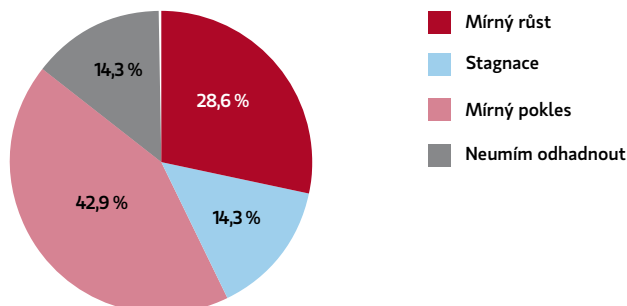
REZIDENČNÍ TRH V HLAVNÍ ROLI

Z výsledků průzkumu jednoznačně vyplývá, že oblast rezidenčních nemovitostí na sebe strhla téměř veškerou pozornost, spojenou s realitním trhem. Tématem číslo jedna byl citelný růst cen nemovitostí a zpřísňující podmínky pro hypoteční úvěrování. K tomuto restriktivnímu opatření přistoupila ČNB v průběhu roku 2017, aby zpomalila neustále rostoucí objem nově poskytovaných hypoték.



GRAF Jaký očekáváte vývoj na českém nemovitostním trhu? Vyberte oblasti, které podle vašeho názoru doznají největších změn.



GRAF Považujete nákup nemovitosti pro investiční účely stále za atraktivní?

GRAF Jak se bude v letech 2018–2019 vyvíjet objem úvěrů na financování nemovitostí poskytnutý bankami fyzickým osobám – občanům?


Mezi respondenty převládá názor, že ceny nemovitostí dosáhly nového maxima. Zmiňují dlouhodobý akutní nedostatek rezidenčních nemovitostí v Praze a netají se obavami, že se vlastní bydlení ve velkých městech stává nedostupným pro určitou skupinu lidí, především pro mladé. Ti totiž nemají finanční rezervy, nutné na pokrytí bankami požadovaných dvaceti procent z výše hypotečního úvěru, stejně jako na pokrytí daně z nabytí nemovitosti ve výši čtyř procent. Na druhou stranu zmiňují, že pro investory zůstává Praha i nadále levná, a tím pádem velmi lákavá, a nepředpokládají jejich odliv do jiných destinací. Definují Českou republiku jako atraktivní a bezpečnou zemi s dobrými makroekonomickými ukazateli.

Odborníci očekávají plynulý růst nájemného, a to ve všech segmentech nemovitostního trhu. Nejvíce patrný bude zřejmě u bydlení, neboť vláda v demisi přišla na konci února 2018 s návrhem zvýšení daní lidem, kteří mají hlavní příjmy z pronájmu bytů, a to v řádu několika

„Po mnoha letech levných peněz se trend začal významně otáčet. V kombinaci s rostoucími cenami nemovitostí lze očekávat odliv domácích investorů, kteří nebudou ochotni kupovat drahé nemovitosti a zároveň si na ně půjčovat za relativně vyšší úrok. U zahraničních investorů lze naopak očekávat rostoucí zájem – z jejich pohledu je Praha stále cenově velmi dostupná.“

Peter Višňovský, LEXXUS

desítek procent. Návrh se má týkat všech fyzických osob, jež mají příjmy osvozené od platby sociálního a zdravotního pojištění. U těchto osob, jejichž příjmy přesáhnou 1,5 milionu korun ročně, se mají daně navýšit o 60 procent. Zároveň se ale shodují, že rozhodujícími faktory budou opět především lokalita a kvalita projektu.

Vlastní kapitolou je financování nemovitostí formou hypotečního úvěru. Experti se shodují, že po tučných létech je na řadě pokles objemu poskytovaných hypoték. Ten bude způsoben postupným růstem úrokových sazeb, dopadem nově zavedené regulatoriky ČNB a možným dalším zpřísněním podmínek pro financování nemovitostí.

(STARO)NOVÉ TRENDY V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

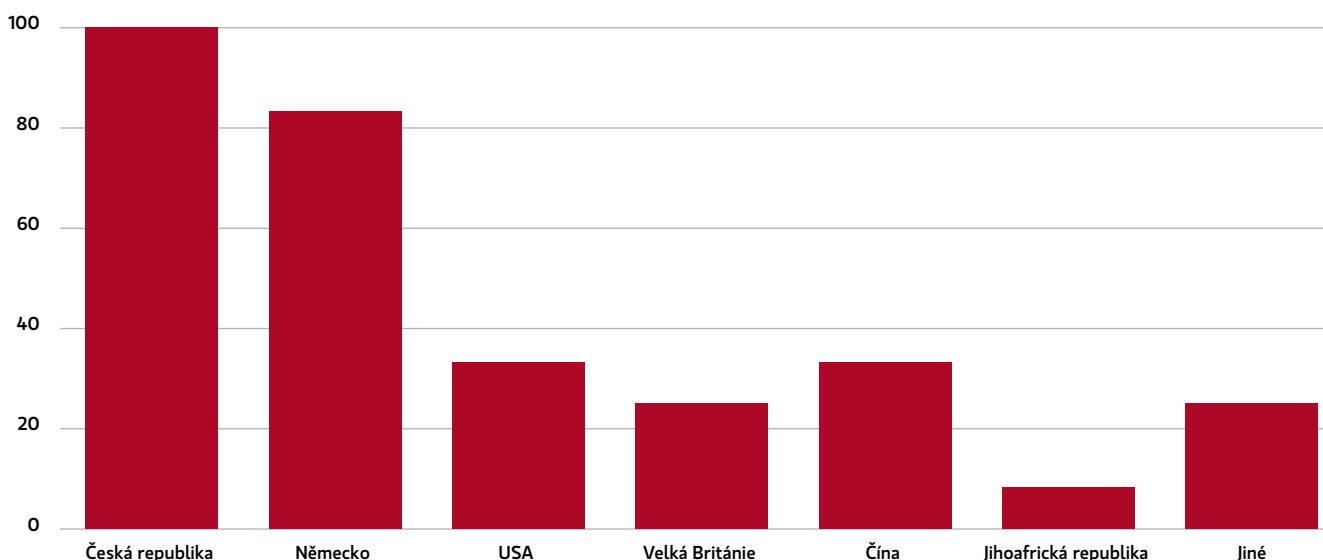
Důležitou roli bude mít s ohledem na růst konkurence moderní design a fit-out prodejen, stejně jako rozvoj poskytovaných služeb, a to jak obchodními centry, tak samotnými prodejci. Objednání on-line a vyzvednutí na prodejně bude zcela běžné, stejně jako cílení na eco-friendly klientelu. Větší důraz bude kladen na sběr clientských dat a následné využívání. Trendem bude tzv. leisure shopping – spojení zábavy, volnočasových aktivit a nakupování v jednom.

Mezi klíčové faktory při výběru kancelářské budovy jednoznačně patří lokalita a dopravní dostupnost. Druhý zmiňovaný faktor je důležitým parametrem především pro zaměstnance. Jako zcela standardní je již brána vysoká kvalita budov, stejně jako moderní design a fit-out užívaných prostor. Trendem posledních let je přizpůsobování objektů potřebám zaměstnanců, kteří v těchto budovách pracují, ať už se jedná o vytváření společných míst pro potkávání a co-working, pro relax nebo sport.

Mírný růst v oblasti investičního trhu s komerčními nemovitostmi bude i do budoucna poháněn především stabilní situací na finančním trhu, nicméně experti se shodují, že kvalitní nemovitosti jsou rozebrány a stejně jako v případě rezidenčních nemovitostí poptávka převyšuje nabídku.

„Služby typu airbnb ovlivňují cenu rezidencí – zejména v turisticky atraktivních lokalitách. Je to reálná konkurence hotelovému ubytování. Výnosnost takovýchto nemovitostí je výrazně vyšší, což se projevuje na jejich tržní ceně. Myslím si, že regulace by měla být stejná jako v případě hotelů. Je otázkou i pro představitele samosprávy, zda centra jejich měst mají sloužit jen krátkodobému ubytování, nebo zda chtějí mít dlouhodobé uživatele bytů, kteří v této lokalitě pak ‚svůj‘ život žijí a vytváří živou lokální komunitu.“

Pavel Berger, Komerční banka


GRAF Odkud pocházejí nejaktivnější investoři na českém investičním trhu?


NOVÁ LEGISLATIVA

Od ledna 2018 začala platit novela stavebního zákona, která přinesla řadu změn a novinek. Novela má pomoci stavitelům a ulevit přetíženým stavebním úřadům. Ministerstvo pro místní rozvoj si od novely slibuje zjednodušení změn územně-plánovací dokumentace, zkrácení lhůty pro napadení územního plánu, prodloužení lhůty pro města a obce pro pořízení nových územních plánů o dva roky, zjednodušené postupy a společná řízení pro

územní a stavební řízení atd. Zda tyto změny povedou k deklarovanému cíli v podobě urychlení a zjednodušení povolenacích procesů, se samozřejmě ukáže až v praxi.

Dalším velkým tématem roku 2018 je GDPR (General Data Protection Regulation), obecné nařízení o ochraně osobních údajů,

které vstoupí v platnost 25. května 2018. Jeho účelem je zvýšení ochrany osobních údajů, stanovení pravidel v souvislosti se zpracováním a pohybem těchto dat.

„Celková legislativní situace přípravy a realizace staveb je největším problémem nemovitostního trhu. Segment developmentu nemůže dostatečně pružně reagovat na změnu v nabídce a poptávce na trhu, ale je zásadním způsobem determinován kapacitou a průchodností příslušných správních procesů.“

Tomáš Kadeřábek, Asociace developerů

ce pomalý proces povolování staveb a chybějící Metropolitní územní plán. Právě celkově nejasná a nepružná legislativní situace, týkající se přípravy a realizace staveb, je charakterizována jako největší problém nemovitostního trhu u nás. Z úst odborníků zaznívá jasná výtka, že právě ona nepružnost znemožňuje reagovat na nikoliv aktuální, ale dlouhodobé změny v nabídce a poptávce. Zmiňována je rovněž dlouhodobě poddimenzovaná nekvalitní dopravní infrastruktura včetně dálničního spojení na okolní státy.

„Finanční zdroje jsou dlouhodobě velmi levné a dostupné, což podněcuje zájem o investice do nemovitostí. Zároveň ale konkrétně v Praze chybí dostatek vhodných investičních příležitostí, přitom je hlavní město pro investory z mnoha různých důvodů atraktivní – nájemné je dlouhodobě stabilní, kupní síla je vyšší než v ostatních částech republiky apod.“

Zdenka Klapalová, Knight Frank

Na otázku, zda služby typu airbnb ovlivňují ceny rezidenčních nemovitostí a zda by se nájmy měly regulovat, odpovídají respondenti ve směr podobně – služba má menší vliv na cenu, ale markantnější vliv na vyliďňování center velkých měst, především pak v Praze. Odpovědi na tento trend je podle nich rozumná míra regulace, spojená hlavně se zdaněním, které by mělo zajistit stejné podmínky pro všechny typy rezidenčního podnikání.

CO TRHU NEMOVITOSTÍ ŠKODÍ?

Mezi dva klíčové faktory, které negativně ovlivňují trh nemovitostí a na kterých se shodli všichni respondenti napříč celým trhem, je veli-

**MARIE MOCKOVÁ,
ARTN**

ENGLISH SUMMARY

AREMD SURVEY: THE PRICES OF RESIDENTIAL REAL ESTATE ARE REACHING THEIR PEAKS AND CONTINUE TO GROW

- The increase in residential real estate prices, which was predicted in Trend Report last year, came true. Experts are beginning to talk about a price bubble.
- The strong demand for residential real estate in large cities such as Prague, Brno, Plzeň and Olomouc is mainly motivated by low interest rates of mortgages.
- The Czech National Bank came up with a regulation of the mortgage market and it limits the highest possible LTV to 80 %. Another drop in the mortgage market will come with increasing interest rates.
- Airbnb increases the prices of long-term rents in large cities. Experts warn that own housing as well as rental housing is becoming unaffordable for people with lower incomes, especially for young people.

reSITE
2018

ACCOMMODATE

reSITE.ORG

14–15 ČERVEN
FORUM KARLÍN PRAHA

S finanční podporou



Premium partner

PENTA
REAL ESTATE

Základy

Adriana Krnáčová
Primátorka hl. m. Prahy



Sponzoři

SWIM
by [Logo]

Partner místa konání

**FORUM
KARLÍN**

Pořádáno v rámci projektu



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

Hlavní mediální partneři

CITYLAB

designboom

**de
zeen**



JCDcaux

Za podpory

ARTN
ASOCIACE PRO ROZVOJ
TRŽNÍ KREATIVITY

PETR PALIČKA

S TECHNOLOGIEMI JSME URČITĚ V DEVÁTÉM PATŘE

Vede více než deset let developerské aktivity Penty v ČR. Během této doby získaly projekty jeho týmu, které oživují město na bývalých brownfieldech, řadu ocenění – včetně mezinárodních. V rozhovoru říká, že u opravdu velkých projektů je to zejména o odvaze riskovat. Od ledna letošního roku je ředitelem Penta REAL ESTATE v České republice.



Je to pár hodin, co jste se vrátil z Cannes. Je MIPIM spíš společenská záležitost, anebo živá voda pro města a developery?

Je to celoevropská událost, na jednom místě se sejdou všichni, kdo ve světě developerů něco znamenají. Významní investoři, banky, zástupci měst i regionů, konkurenti. Všichni jsou zvědaví na světové trendy, navazují kontakty, zkoumají možnosti spolupráce. Kdo je v první lize, určitě se MIPIMu nevyhýbá.

Penta už je významný developer, ale v Paříži či Londýně zatím nestaví. Je to pro vás tedy hlavně o inspiraci?

Není to jen o inspiraci. Je to i o rozhovorech s možnými investory, bankami, o zkoumání možností jít na jiné trhy. Zatím se angažujeme jen v několika evropských lokalitách, ale ambice Penty jsou větší.

Penta je developerem v Praze, Bratislavě, Varšavě. Podle toho, co jste říkal, to vypadá, že uvažuje o expanzi do dalšího evropského města.

Určitě. Jsou dvě země, kde se právě nyní rozhlížíme – Německo, tam jsme velmi blízko získání prvního projektu –, a Rumunsko, kde je příležitostí dost, ale rozhodnutí tam investovat zatím nepadlo. Po pravdě řečeno, expanze do zahraničí je omezena spíše lidskými kapacitami než něčím jiným.

Vraťme se do Prahy, historického klenotu střední Evropy. Jak má daleko k tomu, aby se o ní mluvilo jako o významné evropské metropoli? Zapomeňme na počet obyvatel...

Velikost je určitě limitující, Praha nikdy nebude finančním centrem jako Londýn. Na druhou stranu, je skutečně ve středu Evropy, od pradávna je proto obchodní křižovatkou mezi východem a západem, severem a jihem. Je to bezpečné místo, s vysokou kvalitou života, přitom je Praha stále finančně dostupná. Na druhou stranu jí cestu mezi moderní metropole komplikuje řada věcí. Nedokonalá infrastruktura, tady stačí vzpomenout desítky let nevyřešené spojení na letiště, nedotažené městské okruhy, a hlavně nekonečné povolenácké procesy pro veškeré stavby na jejím území. Jsou to ale řešitelné problémy.

Rád bych se bavil o její budoucnosti...

Je důležitá vize, kam by se Praha měla rozvíjet. To není o developerech, to je hlavně o politicích. Jestli má být vysokoškolským městem, vědeckým centrem, nebo třeba městem obchodním. Tady existuje dlouhodobý strategický plán, který říká, s jakým rozvojem a nárůstem počtu obyvatel se počítá, a který také předpokládá, že bude Praha chytrým městem, technologicky na výši. A také že bude mít vyřešenou dopravu. To všechno jsou správné vize, musí se ale naplnit.

Střelte od pasu, kolik let můžeme čekat na stav, že bude Praha ve všech ohledech smart. Desetiletí?

V Evropě najdete města, která se během krátké doby posunula v technologiích prudce dopředu. Mezi ně patří třeba Barcelona. V Praze se dá už za deset, možná i pět let udělat obrovský kus práce. Chce to jednoznačnou strategii a její cílevědomé naplňování.

Představte si, že jste primátor a máte sílu věci prosazovat. Jak půjdou priority po sobě?

Důležitá je ta zmíněná síla. V současném politickém uspořádání města toho primátor tolik neprosadí.

Tak jste kouzelník se stejným úkolem...

Pak bych začal od infrastruktury, především dopravní. A ruku v ruce s tím bych dal do pořádku legislativu, aby byla k rozvoji města přátelská.

Podpořil byste i vyvlastňování pozemků tam, kde jsou léta brzdou rozvoje?

O tom se už mluvilo v době přípravy novely stavebního zákona, v novém zákoně se to už snad konečně objeví. Když nějaké liniové stavbě ve veřejném zájmu někdo dlouhodobě brání, případně neadekvátním způsobem draží pozemky, pak je takový institut potřebný. Mělo by se pamatovat na to, že stát i město nemůžou být vydírání několika jednotlivci.



Penta aktuálně vyhrála tendr na vytvoření společného podniku s Dopravním podnikem na metro D. Čím to, že ostatní v souboji vcelku rychle ztratili dech?

Tak bych to rozhodně neřekl, tendr trval půl roku. Byl dvoukolový, poměrně komplikovaný. Že jsme zvítězili, za to jsem rád, ale rozhodně bych nijak nepodceňoval minimálně oba dva další finalisty. Bylo zřejmé, že může vyhrát jen účastník, který je nejenom dostatečně finančně silný, má know-how a personální zázemí, ale který také má odvahu riskovat.

Proč odvahu riskovat?

Nemáte žádnou jistotu, že společný podnik s DPP uspěje. Že se podaří vykoupit pozemky a Děčko dotáhnete do konce. Dopředu to neodhadnete a přitom hned zpočátku vkládáte do společného podniku poměrně vysokou částku.

Vítěz buď bere vše – anebo vítěz neexistuje?

Asi tak, jen ta formulace „bere všechno“ má jasné limity.

Pentě se v developerství daří, čerstvě osamostatnila developerskou divizi do sesterské společnosti Penta Real Estate. Ale je boom. Co až nastanou hubené časy?

Bude se muset uskrovnit jako všichni. Bude více spořivá a určitě přežije, protože bude na takovou situaci připravená. Musí mít nachystané projekty, avšak nesmí být pod tlakem, že ty projekty musí realizovat i v době případné krize. Taky musí být maximálně flexibilní.

Definujte Penta Real Estate. Na tři slova...

Kvalita. Dlouhodobost. Solidnost.

Trendem jsou v poslední době inovace. V IT světě je už současné staré, za hodinu je všechno jinak. Jak je to v developerství?

Technické inovace k developerskému světu patří, IT technika možná na prvním místě. Nové systémy vedou k lepší organizaci práce,

k větší efektivitě provozu, dříve nemyslitelným úsporám. Zákazník si to přeje, developer nemá o čem přemýšlet.

Do jaké míry je to také souboj o prestiž mezi developery, že postavíte něco, co třeba předznamená další epochu, nebo jde jen o přání zákazníka?

Technologie, které šetří peníze, dneska zákazník požaduje naprosto standardně. Jen v rezidenčních projektech narážíme na určitý konzervatismus a není se čemu divit. Třeba pasivní domy vyžadují změnu návyků, tedy to každému nevyhovuje. Časem se to ale může změnit. Obecně řečeno dneska se držíme zlaté střední cesty, určitě se nedá říci, že bychom byli průkopníky v užívání hi-tech technologií v rezidenčním bydlení. Ale pečlivě sledujeme trendy a názor zákazníka se může rychle změnit.

Jak je to u kanceláří?

Technický standard všech našich budov je špičkový, je to základ pro to, abychom mohli naše budovy certifikovat na Leed Gold a Platinum. Pokud je budova určena pro jednoho klienta, snažíme se vyhovět i jeho případným nadstandardním požadavkům maximálně. Zvláště nadnárodní společnosti mají na užití špičkových technologií maximální požadavky. V takovém případě o nich diskutujeme od začátku, ke slovu přicházejí veškeré dostupné technologie, které mají pro danou budovu smysl. Příkladem může být projekt, který stavíme na Churchillově náměstí. Neporovnávejme to ale s ukázkami hi-tech možností, které lze vidět třeba na veletrzích. Jsou často inspirativní, možná to vše budeme využívat dříve, než si dokážeme připustit, ale v našem regionu uplatnění zatím příliš nenachází. Nicméně pokud je budeme považovat za desáté patro, pak je pro nás osmička standard a v devítce se pohybujeme s naprostou jistotou.

OMAR KOLEILAT

KVALITA NENÍ JEN PRÁZDNÉ SLOVO

Do České republiky se vrátil nejenom kvůli svým kořenům, ale také kvůli možnosti stát se profesionálním basketbalistou v české nejvyšší lize. Nakonec dal ale přednost podnikání na trhu s realitami a založil Crestyl – dnes jednu z největších developerských společností, která stojí za řadou jedinečných projektů. Jejím specifikem je zaměření na tři různé segmenty – byty, kanceláře a obchodní centra. „Rádi lidem přinášíme nové a současně příjemné možnosti pro bydlení a život,“ říká generální ředitel Crestylu Omar Koleilat. I on – podobně jako Crestyl – reprezentuje více oborů – vystudoval architekturu a je držitelem britského postgraduálního diplomu RICS z oboru realitních investic.

Velký kus života jste prožil v zahraničí, a poznal jste tak dokonale i realitní svět jiných zemí. Když jste přišel do Čech a začal s rezidenčními projekty, bylo něco, co Vás překvapilo?

Neřekl bych, že mě něco překvapilo, ale určité odlišnosti tu z mého pohledu jsou. Ve světě není ničím zvláštním byt o ploše několika stovek metrů, v Čechách se však s takovou výměrou nesetkáte často ani u luxusních bytů. Tady se za velký byt považuje každý s velikostí nad 100 m². Lidé tu jsou zvyklí žít na menším prostoru a druhá zásadní věc je to, že rozhodující pro ně – zejména dříve – byla cena, nikoliv kvalita. Klíčové prostě často bylo pouze to, kolik byt stojí, a kvůli minimálnímu rozdílu v ceně byli kupující ochotni dělat velké kompromisy v kvalitě. To ostatně donedávna platilo všude, dokonce třeba i v případě potravin.

A jak na to mají developéři reagovat?

Měli by nabízet řešení, které zákazníka přesvědčí o tom, že se vyplácí sledovat nejen parametr ceny. Například my jsme v Crestylu přišli s něčím, čemu říkáme standard Crestyl – a to se odráží v celém projektu, od architektonického uspořádání až po kvalitu použitých materiálů a design. Začíná to třeba tím, že na balkon se musí pohodlně vejít jídelní stůl a čtyři židle, jinak podle nás balkon není. Chceme, aby věci sloužily svému účelu a obyvatelé je mohli naplno využívat a balkon třeba nebyl jen nějakým odkladištěm. Uspořádání bytu zase musí být takové, aby byl co nejlépe oddělen privátní prostor s ložnicemi a koupelnami od místností, kam chodí hosté. A to celé musíme správně předat a vysvětlit už architektovi, kterého na konkrétní projekt vybíráme, aby se náš Crestyl standard projevil skutečně ve všem. Protože jedině spojením dobrého zadání s kreativitou architektů může vzniknout výjimečný projekt.

Nakolik se mění nároky českých zákazníků na bydlení?

Řekl bych, že významně. Budoucí český majitel bytu se už dnes nespokojí s tím, co by před dvaceti lety bral jako slušné moderní



bydlení jen proto, že to bylo o něco lepší než klasické paneláky. V současné době už Češi vědí, co je kvalita, a dovedou ji vyžadovat, což je dobře. Pro názornost bych řekl, že kritériem už není porovnání s panelovými domy, ale s velkými mezinárodními hotely, a to jak z hlediska architektury, tak i vybavení, kvality a zázemí služeb. A právě o to se snažíme i my v rámci standardu Crestyl – udržujeme krok s nejnovějšími trendy, ale zároveň klademe důraz na to, abychom vytvářeli nadčasový design, který brzy nezeštírne. A to děláme třeba využíváním kvalitních materiálů.

Ocení vůbec lidé kvalitní design?

Dnešní zákazníci nejsou žádní hlupáci, kteří by nepoznali špatný design. Já jako architekt kladu velký důraz na kvalitní design od celkového vzhledu budovy až po každý – často na první pohled nevýznamný – detail. Chceme, aby architektura našich domů byla přitažlivá, nápaditá, nekonvenční, ale ne za každou cenu extravagantní a přitom samoučelná, jen na vnější efekt. Designu obecně věnujeme velkou pozornost po celou dobu, co každý projekt připravujeme. Nechceme totiž stavět jen podle svých představ, ale podle potřeb našich klientů, podle budoucích obyvatel a nájemníků. Dobrý design proto musí být perfektně funkční, aby se v něm dalo spokojeně bydlet a žít.

V čem to konkrétně spočívá? Ovlivňují to i moderní technologie?

Je třeba soustředit se nejen na promyšlené dispozice, ale opravdu na každý detail, ať se jedná o byty, obchodní centra nebo kanceláře. V rámci standardu Crestyl řešíme například, kam se posadit, kde na toaletách pověsit ručník nebo jakou zvolit kliku u dveří. V našich bytech na chodbách i v koupelnách najdete kromě kvalitních a pro-

věšených materiálů třeba i citlivě zabudované LED osvětlení. To platí pro všechny naše projekty. Patřili jsme k prvním, kdo zavedl do bytů inteligentní systémy pro ovládání domácnosti. Začali jsme v projektu DOCK, a už je uplatňujeme i v našich dalších rezidenčních projektech.

Jakou roli dnes hrají u zájemců o byty i pronájem kanceláří občanská vybavenost a lokalita jako celek?

Infrastruktura na určité dobré úrovni je klíčem k úspěchu. Někde to nelze ovlivnit, jinde ano, a to v případě, kdy se řeší daná lokalita jako celek. My například budujeme v rámci projektu Zámecké zahrady i nové centrum a okolí obce Vysoký Újezd nedaleko Prahy, kde se projekt nachází. Vysoký Újezd tak není lokalitou, kde by třeba jiný developer vybudoval jen větší zástavbu rodinných domů bez jakéhokoli zázemí, maximálně s komunikacemi, veřejným osvětlením, dětských hřištích a podobně. Nebo v horším případě dokonce prodal zasíťované pozemky, kde si každý postaví, co chce, a ostatní ponechá na obci. My jsme zde sehnali skvělého partnera, který vybudoval aktuálně nejlepší 18jamkové golfové hřiště Albatross Golf Resort, našli dalšího partnera pro přestavbu původního zámku a parku na hotel a wellness centrum a sami jsme již začali s výstavbou bytů a prostor pro obchody včetně supermarketu. V zájmu zachování architektonického rázu krajiny si zde mohou klienti vybírat typové domy z dílny předních architektů nebo stavět své domy, ale s pevně danými regulativy. Jednotný ráz mají i klidové zelené zóny. Klienti mají tedy jasno v tom, jak bude vypadat jejich bezprostřední okolí a že zde do budoucna nedojde k žádnému zásahu do kvality jejich života a bydlení. A právě důraz na urbanismus jako celek je skutečně klíčový.

Co ve městech, kde jsou možnosti omezenější?

Možnosti jsou naopak často ještě větší, vždyť třeba v Praze je obrovské množství brownfieldů, které se mohou postupně rozvíjet a je dobře, že se tak již i děje. I my se rádi touto cestou vydáváme.

Třeba postupně vznikající pražská čtvrť DOCK je perfektní ukázkou tohoto trendu. DOCK vyrůstá na místě bývalých libeňských doků kolem dvou slepých ramen Vltavy, která jsme vyčistili, aby zde nájemci kanceláří i obyvatelé rezidenční části měli co nejpříjemnější práci a bydlení. Vznikají zde kavárny a restaurace, jedna bude i přímo na vodě. Součástí areálu budou kromě parků třeba i sportoviště. Nedaleko je cyklostezka, my jsme však zjistili, že to klientům nestačí, a tak budujeme vlastní běžeckou dráhu pro oblíbený jogging.

V historickém centru Prahy ale takové možnosti nejsou a přesto by si některé části zasloužily dále rozvíjet...

Ale pozor – vždyť třeba i přímo u Václavského náměstí je brownfield. Aktuálně připravujeme unikátní projekt Savarin, který zahrnuje rekonstrukci a přestavbu sedmi budov propojujících Václavské náměstí a ulice Na Příkopě, Jindřišská a Panská. A na velké části těchto pozemků byly tiskárny, takže se opět jedná o příklad revitalizace průmyslových ploch, i když by je v tomto místě málokdo hledal. Naším cílem je zde zachování a rekonstrukce všech nyní zanedbaných cenných chráněných historických budov v samém centru města a jejich maximální zpřístupnění. Chceme vnést do vnitrobloků život obnovou zahrady a vytvořením náměstíčka, zachováním dvorů i vytvořením nákupních pasáží. Na projektu intenzivně pracujeme a věřím, že nejen Pražané brzy získají nové srdce metropole.

MARIE PASSBURG

DEVELOPEŘI NESTAČÍ USPOKOJOVAT VYSOKOU POPTÁVKU

Marie Passburg působí v čele Skanska Property téměř 6 let. V loňském roce se firmě pod jejím vedením podařilo získat několik nových projektů, díky kterým portfolio komerčních nemovitostí této firmy v Praze překročilo hranici 100 000 m². Skanska tak patří k nejaktivnějším developerům kancelářských ploch v hlavním městě. Zajímalo nás, jak Marie Passburg o Praze a jejím realitním trhu smýšlí. Díky tomu, že pochází ze Švédska, má nadhled a určitý odstup.



Marie, jak hodnotíte pražský realitní trh v uplynulých pěti letech?

V České republice působím od roku 2012. Trh se pomalu zotavoval z realitní krize a následujících pět let bylo neuvěřitelně intenzivních. Ekonomika celé země se zvedla, zaznamenali jsme opět hospodářský růst a s ním se vrátil i optimismus jak lidí, tak firem. Viděli jsme to na našich projektech Riverview, Corso Court, Five a v těchto dnech dokončovaném Visionary. Všechny tři projekty byly pronajaté klíčovým nájemcům v časných fázích výstavby a byly plně obsazené ještě před svým dokončením. A přitom jde o lokality, které rozhodně nepatří k business mainstreamu. Prahu 5 jsme s našimi projekty Riverview a Five pomohli etablovat mezi pražské kancelářské lokality. V případě Visionary na Praze 7 jsme průkopníci a přes počáteční nedůvěru jsme i zde rychle získali klíčového nájemce – poradenskou firmu Accenture. Kdy jindy rozjet projekty v nových lokalitách než v době vysoké poptávky, kterou developéři nestačí uspokojovat?

Developéři si stěžují, že nemohou stavět, a Skanska staví snad nejvíc ve své dvacetileté historii. Jak je to možné?

Situace na pražském realitním trhu, jehož rozvoj brzdí nejednotné územní plánování a zdoluhavé schvalovací procesy, se dotýká všech developerských společností. Ale i v této situaci se dá něco dělat. Skanska je aktivním členem Asociace developerů, v rámci které se snažíme být kvalifikovaným a férovým partnerem státní správy a místní samosprávy. Transparentně se snažíme jednání pozitivním směrem rozvíjet. Dlouhodobě se věnujeme landbankingu ve strategických lokalitách a přednostně nakupujeme projekty, které jsou v pokročilé fázi schvalovacího procesu. Jsme pružní v posuzování rizik, máme důvěru našich akcionářů a otevřenou kreditní linku. Díky tomu jsme v loňském roce mohli nakoupit projekty jako např. Key v Praze 4, nebo aktuálně financovat výstavbu tří projektů najednou: Visionary na Praze 7 (téměř dokončeno), Praga Studios v Praze 8 (ve výstavbě) a Parkview v Praze 4 (zahájení výstavby je otázkou dní). A samozřejmě mě těší, že je o naše budovy na investičním trhu zájem.

Jaká je budoucnost kanceláří?

Když si vezmu do ruky pomyslnou skleněnou kouli, vidím dva nepřehlédnutelné trendy. Jedním z nich je trvalá udržitelnost a druhým odklon od tradičních forem práce směrem k větší mobilitě a flexibilitě. Minimálně na toto dnes musí developéři moderních kanceláří myslet.

Začněme trvalou udržitelností. Certifikáty jako LEED a BREEAM jsou dnes přece už standardem.

Máte pravdu, náš projekt City Green Court na Pankráci byl v roce 2012 jeden z prvních, který certifikát LEED Platinum získal. V naší firemní DNA máme trvalou udržitelnost prostě zapsanou. Dbáme na to, abychom stavěli z ekologických materiálů a budovy byly šetrné k životnímu prostředí i v průběhu jejich provozu. Zjistili jsme ale, že tyto často technické parametry jsou běžným uživatelům velmi vzdálené. Každý zaměstnanec ocení spíše přirozené světlo u svého stolu, dostatek čerstvého vzduchu, tepelný komfort v jakémkoliv ročním období apod. Proto jsme se rozhodli stavět naše budovy tak, aby získaly certifikát WELL, který se udílí až po uvedení do provozu a který sleduje soft faktory daného vnitřního prostoru. Certifikát WELL se zabývá především uživatelem budovy samotným. Posouváme se za hranici tzv. zelených budov dál.

A jak to vidíte s flexibilitou pracovního prostoru?

Technologie nás osvobodily od toho, abychom celý den seděli na jednom pracovním místě. S notebookem můžete pracovat buď s kolegy v open space, v tichém koutku nebo třeba na terase. Kvůli vyřízení mailů se nemusíte vracet do kanceláře, ale zvládnete to na chytrém telefonu, nebo si na chvíli sednete do kavárny a odpovíte na to nejnaléhavější. Požadavky našich nájemců na maximální variabilitu prostor jsou standardem, se kterým počítáme nejen my.

K flexibilitě místa se přidává i flexibilita času. Už nejde jen o pružný začátek a konec pracovní doby, ale o flexibilní pracovní úvazky a úzkou spolupráci firem s profesionály na volné noze (freelance). Sdílené kanceláře (coworkingy) a krátkodobé plně vybavené kanceláře se prosazují stále více. Naše společnost v loňském roce



koupila podíl ve společnosti Business Link, který v Polsku úspěšně provozuje síť coworkingových center. V dubnu 2018 Business Link vstoupil také na český trh a od července bude ve Visionary provozovat největší coworkingové centrum v České republice o rozloze téměř 5 000 m².

S coworkingy nebo plně vybavenými tzv. instantními kancelářemi počítáme ve všech našich nových projektech. Aktuálně jsme například na Praga Studios podepsali nájemní smlouvu na 1 350 m² se společností Scott & Weber, která nabízí krátkodobé pronájmy plně vybavených kanceláří a zakládá si na špičkovém servisu.

Jak se Vy osobně i ve Skanska vyrovnáváte s razantním nástupem moderních technologií?

Digitalizace je tady a s papírem se loučím jak v osobním životě, tak ve firmě. Snažíme se snížit archivaci papíru na minimum, usilujeme v podstatě o bezpapírovou kancelář. Nemáme pevná pracovní místa, každý den můžete sedět někde jinde, podle toho, jaký typ práce zrovna děláte. Přenášet šanony z místa na místo a večer je ještě ukládat do osobní skříňky je zátěž, kterou už z mých kolegů nikdo nepodniká. Navíc z jednání s našimi nájemci víme, že prostory určené pro archivaci se dlouhodobě zmenšují, ale bobtnají serverovny a různé chladicí jednotky.

Všechny naše nové projekty realizujeme v rámci systému BIM (Business Information Management), takže dokážeme mnohem přesněji budovu nejen nakreslit, ale řídit její stavbu, průběžně sledovat náklady a následně také její provoz. V našich budovách zavádíme také aplikace, které našim nájemcům umožní co nejefektivněji využívat služby jak v budově, tak v jejím okolí.

Co nového chystáte v Praze?

Jsme aktivní ve třech pražských částech: Praze 4 (projekty Parkview a Key), Praze 8 (Praga Studios) a v Praze 7 (Visionary a Port7). Zatímco Pankrác a Karlín jsou sázky na jistotu, srdeční záležitostí jsou pro mě Holešovice. Jde o původně industriální čtvrť, kde po útlumu výroby začalo převládat hlavně rezidenční bydlení. Přitom jde o oblast, která má blízko do centra, dobré dopravní spojení a pozemky

(hlavně brownfieldy), které je možné využít pro redevelopment. Na velkých rozvojových územích jsou stále ještě stavební uzávěry, ale již dnes vidíme, kolik developerů se o tamější pozemky zajímá, a kde to jde, tam se projekty rozbíhají. Jsem ráda, že k rozvoji Holešovic můžeme našimi projekty Visionary a Port7 významně přispět.

Pražané si notoricky stěžují na dopravu v hlavním městě. Dotýká se Vás to také?

Na kolony aut stojící v dopravních špičkách a často i mimo ně si stěžují obyvatelé všech velkých evropských měst. Je to daň za ekonomický úspěch EU. A přitom zrovna v Praze je městská hromadná doprava čistá, funkční a levná! Osobně považuju za mínus chybějící linku metra z letiště do centra Prahy. Ulevilo by se Evropské třídě, která trpí enormní individuální dopravou, ať už osobními vozy či taxíky. Jsem velký příznivec nejen prodloužení metra na letiště, ale také budování trasy D.

Přetížené silnice mohou na druhou stranu nahrávat cyklistice a elektrokolům. V našich budovách pro nájemce připravujeme stojany na kola, sprchy apod. Vyžadují to nejen ekologické certifikáty, ale i řada zaměstnanců firem sídlících v našich budovách, kteří do práce skutečně na kole jezdí. Masovému rozvoji cyklistiky však nebrání ani tak kopcovitý terén Prahy, jako zatím nedostatečná síť cyklostezek. Jsem ráda, že se na jedné z nich podél Vltavy v rámci Prahy 7 podílíme.

Co podle Vás Praze chybí?

Podle mého názoru je Praha skvělá v propagaci svého historického dědictví. Myslím si, že by bylo dobré aktivně představit české hlavní město jako dobré místo k žití a pro podnikání. V souvislosti s brexitem řada předních evropských měst oslovila firmy sídlící v Londýně s nabídkou, aby přesunuly své podnikání např. do Frankfurtu nad Mohanem, Mnichova, Paříže či Bruselu. Byla by škoda, kdyby Praha této příležitosti nevyužila.

UDRŽITELNÁ MOBILITA: VLIV AUTOMOBILOVÉHO PRŮMYSLU

Když přemýšlíme o vozidlech ve městech, vybaví se nám obrázek ucpaných silnic, cest zablokovaných dodávkami, rozšiřování parkovacích míst, ale především znečištění výfukovými plyny. Jak všechny tyto faktory zapadají do udržitelné budoucnosti?

Předpovídá se, že roční celosvětový prodej aut do roku 2025 dosáhne až na 125 milionů, přičemž polovinu z těchto vozidel zakoupí obyvatelé měst. Celosvětová automobilová flotila má do roku 2030 čítat 2 miliardy aut (v současné době je to 1,2 miliardy). Proto je jisté jedno – vztah člověka k automobilům tu s námi zůstane po mnoho následujících let. Zajímavá je ale proměňující se povaha tohoto vztahu, a to zejména z hlediska výzev v oblasti udržitelné městské mobility.

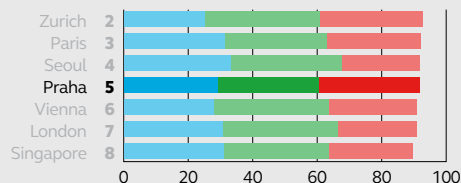
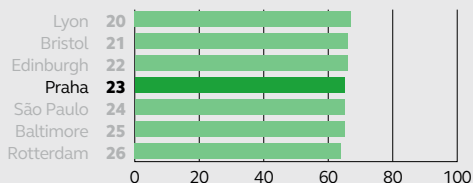
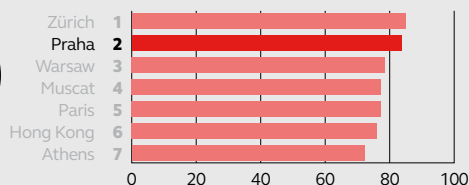
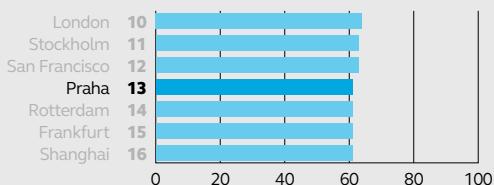
Budoucí řešení mobility v sobě musí osobní automobil (v jakékoliv podobě) zahrnovat. Technologický pokrok v automobilovém průmyslu jde do určité míry naproti zcela integrovanému řešení městské dopravy, je třeba toho ale udělat víc. Konečným cílem musí být vytvoření soudržného, udržitelného ekosystému, který zahrnuje



soukromou i veřejnou dopravu, cyklistiku a chůzi tak, aby byla zajištěná mobilita pro všechny.

SUSTAINABLE CITIES MOBILITY INDEX 2017 A FOCUS ON EUROPE - ČESKÁ REPUBLIKA

Subindex ekonomické prosperity (Profit) - Praha se umístila na druhém místě



Odborníci ze společnosti Arcadis ve spolupráci s institucí Centre for Economic and Business Research porovnávali koncepty dopravy ve 100 metropolích ve světě a vytvořili „Index udržitelné mobility ve městech 2017“ („Sustainable Cities Mobility Index 2017“). Praha se celkově umístila na páté příčce, a to hlavně díky velmi dobrému systému hromadné dopravy. V kategorii „Profit“, která posuzuje účinnost a spolehlivost systému mobility za účelem usnadnění ekonomického růstu, dokonce dosáhla na druhé místo. Naopak v kategorii „Planeta/environmentální udržitelnost“ se umístila až jako 23. Přestože cyklistika je zde podporována, mimo jiné také díky možnostem pronájmu kol, vlastnictví automobilu je v naší zemi stále symbolem určitého statusu a mnoho lidí dál jezdí

do centra vlastním vozem. Také vývoj směrem k elektronické mobilitě na automobilovém trhu se zdá být ve srovnání s ostatními metropolemi pomalejší. Minulý rok se jen 0,08 procenta povolení pro nové osobní vozy vztahovalo na elektrická auta, zatímco v Německu to bylo 1,3 procenta jen za první pololetí roku 2017. Nicméně počet dobíjecích stanic v Praze roste a jejich síť se bude dále rozšiřovat. Úplný Index udržitelné mobility ve městech 2017 je dostupný na stránkách mobilityindex.arcadis.com.

PAVEL ČERMÁK

Ředitel a jednatel Arcadis Czech Republic s.r.o.



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.

CONTACT

Pavel Čermák [CEO]
pavel.cermak@arcadis.com

Marian Heckl [Branch manager in Slovakia]
marian.heckl@arcadis.com
 Arcadis Czech Republic s.r.o.

TechoCon

The Workplace of the Future. Now!

Mezinárodní odborná konference.
Nové technologie a inovace v pracovním prostředí.

www.techocon.cz

MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ

MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2017 zvýšil o 3,7%, což je o 0,5 p.b. více než v roce 2016. Pro roky 2018 a 2019 se předpokládá pokračování stávajícího růstu ve vyspělých zemích a další mírné zrychlování v rozvíjejících se ekonomikách. Z pohledu domácí ekonomiky jsou důležité prognózy vývoje HDP v eurozóně, které předpokládají pro letošní i příští rok růst kolem 2%.

Za celý rok 2017 se podle březnového odhadu Českého statistického úřadu HDP v ČR zvýšil o zhruba 4,5%. Lednová prognóza České národní banky (ČNB) pak počítá s tím, že růst české ekonomiky se sice oproti loňskému roku zmírní, v letošním i příštím roce ale přesáhne 3%.

Napětí na trhu práce bude udržovat mzdovou dynamiku na vysoké úrovni. Průměrná měsíční mzda by se měla v letošním i v příštím roce zvýšit o zhruba 7%. Následně růst mezd postupně zvolní k předpokládané dlouhodobé 5% úrovni.

Dynamika bankovních úvěrů soukromému sektoru v ČR zůstala v průběhu loňského roku poměrně silná a byla jednou z nejvyšších v rámci EU. Měsíční objemy nově poskytovaných úvěrů domácnostem na bydlení se pohybují na vysoké úrovni, kde s ohledem na příznivý ekonomický vývoj setrvávají nejspíše i v letošním roce.

Ceny bytů v průběhu roku 2017 dále akcelerovaly a jsou hodnoceny ze strany ČNB jako nadhodnocené. Budou-li naplněny současné prognózy domácího makroekonomického vývoje, měly by ceny bytů pokračovat v poměrně rychlém růstu i v letošním roce, postupně by však tempo růstu mělo i vlivem politik ČNB zpomalovat.

EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Vývoj světové ekonomiky v roce 2017 byl charakterizován až překvapivě rychlým oživením hospodářského růstu v eurozóně, dosažením plné zaměstnanosti v ekonomice Spojených států odrážejícím se ve zpřísnění měnové politiky a oživením v řadě rozvíjejících se zemí. To vše podtrhlo zlepšení růstových vyhlídek většiny rozvíjejících se ekonomik.

Spojené státy by měly v letošním roce dosáhnout lokálního vrcholu s růstem HDP ve výši 2,8%, pro rok 2019 se již počítá s mírným zpomalením. Se slušnou růstovou dynamikou se počítá i v případě eurozóny včetně její největší ekonomiky – Německa, které však stále o zhruba 0,5 procentního bodu za Spojenými státy zaostává. V tabulce 1 jsou zachyceny průměry z únorového reprezentativního přehledu prognóz světových analytiků Consensus Forecast pro letošní rok a rok 2019.

Hlavním rizikem pro eurozónu zůstává přetrvávající vysoká zadluženost vlád i soukromého sektoru v některých členských zemích eurozóny. Ta by se v případě zvýšení úrokových sazeb odrazila ve značném nárůstu dluhové služby.

Výhledy hospodářského růstu rozvíjejících se ekonomik se počátkem roku 2018 spíše mírně zlepšovaly. Růst ruské ekonomiky by měl setrvat lehce pod 2% úrovní. Předpokládá se, že čínská ekonomika by měla pozvolna ztrácet na své dynamice až k 6,3% v roce 2019. K 3% růstu by se měly vrátit latinskoamerické země. I v rozvíjejících se ekonomikách jsou však rizikem značná zadluženost, zejména podnikového sektoru (často v cizích měnách), a také nadhodnocení některých aktiv včetně nemovitostí.

Dlouhodobé úrokové sazby ve vyspělých zemích zpravidla mírně vzrostly. Platí to zejména pro země, které již přistoupily ke zpřísnění měnové politiky (USA, Velká Británie, ČR). Zvýšení dlouhodobých vý-

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

Zdroj: Consensus Forecast, únor 2018¹

	CZ	EA	SK	DE	UK	PL	CEE	RU	US	LA	AP	CN
2017	2,3	2,5	3,4	2,2	1,8	4,6	3,7	1,5	2,3	1,8	5,0	6,9
2018	2,5	2,3	3,8	2,4	1,5	3,9	3,1	1,9	2,8	2,6	4,9	6,5
2019	2,6	1,9	3,8	1,9	1,5	3,3	2,9	1,9	2,4	2,9	4,7	6,3

Pozn.: CZ – Česká republika, EA – eurozóna, SK – Slovensko, DE – Německo, PL – Polsko, CEE – 27 zemí střední a východní Evropy vč. členských zemí EU, RU – Rusko, US – USA, LA – 18 zemí Latinské Ameriky, AP – 16 zemí asijského a pacifického regionu včetně Japonska, CN – Čína.

¹ Consensus Forecasts: pravidelná měsíční publikace společnosti Consensus Economics shrnující předpovědi stovek prominentních ekonomů a analytických týmů ohledně budoucího vývoje.

nosů však bylo zpravidla nižší než u sazeb peněžních trhů, a výnosové křivky tak zůstaly velmi ploché. Lze předpokládat, že v Evropě budou pod vlivem měnové politiky Evropské centrální banky (ECB) přetrvávat faktory působící proti růstu dlouhodobých úrokových sazeb.

Výhledy cenového vývoje u hlavních světových ekonomik zůstávají i přes příznivý ekonomický vývoj umírněné. Cena ropy Brent se tak v první polovině ledna dostala až nad hranici 70 USD/barel, následně se ale významně snížila. Průměrná cena ropy Brent by měla dle tržní křivky být letos v průměru 62 a v příštím roce 58 USD/barel. I to by mělo přispět k tomu, že inflační tlaky zůstanou ve většině zemí i přes hospodářské oživení utlumené.

VÝVOJ NA TRZÍCH NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ

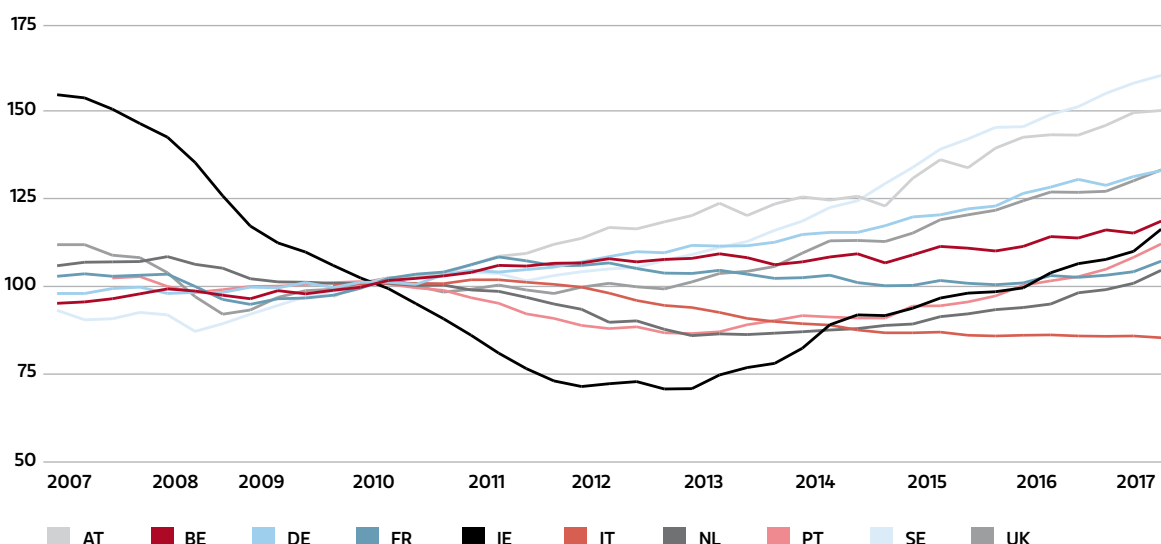
Přetrvávající uvolněné měnové podmínky a zlepšující se ekonomický vývoj se v roce 2017 promítly do pokračujícího růstu cen nemovitostí napříč státy (Grafy 1 a 2). ČR se přitom na začátku roku 2017 nově dostala do čela zemí s nejrychlejším růstem cen nemovitostí podle mezinárodně srovnatelného indexu cen bydlení zveřejňovaného Eurostatem. Na tomto čele se ČR udržela i ve třetím čtvrtletí roku, kdy zde ceny bydlení rostly tempem přes 13 % meziročně.

Ostatní země střední a východní Evropy si bez větších změn udržely relativně vyšší tempo růstu z druhé poloviny roku 2016 (přes 6 %), komentované v loňské zprávě. Výjimkou je Polsko, ve kterém tempo růstu zůstalo i nadále nižší (kolem 4 %). V souvislosti se zvýšenou mírou výstavby a regulatorními změnami u úvěrů na bydlení začalo docházet ke korekci cen nemovitostí v Norsku a Švédsku. Ze zemí eurozóny rostly tyto ceny nejrychleji v Irsku, Portugalsku a Nizozemsku (10 až 12 % meziročně). V eurozóně ceny rezidenčních nemovitostí i nadále klesají pouze v Itálii.

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. V závěru roku 2017 zde rostla produkce firem svižným tempem, o čemž svědčí index PMI ve zpracovatelském průmyslu eurozóny, který dosáhl nejvyšší hodnoty od počátku jeho měření v roce 1997. Stejně příznivý je vývoj na trhu práce. Nezaměstnanost v eurozóně ke konci roku 2017 poklesla na 8,6 %, tj. na nejnižší hodnotu od roku 2008. Na druhou stranu dostupná data nenaznačují výraznější zrychlení růstu mezd, který zde ve čtvrtém čtvrtletí 2017 dosáhl v meziročním vyjádření pouze 1,7 %.

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

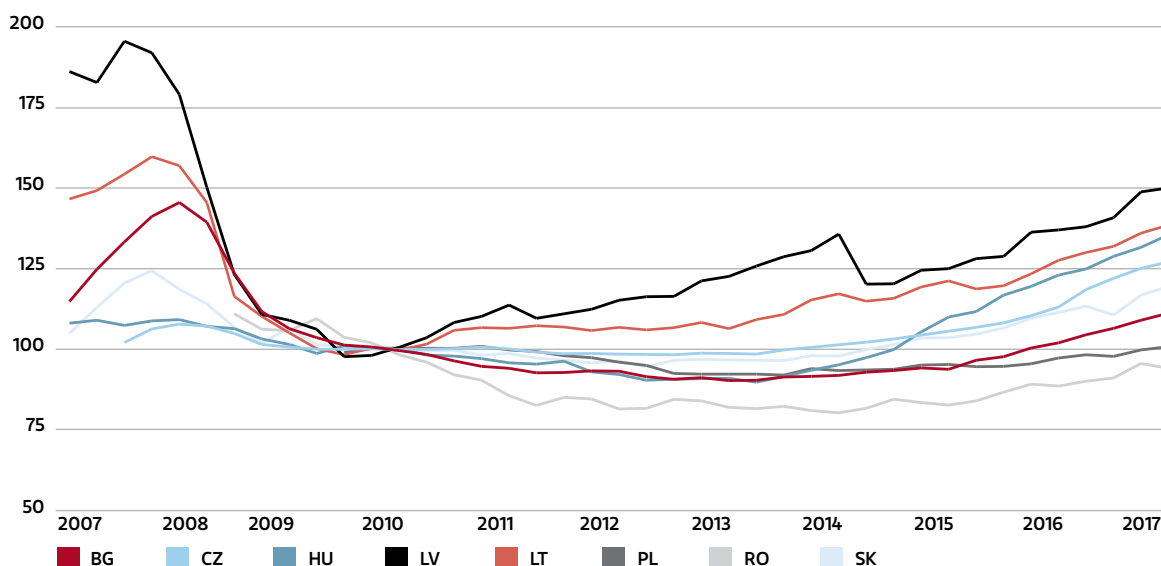


Zdroj: Eurostat

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



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.



Výhledy, ze kterých vycházejí prognózy ČNB, předpokládají v letošním roce zpomalení tempa růstu efektivního ukazatele HDP v eurozóně k 2% úrovni.² Na počátku letošního roku bude tempo růstu nadále vyšší především díky vysokému výkonu německé ekonomiky. Toto tempo však postupně zvolní a za celý letošní rok se ekonomická aktivita v tzv. efektivní eurozóně zvýší o 2,3%.

Hospodářský růst české ekonomiky v loňském roce dále akceleroval. Lednová prognóza ČNB předpokládá, že růst domácí ekonomiky z loňských vysokých temp sice zpomalí, nadále však bude v letech 2018–2019 přesahovat 3% (Tabulka 2). Zvyšování domácí ekonomické aktivity bude taženo především robustním růstem spotřeby domácností. Ekonomika setrvá nad svým potenciálem. To se bude projevovat zřetelným nedostatkem volné pracovní síly.

Napětí na trhu práce bude udržovat mzdovou dynamiku v tržních odvětvích na vysoké úrovni, k čemuž přispěje i navýšení minimální mzdy od 1. ledna 2018. V tržních odvětvích se bude mzdová dynamika na počátku roku 2018 pohybovat jen těsně pod 8% hladinou. Následně růst mezd postupně zvolní k předpokládané dlouhodobé 5% úrovni vlivem zpřísňování měnových podmínek a snahy podniků o zachování cenové konkurenceschopnosti.

Inflace kulminovala v říjnu 2017 těsně pod 3% hranicí (stále v rámci tolerančního pásma cíle ČNB), v prosinci zvolnila na 2,4%. V únoru pak klesla mírně pod 2% a byla nižší, než předpokládala lednová prognóza. Podle této predikce se inflace bude pohybovat v roce 2018 nad 2% cílem, na začátku horizontu měnové politiky se k němu vrátí.

Celkové inflační tlaky budou poměrně silné, přičemž odrážejí především zrychlující se mzdovou dynamiku v podmínkách robustního růstu domácí ekonomiky. Domácí nákladové tlaky se s přispěním stabilizačního působení měnové politiky zmírní. Stále však budou převažovat nad protiinflačním působením dovozních cen, které bude v letošním roce odrážet zejména posilující kurz koruny.

Bankovní rada ČNB na únorovém měnovém jednání jednomyslně zvýšila 2T repo sazbu o 25 bazických bodů na 0,75%. Prognóza předpokládá, že úrokové sazby ČNB dále porostou. V roce 2018 přitom bude zvyšování sazeb bržděno pokračováním velmi uvolněné měnové politiky ECB, která bude přispívat k tlaku na posilování kurzu koruny. Během roku 2019 se domácí úrokové sazby budou již plynule přibližovat k předpokládané dlouhodobě neutrální úrovni (tj. ke 3% u sazby 3M PRIBOR), mimo jiné i v důsledku návratu zahraničních sazeb do kladných hodnot. To by se mělo promítnout i do růstu úrokových sazeb z úvěrů poskytovaných nefinančním podnikům a domácnostem.

ÚVĚROVÁ DYNAMIKA V ČR

V roce 2017 pokračovala silná dynamika bankovních úvěrů soukromému nefinančnímu sektoru, jejichž růst oproti roku předchozímu zpomalil ze 6 na 4,6 %. Ke zpomalení růstu úvěrů docházelo zhruba od poloviny roku, kdy dosáhl meziroční růst úvěrů svého 8letého maxima (8,3 % v květnu 2017). Do růstu úvěrů soukromému sektoru se promítaly jak nadále uvolněné úvěrové podmínky a celkově dobrý stav ekonomiky, tak nízká úroveň realizovaného úvěrového rizika (podíl nesplácených úvěrů byl nejnižší za posledních 8,5 roku).

K růstu objemu bankovních úvěrů docházelo jak u nefinančních podniků, u kterých v roce 2017 rostly úvěry meziročně o 4,8 %, tak především u domácností s 8% meziročním růstem. V rámci sektoru domácností pokračoval meziroční růst spotřebitelských úvěrů přesahující 4 %, nicméně vysoká dynamika byla nadále tažena hlavně úvěry na bydlení (růst 9 %), zejména pak hypotečními úvěry (podrobněji viz další část a kapitola Financování rezidenčních nemovitostí). Za mírným zpomalením dynamiky úvěrů zhruba od poloviny roku stojí efekty postupného zvyšování základních měnověpolitických úrokových sazeb, zhodnocování kurzu po opuštění kurzového závazku ČNB a zpřísňování makroobezetnostní politiky ČNB.

TABULKA 2 Lednová prognóza ČNB (v %)

Zdroj: Zpráva o inflaci I/2018, ČNB

	HDP	Inflace	3M PRIBOR	Kurz	Mzdy	Nezaměstnanost	Běžný účet
2017	4,5	2,5	0,4	26,3	6,9	3,0	0,9
2018	3,6	2,3	0,9	24,9	7,4	2,3	0,9
2019	3,2	2,9	1,7	24,5	4,9	2,2	0,8

Pozn.: HDP – reálný hrubý domácí produkt (meziroční růst v %); Inflace – růst spotřebitelských cen (v %), 3M Pribor – 3měsíční sazba peněžního trhu (v %); Kurz – měnový kurz CZK/EUR; Mzdy – průměrná nominální mzda (mzr. růst v %); Nezaměstnanost – obecná míra nezaměstnanosti (v %); Běžný účet – podíl salda běžného účtu platební bilance na HDP (v %).

Kurz koruny dle zmíněné prognózy dále posílí. Předpověď kurzu pro první čtvrtletí 2018 předpokládá jeho další mírné zpevnění na průměrnou hodnotu 25,4 CZK/EUR. Odhadované posilování kurzu v dalším průběhu letošního roku bude odrážet zejména zvyšování úrokového diferenciálu vůči eurozóně a vliv pokračujících nákupů aktiv ze strany ECB do září 2018. Ve stejném směru bude působit i pokračování reálné konvergence české ekonomiky k zemím eurozóny spojené s rostoucí produktivitou práce. V příštím roce bude kurz zpevňovat již jen mírně, a to k hodnotám kolem 24,5 CZK/EUR. V tom se projeví mimo jiné prognózou předpokládaný posun měnové politiky ECB směrem k normálu během roku 2019.

Růst úvěrů tuzemským nefinančním podnikům byl diferencován podle odvětví, kdy se zvyšovaly například úvěry v odvětví zpracovatelského průmyslu či maloobchodu. Klesaly naopak v odvětví těžby a dobývání či energetiky a poněkud překvapivě také v odvětví „činnost v oblasti nemovitostí“. Pokračuje zvýšené čerpání úvěrů v cizích měnách, jejichž podíl na úvěrech nefinančním podnikům narostl téměř na 30 %. Tyto úvěry většinou hrají roli tzv. „přirozeného zajištění“ exportujících podniků, krom toho vykazují vysoké podíly úvěrů v cizí měně rovněž podniky s činností v oblasti nemovitostí.

Dle šetření úvěrových podmínek bank zveřejněného letos v lednu rostla ke konci roku 2017 poptávka po úvěrech ve všech segmen-

² Zahraniční reálný vývoj je pro účely prognózy ČNB aproximován efektivním ukazatelem eurozóny (též „efektivní eurozóna“). Při jeho výpočtu použité váhy jednotlivých zemí eurozóny odpovídají jejich podílu na celkovém vývozu ČR do eurozóny. Výhledy HDP významných obchodních partnerů ČR (zejména Německa a Slovenska) tak mají větší váhu oproti jejich podílu na eurozóně jako takové.

tech úvěrového trhu a banky očekávají, že bude růst i na začátku roku 2018. U podniků byl růst poptávky po úvěrech tažen především financováním fixních investic a fúzemí a akvizicemi, vyšší poptávka po spotřebitelských úvěrech byla podpořena zlepšenou spotřebitelskou důvěrou domácností a nižší úrovní klientských úrokových sazeb.

Poptávka po úvěrech na bydlení po svém poklesu z poloviny roku opět vzrostla. Příznivě ji ovlivnila očekávání pokračujícího růstu cen rezidenčních nemovitostí a spotřebitelská důvěra, které převážily nad vlivem pozvolna rostoucích úrokových sazeb i zpřísňujících úvěrových standardů.

Úvěrové standardy bank dle šetření úvěrových podmínek se u úvěrů nefinančním podnikům v průběhu roku prakticky neměnily, podobně nedocházelo k výraznějším změnám úvěrových standardů u spotřebitelských úvěrů. U úvěrů na bydlení banky indikovaly v průběhu roku 2017 další zpřísňování úvěrových standardů především v návaznosti na dokončování implementace makroobezřetnostních opatření ČNB a na růst nákladů financování bank. Ke zpřísňování úvěrových standardů dále přispělo také vnímané riziko plynoucí z očekávaného vývoje trhu rezidenčních nemovitostí.

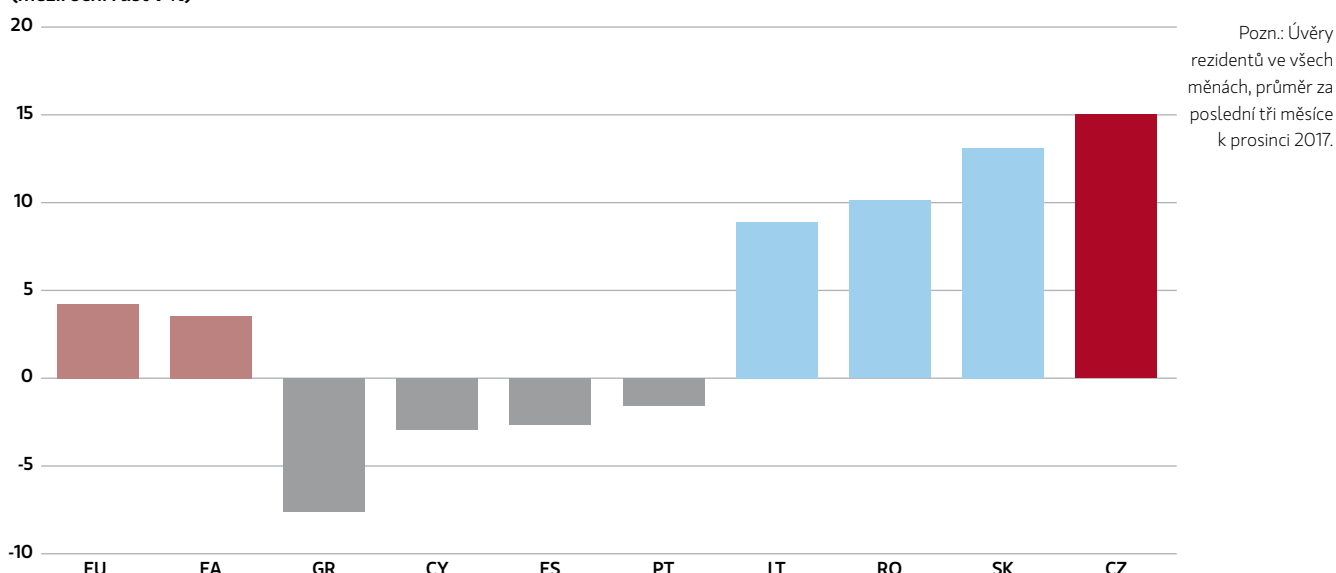
Vzhledem ke zpřísňení limitů loan-to-value (LTV), tedy poměru výše úvěru a hodnoty zajištění, od 1. dubna 2017, oznámenému v červnu 2016, byl relativně nejvyšší meziroční růst zaznamenán v prvním čtvrtletí roku 2017. Od té doby byl meziroční růst převážně záporný. Nové objemy úvěrů domácnostem na bydlení, které zahrnují i nezajištěné úvěry poskytované stavebními spořitelny, se však v prosinci 2017 začaly opět meziročně zvyšovat.

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 rezidenčními nemovitostmi (dále jen „Doporučení“), které bylo zaměřené proti potenciálnímu nárůstu rizik v oblasti nových úvěrů zajištěných rezidenčními nemovitostmi. Doporučení stanovilo kvantitativní limity ukazatele LTV i kvalitativní kritéria, jejichž dodržování mělo zajistit, že úvěrové standardy budou odpovídat kritériím dostatečné přisnosti a obezřetnosti.

S ohledem na zvyšování nadhodnocení cen rezidenčních nemovitostí vydala ČNB v červnu 2016 další Doporučení, ve kterém snížila maximální hodnoty LTV. Doporučený maximální limit LTV ve výši 100 %

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

Zdroj grafu: ECB



VÝVOJ ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ 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 2017 v průměru 9 %, a převýšil tak růst v roce 2016 (8,5 %). Ke zvýšení nejvýrazněji přispívaly reálně nové hypoteční úvěry, jejichž podíl na celkových nových hypotečních úvěrech se v loňském roce dále mírně zvýšil. Růst objemu úvěrů na bydlení byl v české ekonomice jedním z nejrychlejších v EU (Graf 3).

Meziroční růst nově poskytnutých hypotečních úvěrů se v roce 2017 snížil na 7 % z 24 % v roce 2016. Informace o růstu těchto úvěrů je však i nadále zkreslována objemem základny, ze které je tento procentuální meziroční růst počítán. Absolutně byl v roce 2017 poskytnut stejný, resp. ještě mírně větší objem nových hypotečních úvěrů než v roce předcházejícím, a to 175 mld. Kč.

se tím snížil od 1. 10. 2016 na 95 % a od 1. 4. 2017 na 90 % (individuální limit). Doporučený limit 10 % z objemu nově poskytnutých úvěrů v rozmezí hodnot LTV 90–100 % se změnil od 1. 10. 2016 na 10 % z objemu nově poskytnutých úvěrů v rozmezí hodnot LTV 85–95 % a od 1. 4. 2017 na 15 % z objemu nově poskytnutých úvěrů v rozmezí hodnot LTV 80–90 % (agregátní limit). Za účelem zhodnocení vývoje objemu a rizikovosti nových úvěrů provádí ČNB nadále šetření úvěrových charakteristik nově poskytnutých úvěrů zajištěných rezidenčními nemovitostmi.

Z vyhodnocení šetření za druhé pololetí 2016 a první pololetí 2017 vyplývá, že původní limity pro hodnoty LTV byly převážně dodržovány. Zpřísňené limity platné od čtvrtého čtvrtletí 2016 a od prvního čtvrtletí 2017 však byly dodržovány v mnohem menší míře. Snižování objemu úvěrů nad doporučenými limity LTV bylo v obou fázích zpřísňování zaznamenáno až se začátkem jejich platnosti, třebaže obě fáze zpřísňování byly oznámeny s předstihem.

U úvěrů nad doporučenými limity LTV byl navíc zaznamenán obdobný podíl úvěrů s rizikovými hodnotami indikátorů schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů jako u úvěrů celkem. Takovými indikátory mohou být ukazatele LTI (loan-to-income, poměr výše úvěru a čistého ročního příjmu) nebo DSTI (debt service-to-income, poměr měsíční splátky úvěru a čistého měsíčního příjmu).

Za hodnoty ukazatelů, nad kterými dochází k výraznému zvýšení rizik nesplácení úvěrů, lze přitom považovat u LTI 8 a u DSTI 40 %. 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 k nižší citlivosti domácností na vývoj úrokových sazeb přispívá převládající zastoupení delších fixací u nových úvěrů na bydlení.

Zároveň ČNB zaznamenala v daném období nárůst podílu úvěrů přes zprostředkovatele, které byly častěji poskytovány s vyššími hodnotami LTV. Tento vývoj indikuje, že poskytovatelé jsou vystaveni riziku nadměrné závislosti na zprostředkovatelích, kteří mohou vytvářet tlak na nadměrné uvolňování úvěrových standardů. Zprostředkovatelé navíc prostřednictvím svých serverů inzerují možnost dofinancování u jiných institucí. Kombinace zajištěných a nezajištěných úvěrů může být v rozporu nejen s Doporučením ČNB, ale i s ustanoveními zákona o spotřebitelském úvěru, pokud by vedla k nadměrnému zadlužení žadatele o úvěr.

Vzhledem k častému poskytování úvěrů s vyššími hodnotami LTV klientům s rizikovějšími charakteristikami považovala ČNB za nezbytné upravit Doporučení v oblasti vyhodnocování schopnosti klientů splácet úvěr z vlastních zdrojů poskytovateli úvěrů. Proto v červnu 2017 vydala formou úředního sdělení další Doporučení. V něm stanovila, že poskytovatelé by měli sledovat ukazatele DTI (debt-to-income, poměr dluhu a čistého příjmu) a DSTI, stanovovat pro ně interní limity a obezřetně na jejich základě posuzovat žádosti o úvěr.

Horní hranici ukazatelů DTI či DSTI ČNB s ohledem na vyhodnocení intenzity systémových rizik nestanovila. Doporučila však, aby poskytovatelé obzvláště obezřetně posuzovali žádosti o poskytnutí úvěru

u žadatelů, u nichž by ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 %. To platí zejména u úvěrů s vysokými hodnotami LTV, které jsou předmětem agregátního 15% limitu platného od 1. dubna 2017.

Zároveň ČNB rozšířila působnost Doporučení i na další úvěry poskytované klientům, kteří mají sjednaný úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí. S ohledem na možnost rozšíření rizik směrem k nebankovním poskytovatelům financování zároveň ČNB rozšířila působnost Doporučení na všechny poskytovatele úvěrů. Dále ČNB doporučila, aby poskytovatelé nevytvářeli taková pobídková schémata pro zprostředkovatele, jejichž důsledkem jsou podmínky pro vznik systémových rizik.

ČNB rovněž popsala bankám svá očekávání prostřednictvím dohledového sdělení č. 1/2017 k poskytování úvěrů domácnostem. Její dohled je připraven zjištěné nedostatky při poskytování úvěrů řešit cestou nápravných opatření a v případě potřeby dodatečným kapitálovým požadavkem za systém řízení rizik.

Bankovní rada na svém prosincovém jednání o otázkách finanční stability rozhodla existující doporučení neměnit a zaměřit se v průběhu roku 2018 na důslednou kontrolu jeho dodržování. ČNB se bude v první polovině roku 2018 zaměřovat také na zjišťování praxe bank ohledně sledování ukazatelů DTI a DSTI. ČNB bude zároveň opět usilovat o legislativní úpravu směřující k zákonné pravomoci stanovovat v případě zjištění rizik horní hranice vybraných ukazatelů hypotečních úvěrů (LTV, DTI nebo DSTI).

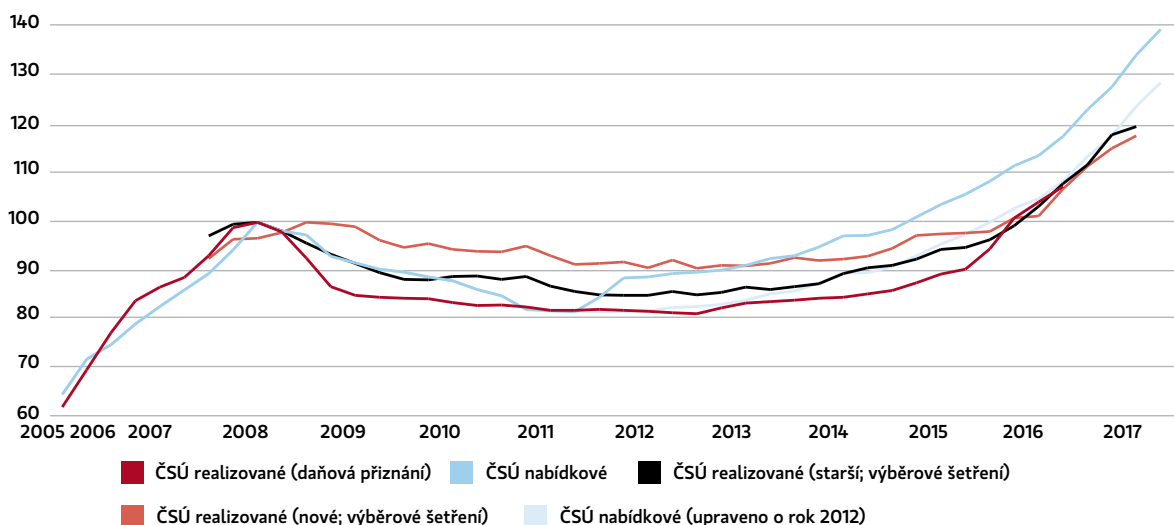
TRH NEMOVITOSTÍ V ČR³

V roce 2017 docházelo k dalšímu zrychlování růstu cen bytů (Grafy 4 a 5), který byl podpořen hlavně solidním růstem HDP, souvisejícím zlepšováním na trhu práce a růstem úvěrů na bydlení. Především v Praze se na růstu cen podepsala také omezená nabídka nových bytů. Všechny sledované cenové indexy rostly plošně jak pro různé typy cenových indexů (nabídkové ceny oproti realizovaným cenám), tak pro různé regiony (Praha oproti zbytku ČR).



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

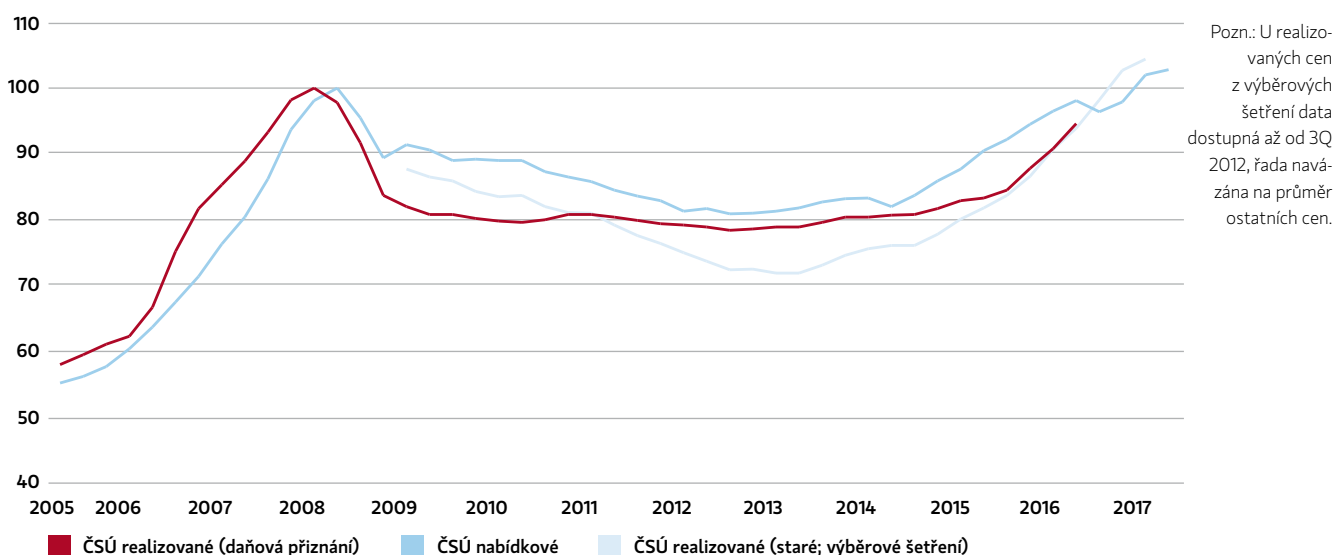
Zdroj grafu: ČSÚ



³ Více také v kapitolách Rezidenční trh na straně 34 a Financování nemovitostí na straně 100.

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

Zdroj grafu: ČSÚ



Meziroční růsty cen dosahovaly v průběhu roku 18–19 %, což jsou nejvyšší hodnoty od roku 2007. Pro všechny typy cen jak pro Prahu, tak pro zbytek ČR v roce 2017 se již úroveň cen bytů pohybuje nad úrovní svých předchozích cyklických maxim z roku 2008.⁴ Různé typy cenových indexů přitom ukazují vzácně podobné úrovně cen bytů, které jsou v Praze zhruba o 20 % nad úrovní předchozích cyklických maxim, ve zbytku ČR je to zhruba o 3–4 % více.

Ve Zprávě o finanční stabilitě 2016/2017 zveřejněné v červnu označila ČNB za nejvýznamnější domácí riziko pokračování roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení. Na konci ledna 2018 ČNB zveřejnila na svých webových stránkách novou publikaci týkající se finanční stability nazvanou Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – leden 2018. V ní se uvádí, že údaje za první polovinu loňského roku naznačují pokračování roztáčení této spirály zejména z hlediska objemu nových úvěrů na bydlení v relaci ke mzdám. Zároveň uvedla, že modelový přístup ČNB naznačoval v polovině roku 2017 nadhodnocení cen bydlení o zhruba 10 %.

ČNB při vyhodnocování rovnovážnosti cen nemovitostí pracuje s realizovanými cenami bytů z daňových přiznání za celou ČR, které jsou pro chybějící období doplněny o vývoj realizovaných cen z výběrového šetření a o nabídkové ceny. Takto dopočetý index byl ke konci roku 2017 oproti maximu z konce roku 2008 vyšší o 12,6 %.

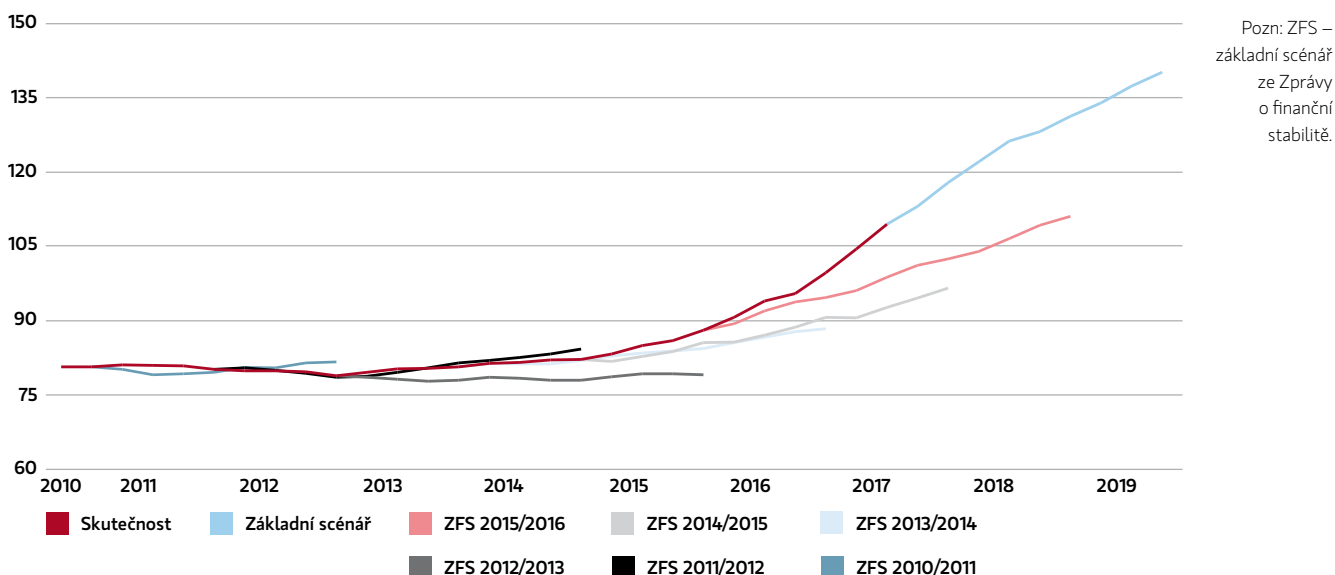
VÝHLED CEN NEMOVITOSTÍ

Trh rezidenčních nemovitostí v dalších letech bude kromě výchozího nadhodnocení cen záviset na budoucím 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 pravidelně ČNB v rámci červnových Zpráv o finanční stabilitě a proscové Aktualizace těchto testů.⁵

Tyto scénáře v posledních čtyřech letech předpokládaly oživení trhu nemovitostí, ke kterému skutečně docházelo. Rychlost oživení trhu

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

Zdroj grafu: Výpočty ČNB



⁴ Nabídkové ceny v Praze jsou vyšší i po očištění o nerealistický růst cen z první poloviny roku 2012, kdy zaznamenaly nárůst o téměř 9 %. Ten však nebyl v souladu s údaji z alternativních cenových zdrojů, podle kterých ceny naopak pokračovaly v poklesu.

⁵ Je důležité si uvědomit, že uvedené scénáře nejsou konstruovány pro účely co nejpřesnější predikce cen, ale spíše pro vyhodnocení možných negativních dopadů vývoje cen nemovitostí na schopnost domácností splácet své úvěry a do výnosnosti z prodejů zástav těchto úvěrů. Scénáře jsou tak záměrně konzervativní, aby případné negativní dopady do bilancí bank spíše přestřelovaly.

nemovitostí však byla oproti předpokladům těchto scénářů vyšší. Vedle toho, že ceny bytů vstupovaly do scénářů jako podhodnocené a že jsou tyto scénáře úmyslně konstruovány jako konzervativní, lze vysvětlit rychlejší růst cen bytů oproti scénářům hlavně lepším než původně předpokládaným vývojem na trhu práce a výrazným poklesem úrokových sazeb z úvěrů na bydlení.

I přes zmíněné nejistoty je možné na základě předpokladů posledních zátěžových testů z prosince 2017⁶ učinit určité závěry. Pokud by se ekonomika vyvíjela podle Základního scénáře těchto testů (Graf 6), ceny nemovitostí by si po zbytek roku 2018 (při zachování historických vazeb mezi ukazateli) udržovaly dynamický růst kolem 13–15 %, v průběhu roku 2019 by pak měl jejich růst zpomalovat k 9 %. Ceny

rezidenčních nemovitostí by při takovém cenovém vývoji zůstaly s ohledem na vývoj fundamentálních determinant nadhodnocené.

Zpřísnění úvěrových standardů v reakci na doporučení ČNB ohledně poskytování hypotečních úvěrů a postupné zvyšování úrokových sazeb z úvěrů na bydlení by však měly toto tempo růstu cen bytů mírnit a míra nadhodnocení by se měla snižovat. Pokud by se však mělo bydlení ve velkých českých městech stát více dostupným, musela by se zvýšit schopnost úřadů i tržních účastníků reagovat na růst poptávky a demografické změny intenzivnější výstavbou bytových i rodinných domů.

JAN FRAIT, HANA HEJLOVÁ A MICHAL HLAVÁČEK
Česká národní banka

ENGLISH SUMMARY

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

- According to the January estimate of the International Monetary Fund, the global economic outputs increased by 3.7 % in 2017, which is 0.5% more than in 2016. In 2018 and 2019, a continuation of the current growth in developed countries and a further slight acceleration in developing economies are expected. From the perspective of domestic economy, the forecasts of GDP growth in the eurozone are important, which suggest a growth of around 2 % in this and the next year.
- According to the March estimate by the Czech Statistical Office, the GDP increased by approximately 4.5 % in the Czech Republic in 2017. The January forecast of the Czech National Bank (CNB) expects that the growth of the Czech economy will be slower compared to last year, but it will still exceed 3 % in this and the next year.
- The tension in the labour market will keep the wage dynamics at a high level. The average monthly wage should increase by approximately 7 % in this and the next year. Then the increase will slow down to approximately 5 % a year.
- The dynamic of bank loans to the private sector in the Czech Republic remained quite strong throughout last year, and it was one of the highest in the EU. Monthly volumes of newly provided loans for housing to households are high, and they will probably stay high in this year due to the positive economic development.
- The prices of apartments accelerated during 2017, and CNB evaluates them as overvalued. If the current forecasts of the domestic macroeconomic development are fulfilled, housing prices should continue to grow quite rapidly this year as well, but the rate of growth should gradually slow down due to the policies introduced by the CNB.

⁶ Tyto zátěžové testy jsou založeny na makroekonomické predikci ČNB z listopadu 2017. Nejnovější predikce ČNB z ledna 2018 nebyla do scénářů promítnuta. Rozdíly obou makroekonomických predikcí však nejsou příliš výrazné (viz poslední Zpráva o inflaci ČNB).



NOVÉ BYTY / KOMERČNÍ DEVELOPMENT STAVEBNÍ A PROJEKČNÍ REALIZACE

Trigema je developerskou společností s přesahem do dalších aktivit. Na našem kontě je už více než 1 600 prodaných a dokončených bytů, které realizujeme prostřednictvím vlastní stavební divize. Dalším produktem developmentu a výstavby jsou vědeckotechnické parky, které společnost provozuje, stejně tak jako sportovní a rekreační areál Monínec, jehož současnou podobu Trigema spoluvytvářela.

www.trigema.cz

SÁMOVA 12

Lexus
Norton



Výjimečné bydlení
Exceptional living

www.lexxusnorton.cz

mimořádná místa pro život

přijďte a vybírejte

REZIDENCE SACRE COEUR² | VITALITY REZIDENCE | HOLEČKOVA HOUSE | REZIDENCE KOBROVA



PRO VAŠE PODNIKÁNÍ

- kancelářské a obchodní prostory od 96 m² do 369 m²
- komerční prostory pro restauraci
- reprezentativní prostory, rezidenční služby
- v centru Prahy kousek od centra Smíchov

PRÉMIOVÁ NABÍDKA BYDLENÍ

- 1+kk až 6+kk od 40 m² do 233 m², terasy, zahrádky
- vysoký standard a kvalita
- rezidenční služby a péče
- v centru Prahy pod Petřínem

SATPO

+420 702 205 205

www.satpo.cz



SNÍM, PLÁNUJI, KONÁM

Naším posláním je postavit Vám skvělý domov tak,
abyste mohli realizovat své sny.

#TOPDOMOVPOMEZI

Stylové bydlení v klidné rezidenční
lokalitě u přírodního parku Košíře-Motol.

řízené větrání s rekuperací | klimatizace | inteligentní elektroinstalace

projekt KKCG REAL ESTATE

WWW.TOP-REZIDENCE.CZ

top[']
rezidence
POMEZÍ - PRAHA 5



Plníme sny developerům i kupujícím. Už 25 let.

Už 25 let za námi chodí developeři a my díky našemu realitnímu know-how prodáváme jejich projekty lidem, kteří hledají kvalitní bydlení. Přidáte se k nim? Těšíme se na vás.



TIDE REALITY s.r.o., Dřevná 2, Praha 2-Nové Město | www.tide.cz
Chcete s námi konzultovat svůj nový projekt? Volejte **602 269 011**



Financování nemovitostí a developerských projektů

ČSOB Real Estate

Aupark, Hradec Králové | HB Reavis Group



ČSOB financuje developerské projekty a poskytuje špičkové služby tuzemským i zahraničním investorům. Jsme připraveni financovat i Váš projekt.

Kontakt: Ing. Lenka Kostrounová | tel.: +420 224 114 371 | e-mail: lkostrounova@csob.cz

www.csobcorporate.cz

Korporátní bankovníctví

REZIDENČNÍ TRH

REZIDENČNÍ TRH 2018 ANALÝZA

Rezidenční trh byl v průzkumu ARTN označen zúčastněnými za oblast realitního trhu s očekávanými největšími změnami a také jako trh patřící k investičně nejatraktivnějším.

Nová výstavba bytových domů by měla posílit. S největší pravděpodobností dojde ke zdražení finančních prostředků a omezení přístupu k nim.

Přijat by měl být zákon o realitním zprostředkování narovnávající neřízené prostředí realitních makléřů.

Z hlediska vývoje nájemného i prodejních cen respondenti předpokládají pokračující mírný růst.

Bydlení je důležitým ekonomickým, sociologickým a investičním nástrojem, je nedílnou součástí tržní ekonomiky. Odpovědnost za zajištění bydlení musí v první řadě nést každý sám a pomoc státu má směřovat jen tam, kde se lidé kompetentní k bydlení nemohou objektivně na trhu s bydlením uplatnit.

Náklady spojené s bydlením představují pro většinu domácností největší část spotřebních výdajů. Bytový trh, je-li správně nastaven, vytváří dobrou náladu ve společnosti, podporuje demografický vývoj i trh práce.

Trh je třeba chápat komplexně, nejen po jednotlivých segmentech. Má svá specifika daná nutností fungování tržních principů i zásahů státu v oblasti sociální pomoci. Nesprávně zvolená bytová politika,

navíc nedostatečně uplatňovaná tam, kde má stát hrát svoji roli, vede ke zhoršování fungování bydlení u nás. Bydlení má být založené na tržním hospodářství, pokud je však chápáno jako veřejný statek, nese znaky pokřivení a nespravedlnosti.

V ČR je z hlediska počtu bytů na počet obyvatel situace uspokojivá. Naopak, dlouhodobě nízká zůstává bohužel kvalita bytového fondu. Vytváří se vysoká

akumulace dluhu na opravách a modernizacích, a vzniká tak i vyšší tlak na potřeby nové výstavby. Obě ale v posledních letech upadá více, než tomu bylo dříve, a hlavně více, než je udržitelné. V této části kapitoly Rezidenční trh se podíváme na aktuální stav, reálné dopady a možná řešení.

ASPEKTY TRHU S BYTY

Rezidenční trh je z hlediska poptávky a nabídky, které jej zásadně ovlivňují, vysoce kompetitivní. Bytový trh je však také velmi rigidní. Pomalu reaguje na změny podmínek a vykazuje nízkou míru elasticity. Významným hráčem je také stát se svými zásahy. Ty mohou působit pozitivně, většinou však mají kvůli nesprávně voleným podporám vliv negativní.

Bytový trh má schopnost být značně neefektivní, vytváří například cenové bubliny. Volatilita cen se poslední době zvyšuje a není jednoduché je hodnotit. Řada transakcí má i další specifika, která nelze z dostupných dat odhalit. Mediálně oblíbené údaje o průměrných cenách bytů, relativizovaná na m² plochy, cenový medián, indexy pohybu cen a podobně, jsou jen zajímavou informací, z praktického hlediska však málo směřodadnou.

Neexistuje jednotná metodika zpracování dat z trhu a již jejich získání bývá velkým problémem. Přístup ke spolehlivým a dostatečně propracovaným informacím od reportujících realitních subjektů má jen málokdo. Jejich získání je finančně nákladné a další zpracování i časově náročné. Bohužel kvůli absenci kvalitních dat se často stává, že důležité státní instituce, včetně Ministerstva pro místní rozvoj ČR či České národní banky, používají informační zdroje problematické kvality, a jejich závěry tak nemusí být správné. Obecná data o cenách, jejich vývoji, indexech atd. je proto nutné chápat jako jeden z (omezených) zdrojů. Proti tomu stojí například vypovídající Index opakovaných prodejů, který porovnává cenové změny v jedné lokalitě, ulici, ve stejné budově apod.

Zmíněné ještě dále komplikuje už tak složitý proces stanovení tržní ceny nemovitostí, která je závislá na řadě parametrů. Ovlivňují je příjmy domácností, stabilita pracovního trhu, demografická situace, dostupnost peněz... Poptávka, nabídka i ceny vykazují nízkou elasticitu.

CO TRÁPÍ TRH S BYTY? TAKÉ STATISTIKA...

Problémy současného trhu s bydlením v ČR lze vidět v malém počtu transakcí, rigiditě, zastavení nové výstavby bytových domů, absenci státní bytové politiky a nefungujícím systému sociálního bydlení. Řada obchodů probíhá mimo realitní kanceláře, které dlouhodobě neplní roli odborného garanta. Profese realitního agenta není u nás nikterak regulována a může se jí věnovat, na rozdíl od vyspělé části světa, kdokoli. To bohužel vede k mnoha excesům, pochybení a hlavně ztrátě důvěry.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR již několik let připravuje zákon o realitním zprostředkování. Bohužel nemá nejvyšší ambice, přesto může výrazně pomoci. Změní živnost volnou pro kohokoliv na vázanou, a to snad i s blahým dopadem na odbornost a serióznost. Musí také dojít k razantnímu snížení počtu realitních prostředníků. Trh by měl dostat nová pravidla, a tím i větší transparentnost.

Počty transakcí na bytovém trhu jsou v porovnání se západní Evropou či vyspělou částí světa nízké, trh je mělký a více náchylný k výky-

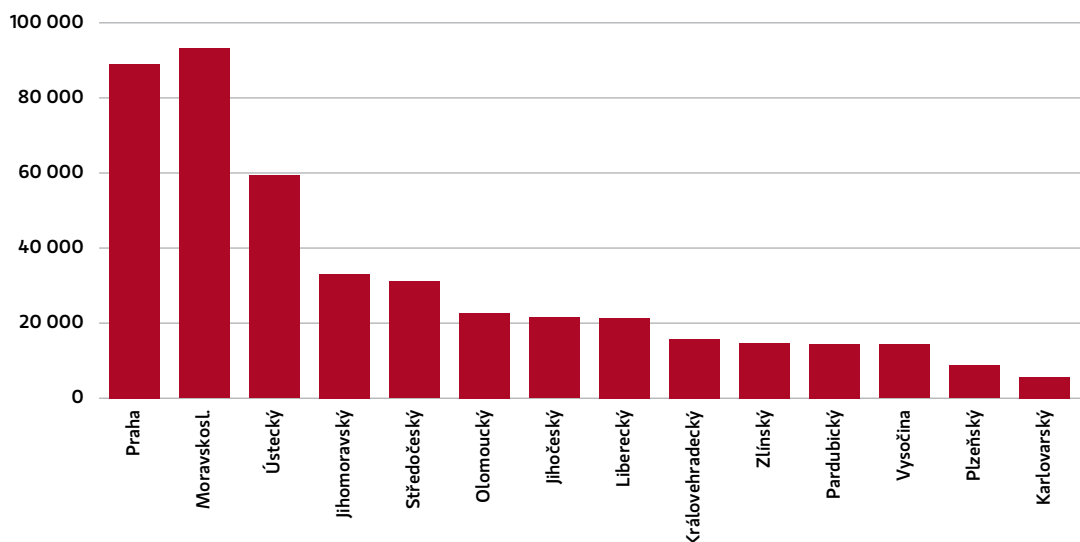
„Rok 2018 se ponese v podobném duchu jako loňský rok. V oblasti rezidenčních nemovitostí můžeme ještě očekávat další mírný růst cen, který je způsoben nedostatkem nových bytů. Sice existuje nabídka tzv. secondhandových nemovitostí, převážně starších bytů v původní výstavbě, ty však vyžadují většinou nemalé investice do rekonstrukce. Cenově dostupných bytů je dlouhodobě málo a nabídka se i nadále zužuje, což je dáno obecně dobrou kondicí ekonomiky a konkrétně růstem mezd a zájmem Čechů o vlastní bydlení.“

Zdenka Klapalová, Knight Frank



GRAF Počet družstevních bytů r. 2016

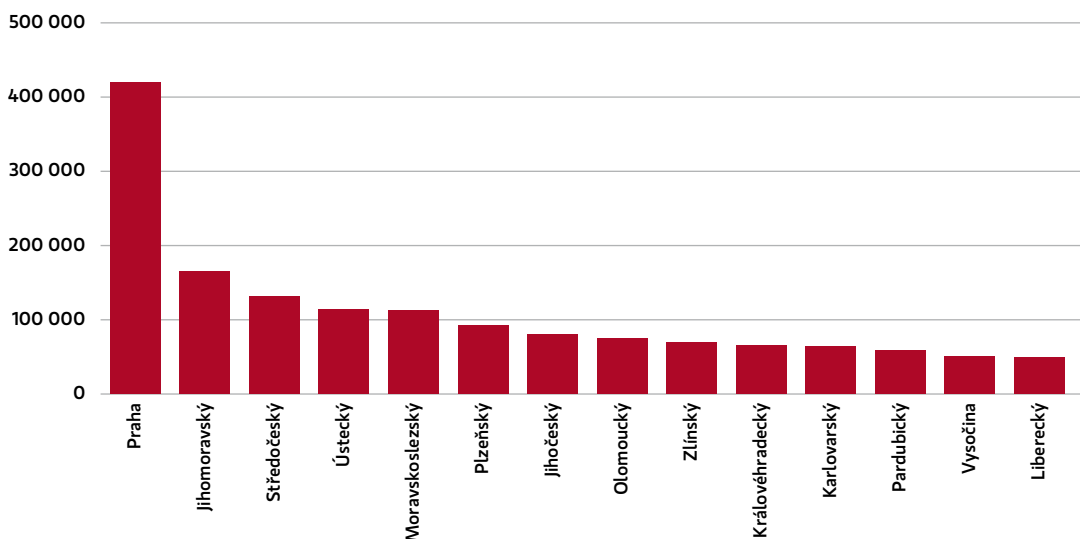
Zdroj: ČSÚ, MMR, Central Europe Holding, a.s.



Družstevní byty v ČR;
celkový počet v ČR v r. 2016
byl 445 102 jednotek

GRAF Počet bytů v SVJ r. 2016

Zdroj: ČSÚ, MMR, Central Europe Holding, a.s.



Byty v SVJ v ČR; celkový
počet v ČR v r. 2016 byl
1 546 857 jednotek

vům. Dle našich odhadů změny vlastníka bytová jednotka za přibližně 20 let a rodinný dům zhruba za 45 let. Tento velmi konzervativní přístup k vlastnictví nemovitostí zpomaluje mobilitu na pracovním trhu a zhoršuje optimalizaci nákladů na bydlení u nás.

Rozsah bytového fondu v bytových domech a jeho změny přináší grafy. Největší množství bytových jednotek u nás je v rodinných domech.

Od roku 2014 už Český úřad zeměměřičský a katastrální (ČÚZK) neuvádí počty vkladů k bytům, převody družstevních bytů nebyly evidovány nikdy. Počty transakcí je tedy obtížné získat a jde spíše o ilustrativní údaje. Počty všech vkladových řízení k bytům v Praze, včetně privatizací, převodů v rodině apod., ukazují na hloubku trhu, ne počty prodaných bytů na základě reálné poptávky/nabídky.



TABULKA Počet prodaných bytů v Praze

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

2017	33 278
2016	33 849
2015	30 618
2014	24 153
2013	31 181
2008	cca o 30 % více

Vhodnějším údajem dokumentujícím obchody s bytovými nemovitostmi je počet vkladů, kde je zapsána i kupní cena. Od roku 2014 do 1. 1. 2017 bylo v Praze prodáno 53 555 jednotek (průměr za 3 roky na čtvrtletí by tak vycházel na cca 4 463 prodaných jednotek). Počty prodejů od poloviny roku 2016 ukazuje po čtvrtletích následující tabulka, která upozorňuje na pozvolný pokles prodaných bytů v posledních měsících v metropoli.

TABULKA Rozsah bytového fondu v bytových domech

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

IVQ 2017	3 918
IIIQ 2017	3 942
IIQ 2017	6 101
IQ 2017	3 752
IVQ 2016	4 846
IIIQ 2016	4 453
Ø Q od 2014	4 430

Odchylky mezi údaji z katastru nemovitostí a od developerských společností mohou být dány započítáváním prodejů ateliérů mezi jednotky bytové či nejednotnou metodikou určující, ve kterém momentu lze byt považovat za prodaný (dříve zmizí z nabídky, než je zapsán do Katastru nemovitostí – rozdíl může činit klidně



i 18 a více měsíců!), případně marketingovými strategiemi developerů.

Developerskou výstavbou se v Praze od roku 2014 dokončilo 20 375 nových jednotek v rámci bytových domů. Z dostupných údajů je patrné, že trh s novými byty představuje v hlavním městě zhruba čtvrtinu obchodů. V ostatních městech ČR by podíl byl mnohem menší, až zanedbatelný.

Nové byty v rámci výstavby bytových domů v Praze¹ (cca 95% tvoří developerské projekty, zbytek město, družstva atd.)

TABULKA Počet nových bytů v rámci výstavby bytových domů v Praze Zdroj: ČÚZK, Central Europe Holding, a.s.

2017	4 094
2016	5 033
2015	7 356
2014	3 892
2013	2 871
2012	2 942
2007	7 908

VYPLATÍ SE VLASTNIT ČINŽOVNÍ DŮM?

Investice do pořízení bytového či archaicky činžovního domu je poměrně náročná záležitost z hlediska potřeby získání kvalitních dat, potřeby zkušeností, zajištění finančních prostředků na pořízení i následné péče. Bez dostatečného zázemí může být takový druh investice značně problematický. Na druhou stranu však může přinášet vysoká zhodnocení průběžnými výnosy z nájemného i případným růstem ceny nemovitosti. Riziko lze vidět v poměrně nízkém počtu transakcí, což dokazuje následná tabulka.

TABULKA

Lokalita	transakce			Ø cena Kč/m ²	transakce	Ø cena Kč/m ²
	2014	2015	2016		2017	
Nové Město	10	20	15	50 614	16	98 400
Žižkov	9	13	13	32 600	7	43 000
Vinohrady	8	10	12	42 500	10	57 700
Smíchov	4	11	15	28 500	4	67 000
Nusle	6	5	12	38 200	8	39 700
Holešovice	4	10	7	24 700	5	50 300
Libeň	7	4	7	38 900	9	39 350
Staré Město	6	5	6	64 300	6	150 100
Malá Strana	5	3	5	94 700	6	123 500
Vršovice	3	5	4	30 600	8	57 700
Karlín	6	3	3	38 500	9	54 800
Košíře	2	4	3	34 800	1	53 659
Bubeneč	2	2	4	31 100	4	67 700
Strašnice	2	0	3	25 100	1	64 900
Vyšehrad	0	1	2	54 800	2	126 700
Josefov	0	2	1	58 020	0	0
Dejvice	0	0	1	55 000	1	37 100

Počty uskutečněných transakcí nejsou vysoké, jde o řády jednotek. Proto je třeba přistupovat ke statistikám a meziročnímu srovnání

obezřetně. U některých obchodů navíc mohou být ještě další ve-
dlejší ujednání, která z dat sledujících výhradně ceny zachytit ne-
lze. Přesto lze zcela jednoznačně konstatovat, že v Praze oproti
předcházejícím rokům rostly ceny bytových objektů výrazně, a to
i v řádu desítek procent. Zde je ale vysoká pravděpodobnost, že
domy byly pořízeny nikoliv za účelem pronájmů bytů, nýbrž rekon-
strukce a dalšího prodeje
jednotek.

„Vzhledem k očekávanému růstu ekonomiky a omezené nabídce (zejména v rezidenční oblasti) v atraktivních lokalitách s největší pravděpodobností bude docházet k růstu nájemného.“

Pavel Berger, Komerční banka

Držba bytových domů je významnou součástí sek-
toru nájemního bydlení
v ČR a z větší části je v ru-
kou soukromých vlastní-
ků. I přes proklamovanou
podporu nájemního by-
dlení obsaženou v koncepci státní bytové politiky lze konstatovat,
že ze strany státu je tento sektor bytového trhu spíše poškozován.
Z hlediska legislativy není zajištěno právo pronajímatele na ochranu
majetku a vymáhání případných dluhů na nájemném či při poškoze-
ní nemovitosti. Fungování soudů je stále velmi pomalé a není zcela
předvídatelné.

Problémem pro větší vlastníky bytových nemovitostí je účtování
DPH. Protože je bytový nájem osvobozen od této daně, nemohou
pronajímatelé odečítat DPH na vstupu a péče o nemovitosti se pro-
dražuje. Společně s dalšími nařízeními typu nic nepřinášejících Průka-
zů energetické náročnosti budov i opakujících se revizí apod. vytváří
stát nekoncepční a pro pronajímatele poškozující prostředí.

Výnosy z nájemného u bytů nejsou vzhledem k poměrně vysokým
cenám domů příliš zajímavé a výsledkem je téměř nulová výstavba
nájemních bytů. Výjimky, kterých je velice málo, existují jen díky vy-

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

sokému podílu vlastního kapitálu investorů a očekávání zajímavých
výnosů spíše v budoucnu než aktuálně.

¹ Lze srovnat například s údaji v části Development nových bytů, kde se však hovoří vždy o aktuální nabídce volných bytů a počtu prodaných bytů za sledované období.

² Více o sociálním bydlení v kapitole Může selhat trh bydlení? na straně 45

Negativní dopady na nájemní bydlení, a tím i na bytové investice může přinést chybně nastavený zákon o sociálním bydlení. Na tuto skutečnost jsme již upozorňovali v předchozím Trend Reportu – je tedy v pořádku, že tato jeho verze nebyla schválena. Přesto je nezbytné otázku sociálního bydlení co nejdříve upravit zákonem.² Ten však musí vést k cílené a motivační podpoře těch lidí, kteří nejsou objektivně schopni se na trhu s bydlením uplatnit, zároveň jsou však k bydlení kompetentní. Bydlení nemůže být bezvýhradně nárokové a nesmí poškozovat vlastnická práva pronajímatelů či developer-ských společností tak, jak to bylo obsaženo v předchozím návrhu.

Dalším rizikem nájemního trhu by bylo prosazení návrhu Ministerstva financí ČR o navýšení sazeb daně z příjmu fyzických osob z pronájmu bytů. Šlo by o další regres proti duchu státní bytové politiky vedoucí ke snižování prostředků pronajímatelů uplatnitelných při renovacích nemovitostí a další snížení motivace řádně a transparentně pronajímat.

V případě výše nájmu v Praze došlo v posledních dvou letech k růstu. Rozdílný pohled však můžeme dostat, pokud porovnáme nájem požadované prostřednictvím realitních serverů a inzerce a informace přímo od pronajímatelů. Oslovili jsme několik společností zabývajících se správou bytových domů s otázkou, jaké výše nájemného do-

sahují. A realita oproti nájmům uváděným na serverech nebo v nabídce realitních kanceláří je cca 20–30% směrem dolů! Obvyklou výši nájemného v běžném bytě lze očekávat v rozmezí 190–270 Kč/m².

Pro informaci přikládáme tabulku získanou z hodnot požadovaných nájmu bytů v Praze na realitních serverech.

Další pohyby nájemného budou záviset na ekonomickém vývoji ČR, kondici pracovního trhu, a tím úrovni příjmů domácností. Z demografického hlediska je důležitý počet a složení domácností. V poslední době roste počet jednočlenných domácností důchodců, ale i mladých tzv. singles. Tlak na ceny bytů ve vlastnictví pozorujeme hlavně v Praze a krajských městech, nejvíce v oblastech s vyšším podílem absolventů VŠ. Lze předpokládat další mírný růst nájmu bytů. Už proto, že pro řadu drobných investorů přestalo být rentabilní pořizovat byty za účelem dalšího pronájmu. A nabídka nájemních bytů by se tak v metropoli mohla dále ztenčovat.

JIŘÍ PÁCAL

Central Europe Holding, a.s.

TABULKA Pronájem na realitních serverech

Zdroj: internet, Central Europe Holding, a.s.

Obvod	bytů v nabídce (1+kk – 2+1)	od	do	bytů v nabídce (3+kk a větší)	od	do
Praha 1	191	322 Kč/m ²	447 Kč/m ²	213	274 Kč/m ²	700 Kč/m ²
Praha 2	245	310 Kč/m ²	650 Kč/m ²	235	247 Kč/m ²	687 Kč/m ²
Praha 3	178	316 Kč/m ²	519 Kč/m ²	94	263 Kč/m ²	585 Kč/m ²
Praha 4	222	348 Kč/m ²	587 Kč/m ²	113	183 Kč/m ²	294 Kč/m ²
Praha 5	252	276 Kč/m ²	493 Kč/m ²	182	200 Kč/m ²	396 Kč/m ²
Praha 6	109	395 Kč/m ²	431 Kč/m ²	134	205 Kč/m ²	501 Kč/m ²
Praha 7	73	280 Kč/m ²	374 Kč/m ²	64	230 Kč/m ²	406 Kč/m ²
Praha 8	123	259 Kč/m ²	298 Kč/m ²	78	218 Kč/m ²	364 Kč/m ²
Praha 9	139	283 Kč/m ²	380 Kč/m ²	45	169 Kč/m ²	367 Kč/m ²
Praha 10	205	220 Kč/m ²	445 Kč/m ²	101	180 Kč/m ²	382 Kč/m ²

ENGLISH SUMMARY

RESIDENTIAL MARKET 2018

- In research performed by ARTN, the residential market was identified as the part of the real estate market that is going to change the most, and also as a market that is one of the most attractive markets with regard to investments by research participants.
- There should be more new construction of apartment buildings in the future. It is most likely that financial resources will get more expensive and access to them will be more limited.
- An act on real estate mediation settling the unregulated environment of real estate brokers should be adopted.
- In terms of rent and sales price development, respondents predict a continuous moderate growth.

DEVELOPMENT NOVÝCH BYTŮ

V oblasti rezidenční výstavby nastal v roce 2017 zlom. V hlavním městě se po dlouhé době prodalo méně bytů než v předešlém roce a poprvé méně než v regionech.

Hlavním důvodem bylo pomalé povolování nových projektů ze strany úřadů a z toho pramenící nárůst průměrné ceny bytů.

Cena se podle společných analýz společností Trigema, Skanska Reality a Central Group u prodaných bytů meziročně zvýšila téměř o 20 %.¹

PRAHA

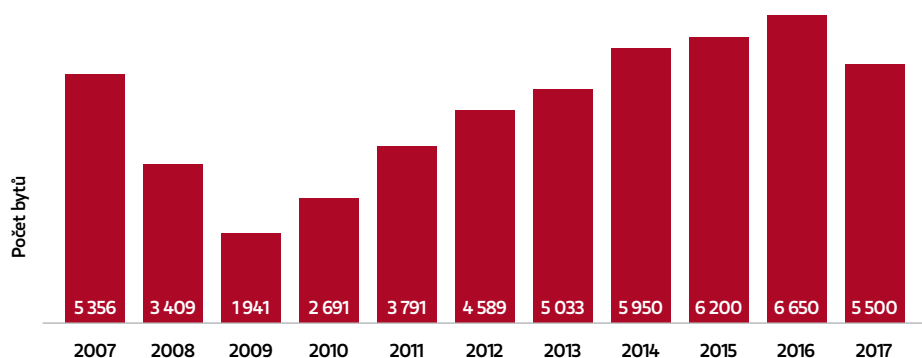
Z hlediska počtu nově prodaných bytů se vloni potvrdil sestupný trend z předchozího roku. Jestliže pomyslný prodejní vrchol byl datován k roku 2016, kdy se na pražském rezidenčním trhu uplatnilo 6 650 nových bytů, během uplynulých dvanácti měsíců (2017) byl zaznamenán výrazný propad – podle studie společností Trigema, Skanska Reality a Central Group se v hlavním městě za sledované období prodalo jen 5 500 nových bytů.

od 1. ledna 2023. Nicméně stávající aktuální verze Metropolitního plánu prozatím nenaplní očekávání odborné veřejnosti ani investorů. Plán je v řadě ustanovení nejednoznačný, a dle mínění expertů tak nepovede ke zjednodušení a urychlení procesu povolování staveb.

Na růst cen má svůj vliv také poptávka. Pro ni byly vloni určující relativně nízké úrovně úrokových měr z hypoték, které se pohybovaly příznivě okolo 2 procent. To mnohé zájemce motivovalo ke koupi nového bytu nejen pro vlastní potřebu, ale i k investici, jejímž cílem jsou



GRAF Vývoj prodeje nových bytů v Praze



Zdroj:
Ekospol (2007–2010)
Trigema (2011–2013)
Trigema, Skanska Reality, Ekospol
(2014–2015)
Trigema, Skanska Reality, Central Group
(2016–2017)

Co stojí za uvedenou sestupnou prodejní křivkou? Hlavní příčina leží na straně nabídky. Jestliže před čtyřmi lety bylo v nabídce developerů v hlavním městě necelých 7 000 nových bytů, ke konci minulého roku to byla již pouze polovina. Podle většiny developerů je problém na straně úřadů, které nové projekty povolují buď velice pomalu, nebo v některých případech dokonce vůbec. K tomu se navíc přidává neochota politiků většiny samospráv přijímat rychlá nápravná opatření stávajícího stavu.

Nejistota na trhu však nevyplývá pouze z pomalé práce úřadů, ale i neexistence závazného dokumentu, jenž by další rozvoj Prahy upravoval. Nový Metropolitní plán, jenž má nahradit stávající územní plán z roku 1999, vzniká od roku 2012. Veřejné projednávání Metropolitního plánu s městskými částmi, státní správou a veřejností by mělo začít na jaře roku 2018, aby tak dokument mohl platit nejpozději

byty určené na pronájem. Relativně silnou skupinu kupujících u řady developerských projektů tvoří cizinci. Jedná se o občany Slovenska, Ruska, Ukrajiny a dalších států bývalého Sovětského svazu, ale čím dál více také třeba z Vietnamu, Koreje a Číny.

Výsledkem dosavadního vývoje je snižující se nabídka a s tím související klesající prodej, ale také neustále rostoucí ceny za nové bydlení. Čeho je málo, to je většinou drahé! Zatímco ještě v polovině roku 2015 se ceny za prodaný nový byt pohybovaly v metropoli mírně nad hranicí 55 000 korun za m²,

„Například konkrétně v Praze je to neuspokojivá situace ohledně územního plánu. Realitní business je dlouhodobý a pro zdárný rozvoj jsou velmi důležitá jasná pravidla s dlouhodobou působností.“

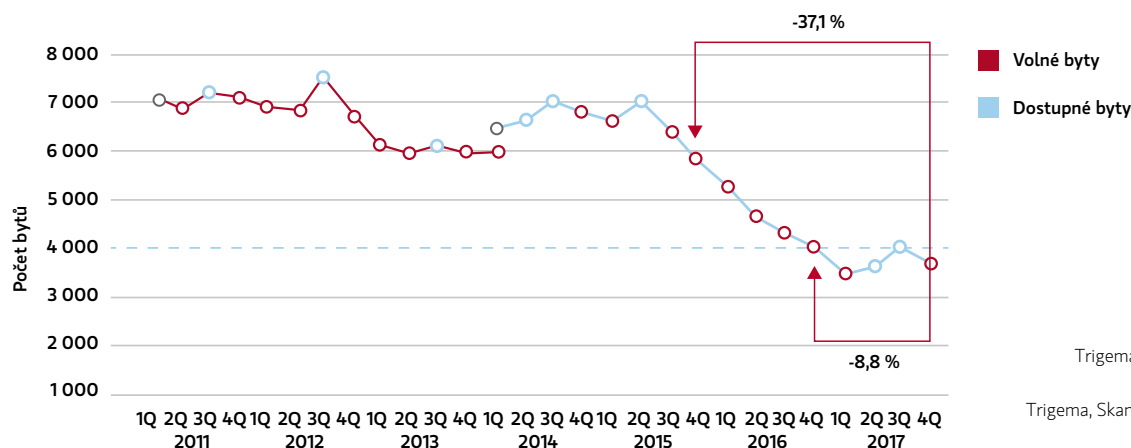
Martin Skalický, EDULIOS

¹ Výsledky se mohou v jednotlivých kapitolách lišit, což je dáno rozdílnými vstupními daty – viz kapitola Financování rezidenčních nemovitostí na straně 100 nebo Makroekonomický vývoj na straně 22.

² Analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group.



GRAF Vývoj nabídky nových bytů na trhu v Praze



na konci prosince 2017 pak byly již ve výši 85 223 korun za m². To znamená, že za toto období vzrostly o zhruba 55 procent! V meziročním porovnání jsou loňské prodejní ceny vyšší o téměř 20 procent. Na konci roku 2016 totiž dosahovala průměrná cena za nový byt výše 71 567 Kč za čtvereční metr.²

Nabídkové ceny, tedy ty, za které nyní mohou zájemci nové bydlení nakupovat, byly ke konci roku 2017 dokonce o 7,5 procenta vyšší než prodejní. Nabídkové ceny tak prolomily hranici 90 tisíc korun za m² a dosáhly úrovně 91 537 Kč na m². Ke konci roku 2016 to přitom bylo ještě 75 520 Kč na m². Meziročně tak tato cena vzrostla o 20 % a během posledních dvou let dokonce o více než 40 %.

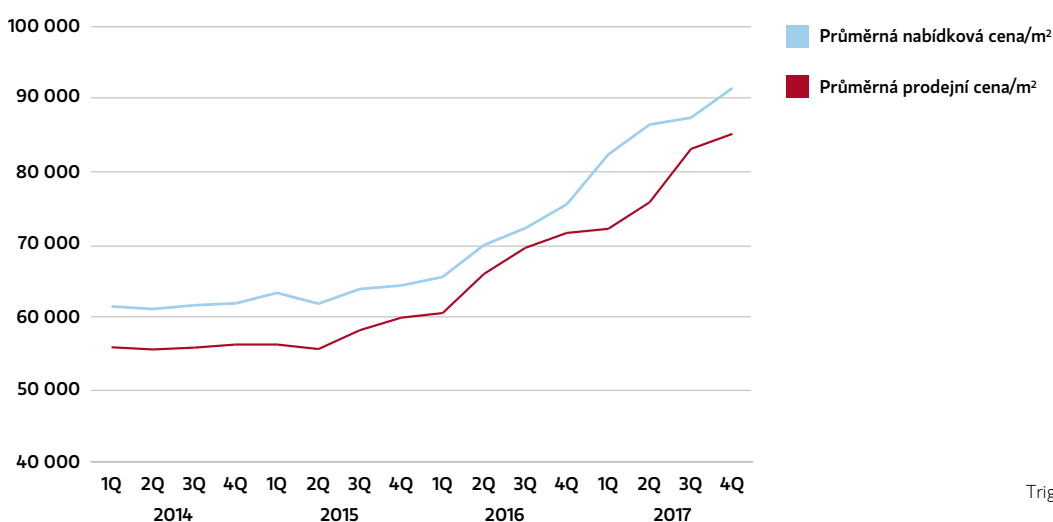
Zhruba 60 % všech nových bytů, které se objevují v nabídce developerů, jsou nyní v cenové hladině nad 80 000 Kč za m². Podíl bytů, které jsou nabízeny za cenu nad 100 000 Kč/m², přitom představuje zhruba 30 %.

SITUACE MIMO PRAHU

Pokles trhu hlásí rovněž Brno. Vloni se zde podle údajů společnosti Trikaya prodalo o 40 % méně bytů než o rok dříve. Zatímco v roce 2017 to bylo 924, rok předtím to bylo okolo 1 290 nových bytů. Přesto zde není útlum tak výrazný. V roce 2015 se totiž v jihomoravské metropoli prodalo 954 bytů a v roce 2014 824 jednotek. Průměrná cena u prodaných bytů ke konci loňského roku jen mírně převýšila hodnotu 60 000 korun za m².

Odlíšná situace panuje ve většině regionů Česka. V roce 2017 se zde prodalo dohromady 6 100 nových bytů.³ To je o 600 více, než kolik se prodalo v Praze. Na tom by nebylo nic zarážejícího, pokud bychom však nebrali v potaz skutečnost, že ve většině vyspělých ekonomik jsou jednotlivé metropole zpravidla také tahounem místního trhu s bydlením. V Česku tomu tak aktuálně bohužel není.

GRAF Vývoj průměrné ceny nových bytů v Praze



³ Studie společnosti Trigema, která mapuje rezidenční trh v celé České republice.

Nezdravá situace na pražském rezidenčním trhu mimo jiné způsobuje, že se část zájmu o nové bydlení přesouvá do Středočeského kraje. Ke konci roku 2017 zde proto bylo v nabídce hned 1 040 nových bytů. K dalším silným trhům s novým bydlením náleží Jihomoravský kraj, kde bylo ke stejnému období 1 065 jednotek, a Plzeňský kraj s necelými 900 nabízenými byty. Celkově bylo v regionech na konci loňského roku v nabídce 5 200 nových bytů, což je o 1 550 více než v Praze. Za celý loňský rok se pak ve Středočeském kraji prodalo okolo 1 830, v Jihomoravském 1 230 a Plzeňském téměř 1 300 nových bytů, jak ukázala analýza Trigemy.

NABÍDKA NOVÝCH BYTŮ V ČESKÉ REPUBLICE

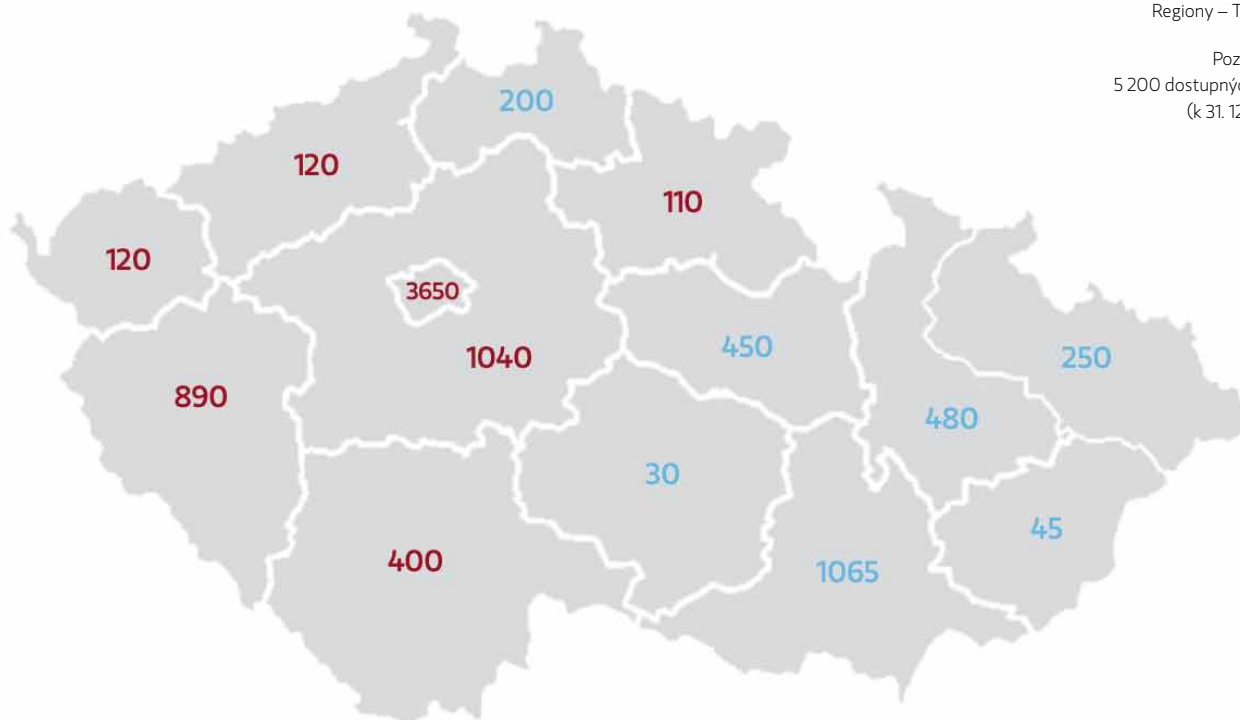
Bude-li trend úbytku prodaných nových bytů ve větších městech, jako jsou Praha či Brno, pokračovat, dopadne to negativně na hospodaření developerů a nové možnosti bydlení, ale i na další kvalitu života v metropoli. Jedním z nich je to, jak obě velká města dokážou absorbovat každodenně příjíždějící spoluobčany. Například v hlavním městě tvoří kapacita P+R parkovišť jen malý zlomek z celkového počtu osob, které do Prahy cestují. V současnosti je v hlavním městě k dispozici na P+R parkovištích okolo 3 tisíc míst, každodenně sem však dojíždí za prací a nákupy zhruba 150 až 170 tisíc lidí, jak dokládají čísla Českého statistického úřadu.

MARCEL SOURAL
TRIGEMA

SCHÉMA Nabídka nových bytů v České republice

Zdroj: Praha – Trigema, Skanska Reality, Central Group
Regiony – Trigema

Poznámka:
5 200 dostupných bytů
(k 31. 12. 2017)



ENGLISH SUMMARY

RESIDENTIAL MARKET – THE DEVELOPMENT OF NEW FLATS

- There was a turn in the field of residential development in 2017. After a long time, less flats were sold in the capital than in the previous year, and for the first time it was less than in regions.
- The main reason for this was the slow authorization of new projects by authorities and the increase in the average price of flats, which resulted from this fact.
- Year-on-year, the price has increased by almost 20 % according to analyses performed jointly by Trigema, Skanska Reality and Central Group.

DOSAHOJÍ CENY NOVÝCH BYTŮ VRCHOLU?

Ceny bytů v Praze kontinuálně rostou několik posledních let – od roku 2011 do roku 2017 ceny nových bytů v Praze stouply o téměř 50 %. Počet volných nových bytů na trhu naopak postupně klesá. Mezi lety 2011 a 2016 bylo každý rok prodáno na trhu více bytů. Výjimkou byl až minulý rok, kdy dle sdílených statistik společností Trigema, Skanska a Central Group klesl počet prodaných bytů v developerských projektech meziročně o 17,3 % na 5 500 bytů,¹ což odpovídá dlouhodobému průměru.

Poptávka však stále převyšuje nízkou nabídku bytů v Praze. Ceny nových bytů jsou tak nyní vyšší než v roce 2008, kdy globální finanční krize dopadla i na český realitní trh. Ekonomická deprese v letech 2008–2009 a vývoj na nemovitostním trhu těsně před a po ní ukázaly, že poptávka není hnána pouze absolutní cenou bytu jako celku nebo absolutní cenou za metr čtvereční bytu. Z větší části je ovlivněna budoucími očekáváními, a to jak vývoje realitního trhu, kdy investoři spekulují, zda je výhodnější zakoupit byt nyní, nebo počkat ještě několik

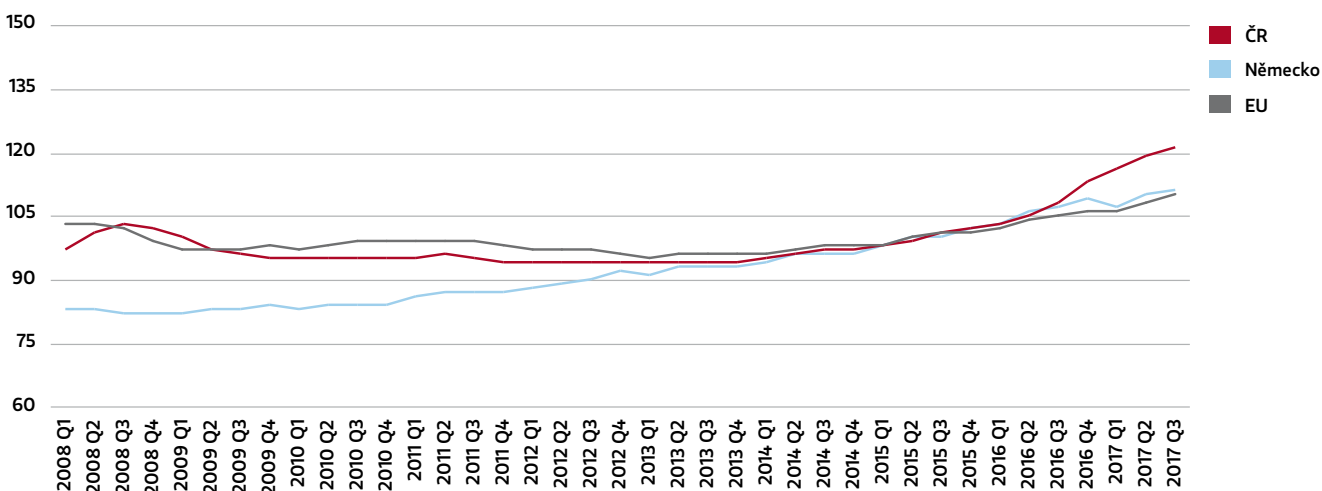
na trhu a nezaměstnanost) nevybočuje z trendu v celé Evropské unii. Graf níže ukazuje vývoj HPI (House Price Index) v České republice a EU, kde je znázorněno Německo jako vyspělý trh.

Vysoký HPI v rámci celé EU v roce 2008 byl dán především vysokými hodnotami HPI ve Španělsku, Irsku, Bulharsku a Pobaltí. Tyto země byly posléze krizí na realitním trhu zasaženy nejvíce a kupříkladu Španělsko do dnešní doby nedosáhlo předkrizové úrovně hodnoty nemovitostí.

HPI ve třetím čtvrtletí 2017 v České republice dosáhl hodnoty 121, zatímco v případě Evropské unie 110. Je ale nutné rovněž přihlídnout k růstu HDP, který byl v České republice vyšší, než činil průměr Evropské unie, a nezaměstnanosti, která se nachází pod průměrem EU. Dále je nutné přihlídnout k faktu, že Česká republika patří ke konvergujícím státům, u nichž je předpoklad tempa ekonomického růstu, a tedy i tempa růstu cen nemovitostí vyšší než ve vyspělejších zemích, jako je např. Německo.

GRAF Vývoj HPI v České republice a Evropské unii

Zdroj: Eurostat



let, tak vývoje ekonomiky. Zde jde převážně o úrokové sazby hypoték a absolutní výši splátky hypotéky, která se pro běžného klienta zdá důležitější než celková cena bytu.

Stávající vysoké ceny bytů mají své vysvětlení nejen v nepochopu mezi poptávkou a nabídkou, ale také v růstu reálných mezd, nízkých úrokových sazbách a snižující se míře úspor. Pro analýzu, zda ceny na realitním trhu dosahují svého vrcholu, je tedy nutné sledovat širší souvislosti.²

SROVNÁNÍ VÝVOJE V ČESKÉ REPUBLICCE A V EVROPSKÉ UNII

Vývoj cen bytů v České republice v závislosti na makroekonomických determinantech (výše úrokových sazeb, disponibilní důchod, nabídka

Vztah vývoje HDP a HPI v České republice a Evropské unii je téměř shodný. Z hodnot je patrné, že v České republice na rozdíl od Evropské unie růst HPI předešel růst HDP v roce 2016 a 2017. Nicméně tyto rozdíly oproti vývoji EU nejsou zásadně divergentní. Rovněž je nutné vzít v úvahu růst reálných mezd v ČR a snižující se míru úspor. Ta klesá rychleji než v celé Evropské unii, což má za následek větší množství volných peněžních prostředků ke koupi dražších a kvalitnějších bytů. Snižování míry úspor neznamená, že by Češi méně spořili, ale při vyšších příjmech a nízké inflaci zůstává obyvatelům větší množství disponibilního důchodu. Jinými slovy můžeme říci, že úspory jsou v závislosti na vývoji mezd méně elastické než spotřeba. Zároveň je nutné podotknout, že koupě bytu není spotřebou, nýbrž formou investice, která by měla přinášet zhodnocení v budoucnosti.

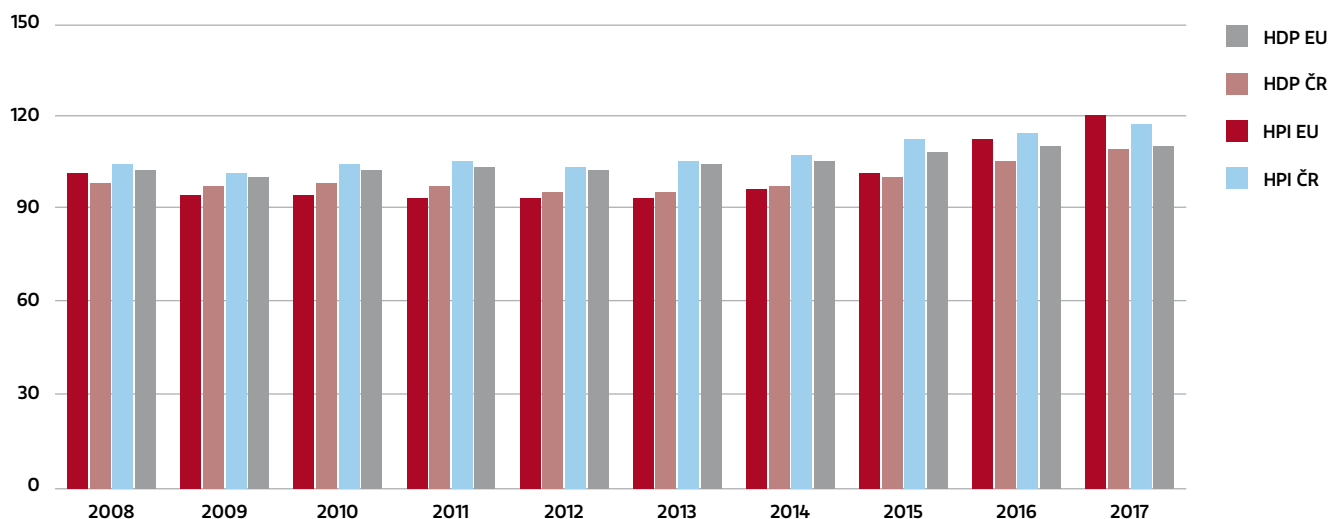
¹ Detailní rozklad v dalších částech kapitoly Rezidenční trh.

² Informace a data obsažená v tomto dokumentu jsou výsledkem analýzy provedené Institutem Strategického Investování Fakulty financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze (dále pouze „ISTI“). Data a informace jsou určeny výhradně pro potřebu ARTN. ISTI neodpovídá a neručí za aktuálnost, úplnost, zákonnost, včasnost či správnost informací, dat a prohlášení obsažených v tomto dokumentu. Data a informace mohou být čerpány z veřejně dostupných zdrojů a/nebo byly poskytnuty třetími stranami. ISTI neodpovídá a neručí za jakékoliv případné ztráty vzniklé nesprávnými rozhodnutími, publikacemi výsledků analýzy či jinými úkony činěnými na základě informací zveřejňovaných prostřednictvím této analýzy nebo kterékoliv její části.



GRAF HPI a HDP v České republice a Evropské unii

Zdroj: Eurostat



Korelační koeficient mezi HDP a HPI v případě Evropské unie je 0,74, v případě České republiky pak 0,72. Nemůžeme tedy říci, že by vývoj cen bytů v České republice převyšoval vývoj cen bytů v Evropské unii. Zastavíme-li na vývoj cen nového developmentu ve vazbě na vývoj cen všech bytů v České republice, rovněž nezjišťujeme žádné výrazné rozdíly. Jako benchmark byl vybrán trh Německa. Z grafu je patrné, že německý trh zaznamenává konstantní růst cen bytů a trh v České republice, co se růstu týče, tak spíše dohání propad v krizovém období.

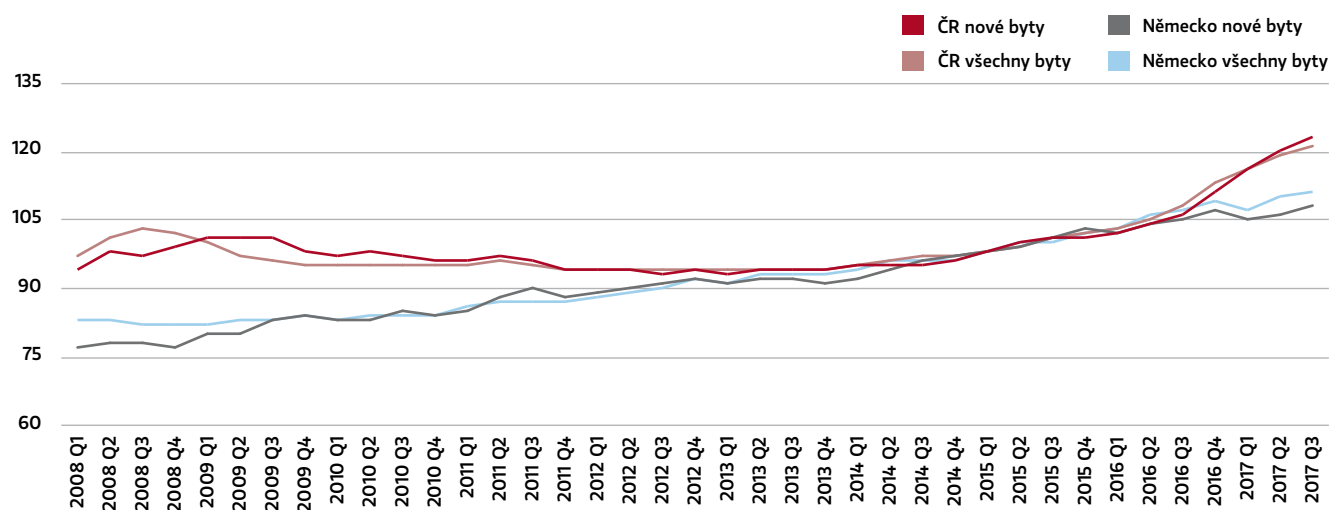
NÁROČNOST KOUPE BYTU

Rezidenčnímu trhu České republiky dominuje Praha, kde se uskuteční přes 60% všech bytových transakcí. Cena bytů v Praze zaostává za cenou bytů v západoevropských metropolích, nicméně rozdíl se postupně ztenčuje. Zatímco nominální ceny v Praze jsou pod průměrem evropských velkoměst, relativní ceny měřené dle výše průměrných platů jsou jedny z nejvyšších. Toto porovnání prezentuje následující graf.



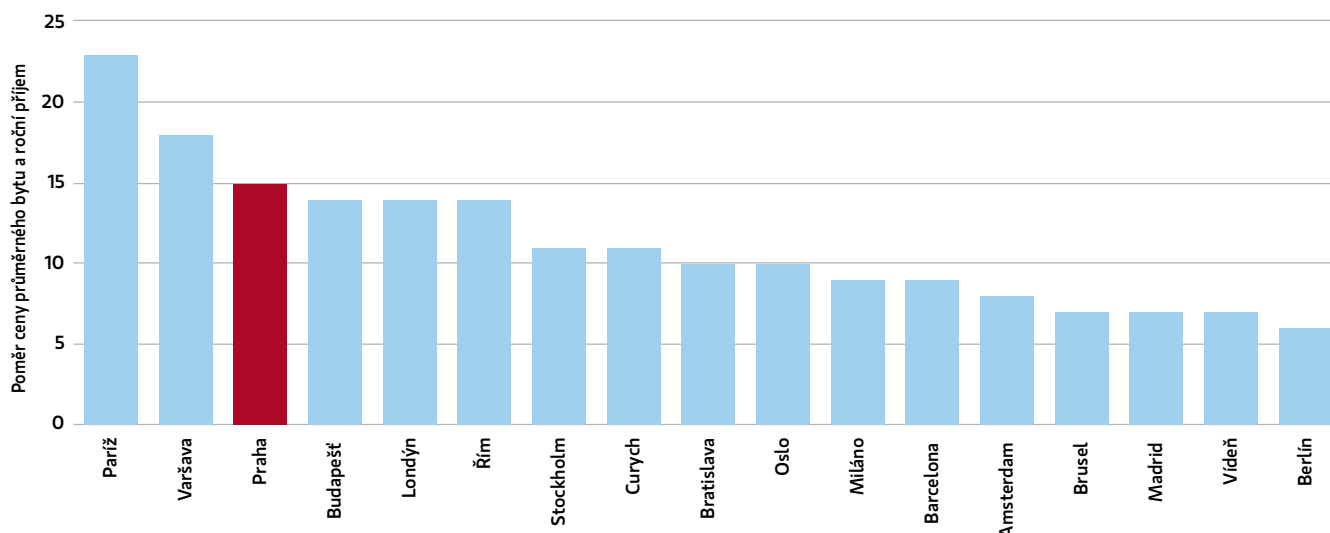
GRAF Vývoj HPI v České republice a Německu pro nové byty

Zdroj: Eurostat



GRAF Počet ročních čistých platů v daném městě na koupi bytu o velikosti 60 m² (2012)

Zdroj: UBS Price and Earnings 2012

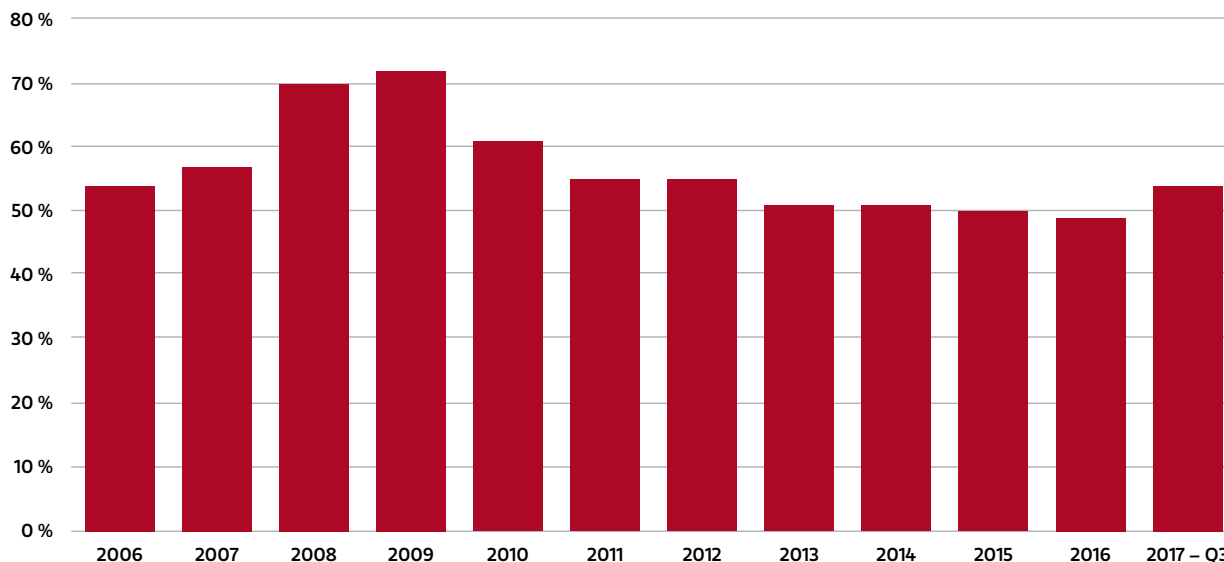


Vývoj náročnosti pořízení nového bytu můžeme měřit pomocí ukazatele, kterým je poměr splátky průměrné hypotéky při aktuálním, legislativně možném nejvyšším LTV a průměrného platu. Tento ukazatel je demonstrován v dalším grafu. Z dat je patrné, že růst cen bytů i úrokové míry nezměnil splátku hypotéky, která je dle aktuálních regulativů možná do výše 80 % hodnoty pořizované nemovitosti.

Není tak možné tvrdit, že nárůst cen nemá hodnotové opodstatnění, to je vyjádřeno vyšším standardem bytů. V roce 2009 bylo na trhu 60 % bytů v segmentu nízké a nejnižší cenové kategorie, v roce 2016 bylo toto zastoupení již pod 30 %. Do roku 2016 se rovněž postupně zvyšovala velikost nových bytů. Pouze ke konci roku 2017 můžeme pozorovat drobnou korekci, kdy se do nabídky dostaly menší byty.

GRAF Zatížení průměrné hrubé mzdy v Praze průměrnou hypotékou při koupi nového bytu

Zdroj: Deloitte Cenová mapa, Hypoindex, Český statistický úřad



Graf ukazuje, že zatížení průměrné hrubé mzdy hypotékou v letech 2010–2016 klesalo i přes rostoucí ceny bytů. Toto je způsobeno nejen nízkými úrokovými sazbami hypoték, ale i nízkou inflací a zejména růstem mezd. Oproti stavu na trhu v roce 2008 je však rozdíl velmi výrazný. Je nutno podotknout, že krize na českém realitním trhu v roce 2008 nebyla způsobena pouze globální krizí (ta pouze dokreslila celkovou situaci a oslabila poptávku), ale hlavním hnacím motorem vysoké poptávky, překotné výstavby a následného propadu byla informace o zvyšování sazby DPH u bytů.

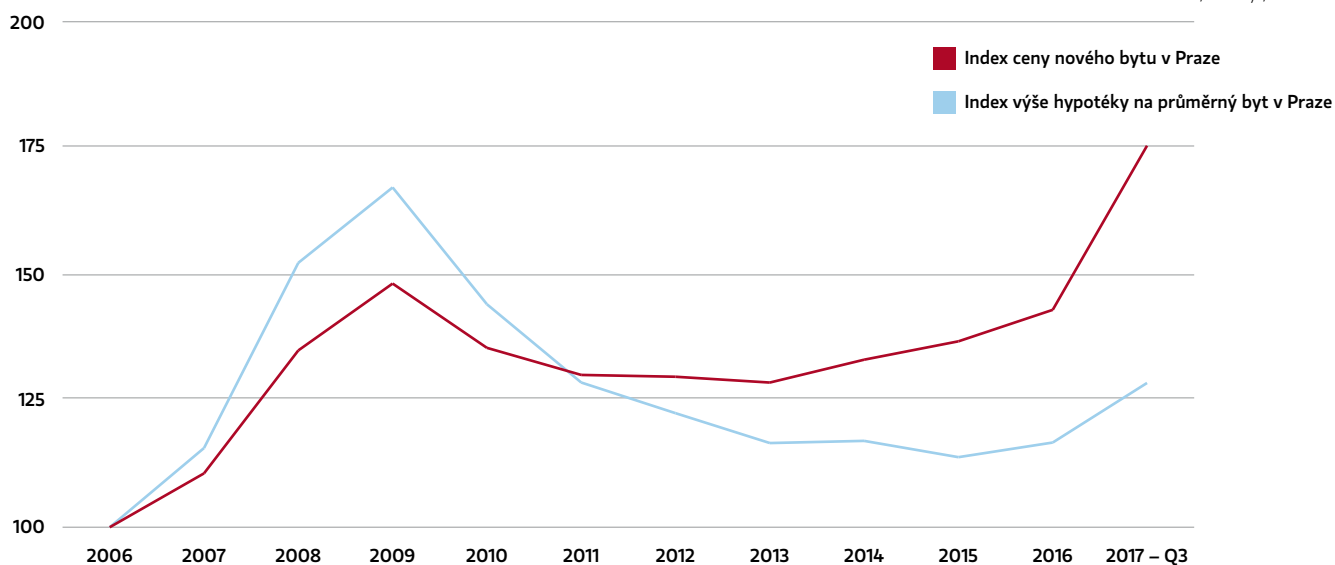
Graf ukazuje vývoj úrokových sazeb a průměrných transakčních cen za čtvereční metr nového bytu v Praze. Z grafu je patrné, že obě veličiny se vyvíjely do roku 2014 téměř stejným tempem. Od roku 2014 vidíme disproporci, kdy ceny bytů stále rostou. Předpokladem je, že v období rostoucích úrokových sazeb by poptávka a ceny nemovitostí měly klesat. Graf nicméně ukazuje rostoucí ceny bytů a rostoucí úrokové sazby ve stejném období. V tomto období, jak bylo popsáno výše, ovlivnilo anomálii budoucí očekávání občanů, kteří nabyli přesvědčení, že cena bytů kvůli změně legislativy k DPH dále poroste.

Zvyšující se ceny bytů nelze vnímat pouze v perspektivě procentuálního růstu za rok, ale rovněž z pohledu vývoje prodáváného produktu a změny struktury poptávky. Vyšší ceny s sebou přinesly i vyšší standard nabízených bytů a kvalitnější materiály. Od spektra bytů nejnižších cenových relací bylo víceméně upuštěno, a to především proto, že poptávající dosáhnou na vyšší hypotéku.

Ceny bytů v tomto období skutečně vzrostly, a klienti byli ochotni platit až 70 % své průměrné hrubé mzdy jako splátku hypotéky. Když avizované zdražení o DPH skutečně nastalo, daňový rozdíl byl z větší části absorbován na úkor profitu developerů. V současné době trh profituje z očekávání budoucího růstu úrokových sazeb hypoték, které rovněž relativně zdraží byty.

GRAF Vývoj ceny za metr čtvereční bytů a průměrné splátky hypotéky

Zdroj: Vlastní kalkulace založená na datech z Hypoindexu, Českého statistického úřadu, Crestyl, Skanska



KAM SE POSUNE NABÍDKA BYTŮ?

Budoucí vývoj rezidenčního trhu bude z velké části ovlivněn rovněž nabídkou. V roce 2016 bylo v Praze prodáno přes 7 000 nových bytů, zatímco stavební povolení dle Českého statistického úřadu bylo uděleno na výstavbu pouze zlomku z počtu prodaných bytů. V roce 2016 byl poprvé v posledních 15 letech počet dostupných bytů na trhu nižší než roční poptávka. V příštích letech bude nabídka na trhu hrát velmi podstatnou roli a výrazně ovlivňovat ceny nových bytů, a to i přesto, že pozorujeme pokles poptávky za rok 2017 na 5 500 prodaných bytů.

Nedostatek bytů na trhu je způsoben nízkým počtem nově povolených bytů a nedostatkem ploch, na kterých by bylo možné nové byty stavět (nejedná se přitom pouze o nové pozemky pro výstavbu, ale i o možnosti přestavby pražských brownfieldů). Snížená nabídka bytů v příštích letech může vyrovnávat vliv rostoucích úrokových měr hypoték. Jinými slovy, trh se celkově zmenší – sníží se poptávka i nabídka.

Politika ČNB tlačící na růst úrokových sazeb zvyšuje splátky hypoték, a tím i zdražuje pořízení nového bytu, nicméně se jedná o logický makroekonomický krok. Růst hypotečních sazeb může znamenat zpomalení růstu cen bytů a lehké ochlazení poptávky po nových bytech. Toto ochlazení můžeme pozorovat na hypotečním trhu, kde se dle Hypoindexu objem hypotečních úvěrů poskytnutých v lednu 2018 (16,503 mld.) meziročně snížil téměř o 6 %. Ještě markantnější je porovnání s prosincem 2017 (20,138 mld.), kdy se propad pohybuje okolo 18 %, což odpovídá i poklesu poptávky v letech 2017 vs. 2016.

Nicméně i pro další roky je predikován další růst HDP České republiky, tedy i další růst platů, které vyrovnají část zdražení hypoték. Více než hypotéky rostou v Praze nájmy bytů, které tak v případě bytů pořízených na investici vyrovnávají případné zdražení hypoték a motivují část nájemců ke koupi vlastního bydlení.

Pokud bychom vzali v úvahu průměrný plat v Praze v roce 2017 (36 000 Kč) a průměrný byt o velikosti 60 m², následující tabulka ukazuje zatížení průměrné hrubé mzdy hypotékou pro různé úrokové míry hypoték a různé ceny za metr čtvereční.

Ceny nových bytů v Praze svého vrcholu zatím zřejmě nedosáhly, nicméně se k němu přibližují, přičemž tempo růstu bude pravděpodobně klesat. Rostoucí tendence by však měla být zachována vzhledem ke korelaci cen s růstem HDP a prognóze dalšího, ač pomalejšího ekonomického růstu České republiky. Důležité je také zatížení průměrné mzdy hypotékou, které je stále nižší než v roce 2008. Rostoucí sazby hypoték kvůli zvyšování sazeb ze strany ČNB budou tempo růstu ještě více zpomalovat.

DAVID MAZÁČEK, MRICS A PETRA KLUMPLEROVÁ
Institut strategického investování, Fakulta financí a účetnictví, VŠE

TABULKA Zatížení hypotékou pro různé úrokové míry a ceny nemovitostí

Zdroj: Vlastní kalkulace

Sazba hypotéky	Průměrná cena m ² nového bytu										
	70 000 Kč	75 000 Kč	80 000 Kč	85 000 Kč	90 000 Kč	95 000 Kč	100 000 Kč	105 000 Kč	110 000 Kč	115 000 Kč	120 000 Kč
1,50%	37%	40%	43%	45%	48%	51%	53%	56%	59%	61%	64%
2,00%	40%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	59%	62%	65%	68%
2,50%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	66%	69%	72%
3,00%	44%	47%	51%	54%	57%	60%	63%	66%	70%	73%	76%
3,50%	47%	50%	53%	57%	60%	63%	67%	70%	73%	77%	80%
4,00%	49%	53%	56%	60%	63%	67%	70%	74%	77%	81%	84%
4,50%	52%	56%	59%	63%	67%	70%	74%	78%	82%	85%	89%
5,00%	55%	58%	62%	66%	70%	74%	78%	82%	86%	90%	94%

ENGLISH SUMMARY

ARE THE PRICES OF NEW APARTMENTS AT THEIR PEAK?

- The prices of apartments in Prague have been continuously growing for the past few years – from 2011 to 2017, the prices of new apartments in Prague increased by almost 50 %.
- On the other hand, the number of apartments on the market is gradually decreasing. Every year between 2011 and 2016, more apartments were sold on the market than in the previous year.
- This changed last year. Year-on-year, the number of sold apartments in developers' projects decreased by 17.3 % to 5,500 apartments according to shared statistics by Trigema, Skanska and Central Group; this number corresponds to a long-term average.

NA KOHO BY MĚL CÍLIT ZÁKON O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ?

V prosinci loňského roku byla Ministerstvem pro místní rozvoj ČR certifikována metodika pro identifikaci tržního selhání na trhu bydlení, která má posloužit pro prokázání potřeby veřejné investiční podpory v oblasti sociálního bydlení. Vzhledem k tomu, že pokus schválit zákon o sociálním bydlení z dílny Ministerstva práce a sociálních věcí ČR nebyl úspěšný, tato metodika by se mohla stát jedním z pilířů pro přípravu nového zákona, který by lépe respektoval aktuální situaci na trhu bydlení a pečlivěji cílil na domácnosti v prokazatelné bytové nouzi. Metodika byla vytvořena ve spolupráci Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., a Fakulty architektury ČVUT.

Metodika má prioritně sloužit obcím, ale také státním orgánům pro rozdělování investičních dotací v oblasti sociálního bydlení, které bude zároveň v souladu s platnými evropskými regulacemi o provozování sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu. Jejím cílem je zajistit efektivní veřejnou intervenci v oblasti sociálního bydlení, která nevede k ohrožení konkurence na trhu bydlení či jiným tržním distorzím.

Příčin selhání trhu bydlení může být celá řada, a důsledkem toho je skutečnost, že mnohé domácnosti si nemohou zajistit velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek. Ministerstvem certifikovaná metodika tak cílí na situace, kdy řešení bytové nouze jednotlivých domácností z důvodu tržního selhání nelze ponechat nejen na trhu, ale z různých důvodů ani na obecní či krajské samosprávě; řešení jejich bytové nouze vyžaduje významnou intervenci státu. Metodika se skládá z následujících tří částí:

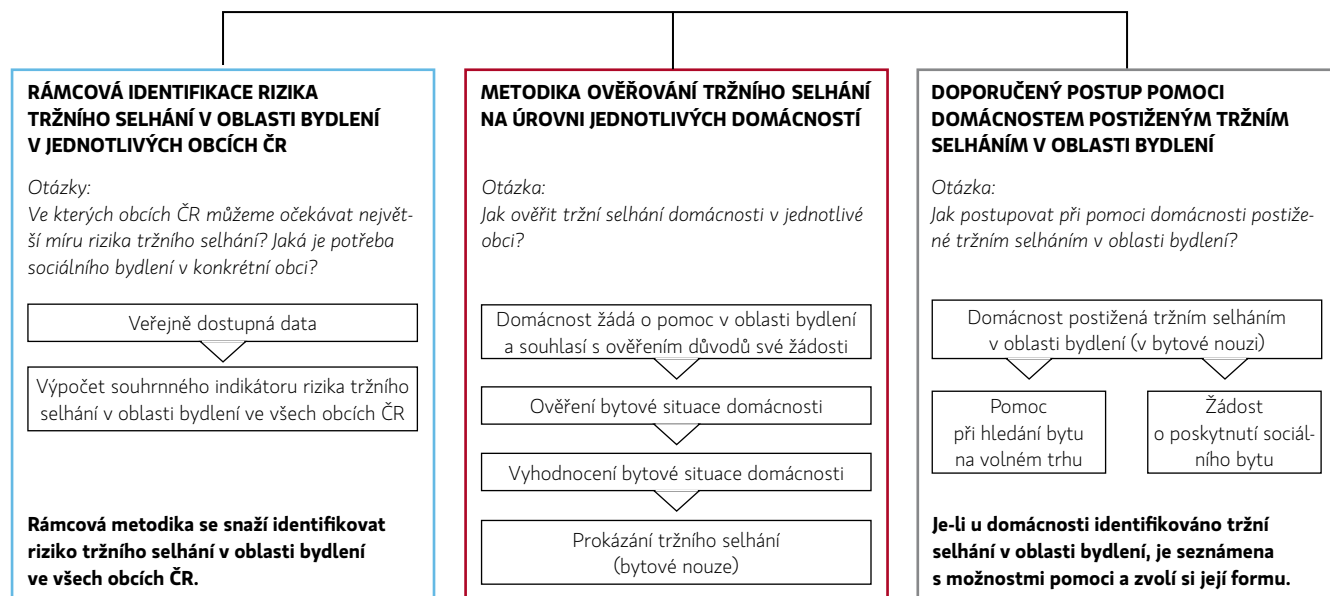
1. rámcová identifikace rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí;
2. identifikace tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni jednotlivých domácností;
3. postup pomoci domácnostem postiženým tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi).

Názorný přehled jednotlivých částí metodiky znázorňuje Schéma 1. Cílem rámcové identifikace rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí je orientačně zmapovat rozsah tržního selhání v oblasti bydlení ve všech obcích ČR za použití veřejně dostupných datových zdrojů. Tato rámcová identifikace pak umožňuje zjistit, s jakou mírou rizika tržního selhání se jednotlivé obce v České republice potýkají, a porovnat míru potřeby veřejné intervence v oblasti sociálního bydlení mezi obcemi.

Druhou část metodiky tvoří návodný postup sloužící obcím pro identifikaci tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni jednotlivých domácností a jeho vyhodnocení. Toto šetření zejména zkoumá, zda-li si domácnost může či nemůže obstarat své velikosti přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek. Cílem této části metodiky je šetření konkrétních domácností, které požádaly o pomoc a daly souhlas k ověření své bytové situace

Poslední část metodiky se zaměřuje na doporučený postup při poskytnutí pomoci domácnostem postiženým tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi), které by mohly mít nárok na poskytnutí sociálního bydlení. Z důvodu dodatečného ověření, že se v každém jednotlivém případě jedná o prokazatelné tržní selhání, dává metodikou doporučený postup domácnosti v bytové nouzi možnost volby mezi pomocí prostřednictvím zprostředkování bydlení v sektoru tržního (soukromého) nájemního bydlení a pomocí formou zařazení domácnosti na čekací listinu (pořadník) určenou pro poskytování sociálních bytů. Cílem tohoto postupu je nejen ponechat domácnosti možnost svobodného rozhodování o svém budoucím bydlení na základě vlastních preferencí, ale také nevytvářet nekalou konkurenci pro tržní řešení bytové nouze v případě domácností, kterým může trh poskytovat vhodné a rychlé řešení jejich bytové nouze.

SCHÉMA 1 Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení



První část metodiky, tedy rámcová identifikace tržního selhání, poskytuje na základě veřejně dostupných dat možnost získat v ČR první orientační přehled o potřebě veřejných intervencí v oblasti sociálního bydlení ve všech obcích v ČR. Pro tento účel byla definována čtyři hlavní rizika:

- riziko nedostatečné velikosti bydlení (přelidněnost), tj. riziko, že domácnosti bydlí v bytech nebo jiných typech bydlení, které svou plošnou výměrou nebo počtem obytných místností neodpovídají velikosti domácností,
- riziko nedostatečné (nízké) kvality bydlení, tj. riziko, že domácnosti bydlí v bytech či jiných typech bydlení/ubytování, které neodpovídají minimálním standardům kvality bydlení, nebo bydlí v dočasných formách bydlení/ubytování, či dokonce jsou zcela bez domova,
- riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě,
- riziko finanční nedostupnosti bydlení, tj. riziko, že příjmy domácnosti nejsou dostatečné k úhradě nákladů na bydlení.

Ze souboru veřejně dostupných dat byly následně vybrány ty faktory (indikátory), které nejlépe kvantifikují příslušné riziko a jsou shrnuty v Tabulce 1.

Tato přirozená míra rizika je brána jako běžná a dále už jsou sledovány pouze obce, u kterých míra rizika převyšuje tuto přirozenou míru. Tímto způsobem byly vyřazeny velké obce, které sice mohou mít větší počet lidí potýkajících se s určitým rizikem tržního selhání, ale vzhledem k vyššímu počtu obyvatel se jedná o malé relativní zastoupení, tedy o relativní počet pod úrovní přirozené míry. Následně byla hodnota rizika vypočtena jako absolutní počet (například bytů snížené kvality) nad přirozenou mírou u daného faktoru (těchto bytů) v dané obci.

Na základě kvantifikace všech rizik byl následně vypočten vážený souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB) pro všechny obce v ČR. Váhy zohledňují vypovídací schopnost daného faktoru, aktuálnost dat i vzájemnou provázanost dat. Nejdříve je proveden vážený součet kategorizovaných hodnot jednotlivých rizik v dané obci. Daný vážený součet je dále vztažen k maximálnímu možnému bodovému zisku při nejvyšší míře rizika u všech faktorů (součet násobku maximálních hodnot jednotlivých rizik a vah faktorů, tj. k hodnotě 20) a vynásoben hodnotou 100. Kartogram 1 zobrazuje mapu obcí ČR na základě ilustrativního výpočtu TSB v roce 2015.

TABULKA 1 Přehled veřejně dostupných zdrojů dat pro rámcovou identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení v obcích ČR

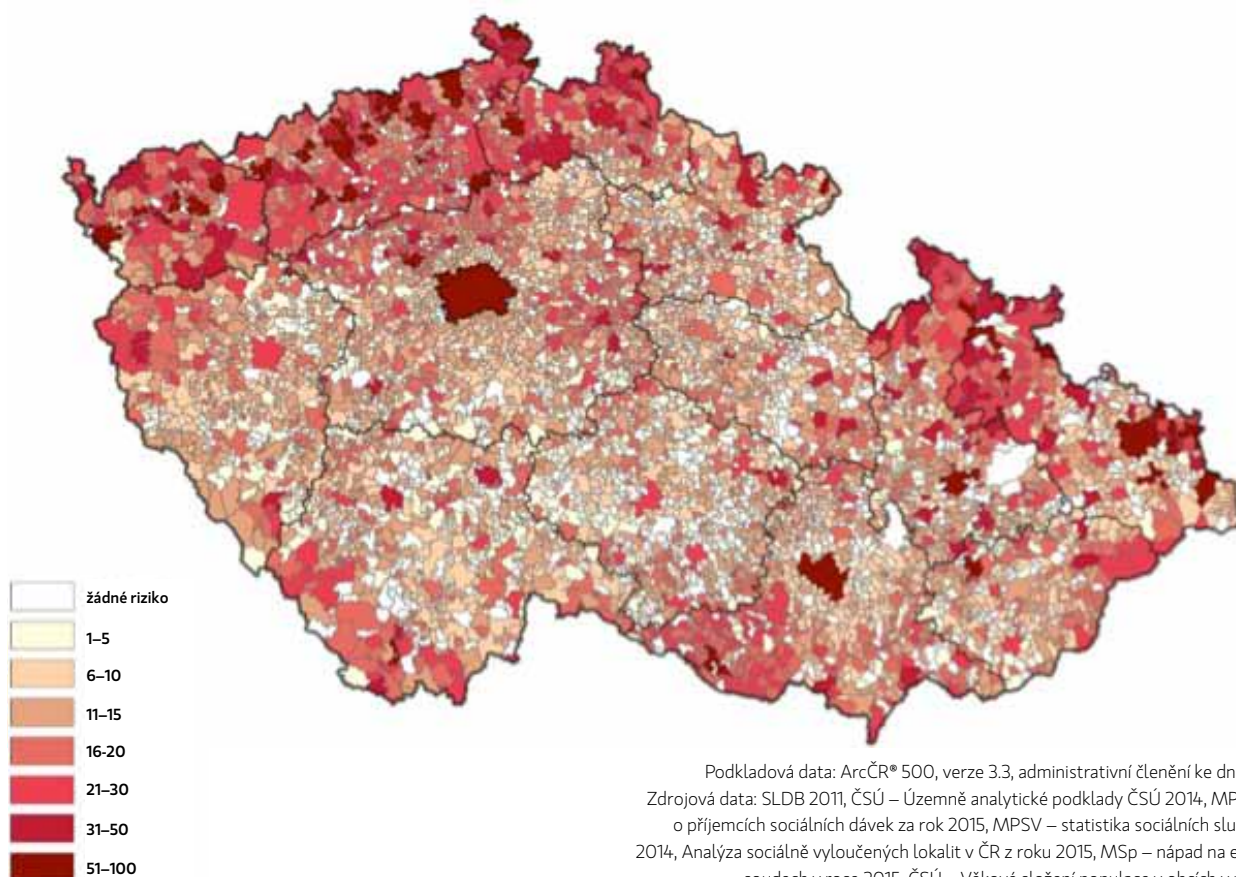
Lokalita	transakce
<i>Riziko nedostatečné velikosti bydlení:</i>	
☐ Počet přelidněných bytů	SLDB
<i>Riziko nedostatečné kvality bydlení:</i>	
☐ Počet bytů snížené kvality	SLDB
☐ Počet osob bydlících v dočasných formách bydlení – mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci (dle SLDB)	SLDB
☐ Počet kapacit dočasných forem bydlení – azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny (dle dat MPSV)	statistika MPSV
<i>Riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě:</i>	
☐ Počet osob bydlících v sociálně vyloučené lokalitě	Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR
<i>Riziko finanční nedostupnosti bydlení:</i>	
☐ Počet příjemců příspěvků na bydlení	data MPSV o příjemcích sociálních dávek
☐ Počet příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách	data MPSV o příjemcích sociálních dávek
<i>Doplňkové rizikové faktory, které mohou prohlubovat nedostupnost bydlení na volném trhu (započteny pouze v případě existence předchozích rizik):</i>	
☐ Počet nezaměstnaných	ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ
☐ Počet exekucí	data MSp – Počet exekucí na 1 000 obyvatel u okresních soudů
☐ Podíl soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu	SLDB
<i>Specifické potřeby starších lidí:</i>	
☐ Věkové složení obyvatelstva	ČSÚ – Věkové složení populace v obcích
☐ Počet příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let	data MPSV o příjemcích sociálních dávek

Pro srovnání situace mezi obcemi je nutné vzít v úvahu, že se v ČR nachází velké množství obcí (v ČR existovalo dle ČSÚ 2016 k 1. 1. 2016 6 258 obcí a újezdů), které se výrazně liší svou velikostí. Při srovnávání se běžně používá poměrování výskytu sledovaného jevu v obci vůči počtu obyvatel v obci (případně počtu bytů, domácností v obci). Takový relativní ukazatel se ovšem jeví jako nevhodný, neboť u malých obcí by například podíl lidí bydlících v bytech se sníženou kvalitou na celkovém počtu obyvatel obce mohl být hodně vysoký. Z toho důvodu se pro kvantifikaci rizik tržního selhání ukázala jako nejvhodnější kombinace relativního a absolutního počtu daného jevu v obci. U každého faktoru byla stanovena přirozená míra rizika, a to na úrovni průměrného relativního zastoupení daného rizika v celé ČR (například průměrný podíl bytů snížené kvality v ČR vzhledem k celkovému počtu bytů v ČR).

Druhá část metodiky nabízí ucelený postup, jak identifikovat selhání na trhu bydlení u konkrétní domácnosti. Rámcová identifikace rizika tržního selhání na úrovni obcí totiž není schopna postihnout jednotlivé případy selhání i v obcích, které v globálním měřítku patří spíše k obcím s minimálním rizikem tržního selhání. Domácnost, která pociťuje, že si z nějakého důvodu nemůže obstarat velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek, a obrací se z toho důvodu na obec, je proto podrobena ověření své bytové situace prostřednictvím pověřeného pracovníka obce.

Hlavním cílem tohoto ověření je zjištění finančních a majetkových podmínek domácnosti, potřeb bydlení a inspekce kvality současného

KARTOGRAM Souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB) v roce 2015



bydlení. Metodika zahrnuje jak návodný postup pro ověření bytové situace domácnosti v podobě standardizovaného dotazníku, tak způsob jeho vyhodnocení a identifikace domácnosti postižené tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi). Dotazník je vyplněn během rozhovoru pověřeného pracovníka obce s předností domácnosti, která požádala obec o pomoc v bydlení, a to přímo v bytě (ubytovně) prostoru, kde domácnost žije; u lidí bez domova na příslušném obecním úřadě. Vyplnění dotazníku trvá přibližně 45 minut.

Vhodné znění otázek dotazníku bylo testováno během pilotního výzkumu se 100 domácnostmi potenciálně postiženými tržním selháním v oblasti bydlení v deseti vybraných obcích ČR a srozumitelnost a vhodnost otázek byly rovněž konzultovány s pracovníky v těchto obcích. Šetření kvality a přiměřenosti bydlení tvoří část dotazníku představuje v České republice ojedinělý nástroj vytvořený ve spolupráci s Fakultou architektury ČVUT, pomocí kterého mohou pověřeni pracovníci obce jako poučení laici zjistit základní parametry kvality bydlení a vyhodnotit, zda byt splňuje minimální standardy kvality bydlení.

Cílem první fáze ověřování je identifikovat ty domácnosti, které mají dostatečné příjmy na to, aby si zajistily samy bydlení na volném trhu, tj. bydlení je pro ně finančně dostupné, a nelze je proto považovat za osoby postižené tržním selháním v oblasti bydlení. Pokud je u těchto domácností zaznamenán jiný prokazatelný problém s dostupností bydlení (např. nadspotřeba bydlení u starých lidí nebo specifické potřeby bydlení z důvodu zdravotního omezení) a předmětem veřejného zájmu je pomoci takovým domácnostem, mohou být tyto domácnosti seznámeny s jinými programy pomoci, které ovšem nejsou specifikovány touto metodikou. Domácnosti, které se potýkají s finanční nedostupností bydlení a zároveň jejich majetkové poměry jim neumožňují zvýšit si příjem, jsou dále podrobeny ověření typu bydlení a přiměřenosti a kvality bytu, jelikož samotný fakt, že domác-

nost je příjmově slabší, nelze ještě považovat za selhání trhu bydlení.

Ověření kvality bytu probíhá vždy přímo v bytě či prostoru, kde domácnost převážně žije. Vzhledem k tomu, že tato část dotazníku může nejvíce podléhat účelovému jednání, tj. domácnosti záměrně poškodit byt z důvodu prokázání tržního selhání, a zároveň je nutné odlišit individuální odpovědnost uživatele k údržbě bytu, je nutné poučení pověřených pracovníků obce provádějících ověření bytové situace domácnosti o povinnostech samotného uživatele vzhledem k údržbě bytu (znalost nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) a rovněž nahlédnutí do dokumentů, jako jsou nájemní/podnájemní smlouva, předávací protokol a případně provedení rozhovoru i s majitelem nemovitosti nebo lidmi žijícími v okolí. Při posuzování kvality bytů je nutné zohlednit, že na kvalitativní stav bytu má vliv působení jak pronajímatele, tak i nájemce/uživatele bytu. Obě strany mají přitom v tomto vztahu odlišné možnosti a pravomoci, které přesněji specifikuje nájemní/podnájemní smlouva a v obecné rovině jsou vymezeny občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.).

Posledním hodnocením je hodnocení přelidněnosti, které se provádí prostřednictvím posouzení plošné výměry bytu na počet bydlících osob (přihlášených v bytě) a následně podle počtu obytných místností na počet bydlících osob (přihlášených v bytě). Byt je přelidněný, pokud v bytě příslušné celkové plošné výměry bydlí příliš mnoho osob (viz Tabulka 2 – růžová pole). V případě, že byt odpovídá minimální plošné výměře (modrá pole) dle plochy a počtu osob, je kontrolován počet obytných místností. Pokud je počet obytných místností nedostatečný (růžová pole), je byt definován rovněž jako přelidněný (viz Tabulka 3). Byla-li zjištěna přelidněnost, tj. obývaný byt je příliš malý vzhledem k velikosti domácnosti, je domácnost identifikována jako domácnost postižená tržním selháním (v bytové nouzi). Schéma 2 pak ukazuje v souhrnu celý postup ověření tržního selhání na úrovni domácnosti.

TABULKA 2 Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle plošné výměry bytu

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13+
< 37,9 m ²	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38–51,9 m ²	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52–67,9 m ²	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68–81,9 m ²	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82–95,9 m ²	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

TABULKA 3 Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle počtu obytných místností v bytě v případě minimálního standardu podle plošné výměry bytu

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5–6	počet osob v bytě: 7–8	počet osob v bytě: 9–12	počet osob v bytě: 13+
1	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
3	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
4	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
5	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	přelidněný

Metodika identifikace tržního selhání na úrovni jednotlivých domácností přináší komplexní návod pro obce, jak ověřit bytovou situaci domácnosti, která je v důsledku selhání trhu bydlení v bytové nouzi. V ČR se jedná o první návrh konkrétního postupu ověřování tržního selhání na úrovni domácností, tedy identifikace domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení.

Hlavní inovativní přínos metody přitom spočívá zejména v oblasti ověření kvality bydlení, na jejíž podobě se podíleli zástupci Fakulty

architektury ČVUT, kteří zároveň vypracovali doporučené kvalitativní a prostorové charakteristiky sociálního bydlení pro účely jiné metodiky, jejímž uživatelem je Ministerstvo práce a sociálních věcí. Spolupráce s Fakultou architektury ČVUT tak zajišťuje konzistenci a vzájemnou provázanost jednotlivých postupů v rámci obou souvisejících metodik zaměřených na oblast sociálního bydlení.

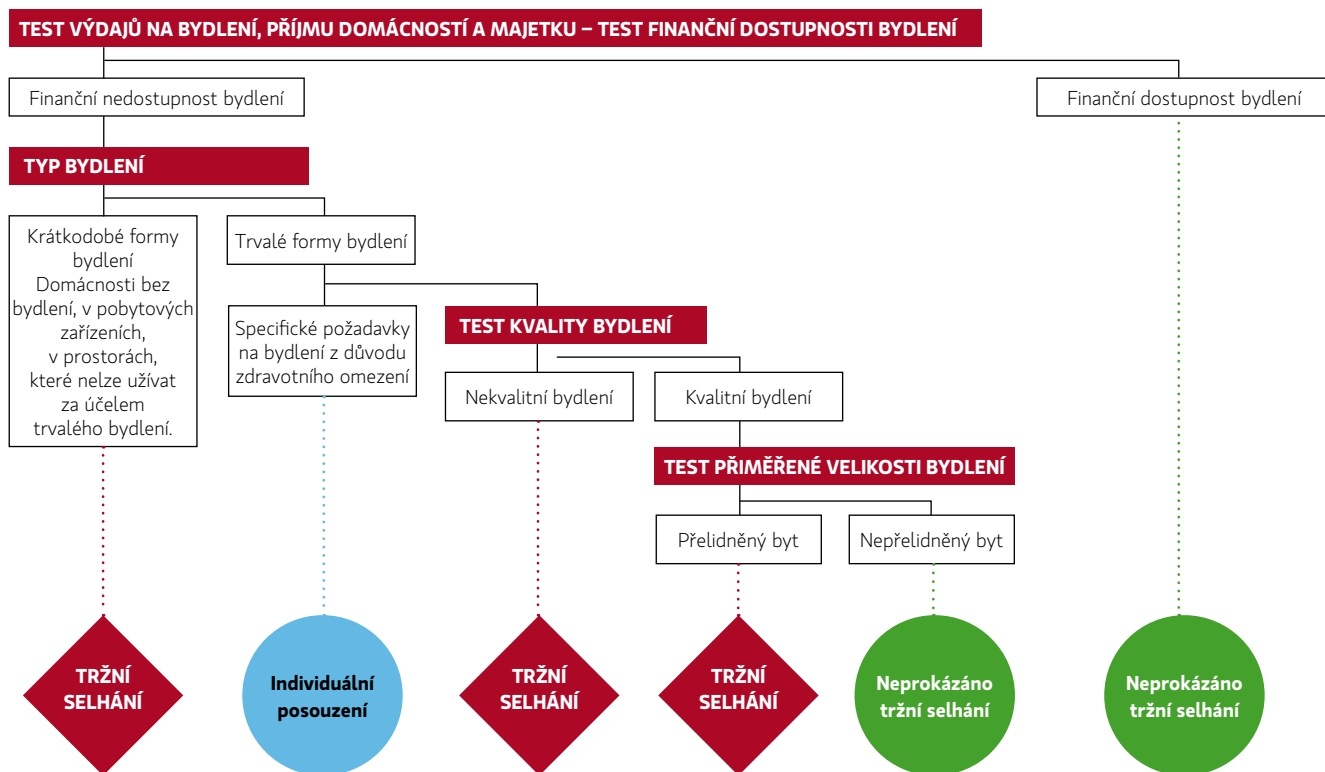
MARTIN LUX
Sociologický ústav AV ČR

ENGLISH SUMMARY

WHO IS THE GOAL OF THE SOCIAL HOUSING ACT?

- At the end of December last year, the Ministry for Regional Development of the Czech Republic certified a method for the identification of a housing market failure that should serve to identify the need for public investment aid in the field of social housing.
- With regard to the fact that an attempt to pass the Act on Social Housing by the Ministry of Labour and Social Affairs of the Czech Republic was not successful, this method could become one of the pillars for the preparation of a new act that would respect the current situation on the housing market better and target the households with a provable shortage of accommodation more carefully.
- The method was created in collaboration with the Institute of Sociology of the Czech Academy of Sciences and with the Faculty of Architecture of Czech Technical University in Prague.

SCHÉMA 2 Metodika ověření tržního selhání na úrovni domácnosti



**Zajímají vás aktuální a důležité
informace z realitního trhu?**

**Sledujte nás na
www.artn.cz.**



LUXUSNÍ NEMOVITOSTI NA ČESKÉM TRHU

Trh s luxusními nemovitostmi je v České republice pevně etablovaný, nicméně jeho uzavřenost a diskrétnost probíhajících transakcí ponechává prostor pro řadu otázek. Skutečně luxusních staveb je v naší zemi omezené množství. Většina je soustředěna do historického centra Prahy a několika oblastí širšího centra metropole. Kupní cena se dotýká hranice 200 tisíc korun za m², u výjimečných nemovitostí až 300 tisíc za m². Konkurencí luxusních českých nemovitostí není zdejší trh, ale nemovitosti stejného standardu ve světových metropolích.

Nejvyšší segment má mnoho podob. Od historických staveb s jedinečnou historií až po nové, výjimečné projekty navržené předními architekty. Jedno ale mají společné. Důraz na nejvyšší kvalitu ve všech ohledech. Lokalita, prostor, vybavení i služby musejí dosahovat maximální úrovně.

LOKALITA BEZ KOMPROMISU

Luxusní lokalita musí klientům přinést výjimečný zážitek. Ideální nemovitost má výhled na Pražský hrad, na Vltavu a částečně také do zeleně. Nezanedbatelnou hodnotu má také historie místa. Pokud adresu proslavila významná osobnost nebo historická událost, atraktivita roste.

K nejprestižnějším adresám patří Malá Strana, Staré Město, Josefov, ulice Nerudova, Ke Hradu a další velmi povědomé lokality. Mimo historické centrum pak Bubeneč, části Vinohrad, Janáčkovo nábřeží a nově také navazující oblasti širšího centra. Pro některé z klientů jsou atraktivní také domy na okraji nebo v nejbližším okolí Prahy.

PROSTOR A ABSOLUTNÍ POHODLÍ

Ilhned po lokalitě je zásadní prostor. Zatímco vnitřní dispozice podléhají vkusu individuálního klienta, důraz na velkorysost řešení je velmi obvyklý. V nejhodnotnějších nemovitostech není výjimkou dvoupokojový byt rozprostřený na 250 m², plně přizpůsobený životnímu stylu svobodného páru. Jednotlivé vnitřní dispozice pak mohou plně odrážet životní styl majitele.

UŠLECHTILÉ VYBAVENÍ NA MÍRU

Kvalita a noblesa musí propustovat celým interiérem i vnějškem budovy. V českém prostředí nemusí být v oblibě jen okázalé paláce. Pozornost poutají invenční nové projekty nebo vkusně zrekonstruované měšťanské a historické domy. Zatímco plášť budovy může záměrně působit decentně, interiér má na první pohled zaujmout tím nejlepším a proměnit každodenní bydlení v zážitek. Trendem jsou ušlechtilé přírodní materiály jako kámen, dřevo, sklo, hliník. Do Prahy si nacházejí cestu materiály ze všech oblastí světa a není výjimkou, že architekti na projektu interiéru pracují více než rok. Cílem je to nejlepší dostupné.

Z pozice developera je ideální vyladit k dokonalosti exteriér domu a společné prostory, samotné jednotky je v některých případech vhodné nechat nedokončené ve stavu shell&core nebo dokončit

až dle požadavků konkrétního klienta. Nelze vytvořit interiér, který bude vyhovovat zároveň rodině s dětmi, klientům využívajícím bydlení pouze sezonně nebo diplomatovi zvyklému pořádat pravidelné společenské akce.

Atraktivitu bytů zvyšuje přítomnost podzemního parkování, a řada developerů proto přizpůsobuje i domy v historické zástavbě. Naopak nadhodnocovanou složkou může být smart domácnost. Zejména muži chytré gadgety oceňují. Nemalá část klientů však tyto služby nemusí mít jako prioritu a považuje za nadbytečné, protože komfort zajišťuje vlastní personál.

SLUŽBY A SOUKROMÍ

Služby na nejvyšší dostupné úrovni patří k dalším nezbytným atributům. Požadavky jsou různorodé, řada nemovitostí poskytuje prostor pro personál. Důležitou službou v objektu může být concierge plnící všechna přání klienta, včetně kompletní péče o vozový park.

Zatímco luxusních jednotek přiliš nepřibývá, jeden z velmi ceněných statků je stále ohroženější – soukromí. A soukromí musí střežit nejen samotná nemovitost, ale také veškerí další lidé spjatí s transakcí nebo správou. Ochrana před zvědavci je vždy opodstatněná, stejně tak individuální požadavky na zabezpečení. Samozřejmostí jsou kamerové systémy a recepce zajišťující, že prostory nenavštíví nikdo nepovolaný.

VYSOKÉ NÁROKY NA MAKLEŘE

Úlohou úspěšného makleře je především zdárné dokončení transakce a oboustranná spokojenost. Zásadní je získání a udržení mimořádné důvěry, protože zamýšlený obchod se nezřídka pohybuje v desítkách milionů korun. Platí také, že stejně jako jsou výjimečné nabízené nemovitosti, jsou výjimeční i jejich majitelé a kupci. Mezi nezbytné kompetence makleře patří vynikající znalost trhu spojená s vysokým právním povědomím a schopností diplomatického jednání. Pozice bývá mnohdy o to složitější, že obě strany mohou jednat přes prostředníky.

KLIENTI A TRH

Cena je individuální stejně jako nabízené nemovitosti. Zatímco pro střední i prémiový segment fungují cenové mapy poměrně spolehlivě, luxus se svázání do tabulek brání. Typická kupní cena se dotýká hranice 200 tisíc korun za m², u výjimečných staveb až 300 tisíc za m². Jediným pevným měřítkem je názor prodávajícího a kupce.

Rozdílné jsou i motivace a zájem kupujících. Řada vnímá koupi jako investiční příležitost, uložení volných peněz. Pro mnohé je však koupě doplněním životního stylu, splněným přáním. Celkový průběh také ovlivňuje aktuální situace zájemců, zejména tlak na rychlost uzavření obchodu.

Přehled o trhu a cenách závisí na zkušenostech makléřských týmů. Veřejná nabídka je velmi limitovaná a výjimečné nemovitosti si hledají svého kupce prostřednictvím osobních vazeb a doporučení. Nechat luxusním domem nebo bytem projít desítky zájemců může znamenat pád o třídu níže, do podstatně širšího prémiového segmentu.

A právě tyto dva segmenty neodborná veřejnost často zaměňuje. Konkurencí luxusních českých nemovitostí není zdejší trh, ale nemovitosti stejného standardu ve světových metropolích. Jakékoli poměrování se zbytkem lokálního trhu může přinést mylné závěry.

DENISA VIŠŇOVSKÁ
Lexus Norton

ENGLISH SUMMARY

LUXURY REAL ESTATE ON THE CZECH MARKET

- The market with luxury real estate in the Czech Republic is strongly entrenched; however, its isolation and the discreteness of ongoing transactions leave space for many questions.
- There is a very limited number of highly luxurious buildings in our country. Most of them are concentrated in the historic centre of Prague and several areas in the broader centre of the capital.
- The purchase price reaches 200 thousand crowns per m², and with exceptional properties it can even reach 300 thousand per m². The competition for luxury Czech real estate is not on the market here, but it is the real estate of equal standard in other big cities around the world.

DEVELOPMENT S VÝJIMEČNOU
ARCHITEKTUROU
A DŮRAZEM NA DESIGN





Great
accessibility



Innovative
features



Shared
services



Unique
and sustainable
architecture



Great
views

PRIMA
STUDIOS

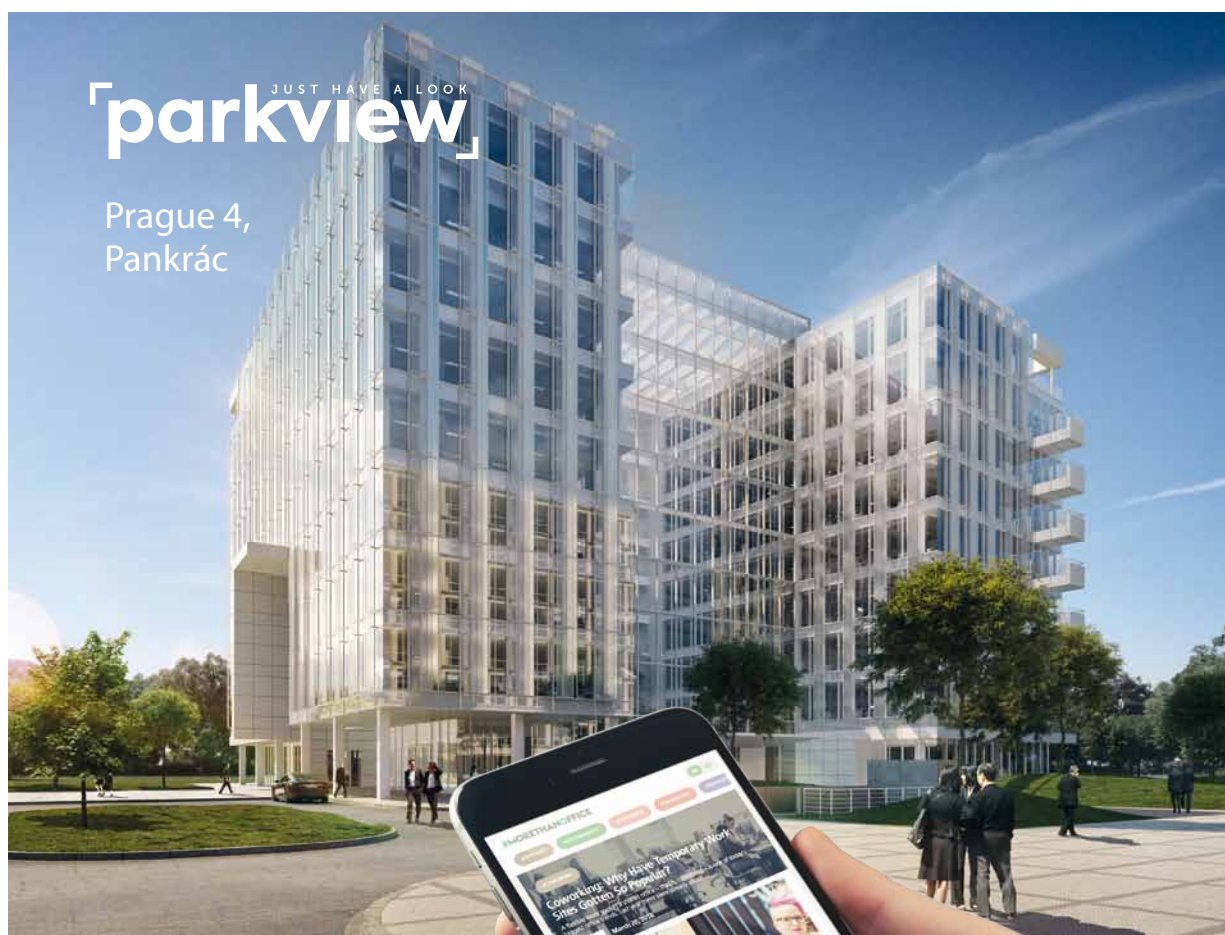
Prague 8,
Karlín

Workplaces by
SKANSKA



JUST HAVE A LOOK
parkview

Prague 4,
Pankrác



#MORETHANOFFICE

www.morethanoffice.eu

+420 734 261 960

www.skanska.cz/property

SMÍCHOV CITY



ilustrační foto

DÁVÁME MĚSTU NOVOU TVÁŘ

- Sekyra Group již 20 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, jehož první etapa je již ve fázi příprav, promění dnes nevzhledné a nevyužívané území v prostoru nákladového nádraží Praha-Smíchov na novou plnohodnotnou městskou čtvrť plnou zeleně. Je také prvním soukromým projektem tohoto rozsahu, 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.
- Významnou součástí této čtvrti se stane nová centrála České spořitelny. Projekt, který jako jeden z prvních vznikne na základě nezávislé otevřené architektonické soutěže s mezinárodní účastí, bude mít podobu moderního kampusu. Kromě administrativních budov nabídne i služby pro širokou veřejnost a výrazně přispěje k občanskému vybavení lokality.



ilustrační foto



ilustrační foto



ilustrační foto

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

SEKYRA GROUP

Prague Inter-
national Film Festival
PIFF
Febiofest

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

V roce 2017 se celkový hrubý objem uzavřených transakcí v Praze vyšplhal na rekordních 540 800 m², což představuje meziroční nárůst o 30,5%.

V průběhu roku 2017 neobsazenost kancelářských prostor v metropoli klesla z 10,55 % na 7,47 %.

Největším tahounem poptávky byly IT společnosti a sektor poradenských služeb.

Expandují sdílené prostory: v Praze nyní evidujeme více než 40 coworkingových center s celkovou plochou okolo 28 tis. m² a další projekty jsou v přípravě.

PRAHA

Poptávka

V roce 2017 se celkový hrubý objem uzavřených transakcí v Praze vyšplhal na rekordních 540 800 m² (celkem 778 transakcí), což představuje nárůst o 30,5% meziročně. Pozorujeme tedy pokračující silnou poptávku jako v předchozích dvou letech.

Co se týče struktury uzavřených transakcí, stále převažuje trend relokací (resp. nových pronájmů), které zaujímají 43% celkového objemu poptávky, a zároveň vzrůstá počet předpronájmů. Ty v roce 2017 dosáhly

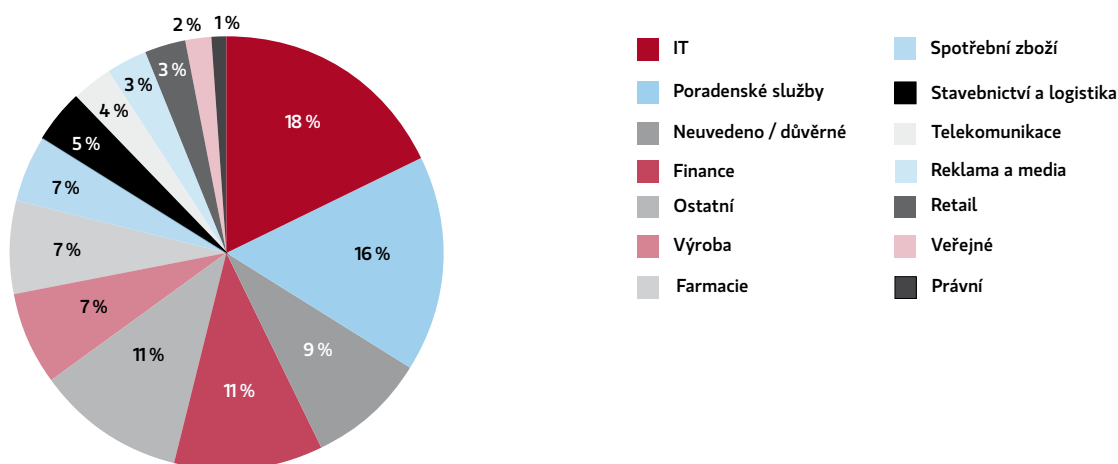
24% podílu ze všech uskutečněných transakcí v tomto období. Objem prodloužených smluv v roce 2017 dosáhl 26% podílu, což je stejný výsledek jako v předchozím roce. S ohledem na klesající neobsazenost však očekáváme, že bude výhledově podíl renegociací narůstat.

„S mírným růstem cen je zřejmě zapotřebí počítat i v segmentu kancelářských nemovitostí. V závislosti na zvyšující se obsazenosti kancelářských ploch s největší pravděpodobností může mírně vzrůst i nájemné. S tím souvisí i předpokládaný pokles pobídek, které poskytují pronajímatelé zájemcům o pronájem kancelářských prostor.“

Zdenka Klapalová, Knight Frank

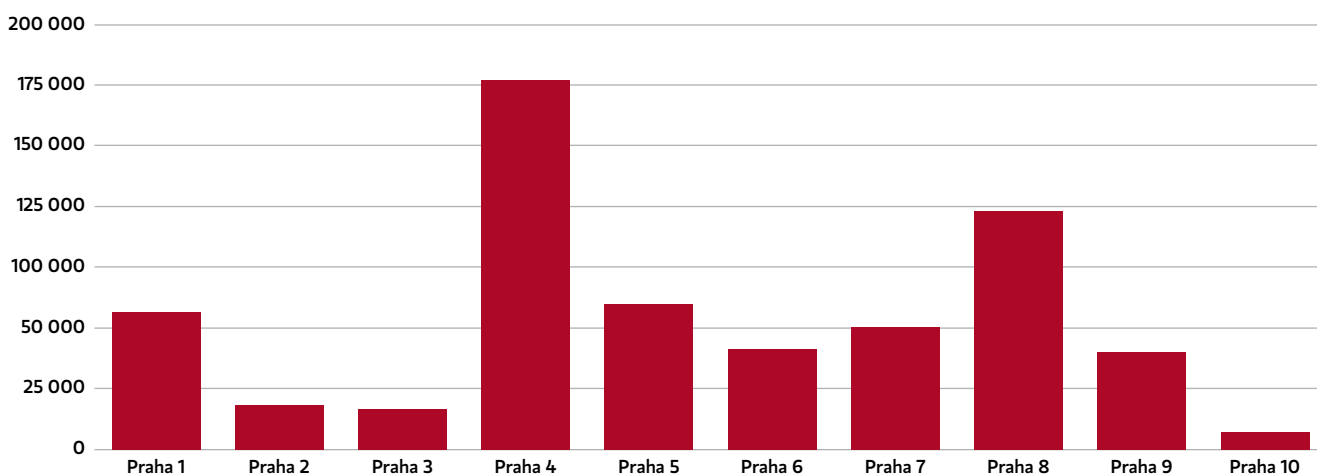
GRAF Realizovaná kancelářská poptávka dle sektoru v roce 2017 (m²)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



GRAF Hrubá realizovaná kancelářská poptávka dle jednotlivých městských částí v roce 2017 (m²)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



TABULKA Přehled deseti nejvýznamnějších transakcí v Praze v roce 2017

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

Městská část	Budova	Velikost (m²)	Nájemce	Sektor	Typ transakce
4	BB Centrum A	21 500	Moneta Money Bank	Finanční	předpronájem
3	Churchill square D	13 109	Deloitte	Poradenské služby	předpronájem
8	Rustonka R1 (phase I)	12 512	Amazon	IT	nová smlouva
9	Beethoven	12 420	Důvěrné / nezveřejněné	Telekomunikační	předpronájem
9	Beethoven	11 480	Důvěrné / nezveřejněné	Ostatní	předpronájem
8	KPMG Office Centre	11 044	KPMG Česká republika	Poradenské služby	renegociace
4	The Park	9 989	Honeywell	Výroba	renegociace
7	A7 Office Centre A, D, E	7 805	CZECH NEWS CENTER	Ostatní	renegociace
7	Visionary	7 140	Accenture Central Europe	IT	předpronájem
4	The Park	6 858	IBM Česká republika	IT	renegociace

Na celkovém objemu transakcí v roce 2017 se (stejně jako v minulém roce) z největší části podílel IT sektor (18,1 %), následovaný poradenskými společnostmi (16,5%) a finančním sektorem (10,7 %). Největší objem nájemních transakcí byl zaznamenán ve třech tradičních pražských kancelářských lokalitách – nejvyšší poptávka byla v Praze 4, následovala Praha 8 a poté Praha 5.

Nabídka

Celkový objem kancelářských prostor v Praze ke konci roku 2017 činil 3 342 100 m². V loňském roce bylo dokončeno celkem 136 000 m² kancelářských ploch, což představuje oproti loňské rekordně nízké výstavbě (pouze 33 400 m²) návrat k průměrné výši výstavby z předchozích let.

TABULKA Přehled dokončených objektů v roce 2017

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

Městská část	Projekt	Adresa	Developer	Kapacita (m²)
8	DOCK IN TWO	Voctářova	Crestyl	6 903
1	DRN	Národní třída	Sebre	7 655
5	Five	Na Valentince 504/4	Skanska Property	13 379
8	Rustonka R1 (phase I)	Sokolovská	J&T	11 280
5	Mechanica 01	Radlická	Penta Investments	15 066
5	Mechanica 02	Radlická	Penta Investments	11 353
4	Main Point Pankrác	Milevská 2095/5	PSJ	22 000
1	Palác Špork	Hyberná 5	Sebre	6 629
5	Aspira Business Centre	Bucharova 2928/14	Livesport	16 367
8	AFI Karlín	Pernerova	AFI Europe	17 876
4	Pankrác Prime Office Building	Lomnického	Velska	7 482

TABULKA Projekty s termínem dokončení v roce 2018

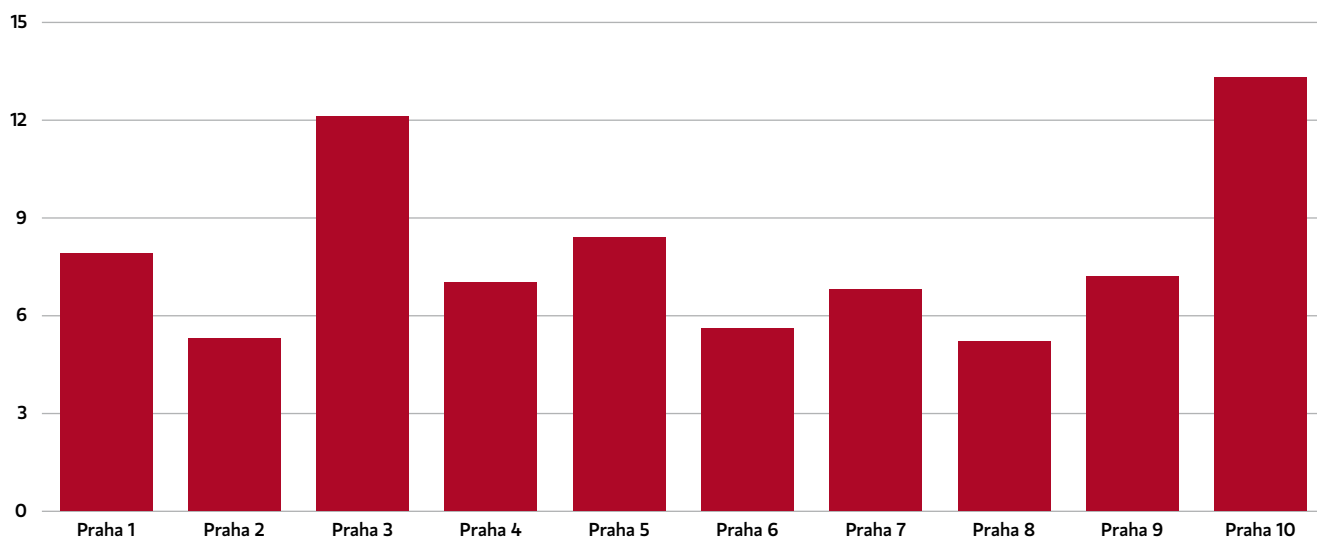
Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

Městská část	Projekt	Typ	Developer	Celková kancelářská plocha (m²)	Dokončení
1	Nekázanka 11	Rekonstrukce	Omnipol	5 600	2018 Q1
4	BB Centrum C	Rekonstrukce	VIG Fund	11 613	2018 Q1
4	BB Centrum D	Rekonstrukce	Passerinvest	3 826	2018 Q1
4	Trimaran (City Deco)	Nová výstavba	SB Gruppe	18 320	2018 Q1
5	City West A1	Nová výstavba	Finep	9 332	2018 Q1
7	Visionary	Nová výstavba	Skanska Property	20 477	2018 Q1
1	Národní Office Centre (Albatros)	Rekonstrukce	PSN	3 500	2018 Q2
1	Palác ARA	Rekonstrukce	ECE	2 590	2018 Q2
4	BB Centrum A	Rekonstrukce	Passerinvest	21 500	2018 Q2
5	Dynamica	Nová výstavba	Penta Investments	13 383	2018 Q2
8	Palmovka Open Park 3	Nová výstavba	Metrostav	9 776	2018 Q2
8	Palmovka Open Park 4	Nová výstavba	Metrostav	13 227	2018 Q2
8	Palmovka Open Park O	Nová výstavba	Metrostav	1 890	2018 Q2
8	Rustonka R2 (phase I)	Nová výstavba	J&T	11 328	2018 Q2
4	City Element	Nová výstavba	SB Gruppe	8 481	2018 Q3
4	Eurovia	Nová výstavba	Eurovia	3 000	2018 Q3
6	AFI Vokovice	Nová výstavba	AFI Europe	12 219	2018 Q3
5	ČSOB HQ. II	Nová výstavba	ČSOB	30 000	2018 Q4



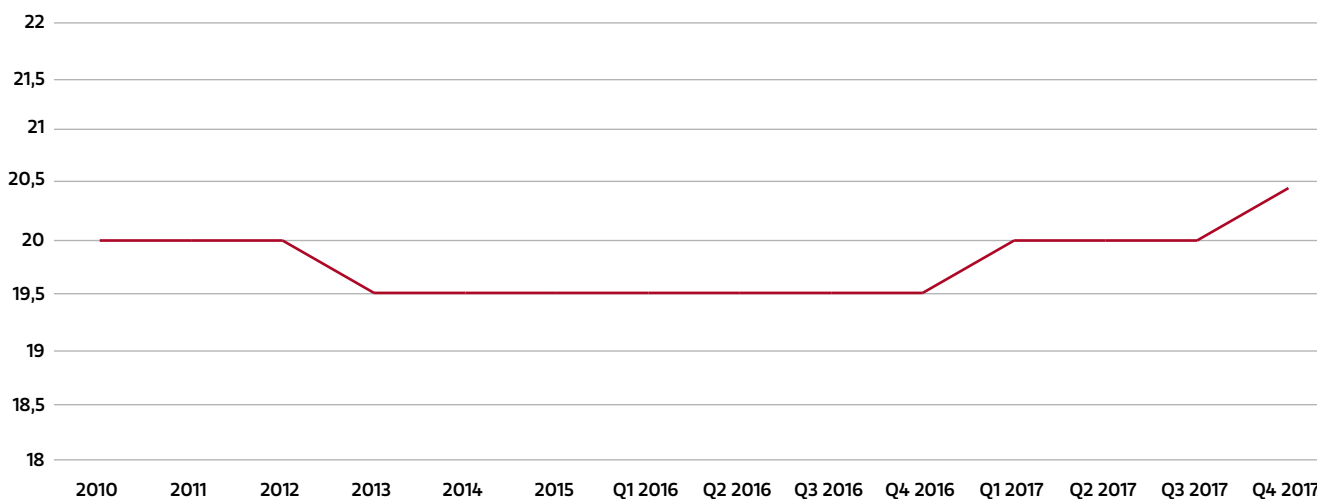
GRAF Míra neobsazenosti v jednotlivých městských částech v Q4 2017 (v %)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



GRAF Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného v letech (EUR/m²/měsíc)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



Většina dokončených projektů byla díky vysoké poptávce po nových kancelářských prostorách v době dokončení z velké části předpronajata. Podíl budov se zajištěnými nájemci na konci roku činil až 42%.

V současné době se ve výstavbě nachází přibližně 308 700 m² kancelářských prostor. V roce 2018 očekáváme dokončení celkem 203 400 m² (z toho 52 000 m² jsou rekonstrukce). Téměř 45% těchto kancelářských ploch je již před samotným dokončením pronajato.

V roce 2019 by mělo být dokončeno 105 300 m² kancelářských ploch s tím, že s velkou pravděpodobností se toto číslo v průběhu roku 2018 bude, v důsledku včasného zahájení výstavby, dále zvyšovat. I rok 2019 by se tedy měl nést ve znamení nadprůměrného množství nově dokončených kancelářských projektů.

Neobsazenost

V průběhu roku 2017 neobsazenost kancelářských prostor v Praze klesla z 10,55% na 7,47 %. K poklesu došlo prakticky ve všech městských částech, a to i v těch, které nejsou typickými kancelářskými lokalitami. Nejnižší míru neobsazených kancelářských prostor vykazuje stejně jako v minulém roce Praha 8 (5,2 %).

Vzhledem k vysoké poptávce a k tomu, že již nyní jsou projekty ve výstavbě z poloviny obsazené, neočekáváme v průběhu roku 2018 zvýšení neobsazenosti. Spíše lze očekávat, že se bude držet na úrovni 7–8%.

Nájemné

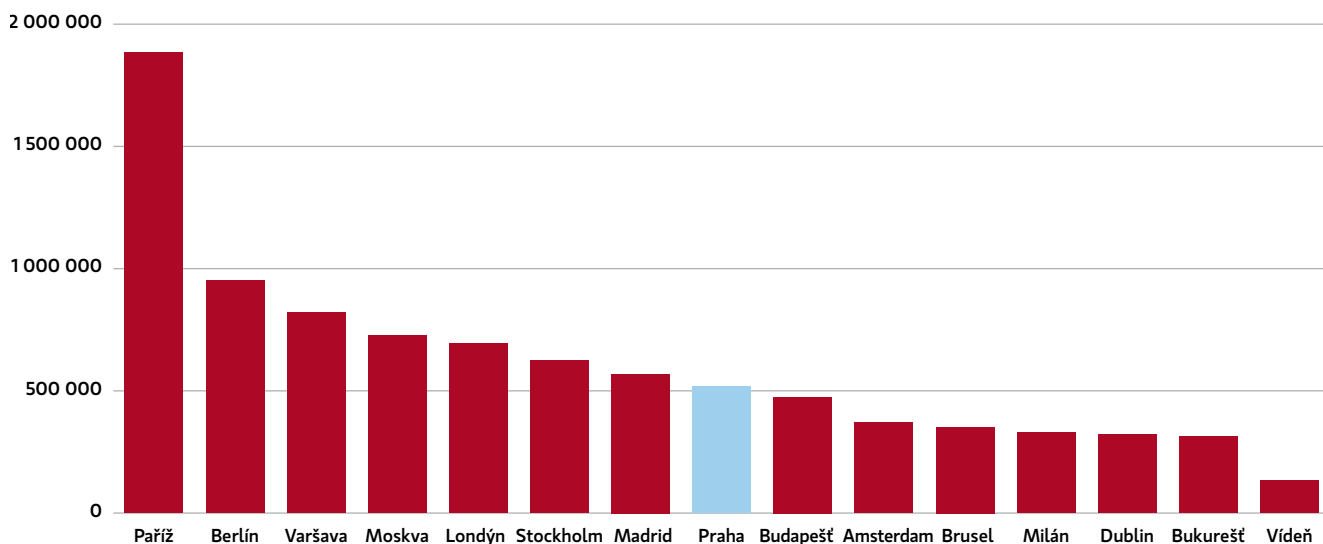
Nejvyšší dosahované nájemné na konci roku 2017 vzrostlo. V centru města se pohybovalo mezi 20,00–21,00 EUR/m²/měsíc. V širším centru mezi 15,00–16,50 EUR/m²/měsíc a ve vnějším městě na úrovni 13,50–15,00 EUR/m²/měsíc. Tento růst je dán aktuální nízkou neobsazeností kancelářských budov v Praze. Nicméně očekáváme, že výše nájemného zůstane v roce 2018 vzhledem k nadprůměrné výstavbě stabilní. Míra poskytovaných pobídek se v důsledku vysoké poptávky začíná snižovat.

EVROPSKÝ KONTEXT

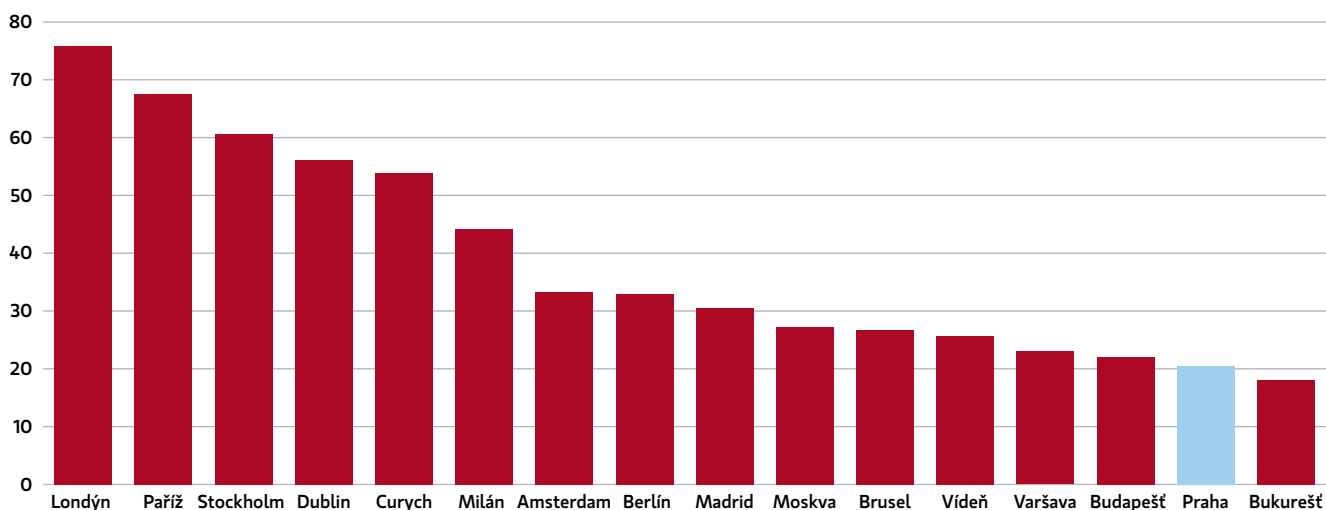
V Evropě přetrvává pozitivní ekonomické klima, což se odráží v hospodářském růstu jednotlivých zemí a snižující se nezaměstnanosti. Počet kancelářských pozic se naopak zvyšuje a s nimi také poptávka po kancelářských prostorách – některá města včetně Prahy vykazují rekordní objem poptávky. Rekordní výši hrubé poptávky vykazuje také například Berlín, Dublin, Madrid, Paříž a Varšava.

GRAF Objem poptávky v jednotlivých evropských městech za rok 2017 (m²)

Zdroj: Knight Frank Research

GRAF Nejvyšší dosahované nájemné v evropských městech v Q4 2017 (EUR/m²/měsíc)

Zdroj: Knight Frank Research



Praha se řadí mezi evropská města s nejnižší výší požadovaného nájemného. Nižší (prémiové) nájemné je pouze v Bukurešti, kde se pohybuje na úrovni 18,00 EUR/m²/měsíc. Je také potřeba zmínit, že úro-

veň nejvyššího dosahovaného nájemného se za poslední rok zvýšila ve více než polovině evropských měst včetně Prahy, a to v průměru o 8%. K poklesu nájemného došlo pouze v Moskvě a ve Varšavě.

TABULKA Nejvyšší dosahované nájemné v evropských zemích (porovnání Q4 2016 vs. Q4 2017)

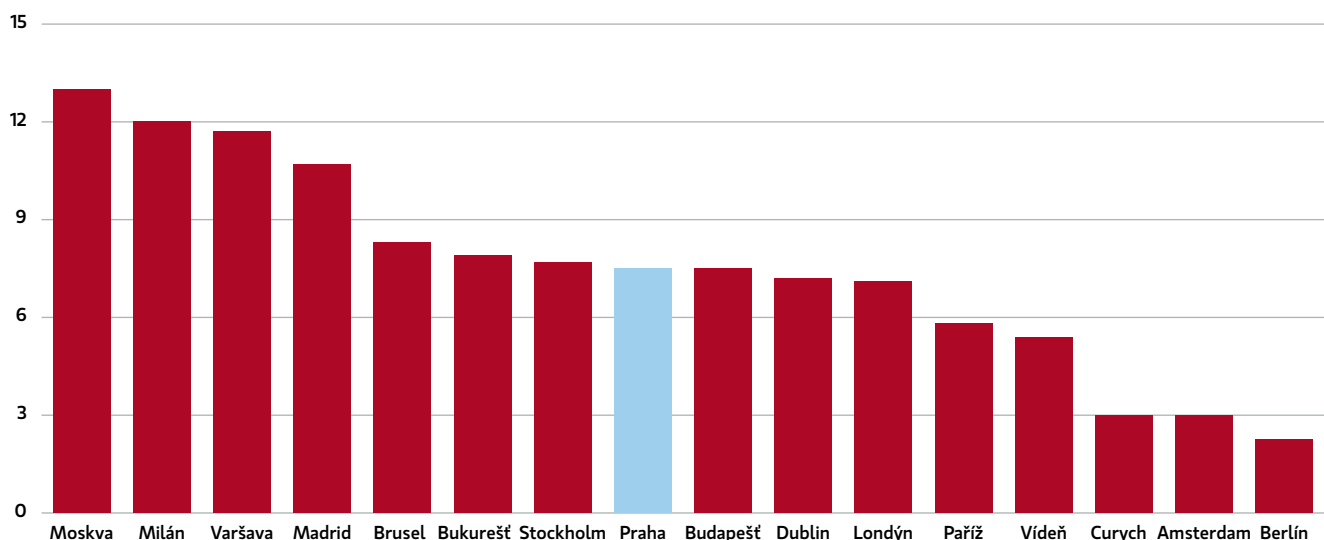
Zdroj: Knight Frank Research

Město	Q4 2016 (EUR/m ² /měsíc)	Q4 2017 (EUR/m ² /měsíc)	Růst vs. Pokles	Změna oproti Q4 2016
Amsterdam	30,42	33,33	Růst	9,56 %
Berlín	30,00	33,00	Růst	10,00 %
Brusel	25,00	26,67	Růst	6,68 %
Budapešť	22,00	22,00	-	beze změny
Bukurešť	18,00	18,00	-	beze změny
Dublin	53,83	56,08	Růst	9,56 %
Londýn	75,83	75,83	-	beze změny
Madrid	28,00	30,50	Růst	8,92 %
Milán	41,67	44,17	Růst	5,99 %
Moskva	28,90	27,26	Pokles	-5,67 %
Paříž	64,17	67,50	Růst	5,18 %
Praha	19,50	20,50	Růst	5,12 %
Stockholm	54,44	60,69	Růst	11,48 %
Vídeň	25,75	25,75	-	beze změny
Varšava	24,00	23,00	Pokles	-5,67 %
Curych	53,90	53,90	-	beze změny



GRAF Míra neobsazenosti v jednotlivých evropských městech v Q4 2017 (v %)

Zdroj: Knight Frank Research



Průměrná míra neobsazenosti je na úrovni 7,5%, což je také aktuální míra neobsazenosti v Praze. Nejnížší míra neobsazenosti je aktuálně v Berlíně -2,3%. Nejvyšší míra neobsazenosti je naopak v Moskvě -13%.

Ekonomický růst Evropy by měl pokračovat i v budoucích letech, což znamená pozitivní vyhlídky většiny evropských kancelářských trhů. V dalších 12 měsících očekáváme stagnaci a v některých případech také další růst nejvyššího dosahovaného nájemného v evropských metropolích.¹

BRNO

Nabídka

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Brně v druhé polovině 2017 činila 551 800 m² kancelářské plochy. Budovy třídy A představovaly 81% celkové plochy a zbývajících 19% tvořily kanceláře třídy B.

Od roku 2000 se v Brně postavilo celkem 393 200 m² kancelářských ploch. Průměrná roční výstavba pak vychází na 23 100 m². V prvním pololetí 2017 byly v Brně dokončeny 3 kancelářské budovy: Šumavská Towers C (8 300 m²), ROZMARYN office & parking (4 700 m²) a Technologický Park II budova C (4 300 m²). V druhém pololetí 2017 nedošlo k dokončení žádné kancelářské budovy.

Ve výstavbě se nyní nachází 51 100 m² kancelářské plochy. Jedná se o pět projektů: Areál Slatina P (15 300 m²), Campus Science Park budova D&E (13 200 m²), Vlněná Office Park F&G (12 000 m²) a Šumavská Tower B (10 600 m²). Všechny budovy by měly být dokončeny v průběhu roku 2018.

Poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací dosáhla v roce 2017 celkem 55 700 m², což je o 6,9 % méně než za stejné období předchozího roku. Největší transakcí roku 2017 byl předpronájem nejmenované společnosti v areálu Vlněná Office Park F&G (8 500 m²), který byl následován novým pronájem nejmenované

společnosti v Areálu Slatina O (4 100 m²) a expanzí společnosti SAP v komplexu budov Spielberk Office Centre IQ (3 700 m²). Hnací motorem poptávky na kancelářském trhu jsou již dlouhodobě IT společnosti, které jsou současně jedny z nejvíce expandujících, a společnosti z výrobního sektoru.

Od roku 2014 se poptávka v Brně stabilně pohybuje mezi 50–60 tisíci m² ročně s mírně vzrůstající tendencí. Tento trend bude pokračovat i v roce 2018. V současné době můžeme v Brně (stejně jako v Praze) díky silné ekonomické situaci pozorovat převís poptávky nad nabídkou. Toho chtějí využít hlavně developeři, kteří mají v roce 2018 na brněnský trh dodat 51 100 m². Není výjimkou, že nové kancelářské projekty bývají často pronajaty před samotným dokončením. Pokud se bude i nadále ekonomice dařit, budou se nájemci potýkat s nedostatkem kancelářských prostor i v následujících letech.

Neobsazenost

Míra neobsazenosti v průběhu druhé poloviny roku 2017 klesla o 2,4 procentního bodu a dosáhla hodnoty 7,3 %. Předpokládáme krátkodobý nárůst neobsazenosti s ohledem na dokončení některých projektů. Nicméně, vzhledem k vysoké poptávce, stavu předpronájmů (například aktuální etapa v rámci projektu Vlněná byla ke dni zpracování tohoto reportu na 95% úrovni obsazenosti) a nižšímu počtu dokončených projektů očekáváme, že bude neobsazenost v průběhu let 2018–2019 klesat.

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně v druhé polovině 2017 zůstalo stabilní na 13,50 EUR/m²/měsíc. Předpokládáme, že nedostatek nových kanceláří může vést k dalšímu růstu cen nájmu.

V průběhu let 2015–2017 byl zaznamenán poměrně výrazný rozdíl mezi Prahou a Brnem v míře poskytovaných pobídek. Zatímco míra pobídek poskytovaných v Praze dosáhla 30 %, v některých případech až i 35 % (pro nové nájemní vztahy), v Brně nebyl rozdíl mezi nominálním a efektivním nájmem natolik markantní.²

¹ Vyjednávání o brexitu nemělo prozatím přímý vliv na londýnský kancelářský trh, jak se původně předpokládalo. Naopak celkový objem poptávky v Londýně za rok 2017 zaznamenal meziroční nárůst o téměř 19,3%.

² Míra pobídek zde spíše dosáhla u relokací úrovně jen lehce přesahující 20 %, spíše však na úrovni 15–20 %, s tím, že míra poskytovaných pobídek nadále klesá.

OSTRAVA

Nabídka

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Ostravě dosáhla v druhé polovině 2017 213 400 m² kancelářské plochy. Budovy třídy A představovaly 73% celkové plochy a zbývajících 27% tvořily kanceláře třídy B.

V roce 2017 byla v Ostravě dokončena jedna kancelářská budova - ABC Alfa (6 500 m²). V současné době je ve výstavbě jedna kancelářská budova, jejíž dokončení je plánováno na rok 2018. Jedná se o budovu Red House (4 500 m²). V porovnání s Brnem je kancelářská výstavba v Ostravě minimální.

Poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka dosáhla v roce 2017 celkem 20 500 m², jedná se o meziroční nárůst o 44%.

Největší transakcí roku 2017 byla renegociace nejmenované společnosti v kancelářském komplexu Orchard Ostrava (2 600 m²), následována renegociací a zároveň expanzí nejmenované společnosti (1 500 m²) v téže komplexu a expanzí společnosti ABB (900 m²) v kancelářském komplexu Nová Karolina Park.

Neobsazenost

V Ostravě bylo ke konci druhého pololetí 2017 evidováno 28 400 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti tak klesla oproti prvnímu pololetí 2017 o 4,3 procentního bodu na 13,3%. V průběhu roku 2018 očekáváme další pokles neobsazenosti z důvodu limitované nabídky a expanze stávajících nájemců v lokalitě.

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Ostravě zůstalo i v druhém pololetí 2017 na úrovni 11,50 EUR/m²/měsíc. Nájemné tak zůstává stabilní, a to i přes zvyšující se poptávku a nízkou budoucí výstavbu. V průběhu roku lze očekávat mírný růst nejvyššího dosahovaného nájemného až k cca 12,00 EUR/m²/měsíc.

AKTUÁLNÍ TRENDY

Většina korporací se nadále na kanceláře nedívá jako na nákladovou položku, ale jako na nástroj k udržení a přilákání nových zaměstnanců a současně jako na prostředí, které by je mělo posouvat z pohledu inovací. To v důsledku znamená, že se nájemci snaží svými kancelářemi více přiblížit lidem. Tedy, být umístěné tam, kde to nejlépe vyhovuje zaměstnancům. Ti by se rovněž neměli přizpůsobovat pracovnímu prostředí (někomu nevyhovuje open space, někomu ano), ale pracovní prostředí se přizpůsobovat jim, zejména podle charakteru jejich práce a tomu, co jim vyhovuje. Optimální je dosažení výše uvedeného s ohledem na flexibilitu a co nejmenší závazky do budoucna, což je dáno dynamikou dnešní doby.

Jaký to má dopad na trh kancelářů?

Z hlediska požadavků nájemců:

- rostou požadavky na interiér, mění se dispozice,
- lokalita hraje větší roli než dříve, kvůli zaměstnancům,
- rostou požadavky na flexibilitu nájemní smlouvy.

Dopady pro pronajímatele:

- stále více roste důležitost lokality – „korporátní“ prostředí netáhne (např. business parky v okrajových lokalitách),
- snaha o vytváření komunitního prostředí,
- tlak na zvyšování kvality poskytovaných služeb v objektu (kvalita, ale i spektrum),
- implementace digitálních služeb,
- rostou požadavky na správu objektu,
- flexibilita (doba nájmu atp.),
- trend do budoucna – coworking jako nedílná součást budovy.

Jedním z důsledků výše uvedených trendů je i rychlá expanze coworkingu. Dříve byla coworkingová centra doménou začínajících podnikatelů a živnostníků na volné noze (tzv. „freelancerů“). Nicméně právě i ze zmíněných důvodů roste poptávka po daném typu provozu i ze strany korporací, které začínají využívat coworking pro umístění některých svých projektových týmů či oddělení. Shledávají tyto výhody:

- flexibilní kontrakty umožňující práci pro projektové či autonomní týmy,
- atraktivní pracovní prostředí – coworkingová centra jsou většinou navržena tak, aby si je lidé sami od sebe vybrali jako pracovní prostředí,
- prostředí, kde firma i zaměstnanec je zároveň klientem – kancelářské prostory jsou poskytovanou službou,
- jsou součástí širší komunity, což přináší kontakty i inspiraci a nakažlivou atmosféru v podnikatelsky nakloněné komunitě,
- doplňkové služby a školení, které obvykle nabízí provozovatelé coworkingových center.

V Praze nyní evidujeme více než 40 coworkingových center s celkovou plochou okolo 28 000 čtverečních metrů.³ To však stále představuje méně než 1% celkového objemu kancelářských ploch v Praze. Například v Londýně podíl coworkingu na celkovém objemu kancelářských ploch přesáhl 4%.

V průběhu let 2018-2019 očekáváme výraznou expanzi coworkingových center i v české metropoli. Na základě poptávky trhu odhadujeme, že by v průběhu roku 2018 mohlo dojít k uzavření transakcí coworkingových center o výměře v rozmezí 15–20 tis m² nově rozšířených ploch.

Je zřejmé, že při tomto objemu poptávka musí více směřovat ke klasickým administrativním budovám (v atraktivních lokalitách). Při již tak omezené nabídce (nízké neobsazenosti) to bude posilovat tlak na růst nájmu. Současně lze očekávat, že někteří pronajímatelé se stanou sami o sobě provozovateli coworkingových center.

Lze také očekávat, že bude docházet nejen k přesunu části oddělení či projektových týmů do obdobných prostor, ale je možné, že se dočkáme i přesunu společností jako celku do coworkingového prostředí. Ostatně k tomu již dochází v zahraničí.

PAVEL NOVÁK A RENATA PRAŽÁKOVÁ
Knight Frank

³ Přesné údaje nejsou sledovány, a to mimo jiné i z toho důvodu, že většina sdílených pracovních center se nenachází v „klasických“ administrativních budovách, které podléhají monitoringu ze strany Prague Research Fora.

ENGLISH SUMMARY**OFFICE MARKET**

- In 2017, the total gross volume of concluded transactions reached a record-breaking 530,800 m², which means an annual growth of 30.5 %.
- During 2017, there was a decline in the vacancy of office space from 10.55 % to 7.47 %.
- A large part of the demand consisted of IT companies and consultancy firms.
- The phenomenon of shared space is expanding: there are currently more than 40 coworking centres with a total of 28 thousand m² in Prague according to our records, and other projects are being prepared.



DOCK IN NOW

KANCELÁŘE K PRONÁJMU
800 500 550

WWW.DOCKIN.CZ by **CRESTYL**

DOCK IN THREE

TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORY

TRH S MALOOBCHODNÍMI PROSTORY

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

„Kvantitativní“ fáze rozvoje obchodní sítě je za námi, pozorujeme důraz na zvyšování kvality a modernizaci obchodních prostor.

Dochází ke stále intenzivnímu sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu.

Rok 2017 se v retailu vyznačoval vysokou transakční aktivitou, většina investic směřovala právě do retailového segmentu, a to zejména od strategických investorů.

Míra výnosnosti postupně klesá.

ČESKÝ OBCHOD NA VLNĚ RŮSTU

Pokračující růst české ekonomiky i příznivé spotřebitelské klima se pozitivně odrážejí na objemu výdajů českých domácností v maloobchodě. I v roce 2017 tak pokračoval obrátový trend nastartovaný již na přelomu let 2013/2014. Také spotřebitelská důvěra se opět dostala k hodnotám, na které jsme byli zvyklí před obdobím útlumu na přelomu dekády.

Pozitivní vývoj maloobchodu potvrzuje také 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 2017 navštívilo nákupní centra podle předběžných odhadů o 2,6% více lidí než v roce předchozím. Obrát v nákupních centrech podle předběžných odhadů loni vzrostl dokonce o 7%, což převyšuje tempo růstu trhu v celém českém maloobchodě.

Je velmi pozitivní, že nárůst obratu v roce 2017 podle výsledků měření reprezentativního Panelu domácností GfK již nebyl primárně tažen inflací či nárůstem objemu nákupů, ale tzv. „up-tradingem“, tedy tím, že zákazníci dávali přednost kvalitnějšímu, a tedy i dražšímu zboží.

Rostoucí náročnost a sofistikovanost zákazníků je pro současné období příznačná a do budoucna tento trend bude ještě akcelarovat. Zákazníci jsou stále náročnější na pohodlí nakupování, na kvalitu, na služby a zákaznický servis, na rychlost nákupu či dodání zboží, a také na informace – o zboží a nejen o něm.

Řadu věcí přijímají automaticky – z dříve přidané hodnoty se pro ně stal standard. Chtějí nakupovat výhodně, ale nedělat přitom kompromisy v kvalitě, takže bude stále složitější je uspokojit. Obzvláště pro generaci tzv. mileniálů je příznačná i značná netrpělivost. Chtějí svou nákupní potřebu nejdříve uspokojit bezodkladně, „tady a teď“.

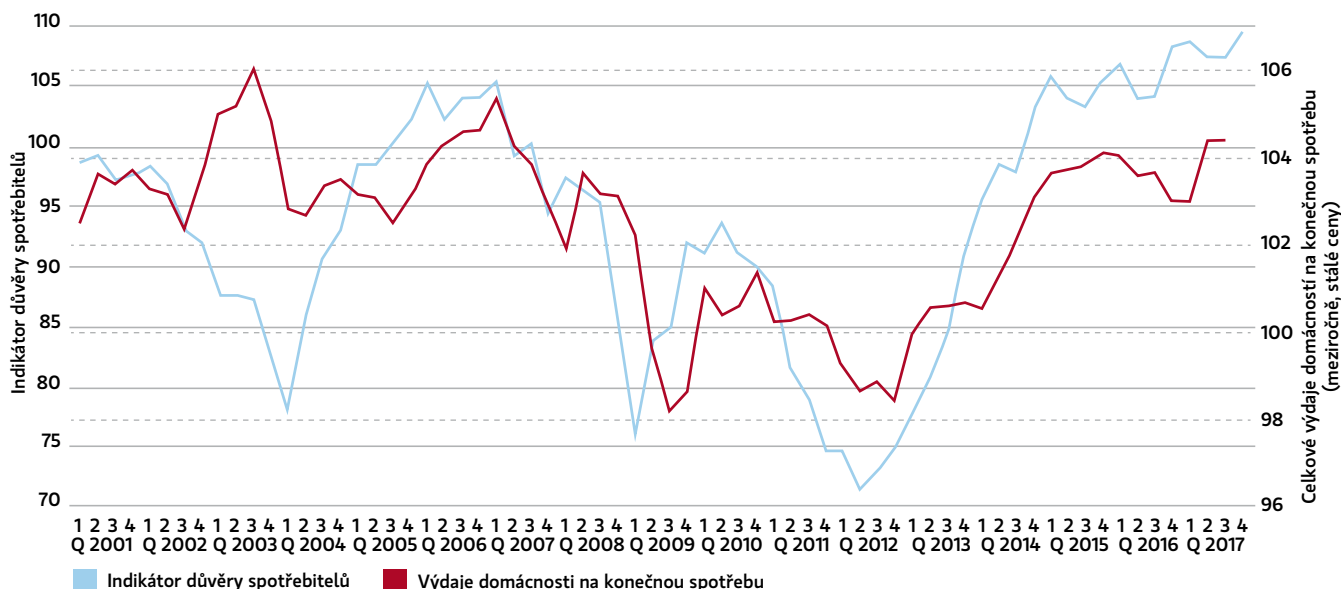
Roste význam nákupního zážitku, času věnovaného nákupu a jednoduchosti a bezproblémovosti celého procesu. Projeví se jak ve využití technologií na prodejní ploše (a nejen tam), tak v menší ochotě zákazníků cestovat za nákupem. Výrazně to ovlivňuje i místo prodeje – preferované obchodní formáty i další vývoj nákupního prostředí a technologií.

„Očekávám větší důraz na sbírání dat o zákaznících.“

Tomáš Oesterreicher, Arcona Capital

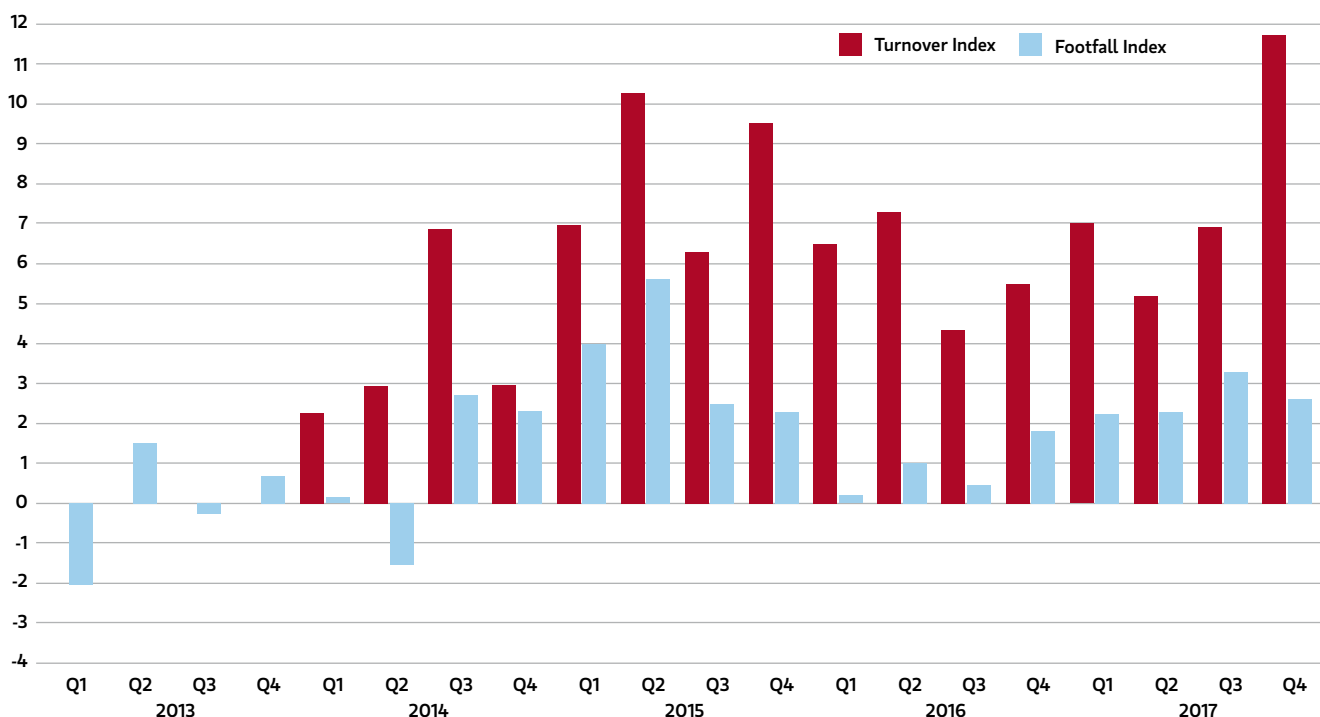
GRAF Vývoj maloobchodních výdajů a indexu spotřebitelské důvěry

Zdroj: ČSÚ (maloobchodní obrát), GfK (index spotřebitelské důvěry)



GRAF Vývoj návštěvnosti nákupních center a vývoj obratu v České republice (meziroční srovnání)

Zdroj: ICSC



Současně se bude prohlubovat diferenciací (u segmentů obchodů i segmentů zákazníků) mezi „rychlým pragmatickým nákupem“ a „zážitkovým nákupem“. Silným tématem bude digitalizace a také personalizace nabídky a její přizpůsobení konkrétnímu zákazníkovi.

VÝVOJ TRHU A OBCHODNÍCH FORMÁTŮ

Koncentrace obchodu v České republice je stále nižší, než vidíme v západní či severní Evropě. Deset největších rychloobrátkových řetězců v současné době kontroluje 75% trhu. Nejrychleji v posledním měřeném období rostl obrat společností Kaufland Česká republika a Lidl Česká republika. Mimochodem, jde o řetězce, které se sice velmi liší rozsahem nabízených položek (v Kauflandu více než 10x 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 sortimentní specialisté (největší obrat z nich dosahují IKEA, Hornbach a OBI) a také

obchodní centra, kterým je věnována samostatná pasáž této kapitoly.

Česká republika má už hlavní vlnu expanze za sebou. Díky investicím do modernizace i krokům vyvolaným požadavky poptávky však prochází obchodní síť postupnou proměnou. Stávající definice formátů přestávají platit – zejména supermarkety a diskonty se budou dále sbližovat.

„Ještě bude pokračovat zahušťování obchodní sítě, vždy však bude podmínkou odpovídající kupní síla a jednoduchá dostupnost.“

Pavel Berger, Komerční banka

Růst obchodních formátů bude i v dalším období primárně tažen produktivitou více než expanzí. Dojde k dalšímu zmenšování ploch hypermarketů (zejména na těch, které nejsou schopny zajistit dostatečnou efektivitu plochy) a trh bude lépe pokryt tzv. convenience koncepty.

Positivní perspektivu před sebou mají kvalitní specialisté. Napříč segmenty poroste on-line retail. Na vlně ekonomického růstu (vydrží-li i na konci dekády) se ponesou zejména nepotravinářské kategorie. Dojde také k rozvoji hybridních formátů, čítajících obchod + gastroonomie či služby apod.

TABULKA Největší obchodní řetězce v České republice (s obratem nad 20 mld. Kč – tržby dle účetních uzávěrek z let 2016 a 2017)

Zdroj: GfK, Obchodní rejstřík



Společnost	Počet vlastních prodejen	Tržby celkem v mld. Kč (bez DPH)
Kaufland Česká republika	128	58,4
Ahold Czech Republic	329	48,3
Tesco Stores ČR	195	44,4
Lidl Česká republika	236	38,4
Geco (prodejny Geco tabák-tisk)	264	33,0
Penny Market	374	32,0
Makro Cash & Carry ČR	15	29,9
Globus ČR	15	22,8
Billa	259	22,8

Propojení obchodu a služeb je vůbec jedním z klíčových trendů. Projevuje se v pestrosti služeb poskytovaných obchodníky na ploše i mimo ni i v rozvoji technologií. Posilí rovněž „sociální funkce“ obchodu – obchody se stanou důležitými místy pro setkávání lidí: od obchodních center přes venkovské prodejny až po čerpací stanice.

On-line retail i v roce 2017 rostl dvouciferným tempem. Integrace on-line/off-line bude stále sofistikovanější a pro obchodníky se stane nutností. Motorem růstu e-commerce napříč sektory bude zvyšování nákupního komfortu a úspora času. Očekáváme rozvoj on-line prodeje i mimo velká města.

Zákazníci budou po obchodnících i značkách ve stále větší míře vyžadovat plnou integraci všech prodejních kanálů a hladký přechod mezi nimi. Tento omni-channel se začne postupně dostávat do povědomí, čemuž významně pomohou nová média. Limitou ještě rychlejšího rozvoje on-line retailu zatím zůstává funkční a efektivní zabezpečení logistické fáze.

OBCHODNÍ CENTRA

Nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží v Česku zůstávají nákupní centra, která v roce 2017 svou dominanci ještě prohloubila. V současné době jich v širším vymezení působí více než čtyři stovky, a to nejrozličnějších typů a velikostí: nákupní galerie, retail parky, hypermarkety s malými shopping mally s plochou přes 5 000 m², specializovaná centra atd. Jejich celková pronajímatelná plocha přesahuje 4,5 mil. m².

Devět desítek obchodních center lze podle kategorizace ICSC zařadit mezi velké či středně velké, kdy jejich celková plocha činí 2,4 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 tuzemských center.

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.

O nárůst obchodních ploch se v roce 2017 nejvýznamněji zasloužila velkorysá investice společnosti Unibail-Rodamco do rozšíření a modernizace pražského Centra Chodov. Zde v listopadu 2017 přibýlo

39 tisíc m² nových pronajímatelných ploch, čímž celková kapacita centra přesáhla 100 tisíc m² a celkový počet obchodních jednotek pokořil hranici tří stovek – to je o neuvěřitelných 50 % více než u druhého největšího centra v Česku. Na jaře bylo otevřeno v Jablonci nákupní centrum Central (13,6 tis. m²), v závěru roku pak došlo k rozšíření českobudějovického centra IGY.

Členové expertního panelu ARTN očekávají již jen mírné přírůstky obchodních ploch. Více prostoru než v nákupních centrech vidí pro expanzi v retail parcích, primárně v okresech městech. Většina investic už nyní směřuje spíše do redevelopmentu – do modernizace či extenze stávajících budov – než do nové výstavby.

„Věřím v návrat menších prodejen a gastru do ulic v atraktivních (mnohdy tradičních) městských lokacích.“

Leoš Anderle, Sekyra Group

Na rok 2018 je avizováno dlouho odkládané otevření outletového centra Prague The Style Outlets. Po různých změnách nyní projekt převzal druhý nejvýznamnější provozovatel outletových center v Evropě, společnost Neinver, která jej realizuje ve spolupráci s firmou The Prague Outlet. V Ostravě by mělo být otevřeno centrum Outlet Arena Morava (TK Development) a také projekt Géčko (Reflecta Development).

Další zajímavé projekty jsou potom připravovány na následující roky, především po roce 2019. Jedná se například o rozšíření brněnských center Avion Shopping Park a Královo Pole, v Praze se otevře OC Letná či multifunkční projekt v centru města, další obchodní projekty budou dokončeny v centrálních částech Plzně a Zlína. Dynamický rozvoj znamenající další velké přírůstky ploch můžeme očekávat v zóně Průhonice-Čestlice. V delším časovém horizontu se pak Praha může těšit na velké rozvojové projekty nádražních oblastí jako Smíchov, Bubny nebo Žižkov.

INVESTOŘI A NÁJEMCI

Období let 2015–2017 se vyznačovalo extrémně vysokým zájmem investorů o retail. Rok 2017 dokonce v objemu investic překonal do té doby rekordní rok 2015 – do maloobchodních realit směřovalo více než 1,5 mld. EUR.¹

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

Zdroj: GfK, veřejné zdroje, údaje k 1. 1. 2018

Obchodní centrum	Město	Počet obchodů	Celkem GLA centra v m ²	Vlastník
Centrum Chodov	Praha	302	102 000	Unibail-Rodamco
Galerie Šantovka	Olomouc	200	46 000	SMC Development
Forum Nová Karolina	Ostrava	193	58 000	Meyer Bergman
Olympia Brno	Brno-Modřice	186	102 000	Deutsche Euroshop
Palladium	Praha	180	40 000	Union Institutional Investment
Galerie Harfa	Praha	179	45 000	WOOD & Company
NC Letňany	Praha	176	120 000	Union Institutional Investment
Nový Smíchov	Praha	170	58 000	Klepierre
Centrum Černý Most	Praha	169	77 000	Unibail-Rodamco
Avion Shopping Park Ostrava	Ostrava	165	85 100	Inter IKEA Centre

¹ Více informací v kapitole Investiční trh na straně 82.

TABULKA Vybrané transakce v retailu v roce 2017

Zdroj: BW

Objekt	Město	Prodejce	Kupující	Přibližná cena (mil. EUR)
Olympia Brno	Modřice	ECE/ Rockspring	Deutsche EuroShop	384
OC Letňany	Praha	Tesco	CBRE GI	225
Fahrenheit Portfolio (mixed)	více lokalit / various	CBRE GI	CPI	x
Metropole Zličín 50% share	Praha	Commerz Real	Unibail-Rodamco	x
Avion Shopping Park	Praha	Ikea	Pradera	x
Futurum Ostrava	Ostrava	Bainbridge	Star Capital	x
OC Královo Pole	Brno	Aerium/Bainbridge	CPI	60
Central Most	Most	Mint Investments	EPG	x
OC Haná Olomouc	Olomouc	Pradera	Star Capital	x
OD Tesco Brno	Brno	Tesco Stores	Crestyl	x
OD Tesco Plzeň	Plzeň	Tesco Stores	Amádeus Real	x
CTP (CT Retail) portfolio	různé	CTP	DMO Invest	40
Arkáda Prostějov	Prostějov	CPI Group	x	x
Van Graaf	Praha	MTK Developments	BMO Real Estate Partners	x
City Palais	Praha	private investors	Redevco	>40
OC Karviná	Karviná	CBRE GI	Bluehouse Capital	x

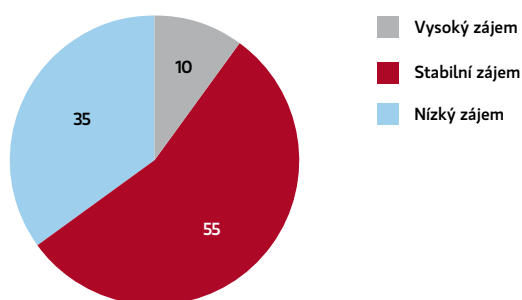
Z největších investic uplynulého období je třeba zmínit například nákup brněnského centra Olympia společností Deutsche EuroShop, akvizici širšího portfolia komerčních komplexů skupinou CPI či nákup pražského OC Letňany společností CBRE Global Investors. Nejvýznamnější retailovou investicí přelomu roku byla akvizice polovičního podílu v pražském obchodním centru Metropole Zličín společností Unibail-Rodamco. Ta díky uzavření joint venture s dosavadním vlastníkem, společností Commerz Real, posílila svou dominantní pozici na pražském trhu největších obchodních center.

V lokalitě Zličína se mimochodem nachází i další významná akvizice roku 2017 – Avion Shopping Park, který přešel od společnosti Ikea Centres do rukou investičního fondu Pradera (ovšem bez samotné budovy IKEA).

Panel respondentů ARTN očekává stabilní zájem o investice do retailového segmentu. Počet možných akvizičních cílů se nicméně snižuje. Na rozdíl od minulosti, kdy do center ve velkém investovaly nejrůznější finanční skupiny, které většinou neholdaly tyto reality vlastnit dlouhodobě, se nyní

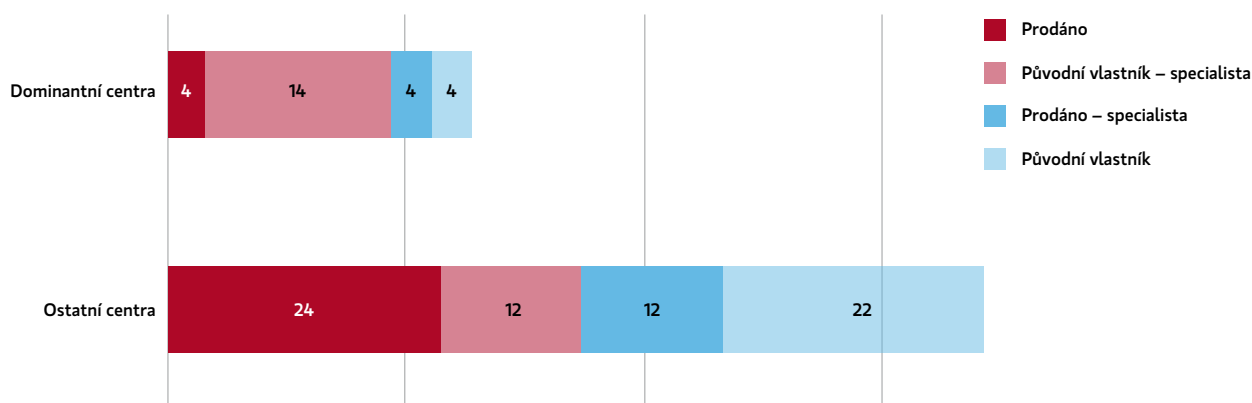
GRAF Budou maloobchodní prostory v letech 2018–2019 atraktivní pro investory?

Zdroj: Průzkum ARTN



GRAF Vlastnická struktura nákupních center v Česku po vlně nových transakcí

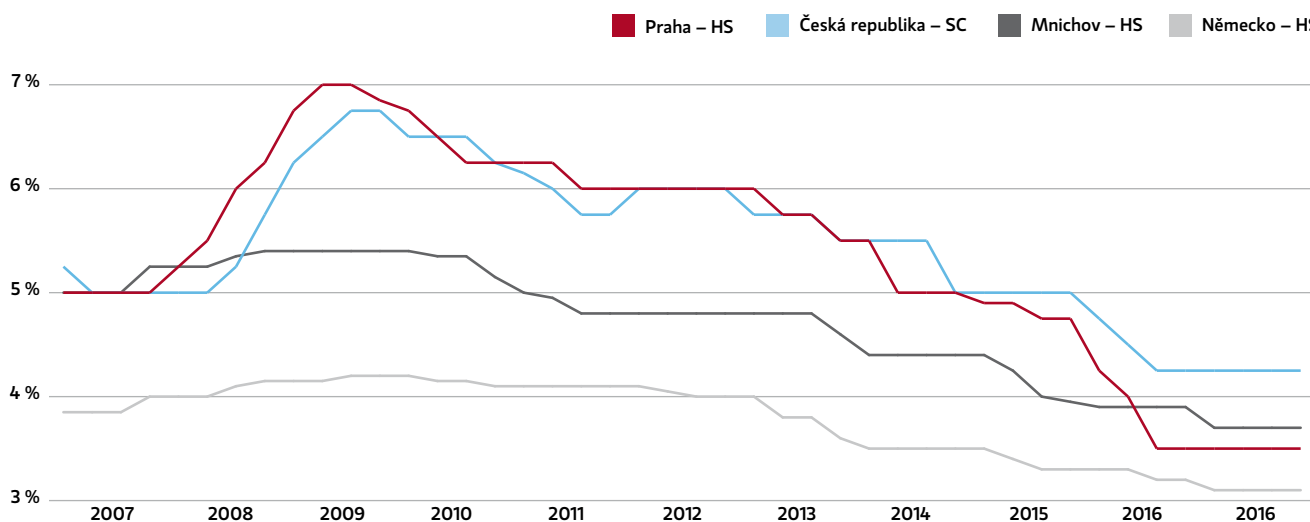
Zdroj: Cushman & Wakefield





GRAF Vývoj míry výnosnosti obchodních center a high streets v Česku

Zdroj: Cushman & Wakefield



situace změnila. Podíl spekulativních investic se výrazně snížil, rozhodující investice přicházejí od strategických investorů, kteří jsou připraveni své portfolio kultivovat a rozvíjet delší dobu. Tito významní hráči se přitom v uplynulém období soustředili právě na velká a kvalitní centra.

Míra výnosnosti retailových ploch již od roku 2009 postupně klesá. Byť zatím nedosahuje tak nízkých hodnot, jako je tomu v sousedním Německu, postupně se k nim přibližuje. Průměrný yield u nákupních center již klesl pod 4,5%, u nejlukrativnějších ploch na high streets dokonce na 3,5%. V obou případech lze přitom v nejbližším období očekávat další kompresi.

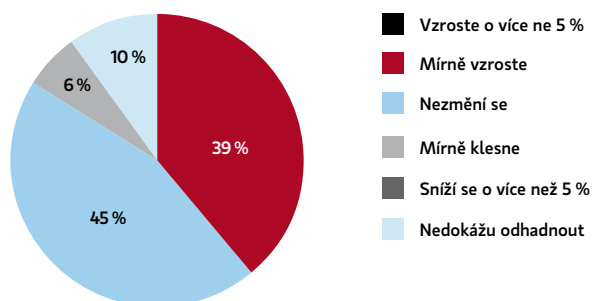
Stále výraznějším fenoménem je rostoucí diverzifikace úrovně nájmu podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, tím náročnější vyjednávání developera nebo vlastníka. A tím i výhodnější nabídky pro nájemce. Na trhu jsou značky, které jsou nezbytné pro atraktivní a dobře nastavený nájemní mix. 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.

Prosperující ekonomika mimochodem přilákala do Česka i některé nové nájemce. Především v Praze se tak poprvé objevily např. znač-



GRAF Jak se bude vyvíjet výše nájemného v retailu?

Zdroj: Průzkum ARTN



Kupující pochopitelně předpokládají, že se jim jejich investice vrátí v dostatečně vysokém nájemném. Většina odborníků oslovených ARTN ovšem očekává, že nájem se již příliš měnit nebudou, případně že dojde k jejich pouze mírnému nárůstu. Hovořit o průměrném nájemném je přitom ovšem zjednodušující – rozdíly mezi výší nájmu mezi úspěšnými a méně úspěšnými centry se totiž každým rokem zvyšují.

Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách zvyšují nájem menších ploch i na stovky EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesla často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc, spodní limit u retail parků v regionech se pohybuje na úrovni 5–6 EUR/m²/měsíc

S rostoucím vlivem on-line platform se navíc stává u některých nájemců problematickým rozlišení obrátu realizovaného přímo v dané prodejně. Obrátové nájemné je dnes dosahováno v segmentu stravování či convenience, u většiny nájemců tak hraje stěžejní roli základní nájemné.

ky Vapiano, Zara Home, Oysho, Tezyo, Denon, Palmers, Boux, Kazar, Thomas Sabo a řada dalších.

PERSPEKTIVY DALŠÍHO VÝVOJE

Vývoj (malo)obchodu bude samozřejmě ovlivněn tím, jak se bude dařit celé české ekonomice. Určující je, zda se udrží současný pozitivní vývoj výdajů domácností i trend vyšších investic do kvality obchodní sítě i nákupního zážitku.

Bude pokračovat celková konsolidace celého segmentu s důrazem na efektivitu provozu. Limitem rozvoje obchodu bude především nedostatek kvalitního personálu na všech úrovních. Pro řadu obchodníků nebude jednoduché naplnit očekávání stále náročnějších zákazníků. Tam, kde to umožní doprava, bude pokračovat návrat do městských center, což může vést k poklesu návštěvnosti některých center na periferii bez profilace nebo zkvalitňující se nabídky.

Bude docházet k intenzivnímu sbližování a propojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu. Fenomén digitalizace bude vůbec pro obchodníky i centra představovat zajímavou příležitost. Zvětší

„Jedním z hlavních trendů bude výrazné zvyšování podílu Food&Beverage a zábavy.“

Petr Brabec, CPI

se rozdíl mezi úspěšnými a neúspěšnými obchodníky a obchodními centry, a to jak v návštěvnosti a obratech, tak následně i v nájmech.

Kvalitní management a kontinuální modernizace a zatraktivňování center budou podmínkou úspěchu. Zákazníci i retailéři budou vy-

hledávat primárně centra, která na sobě pracují a nabízejí více než v minulosti. V centrech se bude koncentrovat volnočasová nabídka služeb, které se stanou stimulem setkávání lokální komunity. Hlavním sortimentem v nákupních centrech zůstane i nadále móda, větší podíl v nabídce budou hrát služby, gastronomie a zábava, přibude i výdej internetových obchodníků. Výrazněji než dříve budou také centra budovat svůj jasný profil a svou pozici jako značky. Majitelé a property manažeři budou také hledat nové zdroje příjmů, ať již se jedná o parkovné, dodatečné příjmy z pop-up obchodů a pronájmu stánků, prodeje či distribuce elektřiny nebo nejrůznějších marketingových akcí.

TOMÁŠ DRTINA
GfK

ENGLISH SUMMARY

RETAIL MARKET

- The increase in retail sales has continued – the retail market benefits from the favourable consumer situation and the increase in retail spending in Czech households.
- The “quantitative” stage of retail network development is over; we can see the emphasis on the improvement of quality and the modernisation of business premises.
- There is an intensive convergence of traditional “brick and mortar shops” and the online world.
- In 2017 there was an exceptionally high number of transactions in the retail market, and most investments, particularly from strategic investors, were directed towards the retail segment. The yield rate is gradually decreasing.



TRH PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR

TRH PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR

V roce 2017 bylo na trh dodáno zhruba 652 800 m² nových průmyslových prostor, což je největší objem dokončených ploch od roku 2009.

Celková kapacita průmyslových nemovitostí dosáhla 6,96 milionu metrů čtverečních a je velmi pravděpodobné, že v první polovině roku 2018 se přehoupne přes hranici 7 milionů.

Zatímco počátkem roku 2010 byla neobsazenost 16,8 %, na konci roku 2017 to bylo již jen 4,1 %.

Reálně je objem ploch připravených k okamžitému nastěhování nájemců oproti roku 2010 pouze poloviční (286 900 m²), a to i přes dvojnásobný objem celého trhu.

NABÍDKA A NEOBSAZENOST

Trh průmyslových prostor se veze na vlně ekonomické konjunktury a roste ve všech regionech. Týká se to skladových i výrobních nemovitostí, projektů stavěných za účelem pronájmu nebo do vlastnictví konkrétního vlastníka, ze stávající situace těží i oblasti, k nimž developeri na základě slabší poptávky přistupovali doposud rezervovaně. Nízká neobsazenost podporuje chuť developerů stavět spekulativně, což je značný rozdíl v porovnání s naší analýzou v předchozím vydání Trend Reportu. I přes nárůst spekulativní výstavby však zatím nedošlo ke zvýšení neobsazenosti. I budovy, u nichž byla výstavba zahájena na spekulativní bázi, jsou aktuálně při dokončení obsazeny v průměru ze 70 %.

Nájemci o větší prostory se proto musejí včas dohodnout s developerem na výstavbě na míru či pronájmu některého z projektů, připravených k budoucí výstavbě. V takovém případě mohou dosáhnout mírných úprav projektu dle svých představ.

Neobsazenost je momentálně pouze jedním z limitujících faktorů, který určuje, kam budou směřovat nové firmy či expandovat stávající. Dalším, frekventovaně diskutovaným faktorem je nízká míra nezaměstnanosti. Potenciální nájemci proto musejí počítat buď se zvýšenými náklady na pracovní sílu, nebo hledat prostory v regionech, kde je ještě relativní dostatek pracovních sil. Mezi takové patří například Ústecký nebo Moravskoslezský kraj.

V případě Ústeckého kraje se navíc potkává dostatek pracovních sil s nedávno dokončenou páteří komunikací, dálnicí D8, která spojuje Prahu s Německem, jenž je klíčovým trhem pro velkou část českého průmyslu. V nejvíce poptávaných regionech jsou potenciální nájemci i developeri nuceni soustředit se na méně vyhledávané okresy. Namátkou u extrémně exponovaného Plzeňského kraje je to například Klatovsko.

POPTÁVKA

V průběhu roku 2017 bylo pronajato 1,29 milionu m² průmyslových ploch. Meziročně se jedná o mírný pokles o 11 %, avšak pouze u hrubého objemu pronájmů. Po očištění o smlouvy, které nájemci prodloužili ve stávajících prostorách, byl čistý objem pronájmů meziročně o 2 % vyšší.

Nejpoptávanějším regionem je již tradičně Praha a její blízké okolí, kam mířilo 42 % z hrubého i čistého objemu pronájmů. Dalšími vyhledávanými regiony jsou pak Jihomoravský kraj, Ústecký kraj a Plzeňský kraj, kde bylo podepsáno více jak 9 % z hrubého a 8 % z čistého objemu pronájmů.

Přes 50 000 m² čisté poptávky zamířilo i do Pardubického, Olomouckého, Karlovarského či Moravskoslezského kraje, v ostatních krajích pak poptávka nedosahovala nijak významných objemů. Ve Zlínském či Jihočeském kraji jsme dokonce nezaznamenali žádnou nájemní transakci.

Zatímco Zlínský kraj má nevýhodnou polohu mezi Moravskoslezským a Jihomoravským krajem, kde je soustředěna velká většina moderních průmyslových ploch na Moravě, u Jihočeského kraje jde zejména o důsledek chybějícího infrastrukturního napojení na zbytek republiky, případně na atraktivní zahraniční trhy, mezi něž bezesporu patří Rakousko. Vzhledem k faktu, že v nejbližších letech se tento handicap nepodaří odstranit, nelze ani očekávat zásadní změny v poptávce v tomto regionu. To by se mohlo změnit jen v případě dostupnosti většího objemu pracovní síly.

NÁJEMNÉ

Silná poptávka v minulých letech, která se projevila na klesající neobsazenosti, má ještě jeden následek: růst nájmů. Ty stouply o cca 0,25 EUR za m² a měsíc, a to zejména v nejvíce exponovaných lokalitách. Poté, co se neobsazenost v pokrizových letech přiblížila k 17 %, se množství volných skladů odrazilo v poklesu nájemného. Nyní je situace přesně opačná. Za nejlepší prostory v okolí Prahy je pronajímateli požadováno nájemné v rozmezí 4,25 EUR až 4,75 EUR m²/měsíc. Nájemné narostlo také v neatraktivnějších krajích a přesahuje 4 EUR.

REKONSTRUKCE SKLADŮ

V posledních dvou letech u starších kancelářských nemovitostí pozorujeme nový trend – kompletní rekonstrukce budov. Otázkou zůstává, nakolik se tento přístup rozvine i v segmentu výrobních a skladových nemovitostí. Jelikož stavba průmyslových hal probíhá v odlišném duchu než realizace kancelářských budov, je z našeho pohledu nepravděpodobné, že by ke komplexním rekonstrukcím většího rozsahu docházelo ve větší míře.

I takové zevrubné modernizace jsme na trhu už zaznamenali. Například sklady v Rudné u Prahy, které zůstaly po odchodu maloobchodního řetězce Delvita z ČR volné, převzal do svého portfolia investor Europa Capital Partners a s pomocí své manažerské firmy Charnwood sklady zrekonstruoval. Dnes je budova součástí Prologis Parku Rudná a nový nájemce budovy již několikrát expandoval.

Co nás vede ke skepsi ohledně rozšíření nákladných rekonstrukcí průmyslových nemovitostí? Jejich poměrně rychlé zastarávání i s ohledem na normy a legislativu nebo požadavky nájemců. Namátkou, s postupem let se měnily normy na izolace objektů – viz nedávno zavedené energetické štítky budov. Na to samozřejmě musejí reagovat i majitelé nemovitostí, avšak konstrukce nemovitostí jim umožňuje efektivní řešení: výměnu fasádních panelů za provozu.

Problémem u starších skladů může být to, že z dnešního pohledu nevyhovují nejen z energetických hledisek. Haly vystavěné před rokem 2000 mohou mít například příliš nízkou světlou výšku, což se napravit nedá a do jisté míry to omezuje počet vhodných nájemců. Nižší světla výška může být preferována výrobními firmami, které nevyžadují logistické prostory s pokročilým systémem skladování ve vertikálních regálech. Dále, i u starších hal třídy B lze nahradit původní manuální vrata za nákladovou rampu nebo jiný modernější způsob manipulace s nákladem, aby se alespoň částečně přiblížila soudobým standardům.

V průmyslových objektech proto zpravidla probíhá pravidelná údržba za provozu, případně při výměně nájemce, což může být zhruba po deseti letech fungování. Tento přístup zvolila i developerská firma CTP Invest u svého parku v Divišově.

Mezi inovace, které v průmyslových areálech probíhají, patří:

- instalace úsporného LED osvětlení,
- montáže reflexních folií pro zajištění odrazu UV záření a zmírnění zahřívání střeby,
- montáž fotovoltaických panelů pro zajištění částečné energetické soběstačnosti,
- využití geotermálních vrtů či jiných systémů tepelných čerpadel pro zlepšení vytápění a klimatizace,
- montáž destratifikačních ventilátorů pro lepší vnitřní cirkulaci vzduchu a eliminaci kondenzace vodních par na vnitřním plášti budovy a rovnoměrné rozložení teplot v prostorách s vysokými stropy,
- instalace fasádních panelů s lepšími izolačními vlastnostmi,
- obnova podlahy, případně navýšení její nosnosti v případě relevantního požadavku ze strany nájemce.

Instalací těchto technologií lze u budov dosáhnout velkých úspor na vnitřní provoz, což je pro potenciálního i stávajícího nájemce faktor s narůstající důležitostí. Kromě výše uvedených inovací se developeri snaží klást i větší důraz na kvalitu vnějšího prostředí a „zlidšťují“ okolí budov pomocí výsadby stromů a zahradních prvků. Bude docházet i ke zvyšování flexibility prostor, aby byli pronajímatelé schopni uspokojit širší spektrum klientely, včetně start-upových projektů ze segmentu e-commerce, u kterých lze očekávat dynamický růst.

U nově budovaných hal (jako tomu například učinil Prologis v Rudné u Prahy) pak budou dbát developeri na co nejvyšší ekologický standard a budou se snažit o získání ekologických certifikátů (BREEAM, LEED a jiné). Ty jsou do jisté míry známkou kvality a pro velké mezinárodní hráče z řad nájemců mohou být dalším faktorem, který má vliv na rozhodování o umístění jejich skladů či výrobních prostor.

ONDŘEJ VLK
Colliers

ENGLISH SUMMARY

INDUSTRIAL SPACE MARKET

- In 2017, approximately 652,000 m² of new industrial spaces was added to the market, which is the largest volume of completed spaces since 2009.
- The total capacity of industrial properties has reached 6.96 million square meters, and it is very likely that it will exceed 7 million square meters in the first half of 2018.
- While in the beginning of 2010 the vacancy was 16.8 %, at the end of 2017 it was only 4.1 %.
- In reality, the area that is immediately ready for tenants is only half of the volume from 2010 (286,900 m²), even though the total volume in the market has doubled.

**Podělte se o své novinky
a zprávy z vaší oblasti –
zašlete nám informace na
info@artn.cz,
rádi je zveřejníme na našich
webových stránkách
a v newsletteru ARTN.**



**SOUČASNÉ TRENDY
V CESTOVNÍM RUCHU
S DŮRAZEM NA HOTELNICTVÍ**

SOUČASNÉ TRENDY V CESTOVNÍM RUCHU S DŮRAZEM NA HOTELNICTVÍ

Trh cestovního ruchu zaznamenal v roce 2017 rekordní růst, jeho tahounem je domácí poptávka.

Rychle rostou příjmy v celém odvětví, významně se však zvyšují také náklady.

Firmy z odvětví hlásí kritický nedostatek pracovníků.

Konkurenceschopnost cestovního ruchu České republiky stagnuje.

Cestovní ruch včetně hotelnictví pokračoval v roce 2017 v silném růstu, který kopíroval ekonomický vývoj v Česku a ve světě. Počet hostů v hromadných ubytovacích zařízeních (HUZ) poprvé překročil hodnotu 20 mil. a počet přenocování dosáhl přes 53 mil. Od roku 2012, kdy u nás vrcholila ekonomická krize, se tak počet hostů zvýšil o více než 30%. Počet přenocování za stejné období vzrostl o 23%. Přes tato skvělá čísla se potvrzuje trend zkracujících se dovolených. Jen za posledních pět let se délka pobytu snížila téměř o polovinu dne.

Rostoucí ekonomika a zvyšující se domácí poptávka se projeví především v nárůstu domácích návštěvníků, který byl o 5% vyšší než těch zahraničních. Za růstem poptávky domácích návštěvníků po dovolených v České republice je nezbytné hledat také obavy z nestabilní bezpečnostní situace v zahraničí, zlepšující se nabídku a kvalitu poskytovaných služeb.

Z analýzy dat regionální návštěvnosti vyplývá, že největší nárůst v počtu přenocování domácích návštěvníků zaznamenal Jihomoravský kraj, následovaný Ústeckým krajem a Prahou.

Pokud se podíváme na nárůst počtu přenocování zahraničních návštěvníků, tak poměrně překvapivě největší nárůst zaznamenaly Ústecký a Pardubický kraj, následované krajem Jihomoravským.

Velmi zajímavý je také pohled na změnu struktury zdrojových zahraničních trhů. Zde se odehrály poměrně významné změny. Jen mírně vzrostla návštěvnost z Německa, Polska, USA nebo Velké Británie.

Významně narostl slovenský trh a rekordy lámou trhy Číny a Jižní Koreje, ze kterých návštěvnost během posledních pěti let stoupla na téměř trojnásobek.

Růst Číny a Jižní Koreje je tažen tamní silnou domácí poptávkou. Klíčové pro nárůst těchto trhů bylo otevření nových leteckých linek z Pekingu, Šanghaje, Čcheng-tu a Si-an. Na rostoucí poptávku také zareagovala agentura CzechTourism vhodnými marketingovými aktivitami.

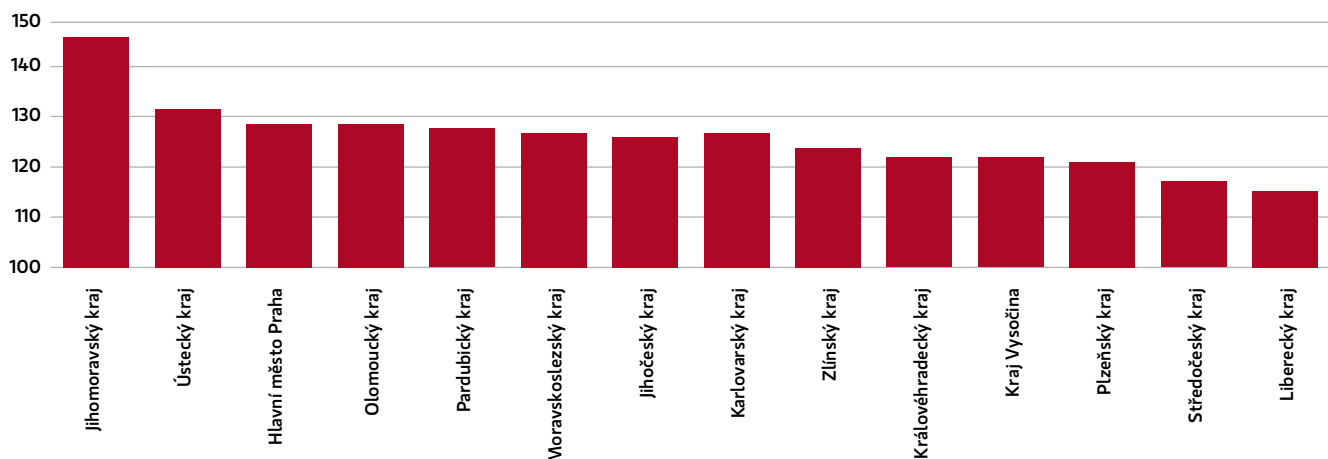
Na rozdíl od tradičních zdrojových trhů je turismus z těchto destinací organizovaný a bohužel dále přispívá ke zkracování průměrné délky pobytu. Turističtí operátoři zařazují na seznam navštívených míst zejména Prahu, Český Krumlov a jen několik dalších českých či moravských destinací. Návštěvníkům tak na Českou republiku zbývá mnohdy jen několik hodin. Více se jim do itinerářů při jejich cestě po střední Evropě obvykle nevejde.

Na celkové výkonnosti ubytovacího trhu se zejména v Praze stále více podílí platformy sdíleného ubytování. Podle informací dominantního hráče, platformy airbnb, se za minulý rok ubytovalo v České republice tímto způsobem přes 900 tisíc hostů, což ukazuje na 64% meziroční nárůst. V průměru je nabízená nemovitost obsazena 38 nocí ročně.

Možnost ubytování celkem nabízí cca 10 400 hostelů, kteří vydělali 1,7 miliardy korun. Z toho přes 800 tisíc hostů našlo ubytování přímo v Praze, ve které se tento segment na celkové návštěvnosti podílí z více než 10%. Široká nabídka sdíleného ubytování do Prahy přilá-

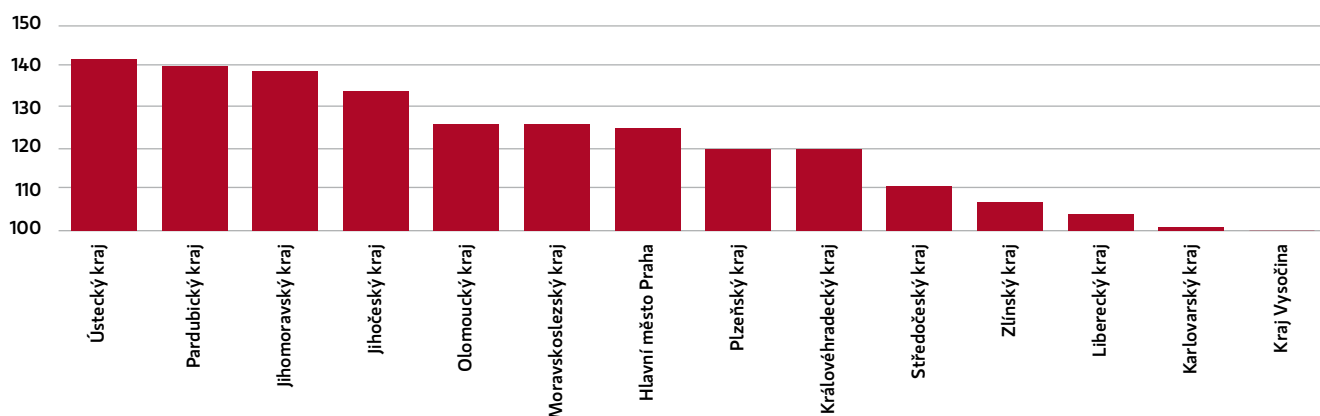
GRAF 1 Procentní změna počtu přenocování rezidentů v HUZ 2012/2017 v krajích

Zdroj: KPMG na základě dat ČSÚ



GRAF 2 Procentní změna počtu přenocování nerezidentů v HUZ 2012/2017 v krajích

Zdroj: KPMG na základě dat ČSÚ



kala především novou klientelu, která není hlavní cílovou skupinou tradičních ubytovacích kapacit.

Přesto se stále častěji hovoří o potřebě regulace trhu sdíleného ubytování nebo přinejmenším o důsledném uplatňování stejných pravidel jako pro tradiční ubytovatele. Města jako Berlín, Paříž, Londýn, Barcelona nebo Amsterdam již k regulaci buď přistoupila, nebo úpravu podmínek sdíleného ubytování připravují. Masový turismus zde totiž vytlačuje běžný život zejména z center měst a dalších turisticky přetížených lokalit.

Opatření tedy nejsou primárně cílena proti platformám sdílené ekonomiky, snahou je omezovat intenzitu turismu zejména místně a časově. Restriktivní kroky nejsou zaměřeny jen na sdílené ubytování, ale přísná pravidla zde platí například pro výstavbu nových či rekonstrukci stávajících hotelů. Na vhodných opatřeních tak často aktivně spolupracují se správou měst přímo jednotlivé platformy, které mají zájem o dlouhodobou udržitelnost svého podnikání. Důležité tedy je, aby zejména v Praze byla zahájena obdobná diskuse mezi tradičními hoteliéry, platformami „nové ekonomiky“ a představiteli samosprávy.

PO LETECH PŮSTU POSKYTOVATELŮM SLUŽEB KONEČNĚ ROSTOU TAKÉ PŘÍJMY

Důkazem toho, že se hoteliérům v současné době daří, je vzrůstající vytíženost ubytovacích zařízení. Průměrně se v České republice čisté využití lůžek dostalo v roce 2017 nad hranici 50 %, v Praze se přiblížilo dokonce 70 %. S ohledem na sezónnost cestovního ruchu se tak

v některých obdobích dostávají ubytovací zařízení na hranici své kapacity. To se projevuje v postupném růstu cen za ubytování, které byly v důsledku krize v České republice a především v Praze v porovnání s obdobnými destinacemi na velmi nízké úrovni.

Pouze mezi roky 2016 a 2017 se dle informací STR Global zvýšila průměrná cena pokoje v Praze o 12 % na 2 200 Kč. Cena však stále zůstává o více než čtvrtinu nižší ve srovnání s ostatními evropskými metropolemi. Praha tak patří nadále mezi velmi levné evropské destinace.

Na trhu je proto prostor pro další zvýšení cen, které by se měly ve střednědobém horizontu alespoň v Praze přiblížit evropskému průměru. Po letech investičního útlumu v budování nových ubytovacích kapacit se tím otevírají investiční možnosti. Hotely se postupně stávají žádanou investiční komoditou.

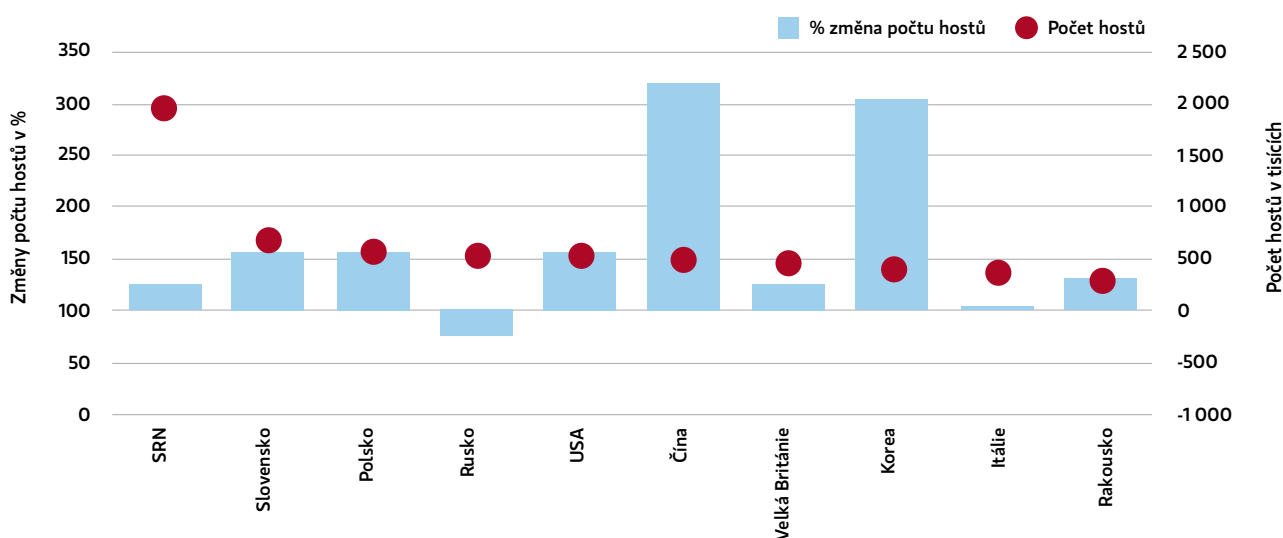
Situace je však jiná než před krizí. Investice je nezbytné dobře plánovat a neplatí, že jakákoliv investice do ubytovacího zařízení je zárukou budoucího zisku. Je vhodné velmi dobře zvážit výběr lokace, orientaci na klientelu a celkový koncept ubytovacího zařízení. Zajímavou investiční příležitostí jsou české regiony, především pak rozvíjející se horská střediska nebo některá krajská města (Brno, Ostrava, Plzeň, Olomouc atd.).

FIRMY V ODVĚTVĚ CESTOVNÍHO RUCHU HLÁSÍ KRITICKÝ NEDOSTATEK PRACOVNÍKŮ

Růst cen však bude doprovázet silný tlak na náklady poskytovatelů služeb a postupné zhodnocování kurzu české koruny. Odvrácenou

GRAF 3 Změna struktury TOP 10 zdrojových trhů v ČR 2012/2017

Zdroj: KPMG na základě dat ČSÚ



stranou ekonomické konjunktury je totiž nedostatek pracovníků a s tím spojené zvyšování nákladů práce. Ty nyní nejvíce rostou v odvětvích s dlouhodobě nízkými příjmy. Pokud od roku 2012 v české ekonomice stoupla průměrná mzda o více než 20 % na téměř 29 tis. Kč., v odvětví ubytování a pohostinství činil tento nárůst více než 30 %. Mzdy v roce 2017 dosáhly stále podprůměrných 18 tis. Kč, dynamika jejich růstu však významně zasahuje do hospodaření podnikatelských subjektů.

Na nárůst průměrné mzdy mělo částečný dopad také zavedení Elektronické evidence tržeb (EET), která částečně omezila šedou ekonomiku, jež se v tomto odvětví podle odhadů dlouhodobě pohybuje na úrovni 20 %. Zavedení EET se naopak neprojevovalo ve snížení počtu ekonomických subjektů. Růst české ekonomiky přispěl k tomu, že za posledních 5 let vzrostl počet ekonomických subjektů v sektoru ubytování, stravování a pohostinství o 6 %. Dochází tak spíše ke změně struktury ubytovacích a stravovacích zařízení ve prospěch těch kvalitnějších.

Změna struktury stravovacích zařízení byla v roce 2017 podpořena úplným zákazem kouření. Především v menších sídlech ustupují tradiční provozy a v lokalitách s vyšší poptávkou vznikají modernější zařízení.

Problémy s nedostatkem pracovníků hlásí nejen hoteliéři, ale i další poskytovatelé služeb prakticky z celé České republiky. Situace je téměř beznadějná zejména ve službách, které jsou závislé na sezónních pracovnících v horském turismu nebo v letním turismu u vody. V následujícím období je možné očekávat, že se sektor bude muset vyrovnat s dalším významným nárůstem mzdových nákladů, které by se měly velmi rychle dostat nad hranici 20 tis. Kč. Bude to znamenat především další příliv levnější pracovní síly ze zahraničí.¹

Význam kvalifikované pracovní síly se bude dále zvyšovat. Hoteliéři a další poskytovatelé služeb bude růst nákladů tlačit k vyšší produktivitě a efektivitě vybraných procesů. Další rozvoj digitální ekonomiky a tzv. smart technologií umožní omezit potřebu lidských zdrojů v rutinách činnostech. Ty budou moci hoteliéři alokovat do zákaznického servisu, kde bude potřeba kvalitních pracovníků dlouho nenahraditelná.

V dlouhodobém horizontu s rozvojem Průmyslu 4.0 je možné předpokládat, že cestovní ruch jako sektor služeb bude postupně absorbovat uvolněné lidské zdroje z primárního a sekundárního sektoru. Bude však nezbytně nutné, aby odvětví bylo schopno nabízet atraktivní produkty s vyšší přidanou hodnotou.

Proti stávajícímu trendu bude působit zhodnocování české koruny. Pro rezidenty to bude znamenat zlevňování a větší dostupnost zahraničních dovolených, pro zahraniční návštěvníky zase vyšší náklady při cestě do České republiky. Posilování české koruny tak bude brzdit rychle rostoucí trh cestovního ruchu.

ENGLISH SUMMARY

CURRENT TRENDS IN TOURISM WITH AN EMPHASIS ON HOSPITALITY

- The tourism market experienced a record-breaking growth in 2017, which is mainly driven by domestic demand.
- Income is increasing in the whole sector, but costs are also increasing considerably.
- Companies in this sector report a critical shortage of staff.
- The competitiveness of tourism in the Czech Republic is stagnating.

DLOUHODOBÁ KONKURENCESCHOPNOST CESTOVNÍHO RUCHU ČESKÉ REPUBLIKY STAGNUJE

Česká republika se nachází ve vysoce konkurenčním prostředí. Souseď nebo je velmi blízko státům, které svojí nabídkou cestovního ruchu a podnikatelským prostředím patří mezi světovou špičku. V Evropě i v ČR dochází k posunu v preferencích současných a budoucích spotřebitelů. Zvyšuje se nesoulad mezi produkty a službami, které jsou na trhu nabízeny, a potřebami a očekáváními spotřebitelů. Výsledkem tak může být rostoucí nespokojenost spotřebitelů s produkty a destinacemi, které navštěvují.

Evropské destinace cestovního ruchu, jakož i národní a regionální vlády, přistupují k cestovnímu ruchu stále sofistikovaněji. To se projevuje obchodně výhodným propojováním aktérů cestovního ruchu od soukromých subjektů přes místní samosprávy, organizace destinačního managementu až po národní vlády.

Pro posouzení pozice České republiky je možné využít Index mezinárodní konkurenceschopnosti cestovního ruchu Světového ekonomického fóra (WEF). Tento Index hodnotí jednotlivé destinace cestovního ruchu (jednotlivé země) dle různých kritérií, stanovuje v těchto kritériích pořadí a na základě výsledků pak celkové pořadí ve světě. Z výsledků tohoto indexu plyne, že v roce 2017 náležela ČR 39. pozice. Znamená to pokles o 8 příček od roku 2011, přičemž v jednotlivých hodnotících kritériích si vede ČR rozdílně.

Mezi nejhůře hodnocené aspekty patří úroveň podnikatelského prostředí a přístup veřejného sektoru k odvětví cestovního ruchu. Pokud se bude chtít Česká republika dlouhodobě měřit s turisticky nejvyspělejšími evropskými zeměmi, bude muset aktivněji přistupovat k jeho podpoře a přijmout vhodná systémová opatření.

Po mnohaletém neúspěšném úsilí upravit podmínky pro rozvoj turismu po vzoru Švýcarska, Rakouska nebo Slovenska speciálním zákonem byla zvolena cesta dobrovolnosti ve formě nové Kategorizace organizací destinačního managementu. V roce 2018 se očekává její finální schválení a certifikace prvních organizací destinačního managementu (DMO). Ty by měly od veřejného sektoru získat finanční prostředky na podporu své činnosti.

Nová pravidla jsou tak příslibem pro formování stabilního prostředí při uplatnění principů destinačního managementu, tedy podmínek pro spolupráci mezi veřejným a soukromým sektorem. To je nezbytnou podmínkou pro to, aby zejména soukromí investoři byli ochotní do turismu investovat dlouhodobě.

MARTIN KAVKA, RADEK CHALOUPKA
KPMG Česká republika

¹ O možnostech zaměstnávání zahraničních pracovníků píšeme v kapitole Právní aspekty zaměstnávání cizinců ve výstavbě na straně 111.

FENOMÉN SDÍLENÉ EKONOMIKY A GDPR V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

Jak bylo řečeno i v úvodu kapitoly Právo, rok 2017 byl v oblasti práva nemovitostí jednoznačně legislativně významný, a to především díky dokončení dlouho připravované novely stavebního zákona, která by mohla částečně zjednodušit realitní praxi. Kromě legislativních změn v tradičních oblastech je však nutné vyzdvihnout i dva relativně nové fenomény, které se realitního světa také výrazně dotýkají.

První oblastí je právní regulace sdílené ekonomiky v oblasti nemovitostí. Ačkoli je sdílená ekonomika v České republice prozatím poměrně novým konceptem, je o ní v poslední době náležitě slyšet. Co si lze představit pod pojmem sdílené ekonomiky? Obecně lze říci, že se jedná o ekonomický model založený na sdílení, výměnách či půjčování zboží nebo služeb.¹ Daný pojem je skloňován především v souvislosti s internetovými platformami, na nichž jsou nabízeny služby krátkodobého či dlouhodobějšího ubytování/pronájmu nemovitostí nebo sdílení automobilů. Tento způsob sdílení nebo výměny zboží či služeb je nejčastěji zajišťován prostřednictvím elektronických platforem, kde se setkává nabídka s poptávkou.²

PRÁVNÍ REGULACE MODELU INTERNETOVÝCH PLATFORM UBYTOVACÍCH SLUŽEB

Aktuálně nejpopulárnějším projevem sdílené ekonomiky v oblasti nemovitostí je využívání služeb internetových platforem nabízejících nebo zprostředkovávajících ubytovací služby (často se hovoří spíše o krátkodobých pronájmech). Jejich obliba je na vzestupu nejen v České republice a v Evropě, ale jedná se i o celosvětový trend. Z toho plyne potřeba regulovat sdílenou ekonomiku v oblasti realit nejen v České republice, ale i v celé Evropské unii.

Na evropské úrovni je sdílená ekonomika upravena prostřednictvím tzv. soft law³, což znamená, že tato regulace není prozatím zcela právně vymahatelná a má spíše doporučující charakter. Vzhledem ke vzrůstající oblibě tohoto fenoménu a uživatelské přívětivosti internetových platforem ale můžeme očekávat, že Evropská unie dá před pouhými doporučeními do budoucna přednost závaznější regulaci.

Aby bylo možné sdílenou ekonomiku v oblasti realit regulovat, je nezbytné si ujasnit, kde končí sdílená ekonomika a začíná již podnikání vlastníků nemovitostí. Fungování platform je vlastně tříprvkové: (a) vlastníci nemovitostí (poskytovatel) poskytuje přes platformu svoji nemovitost ke krátkodobému ubytování, (b) uživatel přes platformu

využije příslušnou ubytovací službu, a (c) platforma funguje jako zprostředkovatel, který propojuje nabídku vlastníků s poptávkou uživatelů.⁴

K regulaci činnosti soukromých osob uskutečňované prostřednictvím platform sdílené ekonomiky by mělo být přístupováno obezřetně. Soukromé osoby, které prostřednictvím internetových platforem na peer-to-peer bázi nabízejí své služby/nemovitosti pouze příležitostně, by neměly být bez dalšího považovány za profesionální poskytovatele těchto služeb.⁵

Naopak ti vlastníci nemovitostí, kteří sice využívají internetových platforem sdílené ekonomiky, ale svoje ekonomické aktivity uskutečňují soustavně a za účelem dosažení zisku, budou zřejmě podnikateli ve smyslu občanského práva. Jejich činnost jakožto podnikání bude podléhat příslušným právním předpisům, přestože je realizována přes příslušné platformy.

Výkon podnikatelské činnosti však s sebou nese nejen významné právní (zejména s ohledem na živnostenský zákon), ale i daňové důsledky. Na podzim roku 2017 vydala finanční správa⁶ informaci k daňovému posouzení poskytovatelů služeb prostřednictvím internetových platforem, kde mimo jiné konstatovala, že zprostředkované ubytovací služby považuje na základě jejich charakteru spíše za ubytovací služby, nikoliv za nájem. Osoby, které poskytují své služby ubytování prostřednictvím internetových platforem, uskutečňují ekonomickou činnost, a proto jsou, pokud splní zákonné parametry (především požadovaný obrát), dle názoru finanční správy povinnými osobami k dani z přidané hodnoty.

Jelikož jejich činnost naplňuje znaky podnikání, podléhají příjmy jak fyzických, tak i právnických osob příslušné dani z příjmů.⁷ Pokud by byly subjekty nabízející služby krátkodobého ubytování prostřednictvím internetových platforem považovány za podnikatele, je v takovém případě rovněž nezbytné zajistit soulad jejich činnosti s pravidly EU a českého práva týkajícími se ochrany spotřebitele. Především by pak spotřebitelé měli podléhat vysokému stupni ochrany před nekalými obchodními praktikami.⁸

Obtížným úkolem regulace platform sdílené ekonomiky v rámci Evropy však bude nalezení rovnováhy mezi zájmem na zachování jednotných standardů napříč členskými státy EU a zájmu na ochra-

¹ Dostupné online: <http://www.oecd.org/cfe/tourism/oecd-tourism-trends-and-policies-20767773.htm>.

² Sdělení Komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů ze dne 2. 6. 2016, COM(2016) 356 final.

³ Například Opinion of the European Economic and Social Committee on the 'Sharing economy and self-regulation' ((2016/C 303/05), Opinion of the European Economic and Social Committee on 'The functional economy' (own-initiative opinion) (OJ C 75, 10. 3. 2017) nebo Discussion Draft of a Directive on Online Intermediary Platforms (EuCML, 2016, č. 4, s. 164).

⁴ Sdělení Komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů ze dne 2. 6. 2016, COM(2016) 356 final.

⁵ Sdělení Komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů ze dne 2. 6. 2016, COM(2016) 356 final.

⁶ Dostupné online: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/2017/FS-vydala-informaci-o-povinnostech-subjektu-poskytujících-ubytování-pres-internet-8799>.

⁷ Dostupné online: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/2017/FS-vydala-informaci-o-povinnostech-subjektu-poskytujících-ubytování-pres-internet-8799>.

⁸ Sdělení Komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů ze dne 2. 6. 2016, COM(2016) 356 final.

ně a zohlednění specifického charakteru příslušné lokality. Jako nastupující trend, který by mohl pomoci řešit tuto otázku, se ukazuje snaha jednotlivých evropských velkoměst o vlastní, lokální regulaci parametrů poskytování ubytovacích služeb prostřednictvím těchto internetových platforem. Především Praha, kde je růst takových nabízených ubytovacích kapacit v rámci České republiky nejvýraznější, by se mohla inspirovat například některými omezeními, která v této souvislosti byla přijata v zahraničí (například v Londýně či v Paříži⁹), limitujícími počet dnů, po které mohou vlastníci nemovitostí své objekty k účelům krátkodobého ubytování nabízet.

GDPR SE TÝKÁ I TRHU NEMOVITOSTÍ

Dalším aktuálně diskutovaným tématem jsou dopady nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů, „GDPR“), na oblast developmentu a realit. GDPR přináší změnu regulace v oblasti osobních údajů a nabude účinnosti již 25. května 2018. Dotkne se významně i subjektů poskytujících své služby v oblasti realit, které pracují s osobními údaji. GDPR přináší více práv pro jednotlivce, přičemž nárůstu práv pak nutně odpovídá zvýšení rozsahu povinností zpracovatelů a správců osobních údajů. V některých případech vznikne také povinnost jmenovat uvnitř společnosti tzv. pověřence pro ochranu osobních údajů nebo si jej zajistit externě.

Významnou novinkou je rovněž oznamovací povinnost v případě porušení zabezpečení osobních údajů, a to jak dozorovému úřadu, tak v závažných případech i subjektu, o němž jsou údaje zpracovávány. Záměrem těchto ustanovení je, aby případné úniky osobních údajů nebyly oznamovány až s odstupem delšího času poté, co nastaly, jako se tak stávalo v minulosti.

Dle GDPR bude muset správce ohlásit porušení zabezpečení osobních údajů Úřadu pro ochranu osobních údajů bez zbytečného odkla-

du, a pokud možno do 72 hodin od okamžiku, kdy se o něm dozvěděl. V některých závažných případech, zejména v případě, že takový případ bude mít za následek vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob, oznámí správce toto porušení bez zbytečného odkladu subjektu údajů, pokud se neuplatní podmínky, za kterých GDPR takové oznámení subjektu údajů nepožaduje.

Vzhledem ke komplexnosti procesů souvisejících s ochranou osobních údajů a výši sankcí, které GDPR zavádí za nedodržení pravidel pro nakládání s nimi, lze doporučit všem povinným subjektům důslednou přípravu. Přívětivým řešením může pro některé subjekty v takové situaci představovat kvalifikovaná analýza činností příslušného subjektu a následné stanovení opatření k zajištění souladu s GDPR, případně lze též uvažovat o zajištění externího pověřence pro ochranu osobních údajů i v případě, že by dle GDPR nebylo jeho jmenování pro příslušný subjekt povinné.

V důsledku zvýšení povinností na straně povinných subjektů dochází též k posílení pravomocí dohledových orgánů, které budou moci pod vedením jednoho z vnitrostátních úřadů vést společné postupy, včetně společných šetření a společných donucovacích opatření ve více členských státech. Povinnosti uložené GDPR jsou zajištěny přísněji než ve stávající úpravě – za nesplnění povinností uložených GDPR může být uložena správní pokuta až do výše 20 000 000 EUR anebo, pokud se jedná o podnik, až do výše 4% celkového ročního obrátu celosvětově za předchozí rozpočtový rok – rozhodná je vyšší částka.

Koncept uplatňování sdílené ekonomiky v oblasti nemovitostí na českém trhu pravděpodobně čekají v blízké budoucnosti změny, ať už půjde o lokální regulaci, nebo změny přicházející z Evropské unie. S účinností GDPR pak přibudou podnikatelům v oblasti nemovitostí nové povinnosti, s nimiž se rovněž budou muset vypořádat.

MGR. DANIELA KOZÁKOVÁ

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

ENGLISH SUMMARY

YEAR 2018: PHENOMENON OF THE COLLABORATIVE ECONOMY AND OF THE GDPR IN THE REAL ESTATE SECTOR

- In terms of legislation, last year was significantly important in the area of real estate law, mainly due to the completion of a long-awaited amendment to the Building Act that could partially simplify real estate practice. In addition to legislative changes in traditional areas, it is also necessary to point out two relatively new phenomena that also affect the real estate world.
- The first area is legal regulation of the collaborative (sharing) economy in the real estate sector. In general, it is an economic model based on sharing, exchanging or lending goods or services. This concept is mainly based on online platforms offering short- or long-term property accommodation/rentals or car-sharing services.
- Another issue currently being discussed is the impact of Regulation (EC) No 2016/679 of the European Parliament and of the Council on the protection of individuals with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data and repealing Directive 95/46/EC (General Personal Data Protection Regulation), ("GDPR") on development and real estate.

⁹ Dostupné online: [http://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document.html?reference=EPRS_BRI\(2017\)595897](http://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document.html?reference=EPRS_BRI(2017)595897).

INVESTIČNÍ TRH

Celková výše investic v regionu CEE v roce 2017 dosáhla 11,73 miliardy EUR, podobně jako v roce předchozím. Rekordní investiční aktivitu zaznamenal polský trh nemovitostí a i v roce 2018 se očekává jeho další posilování. V přepočtu na velikost trhu ovšem lepších výsledků dosahuje Česká republika. Obě země tak zůstávají nejlikvidnějšími trhy v CEE. V Maďarsku celkový objem investic dosáhl 1,77 miliardy EUR. Je to stejně jako v předchozím rekordním roce a rovněž výrazně nad průměrem z předchozích let.

Objem investic v ČR dosáhl v roce 2017 cca 3,57 miliardy EUR, což představuje mírný 3% pokles ve srovnání s rokem 2016. V roce 2018 očekáváme po velmi silných dvou předchozích letech další pokles investiční aktivity. Přesto by objem investic měl přesáhnout dlouhodobý průměr a pohybovat se mezi 2,5–3 miliardami EUR.

Referenční výnos (prime yield) u špičkových nemovitostí se snížil během roku 2017 ve všech realitních segmentech: na 4,85% u špičkových kanceláří (-0,10 p.b.), na 4,75% u nákupních center (-0,25 p.b.), k hranici 3,5% pro nemovitosti na nákupních třídách (-0,25 p.b.) a cirká 5,75% u skladů (-0,25 p.b.). Napříč regionem CEE se i v roce 2018 očekává další mírná komprese výnosových měr.

INVESTIČNÍ TRH VE STŘEDNÍ EVROPE

Objem investic na pěti klíčových trzích střední a východní Evropy¹⁾ v roce 2017 přesáhl 11,73 miliardy EUR, což představuje velmi nepatrný meziroční pokles o 0,35%. Celkem 73% z celkového objemu se realizovalo v Polsku a České republice (43% v Polsku a 30% v ČR), dvou hlavních trzích tohoto regionu.

Polsko

Investiční aktivita byla v Polsku v loňském roce rekordní. Majitele změnila komerční nemovitosti za téměř 5 miliard EUR, což je o 9%

více než v roce 2016. K takto dobrému výsledku přispěla především výjimečná aktivita investorů v závěru roku, kdy se ve 4. kvartálu zobchodovalo až 50% z ročního objemu investic.

Nejatraktivnějším z pohledu investorů byl opět retailový segment s 38% podílem, s 16% následovaly investiční transakce

v kancelářském segmentu a s 15% investice do logistiky. Historicky nejvyšší objem investic zaznamenal sektor hotelů a cestovního ruchu. Ve srovnání například s Českou republikou je zájem investorů rovnoměrně rozložen po celém Polsku, nekoncentruje se pouze na metropoli. V tamních regionech se zrealizovalo 75% ze všech kancelářských, respektive 70% z celkových retailových investic.

Nejvíce aktivní na polském trhu jsou němečtí, američtí, britští a jihoafričtí investoři. Nově na tamní trh vstupuje také kapitál ze Středního

východu, Číny a Thajska (celkem 18%). Investoři ze střední Evropy, kteří hledají diverzifikaci v rámci svých portfolií, se na celkových investicích v Polsku podílejí z 12%.

Nejvýznamnějšími transakcemi v Polsku za uplynulý rok byly panevropský prodej platformy Logisor čínské CIC (750 mil. EUR za polskou část portfolia), akvizice Magnolia Parku ve Wroclavi Union Investment, opět panevropská portfoliová transakce nákupních center Ikea (220 mil. EUR) britskou skupinou Pradera nebo vstup společnosti Peakside Capital do outletových center Fashion House za 200 mil. EUR.

Již první měsíce roku 2018 dávají tušit, že by mohl ještě překonat ten loňský. Došlo k uzavření několika velkých transakcí, včetně akvizice portfolia 28 retailových nemovitostí s celkovou rozlohou přes 700 tisíc m². Společnost Chariot Top Group BV do této investice vložila více než 1 miliardu EUR.

Maďarsko

Objem realitních investic v Maďarsku vloni vyrovnal předloňskou bilanci 1,77 miliardy EUR. Na trh vstoupili noví investoři, kteří se však delší dobu pohybují v regionu střední Evropy – například MCAP Global Finance, NEPI Rockcastle, Corpus Sireo nebo KGAL GmbH & Co. Silná je i aktivita maďarských investičních a realitních skupin se 44% podílem na realizovaných investicích.

Celkem 44% z celkového objemu se realizovalo v retailu, 39% v segmentu kanceláří. Nejvýznamnější transakcí loňského roku byl prodej ná-

„S ohledem na přetrvávající konjunkturu, dostatek volných finančních prostředků a omezený počet kvalitních projektů lze předpokládat pokračování dosavadních trendů – investorsky atraktivní bude proto každý dobře připravený projekt bez ohledu na to, jakého segmentu se týká.“

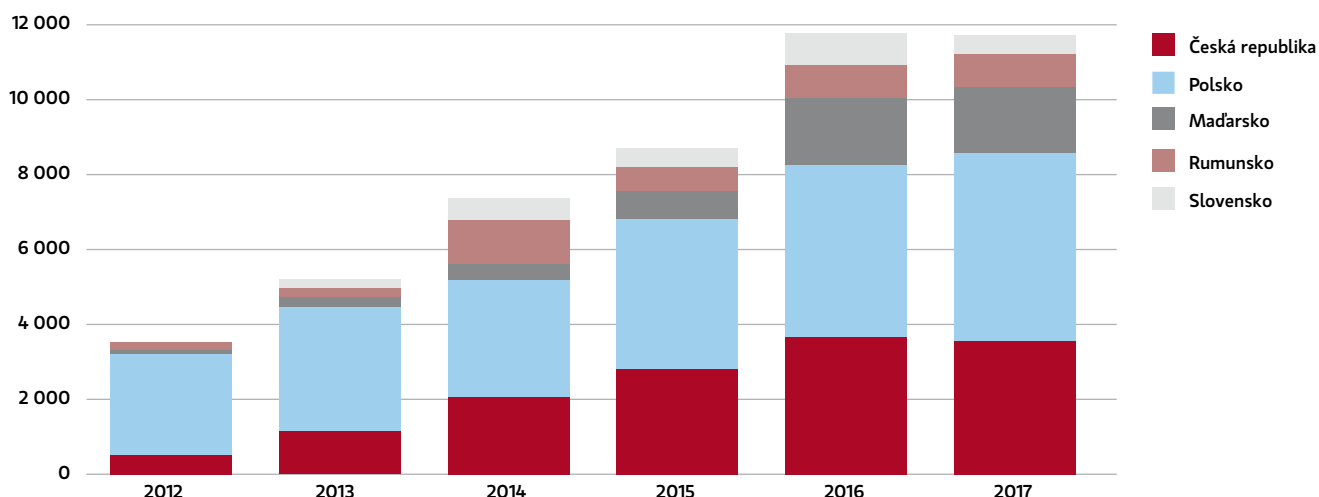
Ondřej Hampl, BADOKH

„Po mnoha letech levných peněz se trend začal významně otáčet. V kombinaci s rostoucími cenami nemovitostí lze očekávat odliv domácích investorů, kteří nebudou ochotni kupovat drahé nemovitosti a zároveň si na ně půjčovat za relativně vyšší úrok. U zahraničních investorů lze naopak očekávat rostoucí zájem – z jejich pohledu je Praha stále cenově velmi dostupná.“

Peter Višňovský, LEXXUS

¹⁾ Polsko, Česká republika, Maďarsko, Slovensko a Rumunsko.

1	2	3
4	5	6



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, 2018

	Česká republika	Polsko	Maďarsko	Rumunsko	Slovensko
Kanceláře	4,85%	5,15%	6,25%	7,25%	6,25%
Obchody	3,5% HS, 4,75% SC	5%	5,50% HS, 6% SC	6,75%	5,25%
Sklady	5,75%	5,50%	7,75%	8,5%	7%

Poznámka: HS – nákupní třídy, SC – nákupní centra

kupního centra Arena Plaza s celkem 66 000 m² a přilehlými rozvojovými pozemky, které koupila společnost NEPI Rockcastle za 275 mil. EUR.

Ani v případě maďarského trhu nemovitostí dle všeho nedojde k oslabení zájmu investorů a kanceláře a obchodní centra, potažmo retail parky, zůstanou nejvíce obchodovanými aktivy. Posílí hotely i logistické areály. Dá se však očekávat, že na ekonomiku i realitní trh bude mít vliv vývoj po jarních parlamentních volbách v Maďarsku.

Rumunsko

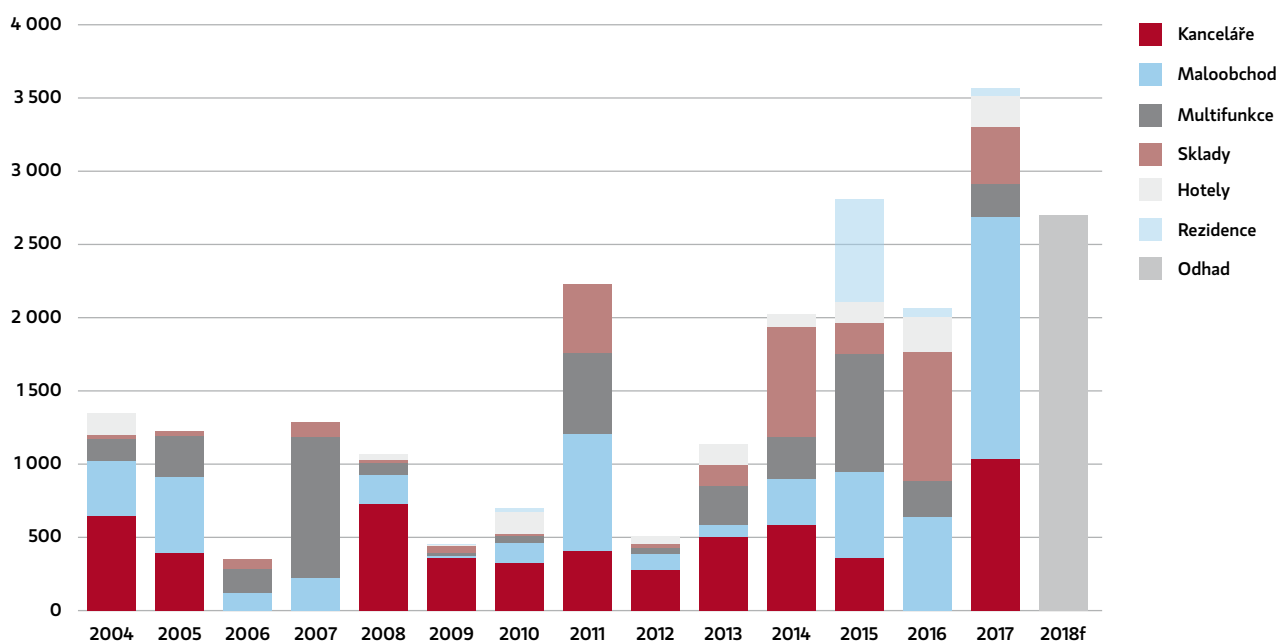
Navzdory opatrnému přístupu investorů je na rumunském trhu patrná dominance zahraničních fondů i investičních společností. K nejvíce aktivním patří Globalworth, NEPI, Catinvest, GTC nebo Immochan.

Subjekty, které v Rumunsku dosud nezískaly žádnou nemovitost, tak činí například formou joint venture. Dokládá to kupříkladu loňská akvizice hotelu Radisson Blu v hodnotě 169 mil. EUR, za níž stály společnosti JV Revetas a Cerberus. K dobrému výsledku loňského roku rovněž přispěly panevropské portfoliové transakce, jako byla akvizice portfolia CBRE Global Investor českou CPI Group (Felicia Shopping Center v lasi za zhruba 30 mil. EUR) nebo portfolio Logicoru, které získala čínská skupina CJC.

Slovensko

Specifikem slovenského investičního trhu je zjevná převaha skladových a průmyslových prostor, které na loňském celkovém objemu 522 milionů EUR tvořily zhruba 65%. Následovaly převody retailových nemovitostí a dále kanceláří.

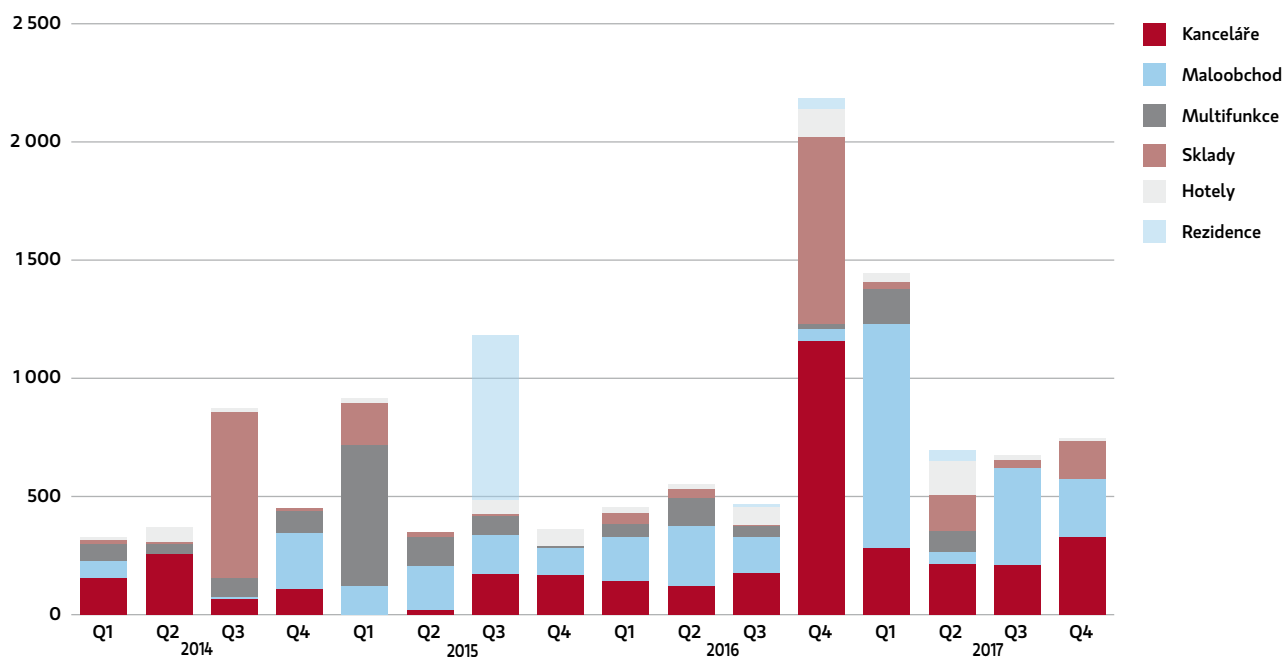
Zdroj: BNP Paribas Real Estate, 2018





GRAF Kvartální objem investic v České republice (mil. EUR)

Zdroj: BNP Paribas Real Estate, 2018



Oproti jiným zemím střední Evropy však rok 2017 znamenal pro Slovensko meziroční propad. Důvodem byla především absence velkých transakcí z předchozího období. Mezi nejvýznamnější investiční transakce patřily akvizice Prologis Parku Galanta čínským investorem CNIC Corporation, Prologis Parku Nové Město, který koupila česká investiční společnost Arete Invest, a dále akvizice kancelářské budovy Park One v Bratislavě nemovitostním fondem České spořitelny REICO

Česká republika

Celkový objem realitních investičních transakcí za rok 2017 dosáhl 3,57 miliardy EUR. Jedná se o mírný, cca 3% pokles v porovnání s rokem 2016.

Nejvyšší objem investic (1,4 mld. EUR) se realizoval v prvním čtvrtletí. Stalo se tak díky završení velkých transakcí jako Olympia Brno, CBRE GI portfolio (OC Nisa, Zlatý Anděl, Olympia Plzeň) a OC Letňany. V následujících kvartálech osciloval objem investic mezi 600–750 miliony EUR.

Celkový počet transakcí byl vloni vyšší než v roce 2016. Uzavřelo se cca 80 transakcí, kdy průměrná velikost investice dosáhla 45 mil. EUR. Jde o obdobnou výši jako v předešlých dvou letech.

Nejvíce investičních převodů se odehrálo u nemovitostí v hodnotě 20–50 milionů EUR (24) a 10–20 milionů EUR (21). Celkem 16 ze zveřejněných transakcí se uskutečnilo u budov s cenou pod 10 milionů EUR a 12 v rozmezí 50–100 mil. EUR. Sedm transakcí přesáhlo 100 mil. EUR, což bylo stejné jako v předchozím roce.

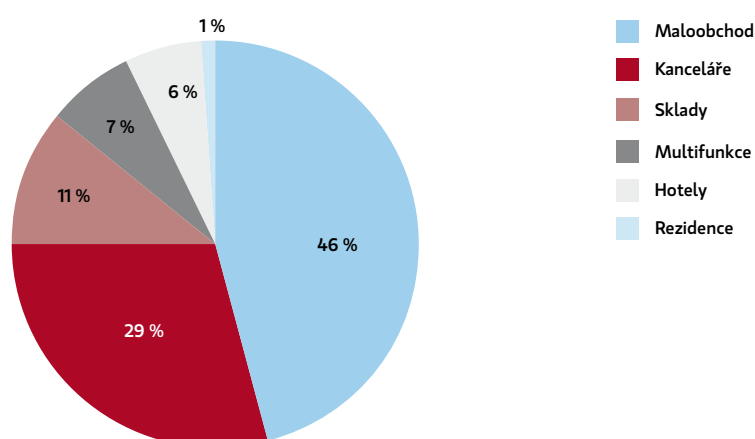
Pokud jsme se dotkli srovnání s předchozími roky, nelze opominout celkový objem investic. Dlouhodobý průměr za posledních deset let (2008–2017) činí 1,8 miliardy EUR. V posledních čtyřech letech ovšem překročil celkový objem ročně v průměru 3 miliardy EUR. Dle dosavadních ukazatelů lze předpovědět, že v roce 2018 nebude hranice 3 mld. EUR uskutečněných investic prolomena. A to přesto, že na trhu je stále dostatek ekvity a poptávka investorů zůstává robustní.

Důvodem slábnoucí aktivity je mimo jiné to, že v posledním období nemovitosti nakoupili především „dlouhodobí“ investoři. A ti se jich



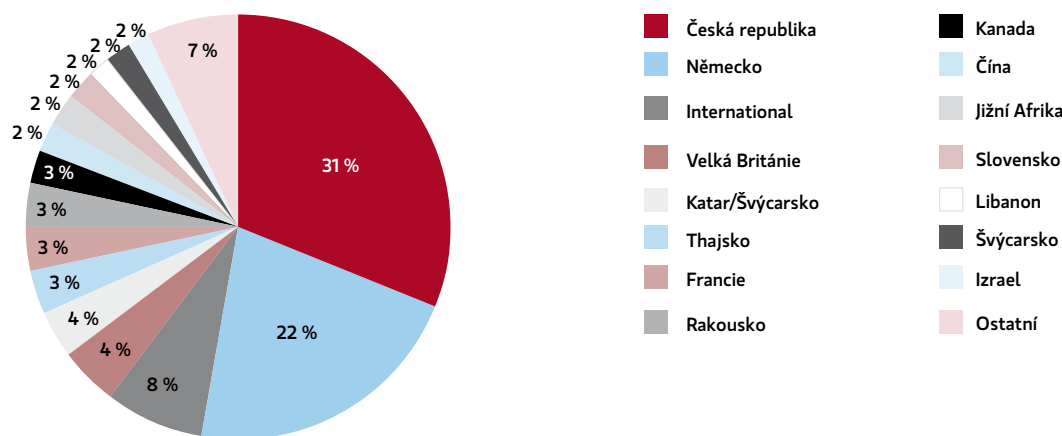
GRAF Investice do nemovitostí dle sektoru v roce 2017

Zdroj: BNP Paribas Real Estate, 2018



GRAF Investiční transakce dle původu kapitálu v roce 2017

Zdroj: BNP Paribas Real Estate, 2018



nehodlají zbavovat, v kategorii těch nej kvalitnějších budov proto není co obchodovat. Příležitosti naopak stále vidíme v segmentech „value-add“ až „core plus“.

ANALÝZA INVESTIC

Během celého roku 2017 měly převahu investice do retailu (46 %), zejména díky několika transakcím velkých nákupních center. Následovaly kanceláře (29%) a sklady (11 %).

Téměř třetinu všech transakcí realizovali v roce 2017 čeští investoři, což je obdobné jako v předchozím roce. A podobné je i to, že tuzemské subjekty dominovaly transakcím v kancelářských budovách. V retailovém segmentu byli nejvíce aktivní němečtí investoři, hlavně díky akvizicím OC Olympia Brno či OC Letňany. Z celkového investičního objemu připadá německým fondům 22% podíl. Nejvíce hotelů pak získali investoři z Blízkého východu a z Asie (Thajsko, Čína).

První nákupy v České republice vloni uskutečnilo hned několik subjektů. Patřily mezi ně například kanadská investiční skupina BMO Real Estate Partners nákupem obchodního domu Van Graaf na Vác-

lavském náměstí v centru Prahy, libanonská investiční skupina CFH Group akvizicí kancelářské budovy The Blox, ve které sídlí společnost Amazon, nový majitel kancelářské budovy Oasis Florenc Corpus Sireo Real Estate či ukrajinský Focus Fund, jenž získal Retail Park Most.

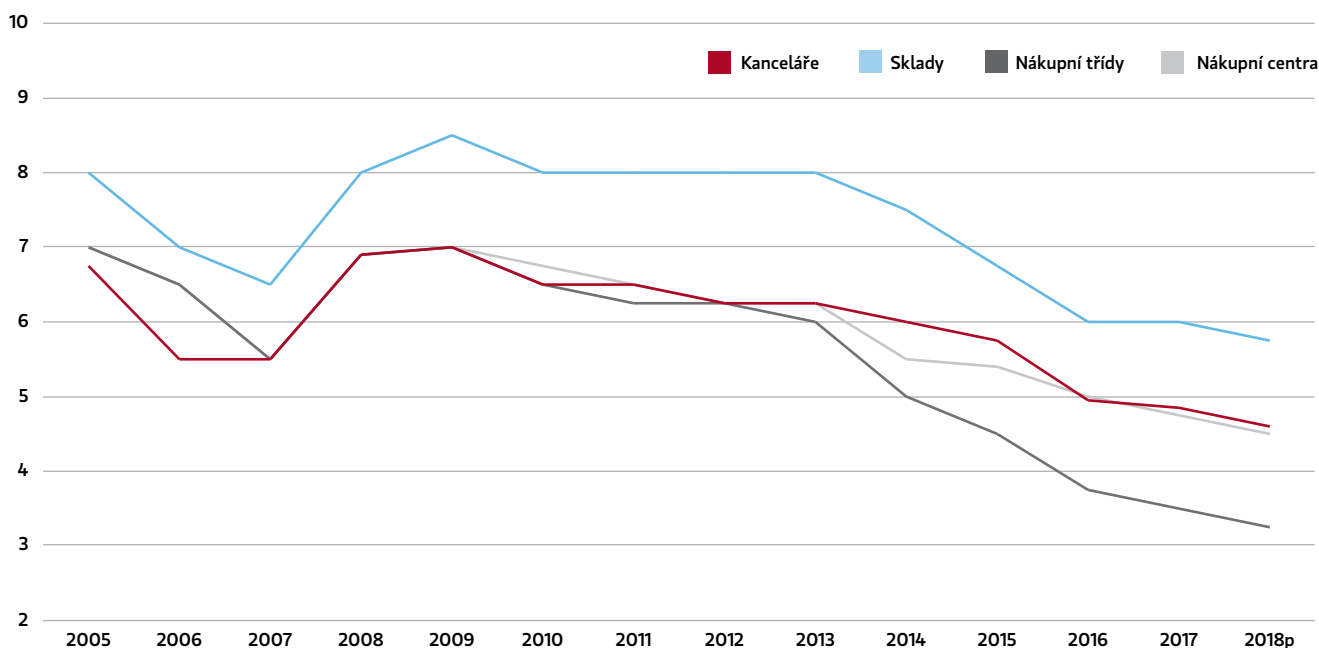
VÝNOSOVÁ MÍRA

Během roku 2017 pokračovala komprese výnosových měr (prime yield), ovšem pokles nebyl již tak výrazný jako v předchozím roce. Meziročně yield pro špičkové kancelářské nemovitosti poklesl z 4,95 % na 4,85%, pro nemovitosti na hlavních nákupních třídách se výnosová míra snížila z 3,75% na cca 3,5% a pro nákupní centra z 5 % na 4,75%. Skladové prostory v nejlepších lokalitách s dlouhodobým pronájmem propadly z 6% na 5,75%. V průběhu roku komprese yieldů dosahovala v průměru cca 250 bazických bodů.

Za poklesem výnosových měr stojí růst cen nemovitostí, podporovaný silnou poptávkou investorů a pokračujícím přebytkem kapitálu. Navzdory zvolna rostoucím úrokovým sazbám nadále přetrvávají atraktivní podmínky financování.

GRAF Výnosová míra – vývoj (%)

Zdroj: BNP Paribas Real Estate, 2018



Na růstu hodnoty nemovitostí se však také nemalou měrou odráží růst nájemného, které vzrostlo v průběhu roku 2017 o 3–8 % v závislosti na segmentu. Nájemné by mělo růst i nadále, proto nadále očekáváme další mírnou kompresi výnosů.

České komerční nemovitosti i přes popsany trend v porovnání se západoevropskými trhy nadále nabízejí dobré zhodnocení. Prime yieldy se v průběhu loňského roku velmi razantně snížily především v Německu. S nejnižším výnosem se aktuálně obchodují špičkové kanceláře v Berlíně (2,9 % – meziroční pokles o 400 bazických bodů), ve Frankfurtu jsou to 3,2 % (pokles o 600 bazických bodů), v Madridu 3,2 % (o 800 bazických bodů), v Paříži 3 % (komprese o 200 bazických bodů). V Londýně zůstaly výnosy stabilní na úrovni 3,5 %.

V Německu by v roce 2018 měly yieldy ještě klesnout, ve většině dalších západoevropských měst by ovšem výnosová míra letos měla zůstat stabilní. Mírně vzrůst by prime yieldy měly v Londýně, zejména v důsledku snižujícího se nájemného a rostoucí neobsazenosti kanceláří.

VÝHLED 2018

Silný investiční cyklus pro tuzemské nemovitosti dosahuje v letech 2017/18 vrcholu. Stále vidíme rostoucí cenu nemovitostí, podpořenou zmíněným zvyšováním nájemného. Velmi silný zůstává apetit investorů, pro které jsou komerční budovy velmi atraktivní příležitostí zhodnocení financí. I proto v nadcházejících měsících zaznamáme další pokles yieldů, ačkoliv protisilou bude mírný růst úrokových sazeb.

Tuzemské komerční nemovitosti lákají investory i s ohledem na celkový růst a stabilitu ekonomiky. Zájem se proto nebude týkat jen administrativních budov, ale rovněž obchodních center a retail parků. Právě ty budou těžit z dalšího výrazného růstu mezd a minimální nezaměstnanosti. Obě se pozitivně odráží na výkonnosti retailového sektoru, kde růst tržeb dovoluje ve špičkových nákupních centrech a na nákupních třídách vlastníkům zvyšovat nájemné. To se opět promítá do růstu hodnoty těchto nemovitostí.

Jak již bylo uvedeno, v roce 2018 očekáváme konečnou investiční bilanci mezi 2,5 až 3 miliardami EUR. Významný podíl budou tvořit prémiové kancelářské nemovitosti v Praze a velká obchodní centra v regionech. Především metropole nabídla v uplynulém období několik výrazných administrativních projektů, které se díky ekonomické konjunktúře podařilo pronajmout.

Investoři by rovněž mohli za nákupy kancelářských nemovitostí zamířit do Brna, které někteří dlouhodobě sledují a kde rostou nájemní a klesá neobsazenost, či jiných velkých krajských měst. Retailové prime nemovitosti zůstanou nadále vysoce žádané, hlavně díky růstu nájemného, který bude pokračovat i letos.

Na trh vstupují stále nové subjekty, a to nejen zahraniční investiční skupiny. Noví čeští investoři oceňují prémiové výnosové procento, které poskytují nemovitosti i navzdory rostoucím úrokovým sazbám v porovnání s jinými typy investičních produktů. Konzervativní zahraniční investoři pak pozitivně vyhodnocují silný růstový potenciál českého trhu spojený se stabilitou ČR a nízkou mírou rizik.

LENKA ŠINDELÁŘOVÁ, MRICS
BNP Paribas Real Estate APM ČR

ENGLISH SUMMARY

INVESTMENT MARKET

- The total investment volume in the CEE region reached in 2017 11.73 billion EUR, similarly to the previous year. Record investment activity was reached in the Polish investment market a further increase in investment is expected this year. On a per capita basis the Czech Republic reaches better results than Poland. Both countries remain the most liquid markets in the CEE. In Hungary investment reached 1.77 billion EUR same as previous year and considerably above long-term average.
- Total investment volume in the Czech Republic reached 3.57 billion EUR in 2017, a slight 3% decrease compared to 2016. A further decrease in investment activity is expected after two very strong years. Nevertheless, the investment volume should still exceed the long-term average and range between 2.5-3 billion EUR.
- Prime yields have compressed in 2017 across all sectors to 4.85% in the case of prime offices (-0.10 percentage points), to 4.75 % in the case of shopping centres (-0.25 percentage points), to 3.5% for prime high streets (-0.25 percentage points), and ca. 5.75% in the case of warehouses (-0.25 percentage points). A further slight compression of yields is expected for 2018 across the CEE region.

VZESTUP PRIVÁTNÍCH INVESTORŮ

Trh s nemovitostmi nepřestává přitahovat velmi bohaté privátní investory, a proto je velmi důležité pochopit, co tento trh pohání a co vyžaduje.

Privátní investoři typu Ultra High Net Worth Individuals (dále jen UHNWI) jsou definováni jako fyzické osoby s čistým majetkem v hodnotě minimálně 30 milionů USD, vyjma aktiv typu nemovitosti k bydlení, aktiv k osobní potřebě, hodnotné sbírky atd. Tito investoři jsou

nejbohatší lidé na světě a celkově disponují neproporcionálně vysokým podílem celosvětového bohatství.

Investoři UHNWI jsou stále důležitější součástí celosvětového trhu s nemovitostmi. Jak uvádí nedávno zveřejněný report

společnosti Knight Frank – Wealth Report, 27% všech globálních komerčních transakcí uzavřených v roce 2016 mělo takového privátního kupce. Čtvrtina privátního bohatství je uložena v nemovitostních investicích, nepočítaje prvotní nemovitosti určené k bydlení svých majitelů a nemovitosti typu chat/vil určených k rekreaci, a nikoliv k investici.

V České republice se v roce 2017 privátní investoři UHNWI podíleli na 20 transakcích, jejichž celková výše dosáhla 53,5 milionu EUR. To představuje menší procentuální podíl na trhu než výše zmíněný celosvětový průměr, nicméně význam privátních investorů nadále roste. Zaměřují se na stále větší transakce, a konkurují tak institucionálním investorům do nemovitostí, které jsou pro instituce spíše na spodní hranici z pohledu velikosti transakce.

S rostoucím významem privátních investorů si začínají institucionální investoři uvědomovat, že privátní investor je klíčovým typem kupujícího,

jehož motivace je odlišná, a je potřeba ji tudíž pochopit. Je pravděpodobné, že s nimi budou buď soutěžit při akvizicích nemovitostí, nebo mohou být privátní investoři kupujícími při prodeji nemovitostí z portfolií právě institucionálních investorů.

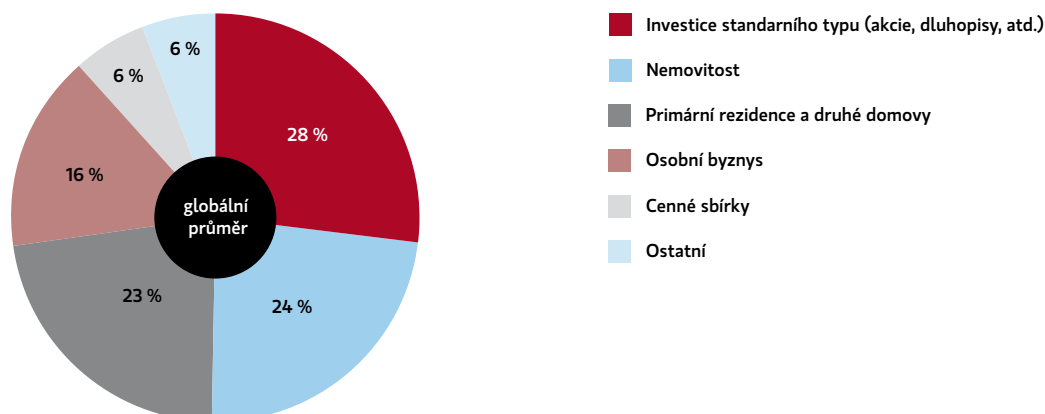
RŮST PRIVÁTNÍHO BOHATSTVÍ

Předpokládáme, že privátní investoři budou i nadále součástí tržního podílu, a to jak v počtu movitých jedinců, tak v samotném růstu jejich aktiv.

- Počet privátních investorů UHNWI vzrostl jen v samotném roce 2016 o 6 340, přičemž celkový počet činí celosvětově 193 490.
- V budoucnu lze očekávat, že celosvětová populace investorů UHNWI se do roku 2026 zvýší o 43% na více než 275 000 jedinců.
- Jak lze očekávat, v rámci tohoto čísla existují značné rozdíly v tempu růstu v různých regionech a zemích. Místní faktory, které jsou silně regionálně specifické, tak přispívají ke vzniku a mobilitě UNHWIs v rámci daného regionu.
- Asie začíná s USA soupeřit, co se týče nejvyšší regionální populace investorů UHNWI. V současné době žije v Asii těchto investorů o 27 020 méně než v USA, ale do roku 2026 by se tento rozdíl měl zmenšit na 7 068 jedinců.
- Nicméně, i když Severní Amerika nepřekoná tempo růstu, zůstane i v roce 2026 největším centrem UNHWI a její růst bude i nadále překonávat mnohé další vyspělé ekonomiky.

GRAF Alokace investic do jednotlivých sektorů v rámci portfolií UHNWI investorů

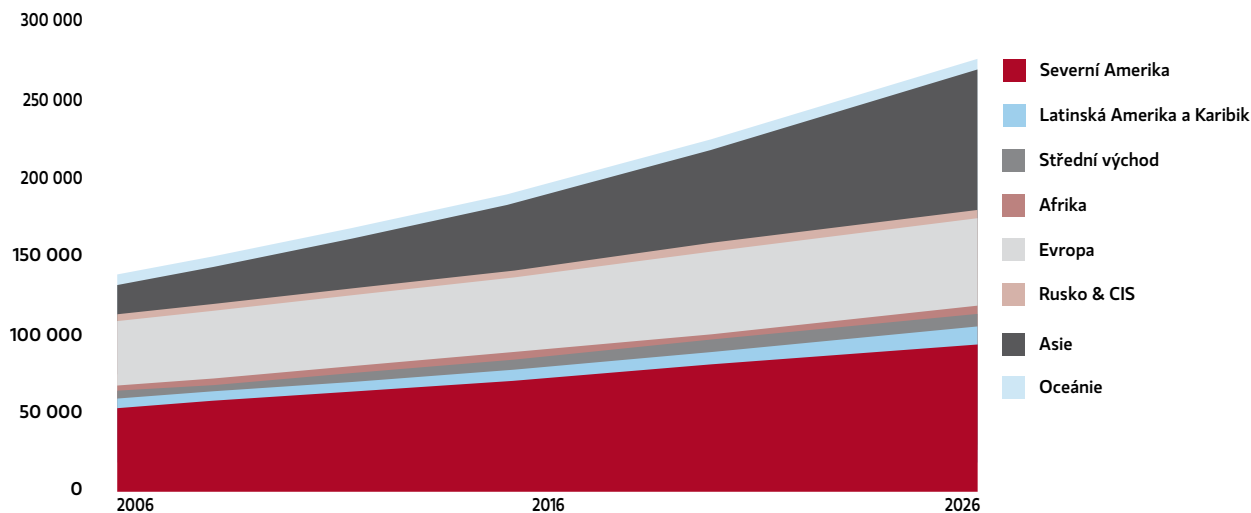
Zdroj: The Wealth Report Attitudes Survey





GRAF Historický a predikovaný počet UHNWI investorů na jednotlivých kontinentech

Zdroj grafu: Knight Frank



- Zatímco Čína si udrží dominantní postavení v Asii, země jako Vietnam, Srí Lanka a Indie zaznamenají podstatný růst.
- Počet globálních miliardářů nyní činí 2 024, což znamená nárůst o 45 % v posledním desetiletí.

ALOKACE KAPITÁLU DO NEMOVITOSTÍ

Očekáváme, že apetit privátních investorů po komerčních nemovitostech se bude i nadále zvyšovat. Výzkum Knight Frank ukazuje, že 32 % investorů UHNWI plánuje v příštích dvou letech investovat do zahraničních nemovitostí. Zatímco zájem o tyto transakce se značně liší v závislosti na motivaci jedince, existuje řada obecných investičních témat, která můžeme na trhu pozorovat:

Zmírnění rizika: Obzvláště politická a ekonomická rizika budou i v roce 2018 na pořadu jednání investorů. Jednotlivci se snaží diverzifikovat na portfoliové i geografické úrovni. Trh s nemovitostmi poskytuje možnost dosahovat cílených investičních rozhodnutí z hlediska lokality, sektoru a nájemců a zároveň poskytuje pravidelný příjem a silnou rezistenci hodnoty podkladového aktiva (oproti jiným investicím). Jedním z důsledků globální finanční krize bylo, že mnoho investorů hledalo větší kontrolu nad svými aktivy. Nemovitosti s přímou vlastnickou strukturou jsou atraktivní pro ty investory, kteří nechtějí postupovat rozhodování třetím stranám, ale chtějí přímo rozhodovat o tom, jak nemovitost spravovat nebo jakou nemovitost koupit.

Měnová diverzifikace: I když měnové zisky nejsou primární motivací pro investory investující do nemovitostí, v některých případech je zjevné, že i tato očekávání výnosu mohou být částečně reflektována v rozhodnutích, kam investovat.

Globalizace portfolia: Mnoho investorů UHNWI buď přímo, nebo nepřímo alokuje část svého portfolia aktiv do nemovitostí a vzhledem k rostoucímu majetku jsou více exponováni na jejich lokálním trhu. A tím spíše hledají nové trhy, aby diverzifikovali své portfolio.

SILNÁ POPTÁVKA

Výše uvedená témata plus individuální záměry budou i nadále přitahovat privátní investory k investicím do nemovitostí. Cílovými investicemi budou převážně ty, které vykazují pevné základy, včetně obsazenosti, delších nájemních smluv, finanční síly nájemců, technické specifikace nemovitosti a osvědčené lokality.

Celosvětově vidíme, že se klienti zaměřují nejen na prémiová kancelářská, obchodní a hotelová aktiva, ale také na investice do rostoucích sektorů, jako jsou například příměstská logistika, volnočasová a provozní aktiva včetně ubytování pro studenty a rezidenční budovy.

Celkově lze shrnout, že nemovitosti jako typ investice zůstanou v hledáčku privátních investorů v roce 2018 velmi vysoko.

KNIGHT FRANK RESEARCH

ENGLISH SUMMARY

THE RISE OF PRIVATE INVESTORS

- Real estate continues to attract private investors and so understanding their drivers and requirements is increasingly important for all real estate professionals.
- Private investors are an increasingly important cog in the global real estate marketplace. As the recent Knight Frank Wealth Report notes, 27% of all global commercial property transactions in 2016 involved a private buyer. And a quarter of private wealth is held in real estate investments of some kind (excluding primary residences and second homes).
- In the Czech Republic private investors were responsible for 20 purchases in 2017 totalling over €53.5 mln. This represents a smaller percentage of the market than the global average above however the importance of private investors is growing as they target larger transactions and begin to compete with the lower end of the typical target investment of institutional investors.

FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

FINANCOVÁNÍ PRÁVNICKÝCH OSOB A NEMOVITOSTÍ

Rok 2017 udržel tempo růstu investic z předchozího roku, což svědčí o kontinuálním zájmu investorů o aktiva v ČR a současně o apetitu bank tyto nákupy financovat.

Prosazuje se nový fenomén: emise korporátních bondů sloužících k financování nemovitostí.

Trh i nadále charakterizuje vysoká likvidita a nízké úrokové sazby.

BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ

Rok 2017 byl pro český nemovitostní trh charakteristický udržením meziročního tempa růstu investičních transakcí, a to ve všech segmentech trhu (retail, kanceláře, logistika).¹ Oproti roku 2016 poklesl objem investičních transakcí pouze o 3% na úroveň kol 3,3 mld. EUR. Nepatrný pokles objemu transakcí je způsoben spíše nedostatkem projektů k prodeji než malým apetitem kupujících.

Průměrná velikost transakce dosáhla zhruba 40 mil. EUR, což odpovídá dlouhodobému průměru. Ke stabilitě českého trhu přispívá velký podíl domácích investorů (cca 30 %), doprovázený zájmem institucionálních investorů z USA a Německa. České komerční reality zůstávají žádané, protože stále generují zajímavější výnosy než v západní Evropě. Zároveň je zdejší prostředí pro investory synonymem ekonomické stability a bezpečí ve smyslu právní jistoty.

enti. Úvěrové financování je relativně dostupné pro kvalitní projekty a zkušené hráče. Investiční transakce, podložené prokazatelným cash flow, jsou bankami preferovány před financováním developmentu.

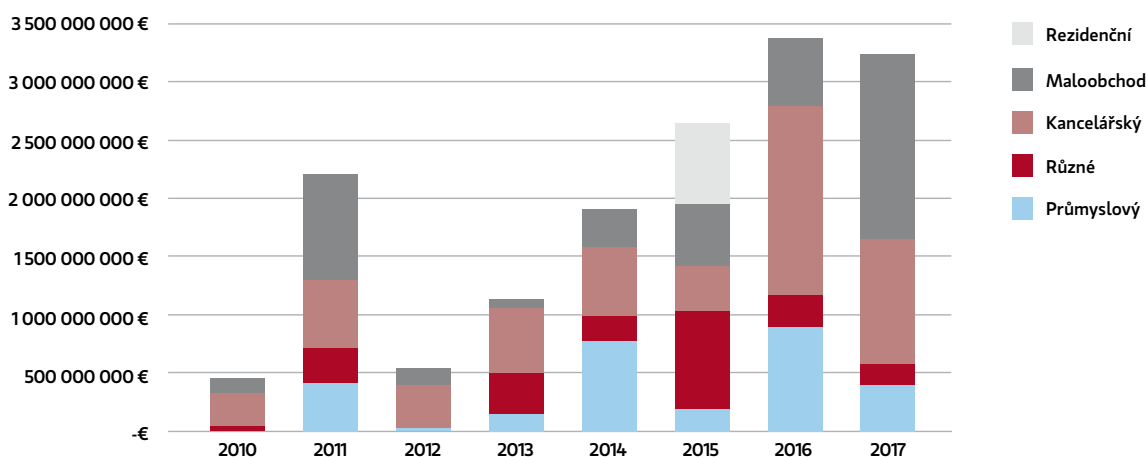
Banky se naučily pracovat s požadavkem regulátora (tzv. kritérium Basel III), který po bankách vyžaduje udržovat potřebnou výši rizikově vážených aktiv (tzv. risk weighted assets/regulační kapitál – RWA) v porovnání s výší a kvalitou úvěrové expozice. Čím konzervativnější struktura financování (tedy nižší loan to cost – LTC či loan to value – LTV) a kvalitnější aktivum (silné a stabilní cash flow), tím nižší spotřeba regulačního kapitálu (RWA) a samozřejmě ve finále nižší úrok pro klienty.

Je možné konstatovat, že úvěrové podmínky 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.



GRAF Objem investičních transakcí v ČR v letech 2010–2017 v mil. EUR

Zdroj: Knight Frank



Investiční a developerská aktivita na tuzemském realitním trhu je podporována apetitem financujících bank. Stimulanty jsou relativně nízké úrokové sazby a přemíra likvidity. Obě v důsledku vede k poměrně vysoké konkurenci mezi bankami, z čehož ve finále profitují kli-

Jedním z hlavních důvodů je skutečnost, že jak spekulativní development, tak nákup pozemků na úvěr vedou k velké spotřebě regulačního kapitálu, kterým jsou banky operující na realitním trhu nuceny šetřit.

¹ Více detailních informací v kapitole Investiční trh na straně 82.

REAKCE NA REGULACE

Aktuální trh financování nemovitostí v ČR je z pohledu financujících bank možno charakterizovat jako vysoce koncentrovaný: operuje na něm relativně úzká skupina velmi zkušených hráčů typu Penta, HB Reavis, CTP, CPI ad., kteří jsou aktivní nejen v České a Slovenské republice, ale i v Polsku, Maďarsku, Německu či Velké Británii. Nehledě na ochotu financujících bank projekty těmto zkušeným hráčům financovat, mohou úvěrové potřeby daných subjektů z regulatorních důvodů (koncentrace) narážet na úvěrové limity bank. Proto se kromě úvěrových prostředků snaží řada z nich opatřit prostředky pro svůj růst formou emise bondů, ať již korporátních (jde o naprostou většinu emisí), nebo projektových.

Příkladem úspěšné korporátní emise je například společnost CPI, které na podkladě investičního ratingu Baa od agentury Moodys, letos společně zorganizovaly² Deutsche Bank, Societe Generale a UniCredit emisi 7letých nezajištěných a neamortizovaných bondů do výše 1 250 mil. EUR s kupónem 2,125 % p.a. Do uzávěrky Trend Reportu 2018 byla emitována 1 tranše ve výši 825 mil. EUR.

Vedle skupiny developerů a investorů s mezinárodními ambicemi působí na trhu celá řada kvalitních lokálních společností, které rovněž aktuálně vyhledávají možnosti obstarání externích zdrojů formou emise korporátních bondů. Zde nebývá důvodem přílišná koncentrace úvěrových limitů u bank, ale spíše typ aktivity, které mají banky opět z regulatorních důvodů problém financovat – jde například o zmíněný nákup pozemků, spekulativní transakce z pohledu banky atd.

Příkladem úspěšné korporátní emise spadající do této kategorie je skupina Trigema, které banka UniCredit v roce 2017 emitovala 3leté nezajištěné korporátní bondy ve výši 450 mil. CZK s kuponem 2,95 % p.a. Ve srovnání s objemem úvěrů jde však zatím v české ekonomice o zanedbatelné procento externích zdrojů, které společnosti využívají k financování svých aktivit.³

VÝVOJ PODMÍNEK VYŽADOVANÝCH BANKAMI

Vraťme se však k převažujícímu klasickému úvěrování ze strany bank. U financování developmentu banky vyžadují jako podmínku čerpání úvěru 25–35 % vlastních zdrojů (tedy 65–75 % LTC). Výše (před)pronájmů či (před)prodeje se liší dle jednotlivých segmentů: u logistiky je standardně požadováno 70–90 %, u obchodních prostor 50–70 % a u kanceláří minimálně 50–60 %. V případě rezidenčních projektů zůstávají požadavky financujících bank na úrovni 30 % předprodeje.

Čím vyšší předpronájem/předprodej, tím nižší procento equity je ochotna banka akceptovat. Nestává se však často, že by banky i při plně předpronajatém projektu poskytly více než 80 % LTC.

U developmentu banky též vyžadují, aby sponzoři ručili za veškeré vícenálady (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 LTV nejčastěji mezi 55–70 %. Ochota bank přistoupit na vyšší LTV je velmi limitovaná a na trhu výjimečná. Důvodem je opět spotřeba 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, tedy dobu, za kterou je úvěr splatitelný, a tenor (délku bankovního financování). Amortizační plán je podstatný pro ekonomiku investora: čím je amortizační plán delší, tím více může používat volné cash flow například pro výplatu dividend investorům, kteří mu dočasně „svěřili“ své zdroje za úplatu.

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

Ve většině případů investičního financování je bankami klientům poskytováno 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 desetiletý komitment (snaha zafixovat aktuálně nízké úrokové sazby). Banka ovšem k tomuto kroku přistupuje zcela výjimečně, předpokladem jsou zpravidla dlouhodobé (10 a víceleté) nájemní smlouvy s finančně silnými nájemci.

CO OVLIVŇUJE CENU ÚVĚRU?

U dlouhodobého financování považují banky za samozřejmost po klientech žádat, aby zajistili případný úrokový a měnový pohyb odpovídajícím zajišťovacím instrumentem. S ohledem na možný nárůst základní korunové úrokové sazby a zhodnocující se kurz CZK vůči EUR i USD je tento požadavek bank výhodný i pro klienty – jde o zajištění stability budoucích výnosů.

Při financování investičních transakcí kladou banky značný důraz na kvalitu a transparentnost nezávislého ocenění (valuation), technickou, právní a daňovou prověrku stavu nemovitosti před nákupem (tzv. 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 přírážky (náklady na obstarání zdrojů), se mezi bankami liší.

U investičního financování marže ve srovnání s rokem 2016 i přes konkurenční prostředí nepoklesly. Naopak, došlo k jejich stabilizaci a pro nadcházející období let 2018–2019 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.

² Odborně se takové uskupení nazývá Joint Arrangers.

³ Více o emisích bondů v kapitole Alternativní zdroje financování na straně 93.

Konkrétní podmínky investičního financování vždy závisejí na charakteru projektu, historii klienta, výši LTC/LTV, parametrech nájemních smluv či stabilitě cash flow. Při strukturování financování hraje nadále podstatnou roli profesionalita a předchozí zkušenost developera/investora, kvalita zdroje splácení čili stabilita cash flow, právní vymahatelnost zajištění a vlastní hodnota zástavy. I v tomto případě platí, že čím nižší LTV, tím nižší může být ve finále marže.

ZÁVĚR A VÝHLED

Rok 2017 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 jiné geopolitické souvislosti promítnou do parametrů realitních 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

ENGLISH SUMMARY

LEGAL ENTITY AND REAL ESTATE FINANCING

- In 2017, the increase in investments in the Czech Republic was nearly the same as in 2016, which indicates a continuous investor interest in assets in the Czech Republic, as well as the appetite of banks to finance these purchases.
- A new phenomenon is kicking in: corporate bond issues used to fund real estate in bigger scale comparing to previous years.
- The market is furthermore characterized by high liquidity and low interest rates.

ALTERNATIVNÍ FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Na chování bank mají – a v dohledné době budou mít – největší vliv regulační opatření, zejména Basel III, jenž vstoupil v platnost 1. 1. 2015, jeho postulát v podobě balíčku Basel IV a další specifická omezení pro sektor nemovitostí. Na druhé straně je česká ekonomika v dobré kondici (podle vyjádření guvernéra ČNB z poloviny března 2018 až „do jisté míry přehřátá“), banky i jejich zahraniční matky jsou dostatečně kapitalizované a od skončení finanční krize každým rokem snižují objem svých opravných položek. To jim zatím dovoluje alokovat část kapitálu i na rizikovější aktiva. Přesto se již tradičně nelze vyhnout diskusi o struktuře finančních zdrojů v ekonomice, nemluvě o trhu nemovitostí.

Cílem by mělo být snížení zadluženosti a zvýšení podílu kapitálu na celkové bilanci, což má pozitivní vliv na stabilitu a bezpečnost trhu. I když poslední finanční krizi máme stále v dobré paměti, podle většiny prognóz současný hospodářský cyklus dosáhl svého vrcholu a dynamika jeho růstu v nadcházejících letech zpomalí. Přibývají odhady, zejména ve Spojených státech, obvyklém indikátoru vývoje globální ekonomiky, kdy se propadne až do recese.

Reality nejsou výjimkou. V této souvislosti se dlouhodobě volá po větší alokaci kapitálu penzijních fondů a pojišťoven do nemovitostí. Rovněž respondenti minulých průzkumů ARTN opakovaně vyjádřili jednoznačný názor, že jejich finanční zdroje by měly být významnější měrou zapojeny do investičních aktivit v České republice.

Doposud se však v tomto směru nic zásadního neudálo. Jedním z důvodů jsou stále platné požadavky na garanci nezáporného zhodnocení úspor v transformovaných penzijních fondech, jejichž portfolia představují drtivou většinu aktiv penzijních společností (cca 93% ke konci roku 2017). Zatím 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 jen přibližně 7% aktiv v hodnotě necelých 32 miliard korun. I vzhledem k tomuto objemu mezi nimi stále nenalezneme jedinou přímou realitní investici. Podíl nemovitostí v investičních portfoliích zdejších penzijních fondů se limitně blíží nule (0,4% ke konci roku 2017), přičemž za standardní úroveň je považováno 5 až 10 %.¹ Z českých statistik ovšem nelze zjistit, kolik bylo případně investováno nepřímo prostřednictvím nemovitostních podílových fondů.

Příznivější legislativa panuje u českých pojišťoven. Tomu však neodpovídá přístup jejich portfoliových manažerů a vykazovaný podíl nemovitostí dosahuje 0,74 %.² Ani zde nelze ze statistik vyčíst, kolik mohlo být investováno nepřímo. Vzhledem k potřebě vyšší likvidity ve srovnání s penzijními fondy by se očekávaný podíl měl pohybovat mezi 2 až 5%, avšak jedinou pojišťovnou, která na reálním trhu – a to před delší dobou – vyvíjela zaznamenatelnou aktivitu, byla Kooperativa ze skupiny VIG.

NEMOVITOSTNÍ INVESTIČNÍ FONDY

Obdobně může být prostřednictvím investičních fondů využit kapitál privátních investorů. Česká národní banka jako regulátor v této oblasti registrovala ke konci roku 2017 celkem 98 investičních fondů v kategorii nemovitostních či smíšených investujících do nemovitostí, což představuje meziroční nárůst o 15%. 19 z nich je samosprávných, zbytek obhospodařuje celkem 18 investičních společností. 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 83 fondů mezi otevřené a 15 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 jednoúčelové společnosti – SPV). Zahrnuty nejsou uzavřené off-shore fondy soukromého kapitálu (private equity funds) založené v zahraničí.

Více než polovina z nich (52) má přidělená identifikační čísla cenných papírů (ISIN) pro účely obchodování a zhruba třetina se přihlásila na pražskou burzu, i když na ní nejsou aktivní. Od změny zákona v roce 2015 totiž legislativa umožňuje FKI nadále platit 5% daň z příjmu za podmínky, že jsou obchodovány na regulovaném trhu. Z vyjádření Ministerstva financí ČR z roku 2016 je ovšem zřejmé, že pokud FKI s akciemi přijatými, avšak nikoliv reálně obchodovanými na regulovaném trhu uplatní sníženou 5% sazbu daně bez splnění dalších podmínek, znamená to porušení předpisů. Daňová správa bude vycházet z principu převahy obsahu nad formou dle § 8 odst. 3 daňového řádu a principu zákazu zneužití práva.

I za jiných okolností však fondy mohou využívat sníženou sazbu daně, například když nedrží nemovitosti přímo, ale prostřednictvím SPV, nebo pokud mají formu otevřeného podílového fondu. Novela záko-

¹ Pro srovnání: Podle analýzy penzijních systémů zemí OECD za rok 2016 (novější data nebyla během zpracování tohoto textu k dispozici) dosahoval podíl přímých nemovitostních investic v portfoliích penzijních fondů v průměru 2,2%, přičemž rozpětí se pohybovalo od 0 do 11,5% na jednu zemi. Nejvyšší se umístili evropští zástupci Finsko (11,5%), Švýcarsko (8,8%) a Portugalsko (8,4%). V kategorii nepřímých investic prostřednictvím struktur kolektivního investování (nemovitostních podílových fondů) činil průměr 6,1% s rozpětím od 0 do 17,6%. Nejvíce vykazovaly opět evropské země Švýcarsko (17,6%), Portugalsko (14,9%) a Itálie (10,9%). Součet obou hodnot představuje celkovou expozici penzijních systémů zemí OECD vůči reálnému sektoru – ve Švýcarsku 26,4%, v Portugalsku 23,3%, v Kanadě 13,2%, Itálii 12,4% atd., s průměrem 9,3%. Průměry byly spočteny se zahrnutím pouze těch zemí, které poskytly potřebná data – například u statistik dodaných Českou republikou chybí rozpis podkladových aktiv podílových fondů.

² V nemovitostech měly pojišťovny ke konci roku 2016 (novější data nebyla během zpracování tohoto textu k dispozici) umístěno 0,74% z objemu aktiv, celkem 3,4 miliardy korun. Z více než 70% však šlo o vlastní provozní sídla, po jejichž odečtení činila expozice jen něco málo přes 0,2%. Meziročně tyto investice poklesly, ale zároveň se téměř o polovinu zvýšil podíl neprovozních nemovitostí. 45% z uvedené celkové částky vykazuje Kooperativa. Pro srovnání: Pojišťovací společnosti zemí OECD měly ve stejném období v nemovitostech přímo či nepřímo uloženo v průměru 1,94% všech svých investic. Kromě Estonska využívaly tuto třídu aktiv všechny členské země. Nejvyšší podíl vykazovalo Švýcarsko (11,1%), následované Norskem (8,1%) a Rakouskem (6,6%). Z největších evropských ekonomik činil tento podíl ve Španělsku 3,8%, ve Francii 3,4%, Německu 2,7%, Velké Británii 1,1% a v Itálii 0,8%.

na účinná od roku 2016 pak mezi ně doplnila i formu podílového fondu uzavřeného. Přes nepříznivé daňové úpravy, jež se měly paušálně dotknout zejména nemovitostních FKI zvýšením sazby daně z příjmu z 5 na 19%, lze tedy s odstupem tří let říci, že soukromého kapitálu na trhu neubýlo. Naopak, díky akceleraci ekonomického růstu, nízkým úrokovým sazbám a z toho vyplývajícím přetlaku volných peněz se potvrdila naše predikce, která platí i pro další období: fondy zaměřené na kvalifikované 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. Doposud se jednalo například o Central Group, CIMEX a jejich fond Edulios, NOVA Real Estate a NOVA Hotels ze skupiny Arca Capital, podfond RSJ Investments Real Estate a další. Jiné fondy vznikají za účelem kapitál získat postupně, například brněnské IMPERA Invest a DRFG Czech Real Estate Investment Fund (off-shore registrovaný v Lichtenštejnsku) nebo dva Realitní fondy Komerční banky jako produkt určený pro klienty jejího privátního bankovníctví.

Mezi nejnovější patří Českomoravský nemovitostní fond RSBC a Realitní fond Generali Investments CEE. Svým investorům slibují roční výnos obvykle v rozmezí 3 až 6% – IMPERA například od letošního roku vyplácí pevný úrok 3,1%, DRFG ve dvou předchozích letech dosáhl výkonu 5,06 – 5,17% a první fond Komerční banky byl za tři roky od založení zhodnocen o 17,5% (5,83% p.a.).

Specifickou entitou se stal Fond udržitelnosti Římskokatolické církve (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 obchodní 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 odluky a které budou nějakým způsobem investovány, se však tento fond může postupně stát jedním z významných hráčů na trhu. Církev jako investor začíná také spolupracovat s etablovanými developery, například Královéhradecká diecéze se u multifunkčního projektu v pražském Karlíně potkala se Sergem Borensteinem.

Otevřené podílové nemovitostní fondy s veřejnou nabídkou zaměřenou na spotřebitele u nás donedávna – na rozdíl od západní Evropy – hrály okrajovou roli. To však již přestává platit. ČS nemovitostní fond s kapitálem ve výši 17,5 miliardy korun a hodnotou majetku přes 19 miliard korun je dnes pravděpodobně největším českým nemovitostním fondem vůbec. V posledních dvou letech značně zvýšil svůj investiční apetit a realizoval velké transakce v Praze, Bratislavě a Polsku, mezi nimiž vynikají City Tower na pražské Pankráci v hodnotě 4,4 miliardy korun a nákupní centrum Galeria Sloneczna v polské Radomí za 4,3 miliardy korun. Přejmenším za zmínku ještě stojí pětimiliardový ZFP realitní fond s aktivy na severní Moravě, v Praze, Budapešti a v Krakově.

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 společnost CPI (viz níže) dosahuje částky necelých 17 miliard korun, včetně těch již splacených. To představuje meziroční nárůst zhruba o třetinu. Po připočtení CPI se dostáváme na zhruba 69 miliard korun. Za tolik peněz ovšem cenné papíry prodány nebyly, jde o součet maximálních, jen částečně využitých limitů. Odhadujeme, že své místo si zatím našlo kolem poloviny uvedené částky, tedy 35 miliard korun. Zároveň se domníváme, že nové emise budou nadále přibývat v podobném tempu.

Dluhopisové financování u nás tradičně nejvíce využívá skupina Czech Property Investments, a.s. (CPI). Od roku 2005 připravila programy za přibližně 52 miliard korun, přičemž výraznou většinu z nich v průběhu posledních šesti 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 z českých emisí přibýly dvě dvouleté tranše v rámci upraveného programu CPI BYTY, který byl prodloužen o 10 let a navýšen z původních 3,8 až na 17 miliard korun agregovaného objemu. Uvedené tranše dosáhly výše 800 milionů korun s úrokem 1,85%, resp. 2,25%.

Skupina se již výrazněji prosadila i na zahraničních kapitálových trzích. Po slovenských emisích z předchozích let v objemu 80 milionů EUR nabídla vloni na podzim v Londýně dluhopisy za 600 milionů EUR se splatností v říjnu 2024. Díky vysoké poptávce se jí podařilo získat úrok 2,125%. Výnos použije na refinancování starších dluhů, což jí umožní snížit úrokové náklady či zrušit emise, jejichž většinu drží na své rozvaze, dále na investice do stávajícího portfolia a nové akvizice. Celkově tímto způsobem plánuje vydat obligace až za 1,25 miliardy EUR (necelých 32 miliard korun). Aktuální závazky celé skupiny z vydaných dluhopisů se v polovině roku 2017 pohybovaly kolem 15 miliard korun (novější data nebyla během zpracování tohoto textu k dispozici), v nich ovšem není započten londýnský úpis.

TABULKA 1 České otevřené podílové nemovitostní fondy

Zdroj: ARTN

Název fondu	Správce	Založen	Kapitál fondu k 28. 2. 2018 (mld. Kč)	Výkonnost za poslední 3 roky (% p.a.)
ČS nemovitostní fond	REICO České spořitelny	2007	17,46	2,5
ZFP realitní fond	ZFP Investments	2013	5,31	6,4
Realita	WMS	2009	1,35	4,4
Conseq Realitní	Conseq Funds	2008	1,22	3,0
Investika realitní fond	Investika investiční spol.	2015	1,15	4,7 (od vzniku)
Raiffeisen realitní fond	Raiffeisen investiční spol.	2017	0,28	2,5 (od vzniku)

Jiný velký středoevropský hráč, slovenská skupina HB Reavis, získal od roku 2013 na kapitálových trzích v Polsku a na Slovensku více než 311 milionů EUR (7,8 miliardy korun), z toho dvě třetiny díky sedmi loňským emisím. V květnu 2016 k nim úspěšně připojil jednu českou, jištěnou zárukou holdingu, v objemu 1,25 miliardy korun, se splatností v roce 2021 a aktuálním pohyblivým výnosem cca 5 % ročně. Více než 71 % objemu upsalí institucionální investoři, zbývající část soukromí bankovní klienti.

Financování pomocí cenných papírů, i když v mnohem menším rozsahu, si v letech 2012 a 2013 vyzkoušeli rovněž developeři Central Group a SATPO. Druhý jmenovaný jej v únoru 2017 zopakoval prostřednictvím korporátních bondů se splatností 5 let, v 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 v roce 2024 a výnosem 4 %.

Ze starších počínů je stále vhodné vést v patrnosti korporátní dluhopisy Passerinvest Group z května 2014 v objemu 550 milionů korun, se splatností 3,5 roku a úrokem 5,25 % ročně, z jejichž výnosu společnost spolufinancovala zpětný odkup svých starších developerských aktiv v pražském BB centru. Následně na konci března 2017 vydal Passerinvest Finance korporátní dluhopisy za dalších 1,5 miliardy korun (s možností zvýšení na 2,25 miliardy) zajištěné ručením Passerinvest Group, se splatností 6 let a úrokem 5,25 %.

Z emisí pražské provenience roku 2016 stojí za pozornost šestileté korporátní dluhopisy společnosti GES Real v objemu 400 milionů korun a s ročním výnosem 5 % nebo certifikáty (jež se chovají podobně jako dluhopisy) kyperské GRAMEXO v objemu 1,395 miliardy korun, se splatností 5 let a výnosem cca 5,8 % ročně emitované k financování projektu Rustonka. V téže roce vydala skupina FINEP projektové bondy v objemu 201 milionů korun, se splatností 4 roky a úrokem 3,75 % za účelem výstavby čtyř nových etap projektu Kaskády Barran-

dov. Letos v březnu pokračovala v alternativním financování emisí společnosti RED Thirteen, společného podniku s RSJ Investments Karla Janečka, ve výši 210 milionů korun, se splatností 4,5 roku a úrokem 4,8 % určené pro development obytného souboru Drnovská.

Nováčkem na kapitálovém trhu se stal rezidenční developer Trigma, působící kromě Prahy rovněž v dalších regionech, který v prosinci 2017 zahájil dluhopisový program tříletou emisí ve výši 300 milionů korun (s možností navýšení až na 450 milionů) a s aktuálním pohyblivým úrokem cca 4 % ročně. Její výnos bude použit na financování konkrétních projektů ve skupině developera. O tři měsíce dříve vstoupila na trh také společnost CEE Real Estate s desetiletým programem ve výši 500 milionů korun a úvodní korporátní emisí ve výši 25 milionů se splatností 5 let a úrokem 6 %.

Aktivita se zvyšuje i mimo hlavní město, zejména v Brně. Již od roku 2009 vydává korporátní dluhopisy brněnský realitní koncern e-Finance, u něhož lze v současnosti zakoupit zhruba desítku drobných tříletých emisí e-Finance Property s výnosem 4,5 %, tvořících součást programu o celkovém objemu 1 miliardy korun. Ještě vloni nabízel koncern i projektové dluhopisy dceřiné společnosti eFi Palace v rámci dalšího, 25letého dluhopisového programu s limitem 600 milionů korun, ale ty nyní nejsou k dispozici.

Zajímavou alternativou pro investory se jeví pětileté bondy brněnské společnosti Brooc Global Investment v objemu 300 milionů korun a s výnosem 7 % určené k investicím do prázdninových nemovitostí na kanárském ostrově Tenerife. Jejich veřejná nabídka byla ukončena 31. 12. 2017 s výsledným úpisem 127 milionů korun, tedy 42 % plánovaného objemu. V prosinci 2016 přibyla také korporátní emise Moravské stavební – INVEST ve výši 320 milionů korun na 5 let a s cca 6 % výnosem, na niž v listopadu 2017 navázala další pětiletá emise v objemu 250 milionů korun a úrokem 5 %.

TABULKA 2 Vybrané drobné korporátní emise dluhopisů

Zdroj: ARTN



Emitent	Datum emise	Objem (mil. Kč)	Splatnost (roky)	Výnos (% p.a.)	Úpis	Účel
Praha						
Římská 1222/33 (skupina Činžovní domy Praha)	2016	20	6	6	uzavřeno	rekonstrukce bytového objektu Elišky Krásnohorské 4, Praha 1
Premiot Group	2016	8,5	3	8,5	upsáno	akvizice pozemků
2M Invest	2017	10	2	7	upsáno	financování developerských projektů
Na Doubkové 2	2017	12,5	2,5	8,5	upsáno	rekonstrukce bytové vily
K&K Invest Group	2017	7	2	8	upsáno	rekonstrukce objektu v ulici 28. pluku, Praha 10
Charles Bridge Real Estate	2017	25	5	5	probíhá	akvizice rezidenčních nemovitostí
Činžovní domy Praha	2018	25	2	8	probíhá	výstavba půdních bytů Korunovační 11, Praha 7
Mimo Prahu						
Market Balance	2015	5	3	9	upsáno	výstavba lékařského domu ve Frýdku-Místku
Prago Investment	2016	22	2	8,1	uzavřeno	rekonstrukce hotelu Hnědý vrch
Prago Investment	2016	5	3	5,7	uzavřeno	v Peci pod Sněžkou
Market Balance	2017	15	2,5	9	upsáno	výstavba rodinných domů pod Lysou horou
Invest Gates Group	2017	10	3,5	6,6	uzavřeno	výstavba bytového objektu v Brně
Capital for you	2017	22	1,5	9	upsáno	výstavba rodinných domů v Českém Brodě
Start Up Bydlení	2017	25	2	8	probíhá	výstavba projektů Újice, Kunětice a Kozomín
RealityPozitivně	2017	20	3	9	probíhá	ekologické rekonstrukce objektů v Jihomoravském kraji
Satori Capital	2017	25	3	7,2+0,5	probíhá	akvizice výnosových nemovitostí
Office-Leasing	2018	18	2	8,8	probíhá	výstavba kanceláří v Ostravě

Dvě skupiny z moravské metropole zmíněné již v podkapitole o fondech se zapsaly i mezi emitenty. V únoru 2017 vydala IMPERA korporátní dluhopisy v objemu 200 milionů korun (s možností zvýšení na 300 milionů) se splatností 3 roky a úrokem 3,1%. Na podzim téhož roku byl schválen dluhopisový program skupiny DRFG v objemu 1 miliardy korun a délce 10 let, který v lednu 2018 odstartoval třemi samostatnými emisemi v celkové výši 600 milionů korun, se splatností 3 až 7 let a úrokem 5 až 7%.

Koncem roku 2017 zahájila svůj desetiletý program v objemu 300 milionů korun rovněž brněnská investiční skupina NWD dvěma emisemi v celkové výši 70 milionů korun se splatností 3 a 5 let a úrokem 3,1, respektive 5,1%. Počátkem roku 2018 učinila totéž společnost Czech-Moravian Properties v podobě pětiletého programu o objemu 1 miliardy korun a dvou úvodních emisí v celkové výši 200 milionů korun, se splatností 3 a 5 let a úrokem 4 a 5% ročně. Z ostatních moravských zástupců je ještě nutno zmínit olomouckého RSRE Invest ze skupiny Redstone Real Estate – developera nákupního centra

Šantovka – s emisí z listopadu 2017 ve výši 20 milionů EUR (500 milionů korun), splatností 5 let a úrokem 5%.

Postupně akcelerují také aktivity malých emitentů z různých regionů, které potvrzují zvyšující se 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, emisi dvacetiletých (!) dluhopisů v celkovém objemu 50 milionů korun a s úrokem 9% určenou k akvizicím diskontovaných nemovitostí, ale do března roku 2018 z ní na trhu umístilo něco málo přes 30%. Vzhledem k nadprůměrnému objemu a délce splatnosti bychom to však neoznačili přímo za neúspěch. Skupina společností Činžovní domy Praha zase realizovala několik emisí, z jejichž výnosů postupně financuje rekonstrukce a dostavby rezidenčních objektů. V příložené tabulce uvádíme vybrané příklady drobných emisí z posledních let.

KAMIL KOSMAN
KAAP Media

ENGLISH SUMMARY

ALTERNATIVE FINANCING OF REAL ESTATE

- The regulatory measures, especially Basel III, which came into force on January 1, 2015, its postulate in the form of Basel IV package, and other specific restrictions for the real estate sector, have had – and will have in the foreseeable future – the biggest impact on the behaviour of banks.
- On the other hand, the Czech economy is in good shape (according to the CNB Governor from the middle of March 2018, it is even “a bit too much”); the banks and their foreign parent companies are sufficiently capitalised, and since the financial crisis came to end, their allowances have been growing every year. This allows them to allocate a certain part of their capital to risky assets.
- Yet, the discussion about the structure of financial resources in the economy cannot be traditionally omitted, not to mention the real estate market.

NÁSTUP ČESKÝCH REALITNÍCH FONDŮ

Nemovitostní fondy a realitně zaměřené investiční společnosti vznikají v poslední době v nebývalé míře. Jak ukazují čísla Asociace pro kapitálový trh ČR (AKAT ČR), tento trend bude dále pokračovat. Objem finančních prostředků v českých realitních fondech spravovaných tuzemskými investičními společnostmi stoupl meziročně o více než 26%. Jde o nejrobustnější nárůst ze všech tříd aktiv – následovaly akciové fondy (22%) a fondy smíšené (21 %), které rovněž mohou investovat do realit. Nutno ještě podotknout, že v statistice AKAT nejsou zahrnuty samosprávné fondy. Česká republika se tak v oblasti kolektivního investování přibližuje finančně vyspělým zemím.

Vzhledem k tomuto vývoji mají české realitní fondy na tuzemský realitní trh stále větší vliv. Pokud někoho před 10 lety překvapilo, že český kapitál investuje do prémiových nemovitostí v centru metropole, dnes je taková akvizice zcela standardní. Odhaduje se, že se v minulém roce podíleli čeští investoři na celkovém objemu transakcí v 31%, přičemž realitní fondy spravující finance drobných a kvalifikovaných investorů tvoří z tohoto podílu významnou část. České peníze alokované v nemovitostních fondech se dokonce „vydalý“ za hranice České republiky a jsou aktivní v rámci akvizic v CEE. Vzpomeňme například loňské investiční transakce fondu REICO České spořitelny v Polsku.

TABULKA Výše investic ve fondech (rozdělení dle typů fondů)

Zdroj: AKAT ČR

Typ fondu	Celkem k 31. 12. 2017 (Kč)	Celkem k 31. 12. 2016 (Kč)	Změna na počátku roku 31. 12. 2016 – 31. 12. 2017
Fondy peněžního trhu	2 605 956 261	3 230 791 091	-19,34 %
Strukturované fondy	26 879 398 145	27 534 463 373	-2,38%
Akciové fondy	99 319 518 171	81 279 756 777	22,19%
Dluhopisné fondy	18 757 557 292	123 878 798 455	-4,13%
Fondy smíšené	188 634 657 022	155 839 794 217	21,04 %
Fondy fondů	24 405 576 478	20 226 598 009	20,66%
Fondy nemovitostí	22 898 531 949	18 126 995 705	26,32%
Celkem fondy (celý trh)	483 501 195 319	430 117 197 627	12,41%

Zkraje roku 2018 bylo u České národní banky registrováno 30 investičních společností, z nichž se dvě třetiny zabývá investicemi do realit. Patrný je nárůst počtu společností v posledních 5 letech.¹

Shrnuto, získávání prostředků od investorů pomocí fondů a jejich následné investování do komerčních či residenčních nemovitostí se stalo pro český realitní trh přirozené. Praha a regiony už nejsou z in-

TABULKA Investiční společnosti zabývající se realitním segmentem

Zdroj: ČNB

Investiční společnost	Datum vzniku
Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.	28. 1. 1992
J&T investiční společnost, a.s.	8. 2. 1993 ²
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	14. 10. 1993
ČSOB Asset Management, a.s.	3. 7. 1998 ³
AMISTA investiční společnost, a.s.	20. 9. 2006
AXA investiční společnost, a.s.	22. 9. 2006
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.	27. 11. 2006
AVANT investiční společnost, a.s.	4. 4. 2007
WMS investiční společnost, a.s.	10. 5. 2007
Safety invest funds, investiční společnost, a.s.	29. 1. 2010
Conseq Funds investiční společnost, a.s.	11. 5. 2011
ZFP Investments, investiční společnost, a.s.	22. 1. 2013
Raiffeisen investiční společnost, a.s.	9. 4. 2013
REDSIDE investiční společnost, a.s.	29. 4. 2013
DELTA Investiční společnost, a.s.	24. 7. 2014
CARDUUS Asset Management, investiční společnost, a.s.	26. 5. 2015 ⁴
INVESTIKA, investiční společnost, a.s.	11. 6. 2015
Patria investiční společnost, a.s.	9. 6. 2016
RSJ Investments investiční společnost, a.s.	20. 12. 2017
Proton investiční společnost, a.s.	2. 2. 2018 ⁵

¹ Nelze směřovat s investičními fondy, což jsou v případě nesamosprávných fondů entity obhospodařované těmito investičními společnostmi.

² Obhospodařuje nemovitostní fond Ostravice Active Life.

³ Obhospodařuje katolický podfond.

⁴ Aktuálně nemá žádný fond kvalifikovaný jako nemovitostní nebo smíšený.

⁵ Aktuálně nemá žádný fond nemovitostní ani smíšený.

vestičního pohledu vyhrazené pouze pro zahraniční fondy a velké privátní společnosti.

CO JE TO REALITNÍ INVESTIČNÍ FOND?

Pro lepší orientaci bychom měli definovat, co vlastně nemovitostní fondy jsou. Veřejnost nazývá realitním fondem vše, kde se shromažďují finanční prostředky od investorů a ty jsou poté investovány do nákupu nemovitostí. Některé fondy jsou určeny pro drobné investory, jiné pro ty kvalifikované.

Investované částky mohou být různé – od stovek korun po stovky milionů. Každý fond má jinou strategii, časový horizont i produktové zaměření. Pokud zvažuje investor alokaci svých prostředků do realitního fondu, měl by se zajímat o několik základních parametrů:

- odhadovaná výnosnost
- rizikový profil – třída aktiv, do kterých fond investuje
- likvidita
- zkušenost správce majetku / reputace investiční společnosti
- další informace, jako je forma fondu, další práva a povinnosti spojené s investicí

REALITNÍ INVESTIČNÍ FONDY SE PŘIBLIŽUJÍ DROBNĚJŠÍM INVESTORŮM

Investice do nemovitostí byly mezi investory vždy velmi populární. Mnozí z těch drobných si však velmi dlouho mysleli (nebo stále myslí), že realitní investice začíná a končí koupí bytu a jeho pronájmem, případně následným prodejem s patřičným ziskem. Toto už dávno neplatí a rovněž tuzemští drobní investoři začali využívat pro zhodnocení svých finančních prostředků profesionální investiční společnosti, které nabízejí diverzifikaci a výhody větších investičních platforem. Mimo jiné proto, že se snadněji dostanou k vhodnému produktu než individuální klientela.

Posun lze spatřit i v samotném chování investičních společností spravujících fondy směrem k investorům. Zaměření na klienta, přehlednost materiálů, mobilní aplikace, kde lze sledovat vývoj portfolia, workshopy, vysílání na internetových kanálech a další aktivity přibližují investiční prostředí a chod fondu zainteresované veřejnosti.

Výnos fondu

Odhady výnosů fondů jsou uváděny jako roční zhodnocení vkladů investora a dosahují hodnot mezi 2 a 10 (i více) procenty. Záleží přirozeně na rizikovém profilu fondu, stejně jako do jaké třídy aktiv investiční společnost investuje. Zhodnocení investora ovlivňují:

- 1/ vybírané nájemné reprezentované výnosem⁶
- 2/ kapitálové zhodnocení nemovitosti na trhu, ovlivněné tržní situací a jejím vývojem
- 3/ nákladovost fondu samotného, přičemž fondy se mezi sebou mohou lišit až o desítky bazických bodů.

Některé fondy mají za splnění určitých podmínek výhodnější zdanění (sazba 5 % místo 19 %). Určitě se vyplatí informovat, jaký režim se na ten či onen fond vztahuje.

Rizika a třída aktiv

Důležité je také produktové skóre investice. To se pohybuje od hodnoty 1 (minimální riziko a nižší výnos) po 7 (vysoké riziko a vyšší výnos). Do produktového skóre vstupují faktory, jako jsou likvidita, měnové riziko, kreditní riziko, riziko diverzifikace, tržní riziko a další.

V tomto ohledu lze investorům doporučit, aby si blíže prostudovali samotný produkt, do kterého investiční společnost investuje. Zda jsou to plně pronajaté budovy v centru měst, či prázdné sklady na sklonku životnosti. Každá nemovitostní třída má své výhody a nevýhody a předpokládá se, že investor by měl mít základní znalosti týkající se rizik spojených s investicí. Na trhu lze najít fondy produktových skóre 2 až 7 a je opět na investorovi, jakou zvolí preferenci.

Likvidita

Obecně jednou z větších nevýhod nemovitostního sektoru oproti ostatním třídám aktiv je likvidita. Nemovitostní fondy tuto nevýhodu částečně nebo zcela odbourávají. Například: koupí bytu v hodnotě 5 000 000 Kč strávíte realisticky několik měsíců – vyhledáváním, prací s katastrem nemovitostí, přípravou smluv atd. U nemovitostních fondů můžete zhodnotit svou investici (obzvláště pak u menších částek) v řádech dnů či týdnů.

Samozřejmě ne všechny fondy umožňují okamžitou likviditu vložených prostředků. Opět je třeba věnovat pozornost statutu daného fondu a podmínkám odkupu podílových listů nebo akcií.

Reputace investiční společnosti

Investiční společnost je zodpovědná za ekonomické fungování fondu, dbá na snížení rizik spojených s investicemi a dodržuje regulatorní a právní rámce vyžadované Českou národní bankou a legislativou ČR. Investiční společnost rozhoduje o strategii fondu, realizaci transakcí, správě aktiv ve fondu a případném prodeji nemovitostí. Role investiční společnosti a jejich členů je pro každý fond klíčová a stěžejní jsou zkušenosti, znalosti a reputace jejich zaměstnanců.

Forma fondu

Nejčastější formou realitních fondů na českém trhu je otevřený či uzavřený podílový fond, akciová společnost či společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV). Zákon pak připouští další formy:

- společnost s ručením omezeným
- svěřenský fond
- družstvo
- evropská společnost a další.

Různé formy fondu představují pro investory různá práva a povinnosti vzhledem k jeho investici. Současně může mít forma fondu vliv na zdanění zisku fondu a ovlivňuje čistý výnos podílníka či akcionáře.

KAREL KLEČKA
Panattoni

⁶ Poměr nájemného vůči pořizovací hodnotě – prime yieldy nemovitostí jsou uvedeny např. v kapitole Investiční trh na straně 82.

ENGLISH SUMMARY**THE ENTRY OF CZECH REAL ESTATE FUNDS**

- Real estate funds and investment companies focusing on real estate are being established at an unprecedented level today.
- As the numbers gained by the Czech Capital Market Association (abbreviated as AKAT ČR) suggest, this trend is not going to diminish. Year-on-year, the amount of financial resources in the Czech real estate funds in the hands of Czech investment companies has increased by more than 26 %. This is the biggest increase in all asset classes – the next biggest increase was recorded for funds of funds (22 %) and for equity funds (21 %). The Czech Republic is therefore getting closer to financially developed countries in the field of collective investment.



**Podpořte a sdílejte náš profil
na LinkedIn, kde denně
publikujeme unikátní obsah.**

FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

V roce 2017 dosáhl v České republice celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů hodnoty 216,7 miliardy korun.¹ Tento téměř totožný výsledek, srovnatelný s předchozím rokem 2016, zapříčinily rostoucí ceny bytů i rodinných domů a také avizované postupné zpřísnění pravidel ze strany ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů, zejména zavedení stropu pro LTV.

Poptávku po nemovitostech udržoval také ohlašovaný mírný nárůst úrokových sazeb. Ty se už v prosinci 2016 odrazily od svého historického dna, na které spadly v listopadu téhož roku se sazbou 1,77%.

Zlom v tomto negativním trendu představovaly dvě přelomové události. V účinnost vstoupila novela zákona o spotřebitelském úvěru, která razantním způsobem proměnila podmínky předčasného splácení hypoték a vynutila si výrazný pokles poplatků spojených se správou a změnou hypotečního úvěru. Zvýšená míra rizika se proto promítla do nárůstu úrokových sazeb.

RELATIVNÍ STABILITA A NOVÉ VÝZVY

Důležitou roli v růstu úrokových sazeb sehrála centrální banka, která v roce 2017 hned dvakrát sáhla po jednom ze svých ústředních nástrojů – navýšení dvoutýdenní repo sazby. První zvýšení přišlo počátkem srpna, a to o 0,2 pcb na výslednou hodnotu 0,25%. Stalo se tak poté, co úrokové sazby hypotečních úvěrů dosáhly v červnu svého ročního maxima 2,04%, aby v červenci a srpnu začaly opět nepatrně klesat.

Podruhé ČNB využila stejného nástroje ještě o něco znatelněji, když na počátku listopadu zvýšila úrokové sazby o dalších 0,25 pcb. Rok 2017 tak uzavíral s dvoutýdenní repo sazbou ve výši 0,5%, přičemž prosincová průměrná úroková sazby u hypotečních úvěrů dosáhla svého ročního maxima ve výši 2,19%. Tím se úrokové sazby dostaly zpět na úroveň z února 2015.

Rok 2017 se však od toho předchozího neodlišoval jen úrokovými sazbami. Tím nejzajímavějším faktorem byl sezonní vývoj uzavírání hypotečních úvěrů. Zatímco v roce 2016 došlo ke znatelnému nárůstu počtu poskytnutých hypoték v listopadu, posledním měsíci účinnosti starého zákona o spotřebitelských úvěrech, v případě roku 2017 se žádné větší odchylky nekonaly. Objem hypotečních úvěrů v jednotlivých měsících byl, bez ohledu na vývoj úrokových sazeb, stabilní. Ani v závěru roku, po dalším nárůstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů, nedošlo k žádnému většímu poklesu poptávky po úvěrech na bydlení.

Obchodně nejsilnější byl první kvartál, kdy objem udělených hypotečních úvěrů neklesal pod 17,5 miliardy korun. Tato nezvykle zvýšená poptávka odrážela obavu z rostoucích úrokových sazeb. Ty ve finále, i po dvojnásobné intervenci ČNB v oblasti úrokových sazeb, meziročně vzrostly o pouhých 0,42 pcb.

Obavy hypotečních bankéřů z počátku roku se tak nenaplnily. Svým objemem trh v podstatě kopíroval předchozí rok, a to i přes avizo-

vanou intervenci ČNB v oblasti zafixování maximálního LTV. Ta sice měla charakter doporučení, nicméně centrální banka zejména v závěru roku jasně deklarovala, že maximální LTV si kvůli řízení rizik představuje na hranici pouhých 80%. Nebude-li toto přání ČNB na hypotečním trhu patřičně reflektováno, lze očekávat, že ČNB sáhne i k direktivnějším nástrojům regulace.

Z pohledu hypotečního trhu však bylo zásadnějším faktorem razantní zvýšení cen rezidenčních nemovitostí. To se dotklo bytů, které si meziročně připsaly v průměru 11,9 pcb, což ČR zařadilo mezi země EU s nejrychlejším nárůstem cen nemovitostí. Rodinné domy zaznamenaly meziroční nárůst cen „pouze“ ve výši 7,5 pcb. Pozemky, dlouhodobě nejstabilnější část rezidenčního segmentu, vloni rostly nejpomaleji – o 4,4 pcb.

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH

Makroekonomické prostředí

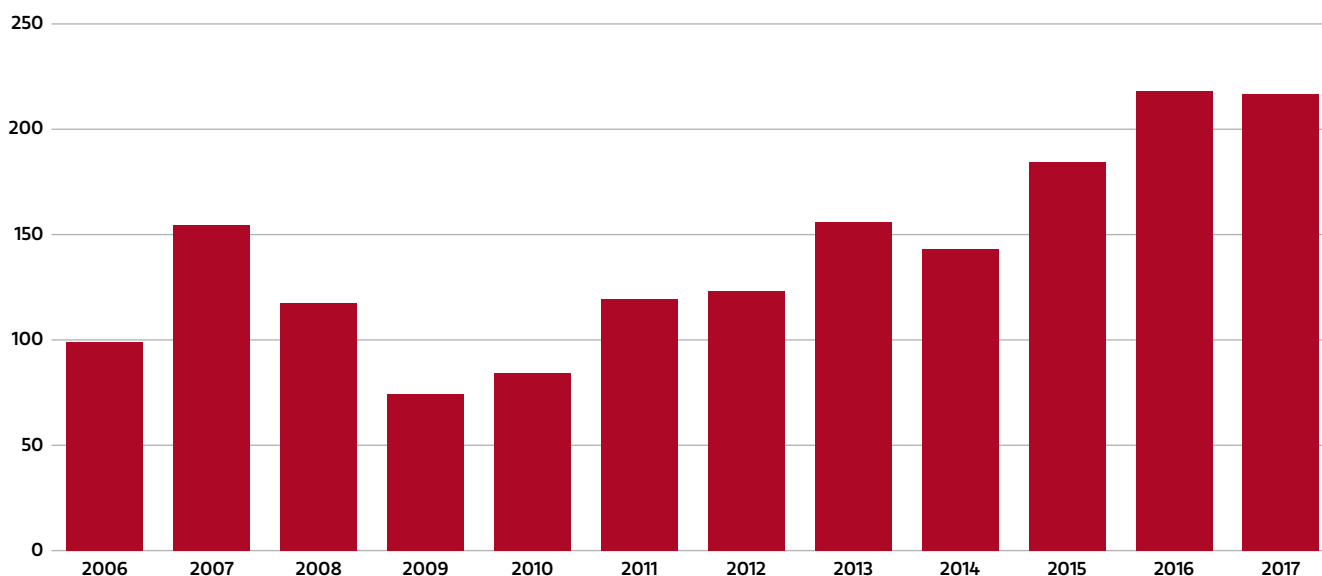
Pojďme se podívat podrobněji na všechny makroekonomické faktory, které v loňském roce ovlivnily hypoteční trh. Česká ekonomika opět zaznamenala poměrně silný růst HDP, konkrétně ve výši 4,5%. Zároveň pokračoval trend výrazného poklesu nezaměstnanosti, která v prosinci 2017 dosáhla pouhých 3,8%. To nominálně představovalo 280 620 nezaměstnaných připadajících na 217 000 volných míst, což je poměr, který nevyhnutelně vede k tlaku na plošný růst mezd, respektive důchodů.

Růst důchodů, a tím i nákladů, přirozeně vede k inflačním tlakům. Ty byly loni zmírněny centrální bankou, která počátkem dubna upustila od měnových intervencí na stabilizaci kurzu koruny na úrovni 27 EUR/CZK, což obratem vedlo k razantnímu posilování koruny vůči euru. Následkem toho klesla cena dováženého zboží a došlo ke zdražování našeho exportu, který povětšinou směřuje právě do zemí platících eurem, zejména pak Německa. Kurz koruny přitom v samotném závěru roku prorazil i magickou hranici 25,50 EUR/CZK.

¹ Statistika Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR).

GRAF 1 Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2006–2017 v mld. Kč

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR



Klíčovým makroekonomickým faktorem byla samozřejmě práce centrální banky s úrokovými sazbami na mezibankovním trhu. Ty byly dlouhodobě prakticky nulové, což mělo za cíl rozpohtovat poptávku. Jak bylo uvedeno, ČNB k jejich zvýšení přistoupila hned dvakrát, a to relativně rychle po sobě. I když dopad na úrokové sazby hypotečních úvěrů byl zřejmý, zdaleka proporcionálně neodpovídal míře intervencí ze strany ČNB. Ostatně, zatímco dvoutýdenní repo sazba se v roce 2017 zvýšila o 0,45 pnb, úrokové sazby u hypotečních úvěrů i přes dopady nové legislativy, tlak ČNB na snižování maximálního LTV a citelný růst cen rezidenčních nemovitostí meziročně vzrostly pouze o 0,42 pnb.

Vývoj úrokových sazeb

Jedním z klíčových faktorů, který zásadně ovlivňuje výkonnost trhu, je nízká cena peněz na mezibankovním trhu. Ta sice díky meziročnímu zvýšení dvoutýdenní repo sazby celkem o 0,45 pnb vzrostla, přesto její výše pro českou ekonomiku nepředstavovala zásadnější brzdu. Z pohledu novodobé historie je také vhodné připomenout, že minimální úroková sazba ve výši 0,05% byla ze strany centrální banky nastavena již v listopadu 2012. To znamená, že byla udržována téměř 5 let nepřetržitě, přičemž nikdy předtím tak nízká nebyla.

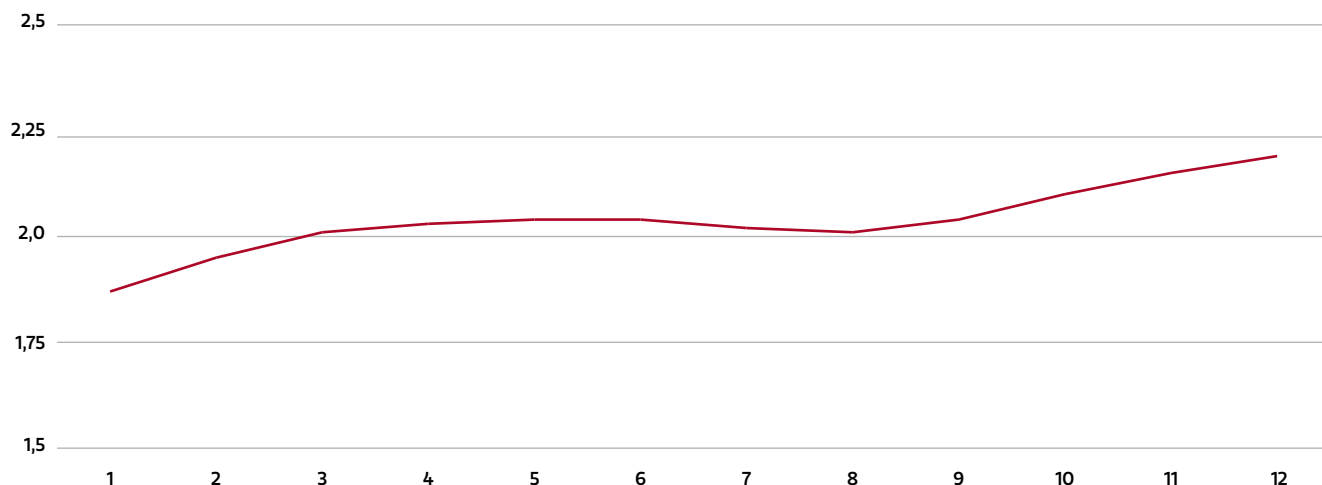
Připomeňme také, že ČNB má za svůj dlouhodobý primární úkol plnění inflačních cílů, což znamená, že ke změnám úrokových sazeb přistupuje pouze proto, aby své cíle dokázala naplnit. Za loňským zvyšováním úrokových sazeb ze strany ČNB přitom stál zejména uspokojivý hospodářský růst ve výši 4,5%, který necítila ČNB potřebu dále přizívat historicky nejnižší cenou peněz. Nabídka peněz v ekonomice navíc byla ovlivněna i zrušením měnových intervencí v dubnu loňského roku, kdy si koruna vůči euru během půl roku připsala růst ve výši 5,6%.

Z vývoje hypotečního trhu ve druhém pololetí loňského roku lze usuzovat, že ani jedna z intervencí ČNB ani s ní spojený velmi mírný růst úrokových sazeb neměly zásadnější vliv na hypoteční trh jako takový. Červencová, srpnová, říjnová a prosincová čísla totiž byla v roce 2016 a 2017 téměř identická.

Zdá se tedy, že větší dopady na trh, respektive na vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů, měl až faktický nástup nové legislativy v oblasti spotřebitelských úvěrů a tvrdý tlak ČNB na postupné snižování maximálního LTV na hranici 80%. To indikuje tlak na snižování celkového objemu hypotečních úvěrů a nevyhnutelně vede k tlaku na mírný nárůst úrokových sazeb.

GRAF 2 Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v roce 2017 v %

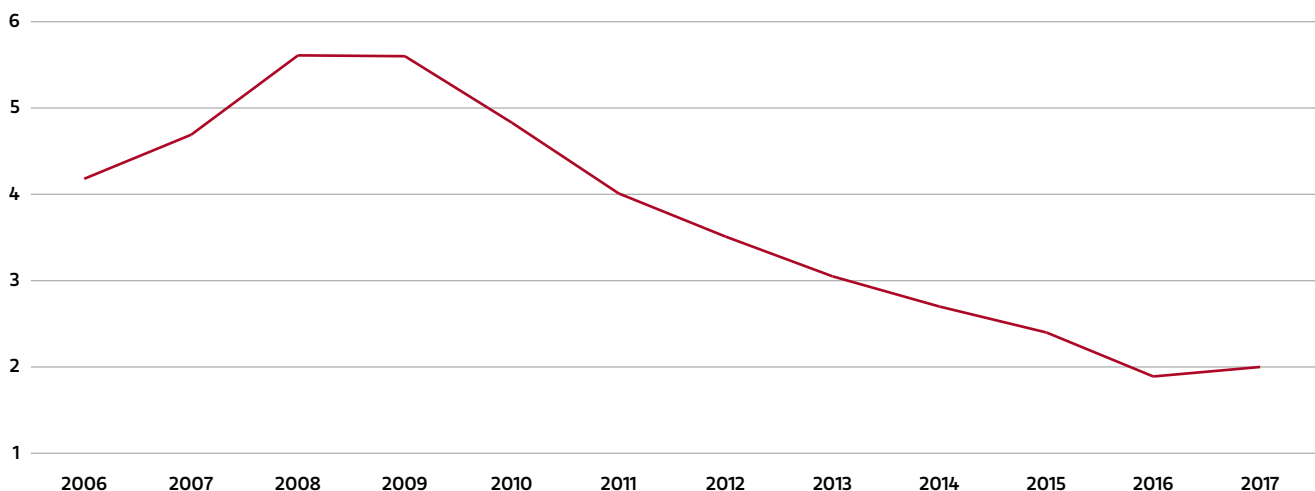
Zdroj: Hypoindex





GRAF 3 Znáznornění vývoje průměrných úrokových sazeb v letech 2006–2017 v %

Zdroj: Hypoindex



Vývoj cen nemovitostí

Ceny rezidenčních nemovitostí v loňském roce rostly ještě rychleji než v roce 2016. Ceny bytů si meziročně připsaly 11,9 pcb. V roce 2016 to bylo srovnatelných 11,0 pcb. Ke zdražování došlo ve všech krajích České republiky. Vůbec nejrychleji se ceny zvyšovaly v Jihomoravském, Zlínském a Středočeském kraji. Ceny starších panelových bytů rostly více než u cihlových a největší zájem panoval o byty s dispozicí 2+1, event. 2+kk.²

V Praze sice došlo ke zpomalení růstu cen starších bytů, ale nové projekty se v metropoli nabízejí už jen od 80 000 Kč/m². Díky tomu dochází k přesunu těžště prodeje novostaveb do mimopražských lokalit. Podíl koupě nového bytu na investici dosáhl v Praze již úrovně mezi 30 až 40 procenty.³ Právě nákup bytů na investici by kvůli poklesu maximálního LTV na cílových 80% mohl v letech 2018–19 opadnout.

V loňském roce velmi výrazně rostly také ceny rodinných domů. Ty si meziročně připsaly 7,5 pcb, což je oproti 4,7 pcb z roku 2016 znatelnější rozdíl než u bytů. Pokračující rostoucí výstavba měla loni již dopad i na zvyšování cen stavebních materiálů. Přetrvával zájem

o výstavbu nízkoenergetických domů, a to i díky průběžně fungujícímu programu Zelená úsporám.

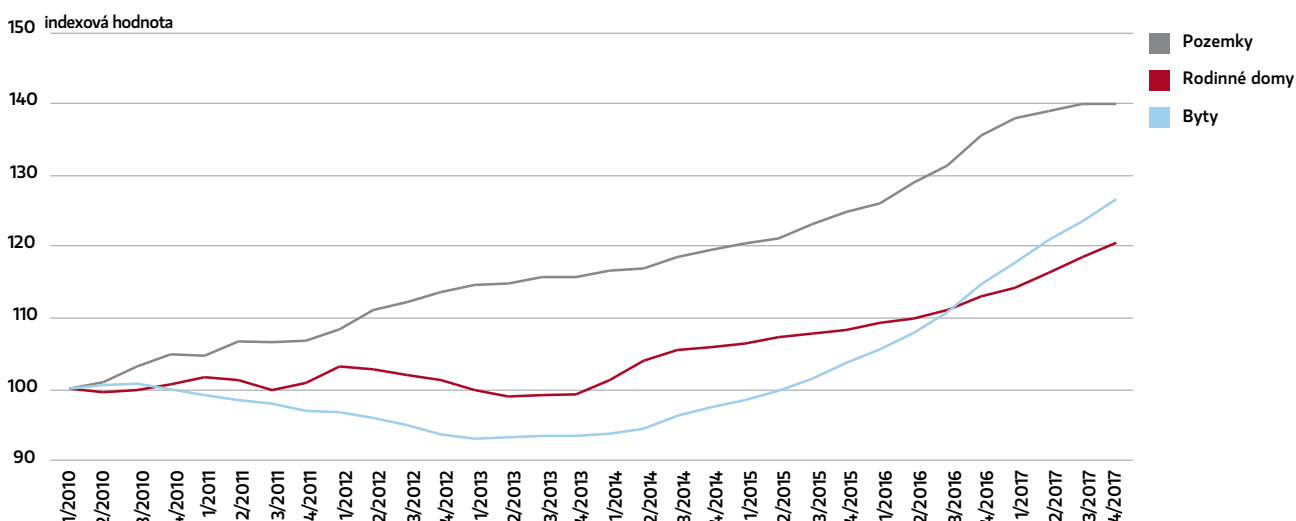
Na trhu došlo také k mírnému rozšíření nabídky developerské výstavby zejména řadových rodinných domů v Praze, Brně a Plzni. I nadále byl na trhu zájem o starší rodinné domy, zejména díky jejich nižší pořizovací ceně a možnosti postupných úprav dle vlastních představ nových majitelů. Developeři se s příznivou ekonomickou situací, a tím pádem i rekordní poptávkou po vlastním bydlení, loni často vyrovnávali tak, že obcházeli regulační plány pro výstavbu rodinných domů na minimální velikost pozemku, a to kolaudací řadových rodinných domů jako bytových jednotek.

Trh s pozemky byl letos jediným segmentem rezidenčních nemovitostí, kde se oproti roku 2016 růst cen zpomalil a v posledním čtvrtletí roku 2017 dokonce zastavil. Zatímco předloni si pozemky připsaly 10,7 pcb, v roce 2017 to bylo jen 4,4 pcb. Poptávka byla i nadále stabilní. S pokračujícím nárůstem cen se však zmenšila výměra pozemků. Vysoké ceny pozemků v okolí velkých měst vytlačily poptávku do vzdálenějších lokalit. Velký zájem byl loni o levnější pozemky bez kompletních veřejných sítí, kde lze instalovat např. domácí čističky.



GRAF 4 Index vývoje cen nemovitostí (HB INDEX)

Zdroj: HB Index



² Detailně si vývoje všímá kapitola Makroekonomický trh na straně 22.

³ Údaje lze srovnat se statistikou v kapitole Rezidenční trh na straně 34. Dílčí rozdíly jsou dány odlišnými vstupními údaji, resp. jejich penzem.

TVRDÁ KONKURENCE NA HYPOTEČNÍM TRHU

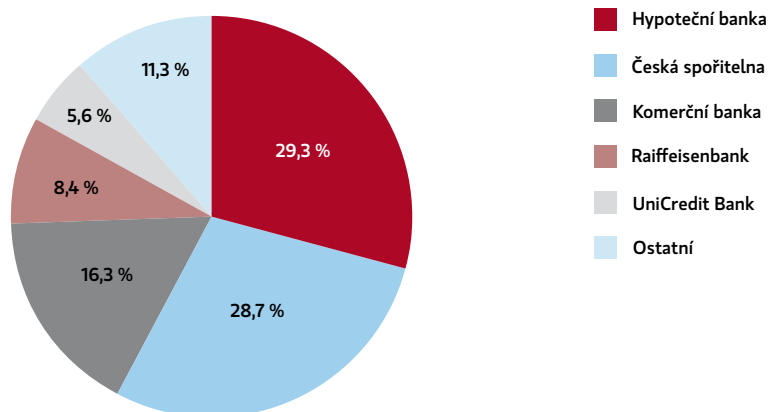
Hypoteční trh se dlouhodobě soustřeďuje do rukou tří největších hráčů – Hypoteční banky, která patří do skupiny ČSOB, České spořitelny a Komerční banky. Pozici jedničky si opět s mírným nárůstem tržního podílu udržela Hypoteční banka. Zvýšil se také tržní podíl České spořitelny. Komerční banka naopak výrazně ztratila, když meziročně přišla celkem o 6 pcb tržního podílu. Ani čtyřka na trhu, Raiffeisenbank, si meziročně nepolepšila, když odepsala 0,7 pcb. Tržní podíl si připisovaly totiž zejména menší bankovní domy.

Od dubna 2017 tuto hranici ČNB doporučila snížit na 85% LTV, což pro velké hráče na trhu nepředstavovalo žádnou výraznou změnu. Analýza rizik pro finanční stabilitu na trhu nemovitostí, kterou centrální banka zveřejnila na konci května, však přišla s výstupy, které ukazovaly na nedostatečnou reflexi těchto doporučení, stejně jako na záměr dalšího snížení maximálního LTV na hranici 80%. Centrální banka by tak v letošním roce mohla přistoupit i k jiným nástrojům, jak snížení maximálního LTV docílit.

Kvůli rostoucím cenám nemovitostí došlo i přes snižující se průměrné LTV k nárůstu průměrné výše hypotečního úvěru, a to na 2,06 mili-

GRAF 5 Tržní podíly jednotlivých bank z hlediska objemu v %

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR



Ne všechny banky na českém trhu ale reportují své výsledky do oficiálních statistik MMR. Na hypotečním trhu se pohybuje celá řada subjektů z řad menších bankovních domů, které své výsledky nezveřejňují. Celkově však objem poskytnutých úvěrů těchto nereportujících subjektů může podle expertních odhadů dosahovat přibližně 4% tržního podílu.

PRŮMĚRNÁ HYPOTÉKA, VÝŠE SPLÁTEK, DOBA SPLÁCENÍ

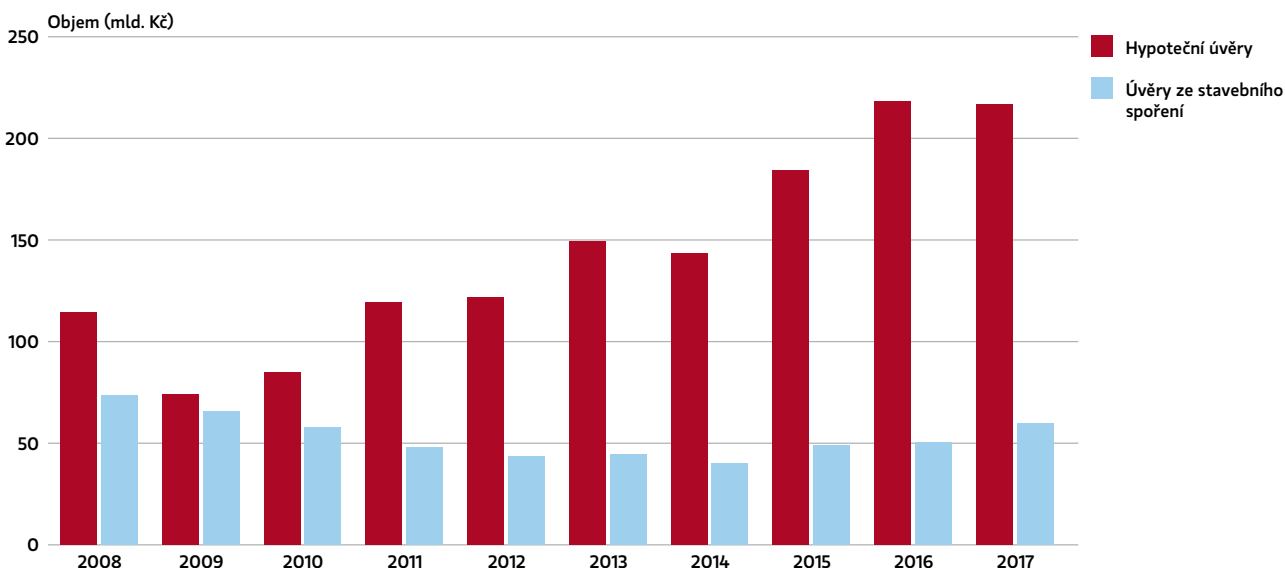
Na základě sady doporučení ČNB již v roce 2016 z trhu zmizely hypoteční úvěry se 100% LTV. Centrální banka tehdy požadovala snížení maximální hranice na 95%. Zároveň však oznámila svůj záměr v roce 2017 pokračovat v dalším snižování této hranice, což nakonec také učinila.

onu korun, což představuje 5% nárůst oproti roku 2016 a zároveň nový historický rekord. I přes mírný nárůst úrokových sazeb nedošlo k výraznější změně průměrné doby splatnosti úvěru. Ta v průměru zůstává okolo 24 let.

Nově poskytnuté hypoteční úvěry byly dle dostupných informací Hypoteční banky ze 72% využity právě na nákup nemovitosti, z více než 20% na výstavbu a zbylých 8% tvoří jiné formy využití (rekonstrukce, vypořádání majetkového podílu, refinancování). Typickým klientem byl vloni muž ve věku 37 let, středoškolsky vzdělaný, ženatý s jedním dítětem a průměrným příjmem 37 000 Kč. Většinu hypotečních úvěrů, konkrétně 58%, si vloni lidé brali na pořízení rodinného domu.

GRAF 6 Poměr úvěrů ze stavebního spoření vůči hypotečním úvěrům

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR



PODÍL STAVEBNÍCH SPOŘITELN

Stavební spořitelny v loňském roce pokračovaly v úvěrové expanzi a objem poskytnutých úvěrů zvýšily už sedmým rokem v řadě. Poskytly úvěry za téměř 60 miliard korun, což představovalo meziroční růst o 18 procent. Za silným růstem jsou především výhodné úrokové sazby a potřeba českých domácností rekonstruovat bydlení.

Vzhledem k tomu, že polovina domácností se chystá dále rekonstruovat, čeká stavební spoření zřejmě další dobrý rok. I v roce 2018 by tak měl zájem o úvěry od stavebních spořitelén růst, byť pomalejším tempem než doposud. Zájem o nové smlouvy stavebních spořitelén loni klesl přibližně o 10 procent, letos naopak stavební spořitelny počítají s růstem a překonáním hranice 450 tisíc nových smluv.

ODHAD BUDOUCÍHO VÝVOJE

Jaký bude z hlediska hypoték rok 2018? Předpokládáme, že příznivé úrokové sazby letos vydrží, i když stejně jako v tom loňském mírně porostou. S ohledem na stabilizaci podmínek na trhu⁴ lze očekávat, že po zbytek roku již další zvyšování úrokových sazeb nebude na pořadu dne. Tudiž ani nárůst úrokových sazeb u hypotečních úvěrů po zbytek letošního roku nebude razantní, ale spíše postupný.

V Praze, která dlouhodobě reprezentuje objemově důležitou část trhu, ceny loni překročily hranici, kdy se byty staly pro řadu příjmových skupin obyvatelstva nedostupné. Předzvěstí možného zpomalení růstu cen rezidenčních nemovitostí je i loňské znatelné zpomalení růstu cen pozemků. Navíc, poptávka po vlastním bydlení byla v předchozích dvou třech letech do určité míry saturována, o čemž svědčí i loňský rekordní podíl bytů pořizovaných na hypotéku za účelem investice.

Souhra nízké ceny peněz a silného hospodářského růstu byla nepochybně dalším silným stimulem, který udržel loňské objemy hypotečních úvěrů na rekordní úrovni. Po posledním zvýšení dvoutýdenní repo sazby se však cena peněz zvýšila a s ohledem na dále posilující korunu lze letos očekávat mírnější růst HDP než v předchozích letech. Je tak pravděpodobné, že v roce 2018 dojde k citelnějšímu zpomalení růstu cen bytů i mírné stagnaci cen rodinných domů. V případě pozemků by tempo růstu nemělo zaznamenat oproti roku 2017 větších odchylek.

V důsledku výše naznačených trendů předpokládáme, že objem uzavřených hypotečních úvěrů v letošním roce bude oproti dvěma předchozím rekordním rokům o něco nižší. Ke snížení objemu hypoték určitě dále přispěje také dlouhodobý a stále intenzivnější tlak ČNB na snížení maximálního stropu LTV u hypotečních úvěrů na úroveň 80%.

Další snižování maximálního LTV přispěje k mírnému nárůstu úrokových sazeb, což dohromady s rostoucími cenami rezidenčních nemovitostí pravděpodobně vyústí v to, že se cesta k vlastnímu bydlení mnohým klientům zkomplikuje a celý hypoteční trh se zpomalí. Přesto by měl být celkový objem trhu srovnatelný s rokem 2015, jehož hodnot úrokových sazeb ostatně na sklonku roku trh dosáhl.

Z pohledu bank bude rok 2018 každopádně výrazně klidnější. Banky se plně adaptovaly na nové podmínky pro hypoteční úvěry, získaly dostatek dat potřebných pro správné nastavení úrokových sazeb i řízení rizik dle nových podmínek na trhu, které umožňují výrazně snazší předčasné splacení úvěru. Konečně, díky rostoucím úrokovým sazbám lze očekávat snížení objemu požadavků na refinancování a změny fixace úrokových sazeb u stávajících hypotečních úvěrů.

JAN SADIL
ČSOB

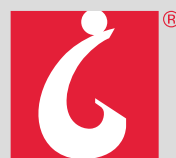
ENGLISH SUMMARY

FINANCING RESIDENTIAL REAL ESTATE

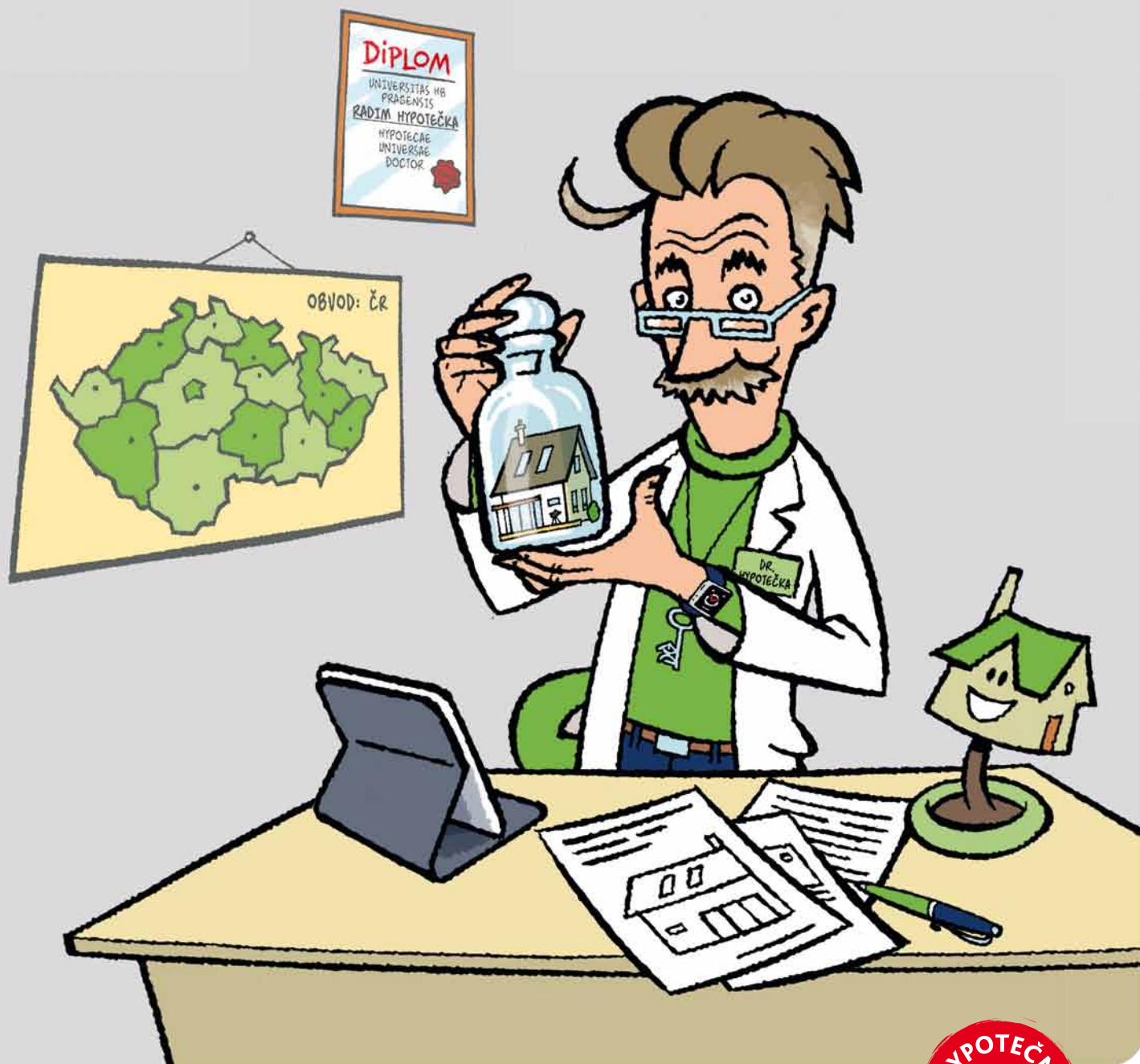
- In 2017, the total volume of provided mortgage loans in the Czech Republic reached 216.7 billion crowns. This lower result comparable to that of 2016 was caused by the increasing apartment and house prices, and also by the previously announced gradual tightening of rules by the CNB for the provision of mortgage loans, especially the introduction of the LTV limit.
- The demand for real estate was also maintained by the announced slight increase in interest rates. In December 2016, the rates started to increase from their historic low, to which they dropped in November 2016 with 1.77 %.
- An amendment to the Act on Consumer Loan, which vigorously changed the conditions of prepayments for mortgages, entered into force, and it required a significant decline in fees related to the management and change of a mortgage loan.

⁴ Stabilizaci máme na mysli legislativní či regulatorní podmínky, zejména v oblasti tlaku na snižování maximálního LTV. Je třeba přihlídnout i k tomu, že centrální banka 1. února 2018 opět přistoupila k dalšímu zvýšení dvoutýdenní repo sazby o 0,25 p.b.

HYPOTEČKA MÁ LÉK NA KAŽDÉ TRÁPENÍ Z BYDLENÍ!



Hypotéka
roku
2017



Konzultace na www.hypotecka.cz

Největší česko-slovenská advokátní kancelář s mezinárodním dosahem

Nejlepší právnická firma pro oblast nemovitostí a stavebnictví v regionu střední a východní Evropy (2018)



Nejúspěšnější kancelář v ČR a na Slovensku dle počtu nominací a titulů dosavadních ročníků soutěže



- | HAVEL & PARTNERS s kancelářemi v Praze, Brně, Ostravě a Bratislavě je s týmem 25 partnerů, více než 100 advokátů a téměř 200 právníků největší česko-slovenskou právníkou firmou ve střední Evropě
- | Jeden z největších specializovaných právních týmů zaměřených na nemovitosti, stavebnictví a právo životního prostředí v České republice a na Slovensku s více než 20 zkušenými právníky včetně 7 partnerů
- | Klientela z řad předních mezinárodních a domácích developerských společností, investorů, stavebních společností, bank a veřejné správy
- | Právní služby poskytované developerům v souvislosti se všemi aspekty nemovitostních projektů, včetně územních rozhodnutí, zpracování a realizace projektu, právních due diligence, koupě a prodeje nemovitostí a projektového financování
- | Poradenství týkající se strukturování a vyjednávání úvěrových smluv v souvislosti s akvizicemi nemovitostí a projektovým financováním jak na straně investora, tak na straně financující instituce
- | Komplexní právně-daňové poradenství v oblasti investičních projektů a obchodování s nemovitostmi; desítky významných nemovitostních projektů ročně

www.havelpartners.cz

Strategické uvažování | Individuální přístup | Špičkový právní tým | Dlouhodobé partnerství



INVICTA

advokátní
kancelář

www.invicta-law.cz

LEADING THROUGH
A CHANGING WORLD



ÚVOD DO KAPITOLY PRÁVO

Podle exkluzivního průzkumu ARTN mezi svými členy a dalšími osobnostmi realitního trhu se zdá, že profesionálové po „právní revoluci“ z roku 2012 v podobě nového občanského zákoníku od vývoje práva v dalším období nic nového neočekávají. Naopak požadují stabilitu a spíše se zaměřují na rozvoj regulace na místní úrovni. Zejména v Praze je očekáván progres na úrovni nového Metropolitního plánu, který by měl umožnit rozvoj doposud nestabilizovaných pražských území. Z vývoje legislativy v uplynulém roce si respondenti povšimli (kromě novely stavebního zákona) novely zákona o legalizaci výnosů z trestné činnosti a z ní vyplývající potřeby evidovat konečné vlastníky obchodních společností.

Realita má však ke stabilitě daleko. Legislativci připravili v uplynulém roce pro všechny hráče na trhu nemovitostí pár nových a významných legislativních novinek, které detailněji přibližujeme v této kapitole. Jde například o regulaci v oblasti ochrany osobních údajů (GDPR), úpravu stavebního zákona a zejména novinku v podobě možnosti sjednoceného územního a stavebního řízení. Rovněž se hojně diskutuje zákonná úprava sdílené ekonomiky, která hlavně v oblasti bydlení (např. airbnb) významným způsobem ovlivní novou výstavbu i způsob, jakým obýváme širší centrum Prahy, ale i další větší či turisticky zajímavá města.

Problém, který hráče na realitním trhu podle našeho exkluzivního průzkumu trápí jednomyslně, je především délka a kvalita rozhodovacího řízení u soudů. Jakkoliv posouzení kvality může být do jisté míry subjektivní, délka řízení je zcela objektivní faktor. Ten významným způsobem ovlivňuje pohled všech na vymahatelnost českého práva obecně a současně klade nároky na kvalitu alternativního rozhodování sporů, zejména pak arbitráž.

Vzhledem k problémům, se kterými se domácí arbitráž dlouhodobě potýká (velmi různorodá profesní úroveň rozhodců, nedostatečná pravidla pro udržení integrity rozhodců a pro efektivní řízení sporů a v neposlední řadě i problémy s integritou u některých rozhodců), jsou smluvní strany nuceny přistupovat k zahraničním arbitrážím (zejména ICC nebo VIAC). Tento fakt činí spory nepřiměřeně finančně náročnými a v konečném důsledku zcela nevymahatelnými u nižších částek.

Naopak zdárně se trh vypořádal s úskalími nového občanského zákoníku. Jednak proto, že u mnohých se stále nové koncepty nezažily, a proto je v zásadě ignorují, a dále proto, že je stále ještě velmi málo judikatury, která by právní praxi posunula dále. Zjednodušením je zcela jistě výrazně posílená smluvní volnost. V oblasti developmentu je vítanou změnou možnost uzavírání rovnou nájemních smluv i před dokončením stavby bez nutnosti uzavírání smluv o budoucích nájemních smlouvách. Toto zjednodušení se zcela zažilo a je již na nemovitostním trhu standardem.

V oblasti investic do nemovitostí pokračuje v právu trend transakcí s významným omezením odpovědnosti prodávajících po realizaci prodeje s tím, že prodávající zajistí kupujícímu pojištění titulu k nemovitostem, titulu k prodávaným obchodním podílům či akciím a pojištění záruk a prohlášení ze strany prodávajícího. Standardem je, že náklady na zajištění takového pojištění jdou k tíži prodávajícího.

EMIL HOLUB
Clifford Chance

ENGLISH SUMMARY

INTRODUCTION TO THE "LAW" CHAPTER

- According to an exclusive survey by ARTN among its members and other figures of the real estate market, it seems that since the "legal revolution" of 2012 in the form of the New Civil Code, professionals do not expect anything from the development of law in the next term. On the contrary, they require stability and focus more on the development of regulations on a local level.
- In Prague, progress with regard to the new Metropolitan plan that should allow the development of so far non-stabilised Prague areas is expected. In terms of the development of legislation in the last year, the respondents noticed (besides the amendment to the Building Act) the amendment to the act on money laundering operations and the need to keep records of the eventual owners of companies arising from this amendment.

SHRNUTÍ LEGISLATIVNÍCH ZMĚN

Od 1. ledna 2018 vstoupil v účinnost zákon č. 225/2017 Sb., zákon, kterým se změnil zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (novela stavebního zákona), (dále jen „Novela“), které mají urychlit zdlouhavé povoloovací procesy nových staveb. Developeři a ostatní odborná veřejnost očekávají, že se podaří tento záměr naplnit.

Změny se týkají zejména zjednodušení změn územně plánovací dokumentace, zkrácení lhůty pro napadení územního plánu, prodloužení lhůty pro pořízení nových územních plánů, sloučení územního a stavebního řízení, změny okruhu účastníků řízení, změny v možnosti přezkumu závazných stanovisek dotčených orgánů a povolování užívání staveb. Lze předpokládat, že povolování staveb se díky tomu může zkrátit.

Asi největším pokrokem je takzvané koordinované řízení. Na jeho základě bude možné sloučit nyní oddělené územní řízení, stavební řízení i posuzování vlivu na životní prostředí. Původním záměrem Novely bylo vedení jednoho řízení, vydání jednoho rozhodnutí s možností jednoho odvolání a případně jedné žaloby. Tento záměr však nebyl zcela prosazen, a přestože je Novela správným krokem, přináší celou řadu nových výkladových problémů, které bude nezbytné v praxi řešit.

Řada problémů stále přetrvává u výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, a to zejména v souvislosti s výkupy pozemků. Situace se stala neúnosnou a Ministerstvo dopravy České republiky reagovalo návrhem legislativních změn, jejichž podstatou je tzv. předběžná držba pozemků, která umožní zahájit výstavbu před výkupem či vyvlastněním pozemků.

ZJEDNODUŠENÍ POŘIZOVÁNÍ ZMĚN ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Novela upravuje zjednodušený postup při pořizování změn územně plánovací dokumentace (zkrácené postupy pořizování aktualizací, resp. změn územně plánovací dokumentace), čímž dojde k úspoře času.

ÚZEMNÍ A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Novela rovněž rozšiřuje tzv. zjednodušené postupy pro určité typy výstavby a dále zavádí možnost sloučení jednotlivých dříve oddělených povolovacích procesů do jednoho řízení (integrovane postupy). Novela upravuje tři nové typy integrovaných postupů, a to:

- územní řízení spojené s posuzováním vlivů na životní prostředí (EIA),
- společné územní a stavební řízení,
- společné územní a stavební řízení spojené s EIA.

V důsledku integrovaných postupů dochází k odstranění předchozí duplicity v řízeních. Novela zachovává rovněž (jako možnost) postupovat v samostatném územním řízení a samostatném stavebním řízení, tedy v samostatných neintegrovanech postupech. Investor si bude moci zejména s ohledem na složitost výstavby zvolit, zda bude postupovat samostatnými řízeními, či zda si požádá o vydání integrovaného povolení. Společné řízení lze vést pro jednotlivou stavbu, tak i pro soubor staveb.

Lze předpokládat, že u složitých staveb budou investoři postupovat spíše v samostatném územním a stavebním řízení po předchozím posouzení vlivů na životní prostředí, a to zejména z důvodu úspory nákladů pro případ neúspěšného společného řízení. V takovém případě by bylo nezbytné přepracovat podstatnou část dokumentace, na kterou již vynaložili značné finanční prostředky.

„Hlavním problémem nemovitostního práva nejsou nedostatky legislativy, ale nedostatky při jejím výkladu. Změnit by se tedy mělo především často alibistické, formalistní, nepředvídatelné a pomalé rozhodování (některých) úředníků a soudců.“

Ondřej Hampl, BADOKH

ZMĚNA OKRUHU ÚČASTNÍKŮ ŘÍZENÍ

Na základě Novely dochází ke změně okruhu účastníků územního a stavebního řízení. Okruh byl dlouhodobě kritizovaným tématem, zejména § 70 zákona č. 114/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, na základě kterého se umožňovalo spolkům, jejichž předmětem činnosti je ochrana přírody a krajiny, aby se přihlášily do územních a stavebních řízení jako účastníci řízení. S výjimkou záměrů vyžadujících posouzení vlivu na životní prostředí EIA se tak spolky mohou účastnit pouze řízení podle zákona o ochraně přírody a krajiny, nikoliv řízení podle stavebního zákona.

ZÁVAZNÁ STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Novelou dochází ke změně v možnosti přezkumu tzv. závazných stanovisek dotčených orgánů, která jsou podkladem pro vydání správního rozhodnutí. Pokud dotčený orgán podle předchozí právní úpravy vydal nesouhlasné závazné stanovisko, nemohl stavební úřad žádosti stavebníka o umístění či povolení stavby vyhovět. Před Novelou bylo možné nezákonné stanovisko měnit nebo případně zrušit v rámci tzv. přezkumného řízení (probíhalo nezávisle na řízení o vydání správního rozhodnutí) nebo až v rámci odvolacího řízení proti finálnímu rozhodnutí, kdy odvolání směřovalo proti obsahu podkladového závazného stanoviska.

Novela upravuje již nový postup, kdy nadále nebude možné přezkoumat závazná stanoviska v rámci tzv. přezkumného řízení a nezákonné závazné stanovisko bude možné zrušit nebo případně změnit až v rámci odvolacího řízení proti vydanému finálnímu rozhodnutí. Po-

kud by bylo vydáno negativní (nesouhlasné) stanovisko dotčeného orgánu ve vztahu k záměru stavebníka nebo pokud by dotčený orgán ukládal stavebníkovi nepřiměřené nebo nezákonné podmínky, nemůže se po Novele stavebník bránit proti stanovisku dotčeného orgánu, ale nejdříve musí stavební úřad zamítnout žádost stavebníka o povolení. A proti tomuto rozhodnutí o zamítnutí žádosti musí žadatel podat odvolání. Tento postup je ve svém konečném důsledku neefektivní, složitý a zdoluhavý.

Novela rovněž rozšiřuje okruh případů, kdy lze vydat pouze závazné stanovisko, nikoli samostatné správní rozhodnutí.

ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zavádí se institut tzv. závazného stanoviska orgánu územního plánování k souladu stavebního záměru stavebníka s územně plánovací dokumentací a cíli územního plánování. Před Novelou posuzoval soulad stavebního záměru s územním plánem přímo stavební úřad, a to v rámci územního řízení.

Podle Novelu nebude soulad stavebního záměru s územním plánem ve většině případů posuzovat přímo stavební úřad (který vede řízení), ale tzv. úřad územního plánování (jako dotčený orgán). Úřad územního plánování bude vydávat stanovisko, které bude závazné pro stavební úřad. Takové stanovisko bude mít platnost dva roky. Po uplynutí této doby musí být opětovně prodlouženo.

POVOLOVÁNÍ UŽÍVÁNÍ STAVEB

Nově dochází rovněž k výrazným změnám povolování užívání dokončených staveb. Kolaudaci budou podléhat pouze stavby, které vyžadovaly podle předchozí právní úpravy vydání kolaudačního souhlasu, a všechny ostatní stavby bude možné užívat po dokončení bez souhlasu stavebních úřadů. Podle předchozí právní úpravy před Novelou platilo, že po dokončení stavby mohl ve většině případů stavebník stavbu začít užívat pouze na základě pouhého oznámení stavebnímu úřadu. U určitých druhů staveb byl vyžadován tzv. kolaudační souhlas.

Po Novele již nebude užívání stavby na základě oznámení stavebnímu úřadu vůbec aplikováno a stavby, které bylo (podle právní úpravy před Novelou) možné začít užívat po oznámení stavebnímu úřadu (tedy bez rozhodování), může po Novele stavebník začít užívat zcela bez oznamování stavebnímu úřadu. U staveb, k jejichž užívání byl

před Novelou vydáván kolaudační souhlas, bude i po Novele probíhat kolaudace.

Novela zavádí pojmy kolaudační souhlas a kolaudační rozhodnutí. V případě kolaudačního souhlasu se nevede samostatné správní řízení, zatímco kolaudační rozhodnutí je vydáváno ve správním řízení, u kterého je stanoven okruh účastníků řízení.

STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁNY PLATÍ AŽ DO ROKU 2022

Dochází k prodloužení lhůty pro pořízení nových územních plánů. Lhůta se prodlužuje do konce roku 2022. Stavební zákon stanovoval povinnost obcí vydat nové územní plány, pokud by k jejich vydání nedošlo do roku 2020, ztratily by původní územní plány platnost.

Původně stanovený termín se ukázal jako nereálný, a Novela tak pouze reaguje na skutečný stav věcí. Tato změna je vítána ze stran měst a obcí a umožňuje v realistickém čase pořídit nové územní plány.

ZKRÁCENÍ LHŮTY PRO NAPADENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Novelou dochází ke zkrácení lhůty pro možnost soudního napadení (přezkum nebo podání návrhu na zrušení) tzv. opatření obecné povahy, kterým se vydávají zásady územního rozvoje, územní plány a regulační plány, a to ze současných tří let na jeden rok.

NÁVRH NOVELY ZÁKONA O URYCHLENÍ VÝSTAVBY DOPRAVNÍ, VODNÍ A ENERGETICKÉ INFRASTRUKTURY

Ministerstvo dopravy České republiky připravilo novelu zákona č. 416/2009 Sb., zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, v platném znění. Cílem novelty je zkrátit dobu přípravy dopravních staveb. Hlavním nástrojem pro zrychlení výstavby je institut tzv. předběžné držby, který umožní zahájit stavbu ještě předtím, než budou vykoupěny nebo případně vyvlastněny všechny pozemky pod budoucí liniovou stavbou.

Územní řízení u vyjmenovaných staveb povede vždy jeden specializovaný stavební úřad v kraji, který celý proces urychlí. Přílohou připravované novelty je seznam dálničních staveb, který obsahuje páteřní dálniční síť, hlavní železniční koridory nebo vysokorychlostní tratě.

GABRIEL ACHOUR, VOJTĚCH FIALA
Achour & Partners

ENGLISH SUMMARY

SUMMARY OF LEGISLATIVE CHANGES

- Since January 1, Act No. 225/2017 Coll., which changes Act No. 183/2006 Coll. on Territorial Planning and Building Regulations (Building Act), as amended, and other related acts (the amendment to the Building Act), (hereinafter referred to as "the Amendment"), entered into force, and they should speed up the lengthy new construction permitting processes. Developers and the rest of the professional community expect this intention to be successfully fulfilled.
- The changes are mostly related to the simplification of changes to territorial planning documentation, the shortening of time limits to challenge a territorial plan, lengthening of time limits to create new territorial plans, joining territorial and construction proceedings in one, changes to parties in proceedings, changes to the possibility of reviewing binding opinions of concerned authorities, and permitting building use. It can be assumed that the process of permitting constructions will become shorter.

PRÁVNÍ ASPEKTY ZAMĚSTNÁVÁNÍ CIZINCŮ VE VÝSTAVBĚ

Stavebnictví je obor, ve kterém se odráží současný růst ekonomiky státu: čím více je ve společnosti peněžních prostředků, tím větší je poptávka po nemovitostech a rostou i investice do jejich výstavby. Vzhledem k tomu, že občané ČR o práci ve stavebnictví na dělnických pozicích zájem příliš nejeví, je tato mezera na českém trhu zaměstnanosti často a dlouhodobě vyplňována cizinci. V některých případech zde dochází k nelegální práci, která je ve stavebnictví dlouhodobě terčem kritiky a zájmu státních orgánů.

Jelikož žádný systém není dokonalý a absolutní kontrola ze strany státu možná není, je třeba s nelegální prací počítat i do budoucna. Přesto se stát snaží současný stav alespoň částečně zlepšovat pomocí dílčích opatření - z poslední doby můžeme jmenovat např. projekt Režim Ukrajina. Cílem tohoto projektu je umožnit českým firmám zaměstnávat středně a nízkou kvalifikované ukrajinské pracovníky zrychleným režimem, kdy dojde k časové úspoře zejména při přijímání a vyřizování žádostí o zaměstnanecké karty.

Vláda ČR 31. 1. 2018 schválila aktualizaci a navýšení roční kvóty Režimu Ukrajina pro tuto nejpočetnější skupinu pracujících neunijních cizinců u nás o dvojnásobek, na celkových 20 000. V ČR můžeme obecně klasifikovat 3 druhy cizinců:

1) Občané členských států Evropské unie a jejich rodinní příslušníci. Skupina, která má nejlepší podmínky pro vstup na pracovní trh, protože tyto osoby mají v pracovněprávních vztazích v ČR stejné právní postavení jako občané ČR. Totožné postavení mají také občané ze států Evropského hospodářského prostoru (EHP), tj. z Islandu, Norska a Lichtenštejnska, ale i občané Švýcarska, které členem EU ani EHP není.

2) Osoby s trvalým pobytem na základě povolení k pobytu na území ČR. Jde o osoby starší 15 let věku s platným povolením k pobytu vydaným Policií ČR. Od skupiny občanů EU a jejich rodinných příslušníků se liší nutností získat povolení k pobytu. V pracovním právu pak požívají stejná práva jako občané ČR. Limitace ve výběru zaměstnání je u těchto osob pouze v rámci profesí, kde je výslovně vyžadováno občanství ČR (např. ve státní službě).

3) Občané třetích zemí. Tato skupina cizinců má podmínky z těchto tří skupin nejtěžší a pro řádné uzavření pracovní smlouvy, jakož i po celou dobu trvání zaměstnání v ČR potřebuje cizinec primárně povolení k zaměstnání, jež vydává příslušný úřad práce. Na základě tohoto povolení může cizinec žádat o povolení k pobytu vydávané Policií ČR. Obě uvedená povolení jsou nezbytná pro to, aby zde mohl být cizinec legálně zaměstnán.

Zaměstnávání osob z prvních dvou skupin jsou takřka bez omezení. Ve stavebnictví však tyto osoby představují minoritní skupinu osob. Nejdůležitější skupinou cizinců pro zaměstnávání ve stavebnictví v ČR je právě ta poslední – občané tzv. třetích zemí. Níže se proto

zaměřujeme na možnosti, jak tyto osoby mohou být v ČR legálně zaměstnány:

1. Pracovní povolení

Donedávna jediným legálním způsobem, jak zaměstnat občany třetích zemí, bylo získání pracovního povolení od příslušného krajského Úřadu práce, pro které je nezbytné doložit souhlas zaměstnavatele se zaměstnáním žadatele anebo již uzavřenou smlouvu. Správní poplatky za povolení činí 500 Kč, prodloužení 250 Kč. Příslušný je ten Úřad práce, v jehož obvodu má být práce vykonávána.

O povolení se žádá skrze zastupitelský úřad ČR v domovském státě žadatele a je rovněž třeba doložit odbornou způsobilost, pokud je pro dané pracovní místo vyžadována. Na základě tohoto povolení pak může žadatel požádat o povolení k pobytu, které vydává Policie České republiky – Služba cizinecké policie. Zejména pro stavebnictví, ale i pro jiné obory fungující v režimu sezonních prací, je uvedený dvoustupňový systém příliš zdoluhavý a byrokratický, a bývá tak často obcházen.

2. Zaměstnanecká karta

Od 1. 6. 2014 existuje jednodušší způsob, jak legálně zaměstnat cizince, a to prostřednictvím institutu zaměstnanecké karty. Zaměstnanecké karty jsou v mnoha ohledech jednodušší, rychlejší a výhodnější pro všechny strany než shora uvedený proces pracovního povolení.

Karta je primárně určena pro tzv. duální režim. To znamená, že jedna karta v sobě zahrnuje jak povolení k pobytu, tak povolení k zaměstnání. Požádat může cizinec s úmyslem dlouhodobě se zdržet v ČR za účelem výkonu konkrétní práce na zastupitelském úřadu ČR v domovské zemi cizince nebo na pracovišti Ministerstva vnitra ČR, pokud již cizinec pobývá na území ČR na základě víza k pobytu nad 90 dnů nebo povolení k dlouhodobému pobytu za jiným účelem. Správní poplatek činí 1 000 Kč.

Karta se vydává konkrétní osobě na konkrétní pracovní pozici, kterou tato osoba může obsadit na maximálně 2 roky s tím, že je možné požádat o prodloužení platnosti karty. Toto povolení, stejně jako povolení k zaměstnání, se vydává na základě platně uzavřené pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti či smlouvy o smlouvě budoucí.

Na dohodu o provedení práce zaměstnaneckou kartu vydat nelze, jelikož je tato dohoda limitována zákonem na maximálně 300 odpracovaných hodin za rok, což nelze považovat za dlouhodobý výkon práce, který je pro vydání karty požadován. Dalším požadavkem je opět případná profesní/odborná způsobilost, kterou cizinec prokáže předložením dokladu o vyžadovaném vzdělání, popř. jeho ekvivalent, jenž je v ČR uznáván.

3. Agenturní zaměstnání

Třetím způsobem, jak je možné zaměstnat cizince, je zprostředkování zaměstnání prostřednictvím agenturního zaměstnávání. Tyto agentury fungují tak, že zaměstnávají jako své zaměstnance jednotlivé cizince, které pak na základě smluv dočasně přidělují objednatelům, kteří jejich práci dále přidělují a řídí. V posledním desetiletí agentury práce zažívají doslova boom a na plném pracovním trhu využívají svého postavení k „dovážení“ pracovníků do ČR.

Tato možnost je hojně využívána díky tomu, že agentury práce se rovněž starají o administrativní a byrokratické záležitosti spojené se zaměstnáním cizinců samostatně. Za tyto své služby si agentury samozřejmě účtují poplatky, které si posléze strhávají z peněz, které dostanou za vykonanou práci od objednatelů a až poté vydělané peníze poskytnou svým zaměstnancům, kteří fakticky práci vykonali.

V poslední době se i tento způsob začal v některých případech zneužívat, kdy některé nesolidní agentury např. dodávají nedostatečně kvalifikované pracovníky.

4. Modrá karta

Poslední možností, jak zaměstnat cizince mj. ve stavebnictví, je zaměstnání na tzv. modrou kartu. Jedná se však o povolení k výkonu práce pouze pro vrcholné a vysoce odborné pracovníky. Takových je však mezi uchazeči z třetích států menšina. Většina vysoce odborných pozic v ČR je totiž zaplněna občany ČR nebo občany EU, u kterých je uznávání odborné kvalifikace jednodušší a nemají žádné nebo pouze minimální administrativní omezení ve výběru a výkonu povolání.

Žádost o modrou kartu podává opět cizinec, pokud má zájem pobývat na území ČR přechodně po dobu delší než 3 měsíce a výkon práce vyžaduje již zmíněnou vysoce odbornou kvalifikaci. Její splnění se prokazuje diplomem řádně ukončeného vysokoškolského vzdělání anebo vzdělání vyššího odborného. Žádost podává na zastupitelském úřadě ČR ve státě, jehož je žadatel občanem, anebo ve státě, který vydal cestovní doklad. Žadatel opět musí doložit pracovní smlouvu s tím, že výkon práce bude trvat minimálně rok s určitou týdenní pracovní dobou. Modrá karta může být vydána na maximální dobu 2 let.

ADAM ŽÁČEK, JAROMÍR BEČIČKA

Invicta

ENGLISH SUMMARY

LEGAL ASPECTS OF EMPLOYING FOREIGNERS IN CONSTRUCTION

- The building industry is a sector where the current growth of the state's economy is reflected: the more funds there are in society, the higher the demand in the real estate market, and the more the investments in construction increase.
- While Czech citizens are not very interested in working in the building industry as blue-collar workers, this gap in the Czech employment market is very often filled by foreigners in the long term. In some cases illegal work occurs, which is criticized in the building industry in the long term and public authorities focus on it.

Investice do nemovitostí vyžadují zkušenosti

Náš multidisciplinární tým se postará
o všechny aspekty vašeho projektu.

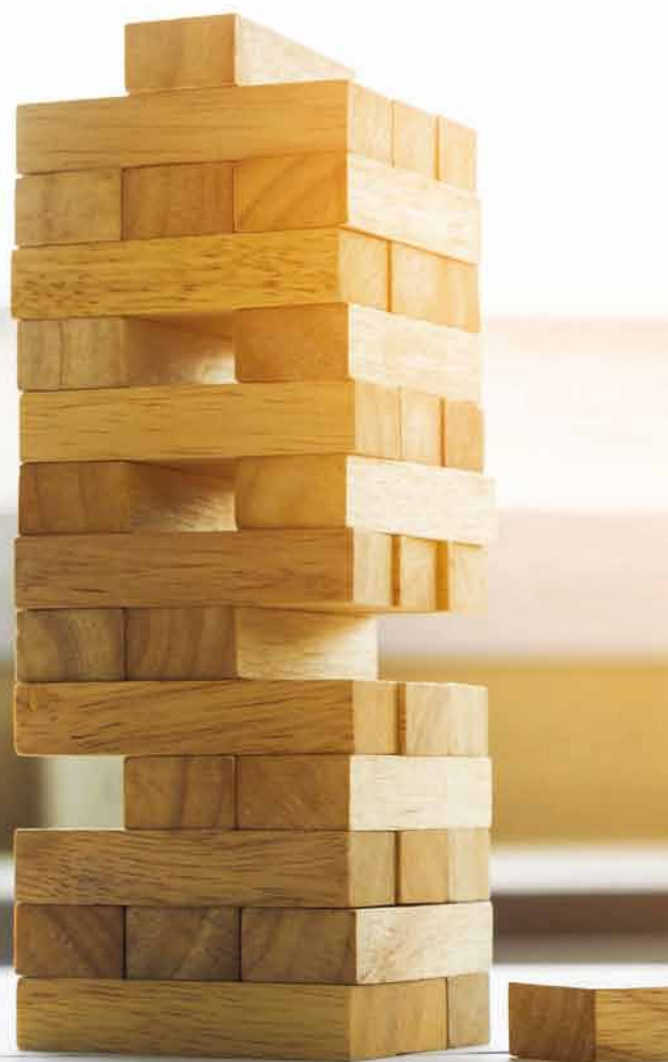
Propojením znalostí, dat a technologií
pomáháme přizpůsobit vaše podnikání
v oblasti nemovitostí neustálým změnám.

kpmg.cz

Anticipate tomorrow. Deliver today.



© 2018 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.





**Souhrn toho nejdůležitějšího,
co se událo na realitním trhu –
to je nový newsletter ARTN.**

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

Roky volební jsou obvykle z hlediska daňového vývoje spíše obdobími poklidnými a vyčkávacími. Ani rok 2017 z tohoto trendu nevybočil. Již však počátek roku 2018 ukazuje, že pro další období nás významné změny neminou (zejména v roce 2019) a ani dlouhé působení vlády v demisi není tomuto na překážku. Je však nutno připustit, že některé z připravovaných změn, které mohou ovlivnit i oblast trhu nemovitostí, představují povinnou implementaci předpisů Evropské unie, zejména pak Směrnice Rady (EU) 2016/1164 („Směrnice ATAD“).

TRENDY V DANÍCH PRO NEMOVITOSTNÍ SEKTOR

V roce 2017 nelze v zásadě mluvit o žádných legislativních novinkách přímo ovlivňujících nemovitostní sektor, ponecháme-li stranou možnost daňového odpisu technického zhodnocení na podnatém majetku. Spíše než změna daňové legislativy mají na nemovitostní a realitní sektor vliv nové přístupy a hledání nových aktivit v tomto sektoru. Z pohledu daní přináší nová řešení a diskutování otázek, které dosud nezaznívaly.

Nájemní bydlení

Příkladem podobné nové aktivity je ve větší míře příklon k realizaci nájemního bydlení. Toto je zřetelné nejen u fyzických osob jako alternativní způsob investice, ale i u developerů, kteří již ve fázi plánování nových projektů uvažují o využití budovaných bytových kapacit k pronájmu.

Na straně fyzických osob je nejen v České republice, ale i v sousedních zemích zřejmá zvyšující se obliba provozování krátkodobých pronájmů prostřednictvím portálů zastřešujících či zprostředkovávajících tyto aktivity. V důsledku toho dochází ze strany správce daně ke zvýšenému zájmu o osoby provozující daný způsob pronájmu. Vzniká tím řada otázek souvisejících s daňovým zohledněním těchto aktivit.

Na straně právnických osob příklon k poskytování nájemního bydlení znamená nutnost pečlivého přístupu k uplatňování nároků na odpočet DPH a zvyšuje nároky na dlouhodobé daňové plánování. Nevhodné nastavení nájemní struktury pak může přinášet zvýšené náklady v oblasti DPH a překlopení ziskového projektu ve ztrátu.

Daň z nabytí nemovitých věcí

Ani v případě daně z nabytí nemovitých věcí v roce 2017 nedošlo ke změnám v příslušné legislativě, nicméně změny v tomto případě plynou ze soudních rozhodnutí. V konkrétním posuzovaném případě byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí cena sjednaná mezi kupujícím a prodávajícím. Jelikož tento převod podléhal DPH, vyvstala otázka zahrnutí této DPH do základu daně pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí. Ačkoliv finanční správa dlouhodobě zastávala názor, že související DPH je součástí ceny sjednané, přičemž se opírala o důvodovou zprávu k této zákonné úpravě, Nejvyšší správní soud rozhodl, že DPH do základu daně pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí nevstupuje.

Vzhledem k tomu, že Nejvyšší správní soud obdobným způsobem konzistentně rozhodl v krátkém období ve dvou různých případech, byla tato soudní praxe finanční správou akceptována. Finanční správa následně publikovala informaci, že závěry rozsudku jsou aplikovatelné jak na případy nově podávaných daňových přiznání, tak i na již podaná přiznání, ke kterým je možné podat dodatečné daňové přiznání. Zároveň bylo potvrzeno, že závěry se aplikují na případy, kdy je poplatníkem nabyvatel i prodávající.

SMĚRNICE ATAD

Z pohledu daně z příjmů právnických osob se zásadních změn dočkáme až v roce 2019. Největší změny budou plynout již z výše zmíněné implementace Směrnice ATAD. Lze předpokládat, že například omezení odčitatelnosti nadměrných výpůjčních nákladů se dotkne především realitního sektoru, který ve valné většině případů pracuje s externím financováním. Již nyní je proto vhodné věnovat této oblasti potřebnou pozornost a projekci nové úpravy zahrnout co nejdříve do dlouhodobých plánů. Zejména v případě velkých projektů můžeme očekávat, že bude dosaženo limitů navrhovaných zmíněnou novelizací zákona o daních z příjmů.

Primárním základem Směrnice ATAD, jejíž implementace je pro členské státy EU povinná od 1. ledna 2019, je omezení možnosti vyhýbání se daňovým povinnostem v jednotlivých státech přesunem zisků či aktivit do jiných států s nižší úrovní zdanění. Novela českých daňových předpisů, především pak zákona o daních z příjmů, která zahrnuje požadavky této směrnice, byla v době přípravy tohoto textu v tzv. vnějším připomínkovém řízení. Lze předpokládat, že zřejmě v průběhu května by mohla být projednána Poslaneckou sněmovnou PČR v prvním čtení.

Směrnice se zaměřuje především na následující oblasti:

- odčitatelnost výpůjčních nákladů,
- pravidlo proti zneužití práva,
- ovládané společnosti (CFC),
- hybridní instrumenty,
- zdanění při odchodu (Exit tax).

Na základě znění návrhu novely zákona o daních z příjmů, která zahrnuje implementaci těchto pravidel do lokální legislativy, by mělo dojít k úpravám, které rozebíráme níže.

Omezení odčitatelnosti nadměrných výpůjčních nákladů

Současná daňová úprava omezuje odčitatelnost finančních základů (zejména úroků) především pravidly tzv. nízké kapitalizace. Tomuto omezení však podléhají pouze finanční náklady související s financováním od spřízněných osob. Takové omezení se však jeví z hlediska Směrnice ATAD, která vychází z existující praxe některých států EU (například Německo), jako nedostatečné.

Směrnice a následně i návrh novely zákona o daních z příjmů proto omezení odčitelnosti finančních nákladů rozšiřují na náklady na financování bez ohledu na skutečnost, zda je podkladový (financující) instrument poskytnut osobou spřízněnou, či nikoli. Nová úprava tak bude omezovat například i úrokové náklady z bankovního či dluhopisového financování.

Omezení ve formě nízké kapitalizace však zůstane i nadále zachováno. Finanční náklady z financování od spřízněných osob tak budou pro daňovou uznatelnost podléhat dvojímu testu – testu nízké kapitalizace a (pokud by na základě testu nízké kapitalizace mohly být posouzeny jako daňově uznatelné) dalšímu testu dle nové právní úpravy. Nově budou omezení podléhat tyto položky i v případě, kdy budou do nákladů zahrnuty pouze zprostředkovaně (například prostřednictvím odpisů), pokud finanční náklady byly kapitalizovány do pořizované nemovitosti.

Omezení se bude týkat úrokových nákladů, ale i dalších nákladů souvisejících s financováním, jež jsou z ekonomického hlediska rovnocenné úrokům a nákladům vzniklým v souvislosti se získáním finančních prostředků včetně nákladů souvisejících se zajištěním. V praxi se tak může jednat také o kapitalizované úroky, poplatky související s financováním, „úrokovou složku“ finančního leasingu, záruky spojené s financováním či související kurzové rozdíly. Nová úprava pak bude testovat čistou výši definovaných finančních (výpůjčních) nákladů, tedy nákladů snížených o obdobný typ finančních výnosů.

Novela se však zaměřuje pouze na rozsáhlejší projekty. V případě, že čistá výše definovaných výpůjčních nákladů nedosáhne částky 80 milionů Kč v rámci jednoho účetního období, nebude nová úprava uplatněna. Tato hranice je maximální částkou, kterou Směrnice ATAD umožňuje. Byť se hranice 80 milionů Kč může zdát v současné době nízkých úrokových sazeb dostatečná, možný růst úrokových sazeb v budoucnu může tuto hranici přiblížit i středně velkým realitním projektům.¹

Hranice 80 milionů Kč je pak navrhovanou hranicí pro jednotlivého poplatníka (společnost) bez ohledu na další společnosti ve skupině. Rozdělování jednotlivých projektů do samostatných společností tak zřejmě může získat další důvod.

V případech, kdy tato hranice čisté výše výpůjčních nákladů bude překročena, pro daňovou uznatelnost bude nutno přistoupit k dalšímu testu srovnání s výsledkem hospodaření v daném účetním období. V případě, že pak čistá výše finančních výpůjčních nákladů překročí 30% EBITDA, budou výpůjční náklady přesahující tuto hranici v daném období daňově neuznatelné.

Využití EBITDA pro stanovení hranice daňové uznatelnosti se z praktického hlediska i z důvodu fluktuace tohoto ukazatele (zejména v prvních letech některých realitních projektů) nejeví jako nejšťastnější. Směrnice v návaznosti na praxi některých členských států však jinou variantu neumožňuje. Určitým změkčením tohoto pravidla a určitou kompenzací za fluktuující srovnávací základnu pak může být možnost přenosu hodnoty případných daňově neuznatelných výpůjčních nákladů do dalších zdaňovacích období (bez časového omezení) a jejich uplatnění pro snížení základu daně za stanovených podmínek.

Značnou komplikací pro uplatnění přenášených výpůjčních nákladů do budoucna je však nemožnost jejich přenosu v případě zániku poplatníka při přeměně společnosti, například při fúzi s jinou společností. O takové možnosti, kterou současné předpisy upravují například u přenosu daňových ztrát na nástupnickou společnost, existující návrh neuvažuje. Komplikace, které taková úprava může způsobovat například při prodeji některých větších realitních projektů novým investorům, jsou tak zřejmé.

Obecné pravidlo proti zneužití práva

Zákonná úprava zamezující tzv. zneužití práva (abuse of law) není v českém daňovém právu nic nového. České soudy již v minulosti jednoznačně potvrdily princip, že daňová zvýhodnění nelze uplatnit v případech, kdy jediným důvodem pro provedení určité konkrétní transakce bylo právě získání takové daňové výhody.

Zakotvení tohoto principu přímo do daňového řádu, jak navrhuje diskutovaná novela v návaznosti na Směrnici ATAD, však výrazně posiluje, byť nepřímou, oprávnění daňové správy v této oblasti. Jedním ze základních aspektů je rozšíření definice zneužití práva i na transakce, u nichž získání daňového zvýhodnění není jediným, ale pouze jedním z hlavních důvodů. Pro odmítnutí daňového zvýhodnění tak finanční správě bude postačovat prokázat, že motivace daňového subjektu pro provedení určité transakce spočívala také v daňové oblasti.

Hranice mezi řádným uplatňováním daňových předpisů a možným zneužitím práva se tak stává více zastřenou, než je tomu v současné době. Nedostatečná judikatura v této oblasti pak zcela jistě povede ke značné nejistotě daňových subjektů a potencionální nejistotě u některých transakcí či využívání některých struktur, které jsou v současné době zcela běžné. Ať už jsou to různé přeměny společností či využívání zahraničních holdingových struktur.

Daňová správa tak získává další nástroj, který ji zjednodušuje doměření daně. Náprava nesprávného využití takového nástroje pak bude možná pouze prostřednictvím soudní žaloby, což je postup časově značně náročný. Navíc je nutno uvést, že i v případě napadení rozhodnutí daňové správy správní žalobou je případně doměřená daň splatná a zrušení takového rozhodnutí pak v závislosti na konkrétním soudu může být otázkou tří a více let.

Ovládané společnosti – CFC pravidla

Tento nový princip zavádí možnost zdanění nerozdělených zisků zahraniční ovládané společnosti ve státě mateřské společnosti. Tato pravidla se tak mohou týkat těch českých společností, které mají dceřině společnosti nebo stálou provozovnu (což bude spíše výjimečný případ) v jiných státech, pokud taková dceřiná společnost (nebo stálá provozovna) podléhá zdanění sazbou daně, která je alespoň o 50% nižší než v České republice.²

Podmínkou pro uplatnění těchto pravidel by pak mělo být, že dceřiná společnost (stálá provozovna) nevykonává podstatnou hospodářskou činnost. Co si lze pod takovou činností představit, pak návrh novely zákona o daních z příjmů explicitně neuvádí, a ponechává tak poměrně široký prostor aplikační praxi, která však bude omezena požadavky směrnice.

¹ Při úrokové sazbě 5% p.a. odpovídá hranice jistně ve výši 1,6 mld. Kč – je však nutno vzít v úvahu, že do testu nevstupují jen úrokové náklady.

² V současné době by v takovém státě byla sazba z příjmů aplikovaná na konkrétní společnosti 9,5% a nižší – srovnajme například Maďarsko aplikující v současné době daň z příjmů právnických osob ve výši 10%, což se uvedené hranici velmi blíží.

V případě existence takové dceřiné společnosti by pak její zisky byly zdaněny mimo domovského státu také v České republice, podle českých daňových předpisů. Daň zaplacenou v domovském státě by pak bylo možno započíst na českou daňovou povinnost.

Hybridní nesoulady

Další oblastí upravovanou Směrnicí EU, která se promítne v novelizaci lokálních daňových zákonů, je oblast řešení tzv. hybridních nesouladů. Jedná se o situace, které vyplývají z odlišné právní kvalifikace subjektů, finančních instrumentů nebo stálých provozoven jednotlivých států.

Tyto odlišnosti vznikají například při posouzení transparentnosti stejné entity podle práva různých států nebo při posouzení úroků, které dle práva jiných států mohou být považovány za dividendy atd. V důsledku těchto nesouladů může být jedním z aspektů využití takových hybridních struktur získání určité daňové výhody.

Ačkoli by zřejmě bylo možné takové nesoulady řešit i prostřednictvím implementovaných opatření proti „zneužití práva“, návrh novely obsahuje speciální úpravu, která by měla nabýt účinnosti o rok později – tedy od 1. 1. 2020. Předmětem úpravy by pak měla být eliminace nesouladů vznikajících jak mezi členskými státy EU, tak i mezi třetími zeměmi.

Způsob řešení těchto nesouladů závisí pak na specifikách konkrétního případu. Tato řešení je možná shrnout do následujících postupů:

- v případě možnosti dvojího odečtu nákladů v zemi zdroje i v zemi příjemce by měl být odečet odepřen v zemi příjemce
- v případě odečtu nákladů v zemi zdroje bez zdanění výnosu v zemi příjemce by mělo dojít k zamezení odečtu v zemi zdroje.

Aplikace těchto pravidel v případě existence nesouladu se zeměmi mimo Evropskou unii bude zřejmě obtížná. Lze tak předpokládat, že daňové orgány se budou snažit zamezit využití těchto struktur i prostřednictvím obecných pravidel týkajících se zneužití práva. V této souvislosti je nutno také připomenout, že obdobným způsobem již v konkrétních souvislostech judikoval i český Nejvyšší správní soud.

Zdanění při odchodu

Pro úplnost je nutno uvést i další instrument zaváděný Směrnicí ATAD, a to princip tzv. zdanění při odchodu. Principem tohoto institutu je zdanění při přesunu aktiv do zahraničí za předpokladu, že vlastník je zachován, ale zdrojový stát ztrácí právo tato aktiva zdanit. Lze předpokládat, že tento princip najde uplatnění spíše v oblasti výrobních podniků než v oblasti nemovitostí.

Toto nově zaváděné pravidlo by mělo být účinné od 1. ledna 2020 a mělo by zahrnovat přesuny aktiv jak v rámci EU, tak i mimo ni. Základ daně by měl být stanoven jako rozdíl mezi tržní cenou a daňovou zůstatkovou cenou dotčených aktiv.

Další oblasti zasažené novelou

Na rozdíl od let předešlých bychom na tomto místě rádi zmínili také očekávané dopady související s nemovitostmi na fyzické osoby. Zmíněná novela zákona o daních z příjmů mimo již výše uvedeného zavádí také změnu sazby daně z příjmů fyzických osob. A to z 15 % na 19 %, v případě základu daně přesahujícím 1 500 000 Kč pak zavádí sazbu 23 % (některé dostupné návrhy uvádějí dokonce 24 %).

Částečnou kompenzací má být možnost odpočtu 75 % nákladů na zdravotní a sociální pojištění od základu daně. U příjmů, které pojištění nepodléhají, ke kompenzaci docházet nebude. To se bude mimo jiné týkat také zdanění příjmů z pronájmů nemovitostí.

V případě, že pronajímatel (fyzická osoba) bude podléhat vyšší 23 % sazbě zdanění, dojde v jeho případě k výraznému zvýšení daňové zátěže. Otázkou je, zda tento přístup nenahrává úvaze využití zdanění právnických osob, které novelou zůstává zachované ve výši 19 %. Odbornou veřejností je v této souvislosti diskutováno, zda tato vyšší daňová zátěž bude ze strany pronajímatelů promítnuta do výše nájemného či spíše bude představovat tlak na cenu investičních bytů.

POSTUPY SPRÁVCŮ DANĚ

Z pohledu přístupu správců daně je možno i v roce 2018 očekávat pokračování nastoleného trendu maximalizace příjmů státního rozpočtu za využití existujících zákonných prostředků. Stejně jako v minulém roce můžeme očekávat aktivitu zejména v následujících oblastech:

- specializované daňové kontroly
- důsledné uplatňování možností daných platnou legislativou
- důraz na převodní ceny

Specializované daňové kontroly

V roce 2018 je možné očekávat pokračování trendu jednoznačně zaměřených daňových kontrol. Zároveň budou pokračovat již zahájené daňové kontroly, které svým rozsahem často neumožňují ukončení během jednoho roku. Lze také očekávat, že nově zahajované kontroly budou i nadále poplatné aktuálnímu vývoji ve společnosti. Na tento trend je možné poukázat na základě porovnání mediálně exponovaných témat a aktuálně zahajovaných a probíhajících daňových kontrol. Jako příklad je možné uvést kontroly zaměřené na daňové dopady emitování korunových dluhopisů.

Na straně správce daně je možné také vyzorovat další postupy, které vedou k cílenému vedení kontrol a k zajištění „lepšího“ výsledku. K těmto postupům patří především sdílení informací a postupů mezi jednotlivými finančními úřady. Zejména na straně znalostí a specializace pracovníků provádějících kontrolu je patrný značný posun, kdy jednotlivé typy daňových doměrů se v určitých obdobích objevují u plátců/poplatníků bez ohledu na regionální příslušnost. Je tedy zřejmé, že „úspěšné“ postupy jsou správci daně aplikovány v rámci celé České republiky.

„Důsledné“ uplatňování možností daných platnou legislativou

Součástí nastolené politiky finančních úřadů je zejména zajištění zvýšené kontroly nad výběrem daní. Správci daně se tak k zajištění výběru daní snaží využít procesních postupů, které byly v minulosti spíše vzácné. Stále častěji se tak lze setkat například s institutem zajištění daně či využitím daňové exekuce. Oba tyto postupy již byly v loňském roce významně medializovány.

Ačkoliv v minulosti byl tento prostředek využíván spíše jako krajní možnost zajištění výběru daně, i na základě zvýšeného počtu soudních rozhodnutí v této oblasti je evidentní, že jeho obliba ze strany daňové správy roste. Se zajištěním daně se tak setkáváme i u běžných daňových subjektů již v průběhu daňové kontroly. Bývá zajištěna a následně případně exekuvována daň, která teprve bude vyměřena, nebo se tak děje velmi krátce po oznámení výše daňových nedoplatků z titulu penále či úroku z prodlení.

Obrana proti takovému úkonu správce daně je pak obtížná a v krátkém časovém horizontu s ohledem na délku soudních řízení v zásadě nedosažitelná. Na druhou stranu již v loňském roce bylo patrné, že v případě významných excesů daňové správy jsou tyto postupy správními soudy odmítány. Stejný trend potvrzují i soudní rozhodnutí z počátku roku 2018.

Převodní ceny

Daňové kontroly se zaměřují na specifické oblasti, které mohou být spojovány s největším rizikem doměrků. Hlavní oblastí jsou stejně jako v letech předchozích převodní ceny.

K identifikaci daňových subjektů, na které by daňová kontrola měla být zaměřena, slouží finančním orgánům mimo jiné povinnost reportovat objemy transakcí uskutečněných mezi spřízněnými osobami prostřednictvím samostatných příloh k formuláři daňového přiznání. Jelikož rozsah informací v předkládaných přílohách je značný a přílohy jsou již podávány několikátým rokem, finanční úřad je schopen si vytvořit poměrně rozsáhlý obrázek o stavu a struktuře hospodaření subjektu a také o významu vnitroskupinových transakcí.

Struktura skupiny členěná na jednotlivé dceřiné společnosti s jednou nebo více servisními společnostmi je často využívána v nemovitostním sektoru, kdy jednotlivé nemovitostní společnosti pokrývají samostatný developerský projekt nebo jeho fázi a servisní společnost zajišťuje pak provozní funkce těchto společností. Výhody této struktury jsou pro případné transakce s projekty zřejmé. Nicméně rovněž znamenají skutečnost, že základem fungování jsou právě služby poskytované v rámci skupiny, které s sebou mohou přinášet významné nejistoty z pohledu prokázání použití tržních cen. Byť důkazní břemeno v oblasti převodních cen leží primárně na straně správce daně, předložením dokumentace převodních cen v rámci daňové kontroly se procesní situace správce daně neomezuje pouze na jeho tvrzení (stanovení) převodní

ceny, ale také na prokázání nesprávnosti předložené dokumentace.

DALŠÍ AKTUÁLNÍ TÉMATA

Problematika „debt push down“ stále zůstává v realitním sektoru jako prostředek akvizice nemovitostních projektů v různé fázi rozpracovanosti. Tento postup je v určité míře spojován s konceptem zneužití práva. Jedná se o situace, v nichž správce daně může spatřovat zneužití práva v účelovosti takového postupu, zejména pak v rámci vnitroskupinových reorganizací.

Zásadní rizika uvedeného postupu se nacházejí zejména v argumentační úrovni, kdy nejdůležitější úlohu hraje schopnost subjektu prokázat, že byly splněny veškeré požadavky a normy pro realizace restrukturalizace, zejména pak existence ekonomických důvodů.

VÝHLED DO BUDOUCNA

V loňském roce jsme na tomto místě vyjádřili očekávání pouze pozitivnějších zpráv z daňové oblasti. Ačkoliv i vlivem volebního výsledku nedošlo k přijetí žádných turbulentních opatření a novel, nelze říci, že se očekávání naplnila.

I do budoucna tak lze (a to rovněž pod vlivem legislativy EU) očekávat spíše zpřísňování daňových pravidel a důraz na eliminaci možných „daňově optimalizačních“ řešení. Správní soudy pak mohou tlumit excesy daňové správy, daňové předpisy budou i nadále podporovat zdanění zisků v jurisdikcích, kde tyto zisky z prováděné podnikatelské činnosti vznikají. Nemovitostní sektor nebude v tomto směru výjimkou a například omezení daňové uznatelnosti výpůjčních výdajů může být jedním z takových opatření.

PETR TOMAN, PŘEMYSL KLAS
KPMG Česká republika, s.r.o.

ENGLISH SUMMARY

TAXES ON REAL ESTATE

- Election years are usually calm and waiting periods in terms of the development of taxes.
- 2017 was no exception, but the beginning of 2018 already shows that there will definitely be significant changes in the next term (particularly in 2019), and not even the long activity of the resigned government is an obstacle to them.
- It is necessary to admit, though, that some of the upcoming changes that may also affect the real estate market consist of the compulsory implementation of European Union regulations, especially Council Directive (EU) 2016/1164 ("ATAD directive").

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:

Anderle Leoš, Sekyra Group
Berger Pavel, Komerční banka
Brabec Petr, CPI
Klapalová Zdenka, Knight Frank
Hampl Ondřej, BADOKH
Kadeřábek Tomáš, Asociace developerů
Oesterreicher Tomáš, Arcona Capital
Skalický Martin, EDULIOS
Višňovský Peter, Lexxus

V TREND REPORTU 2018 BYLY PUBLIKOVÁNY FOTOGRAFIE TĚCHTO PROJEKTŮ (PODLE POŘADÍ):

IN TREND REPORT 2018, THERE WERE PUBLISHED FOLLOWING PROJECT PHOTOS (IN ORDER OF APPEARANCE):

Titulní strana / Title page:

Penta Investments
Shutterstock

Za poskytnuté fotografie děkujeme.

Our special thanks goes for provided pictures.

© 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 zpracování a obsahová korektura / Editorial Revision and Content Correction: Jiří Hlinka, Martina Kaděrová

Překlad do anglického jazyka / Translation into English: LANGEО, 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 2018 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 11. 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 2018 has been published by the Association for Real Estate Market Development as its 11 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.