

**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

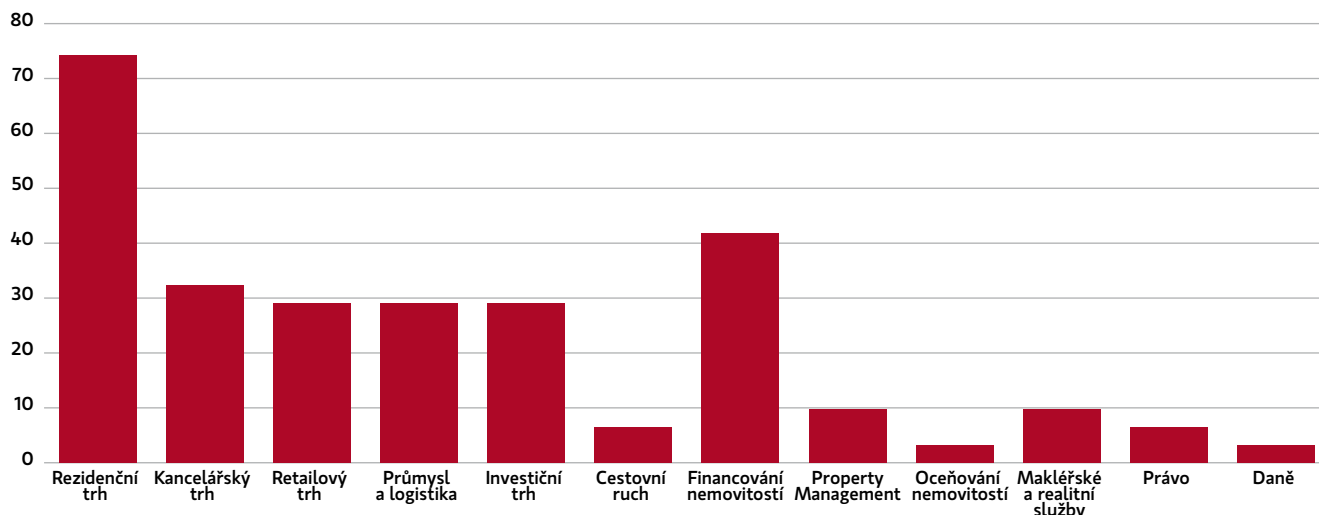
a dalších organizací činných na trhu. Mezi respondenty dále nalezneme důležité představitele a vyšší management veřejné správy, akademické pracovníky a pedagogy vysokých škol se zájmem o tuto oblast.

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 různorodých oblastí realitního trhu.

REZIDENČNÍ TRH V HLAVNÍ ROLI

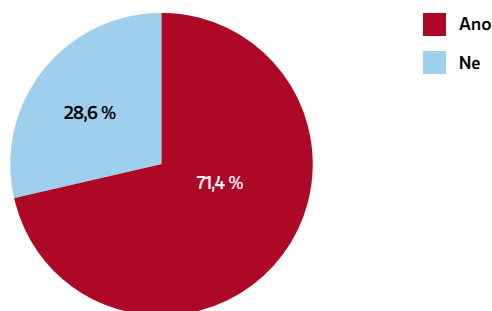
Z výsledků průzkumu jednoznačně vyplývá, že oblast rezidenčních nemovitostí na sebe strhla téměř veškerou pozornost, spojenou s realitním trhem. Tématem číslo jedna byl citelný růst cen nemovitostí a zpřísňující podmínky pro hypoteční úvěrování. K tomuto restriktivnímu opatření přistoupila ČNB v průběhu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

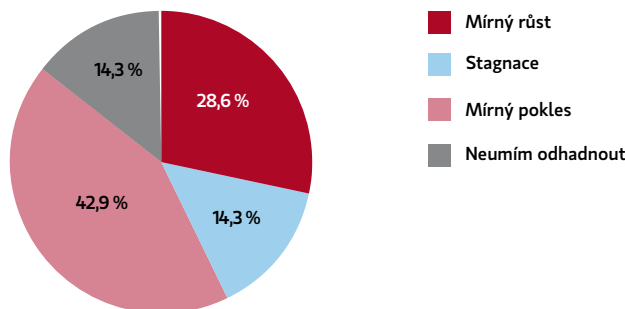




GRAF Považujete nákup nemovitosti pro investiční účely stále za atraktivní?



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

desítek procent. Návrh se má týkat všech fyzických osob, jež mají příjmy osvobozené 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.

„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

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 setkávání 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.

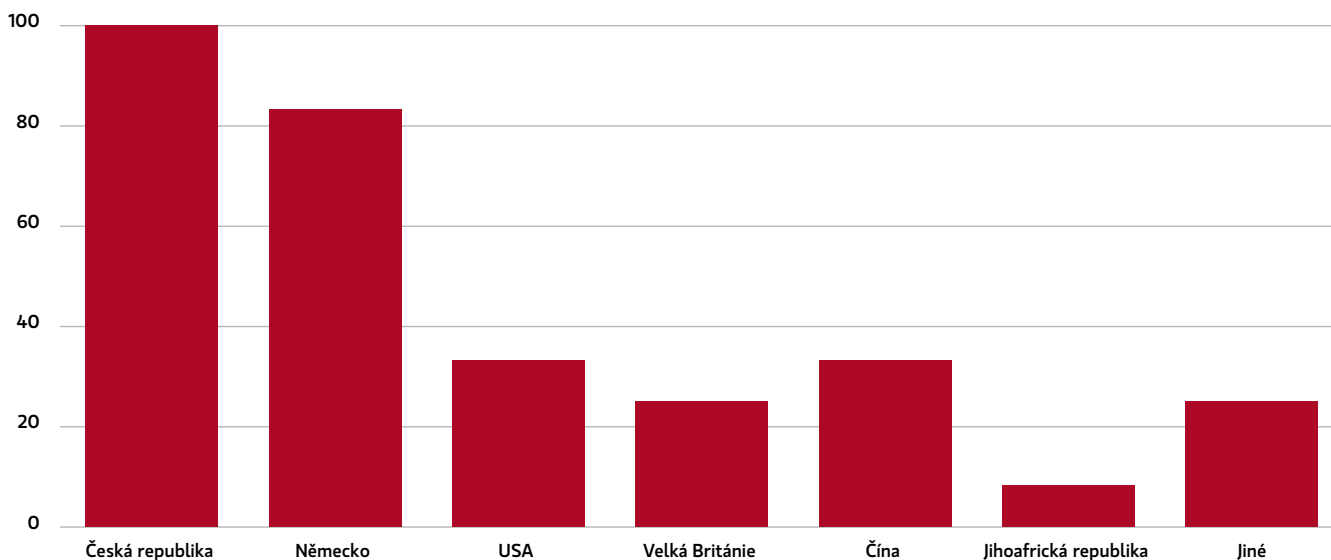
„Služby typu airbnb ovlivňují cenu rezidencí – zejména v turisticky atraktivních lokalitách. Je to reálná konkurence hotelovému ubytování. Výnosnost takovýchto nemovitostí je výrazně vyšší, což se projevuje na jejich tržní ceně. Myslím si, že regulace by měla být stejná jako v případě hotelů. Je otázkou 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 neaktivnější 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 povolovacích 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 vyliďování 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.