

# Svět českých realit podle ARTN



Author: SF/pb | Published: 27.02.2014

Za nejvýraznější trend, který se bude projevovat na trhu nemovitostí v ČR v letech 2014 a 2015 bez ohledu na jeho jednotlivé segmenty, označila největší část respondentů růst, respektive stabilizaci ekonomiky a trhu. Viditelné je i rostoucí zastoupení nových hráčů na trhu, zpravidla z řad domácích privátních investorů, firem mimo realitní trh, ale také zahraničních institucionálních investorů. Odborníci očekávají, že v roce 2014 bude stoupat atraktivita segmentu logistických a datových center. Pokračovat by měla také diverzifikace v rámci jednotlivých segmentů trhu. Přestože rekonstrukci občanského práva a schválení nového občanského zákoníku považovalo jen 9 % respondentů za klíčovou událost tohoto roku, vývoj událostí v posledních měsících tento názor výrazně posunul. Dnes se již více než třetina aktérů trhu domnívá, že implementace nového zákoníku a s ní spojené dopady na praxi realitního trhu budou letos i příští rok nejvýraznějším parametrem jeho vývoje. Na druhé a třetí místo klíčových událostí v nejbližších dvou letech experti nominovali zvýšení objemu investic a mírný růst trhu.

## Nové projekty a jejich výnosy

Největší nárůst počtu nových projektů lze podle výsledků průzkumu očekávat na kancelářském trhu a podle mínění respondentů bude z hlediska přírůstku nových kancelářských prostor hrát významnou roli zejména Praha.

Podle některých odborníků se Česká republika opět stává atraktivní pro logistické a výrobní firmy, 28 % respondentů proto očekává značný růst právě v tomto segmentu. Celkem 77 % oslovených expertů se shoduje v tom, že v rezidenčním developementu lze očekávat mírný nárůst aktivity, zatímco naopak téměř polovina z nich předpokládá stagnaci ve sféře cestovního ruchu a v projektech pro volný čas. Ty budou v nejbližším období více závislé na nebankovním financování, zejména na fondech EU. Poměrně skepticky respondenti vidí také přírůstky nových obchodních kapacit. Odborníci se přitom shodují v tom, že napříč všemi segmenty už existuje a v následujících dvou letech se dále prohloubí rozdíl mezi Prahou a regiony.

V otázce míry návratnosti developerských projektů se odborníci shodují v tom, že neexistuje žádná univerzální výše „yieldu“ pro žádný typ komerčních nemovitostí, respektive už nyní se prohlubují rozdíly ve výnosech mezi jednotlivými nemovitostmi, pokud mění vlastníka. V letech 2014 - 2015 bude podle nich docházet k větší stratifikaci výnosů, přičemž některé komerční objekty budou prakticky neprodejně. Důvodem budou nereálné představy o ceně, vysoké provozní náklady anebo nízká obsazenost, a tedy i

nedostatečné výnosy.

## Limity rozvoje

Jaká jsou konkrétní omezení a problémy, která ovlivní další rozvoj trhu v období 2014 - 2015? Toto téma mělo u dotazovaných v rámci citovaného průzkumu ARTN největší odezvu. Skoro polovina respondentů uvádí jako největší problém právní a daňové změny spojené se zavedením nového občanského zákoníku. Cesta k právní jistotě a předvídatelnosti dopadů posledních změn nebude podle odborníků vůbec jednoduchá a teprve praxe v nejbližších letech ukáže praktický dopad nové legislativy. Stěžejní roli ve vývoji trhu pak podle ankety sehrají zejména změny v DPH, které aktuálně provází řada protichůdných rozkladů a stanovisek.

Druhým nejčastěji uváděným faktorem, brzdícím další rozvoj nemovitostního trhu, je financování developmentu, zejména vysoké požadavky na vlastní kapitál ze strany bank a jejich celkově konzervativní přístup k novým projektům. Na třetím místě limitujících faktorů se umístila celková ekonomická situace v České republice: pomalu rostoucí HDP, slabá poptávka, politická nestabilita, nízká atraktivita české ekonomiky pro zahraniční investory a v neposlední řadě vývoj kurzu české koruny vůči euru.

Celkem 38 % respondentů za největší nešvar současné realitní praxe v Česku označilo amatérismus a nesolidní jednání, které poškozují trh a negativně ovlivňuje jeho celkovou atmosféru. V této souvislosti bylo v rámci komentářů nejčastěji skloňováno slovo „kvalita“ - kvalita zprostředkovatelů a poradců, kvalita projektů a informací o trhu, kvalita práce a materiálů. Přetrvávajícím neduhem českých poměrů je podle ankety ARTN i korupce, na čemž se shodlo 15 % respondentů.

*ARTN realizovala dotazníkový průzkum ve spolupráci s výzkumnou agenturou INCOMA GfK v prvních lednových týdnech roku 2014. V jeho rámci bylo osloveno na 500 odborníků. Výsledky průzkumu budou použity jako zdroj při sestavování odborné studie Trend Report, která bude zveřejněna v dubnu letošního roku.*

Foto: Svilen Milev

---

27.02.2014 08:08, SF/pb