

Glosář Jiřího Fajkuse: Květen - ještě tam budem?



Author: Jiří Fajkus | Published: 15.06.2011

Na prvního máje totiž padla evropskounijní výjimka, která dosud bránila cizincům v Česku kupovat a vlastnit zemědělskou půdu. Jistě nelze nikomu zazlívat, že v čase lásky a svátku práce nebyla tato změna včas promítnuta do národní legislativy. Stejně je to jedno. Kdo z cizinců chtěl v Česku zemědělsky (spíše však biopalivově, či fotovoltaicky) podnikat, již tak dávno, a naprosto legitimně, činí - například prostřednictvím kapitálového podílu v české obchodní společnosti. Takže stejně jako na 1. května 2004 se ani nyní v někdejších Sudetech nebo v tuzemském vnitrozemí nekonaly žádné fronty koupěchtivých Bavoráků, bažících po českých nemovitostech. Tato staronová zkušenost ovšem nic nemění na tom, že hledáme-li dosud nevyužitý investiční potenciál z titulu cenového diferenciálu mezi tuzemskem a vyspělou Evropou, pak ten nejvýraznější zbývá skutečně právě pouze v tomto realitním segmentu. Není tím ovšem myšlena spekulace typu: koupím pole a uvidím, co se na něm dá do budoucna postavit. Řeč je o skutečné investici za účelem užívání pozemků pro zemědělské účely, motivovanou růstem cen potravin a také zcela netržně dotovanou socialistickou (čti neefektivní) zemědělskou politikou EU.

Postkomunistický půdní marasmus

Tolik se u nás mluví o deformaci cen bydlení regulací nájemného, ale přitom snad největší hodnotová degradace postihla právě zemědělské pozemky. A to již v dobách, kdy platilo, že půda patří těm, kdo na ní pracují (s vyloučením krtků a žízal). Takže zemědělci dnes hospodaří na polích a lukách, pronajatých skoro zadarmo (a stejně nejsou konkurenceschopní), a vlastníci, v rámci národního „odezdikezdismu“, buď zcela rezignují na spravedlivou hodnotu svého majetku, nebo naopak sní o jeho prodeji (čert ví komu) za cenu stavebních parcel (nejlépe pražských). Tento postkomunistický marasmus je hlavní příčinou přehlížení už zmíněné investiční příležitosti a cenového diferenciálu. Popravdě: věc má i technický problém. Zkusili jste někdy scelovat vlastnický rozdrobené pozemky doslova hon po honu?

Nemylme se však! Nejen v katastrofických scénářích ekoteroristů a občanských denunciativ nabývá zemědělská půda strategického významu a jemu odpovídající ceny. Nikoliv náhodou skupují opravdu bohatí lidé pozemky široko daleko kolem svých rezidencí. Dnes je to luxus, zítra už možná ochrana proti sociálním, společenským, politickým, či dokonce civilizačním turbulencím. Do geopolitického slovníku se nenápadně vrací kdysi tolik skloňovaný germanismus: lebensraum. Pomalu i my začínáme chápat dědičné landlords a jejich geneticky zakódovaný vztah k půdě po předcích.

Ale podívejme se na květnovou realitní realitu i z pohledu dalších nemovitostních segmentů.

Rezidence: zmatení jazyků pokračuje

Jako ti, kdo kdysi sestoupili z babylónské věže a uviděli...(co vlastně?), si musí připadat (a široké veřejnosti tak jistě připadají) všichni, kdo dnes hovoří a píše o cenách rezidencí. Každý totiž mluví jiným jazykem. Ceny stále klesají, budou stagnovat, či naopak zase znovu porostou?! Vesele mícháme jablka a hrušky, paneláky s novostavbami, vlastnické bydlení s družstevním, rodinné domy s byty, nabídkové ceny s realizačními, Prahu s Horní Dolní, garsonku s velkoplošným mezonetem a sociální byt s přepychovým loftem. Zběsile šermujeme sazbami DPH, poklesem hypotečních úroků (a současně jejich brzkým růstem) či vlivem deregulace na tržní nájemné a ceny rezidenčních nemovitostí vůbec. Zaklínáme se demografickým vývojem, statistikami nové výstavby, Husákovými dětmi, odklonem mladých od vlastnického bydlení, rezidenční investicí jako osobním penzijním plánem. Všichni chceme mít pravdu a přitom nevíme nic!

A není divu. Při reálné neexistenci aktuálních, detailních a celoplošných cenových map, bez časových řad těchto map, umožňujících tvorbu cenových indexů a predikci trendů, tomu ani nemůže být jinak. To jsme už pochopili a jdeme na to zase hezky po česku - každý na svém písečku. Iniciativy se ujímají profesní organizace, realitní servery, sítě realitních kanceláří, banky, vysoké školy a vědecká pracoviště. A co oficiální místa, jako katastr nemovitostí s uloženými kupními smlouvami nebo ministerstvo financí a finanční úřady s údaji o dani z převodu nemovitostí? No nic, vývojové stupně asi nelze přeskakovat. Než své úsilí dokážeme sjednotit a tím mu dát vyšší efektivitu, je nám souzeno projít etapou roztříštěných a nekoordinovaných aktivit a následnou pseudosoutěží jednotlivých konceptů cenových map. Ach jo!

Komerční reality? Jak kde a jak komu!

Asi pouze takto lze odpovědět na otázku, jak se daří kancelářským a maloobchodním nemovitostem či průmyslovým realitám. Své si k tomu řekli účastníci letošního Czech Realu: přibrzdění výstavby obchodních center, za to přesun pozornosti investorů k těm existujícím a prosperujícím. Přesun odkud? Od kanceláří, které dosud táhly ochromený investiční trh. Od kanceláří, které by naopak měly stabilizovat svou pozici na trhu z pohledu poptávky, výše nájemného a míry neobsazenosti a obnovenou výstavbou znovu zvyšovat nabídku. Realitou je také rychlé „otřepání“ logistického segmentu, který rovněž prožil krizi poptávky. A také návrat institucionálních investorů, především zahraničních fondů, a jejich opětovné připojení k tuzemským investorům (česko-slovenským), kteří trh dosud statečně táhli.

Takže relativně dobré zprávy? Ano, ale! Týkají se většinou pouze tzv. „áčkových“ nemovitostí, a to pouze v Praze a v některých dalších velkých městech. Ty horší a jinde... těžko říct. Prakticky se mělo všechno výše uvedené potvrdit ve Vídni, na veletrhu Real Vienna, který se letos soustředil právě na střeoevropský trh. Výsledek? Spíše rozpačitý.

Obchod: trubte na poplach a bubnujte do zbraní!

Jedna z mála dobrých zpráv, které snad krize přinese, je pročištění sektoru realitního servisu od nekvalitních a nesolidních obchodníků. Menší tržní koláč prostě uživí méně realitních kanceláří.

Trhem realitních služeb se nese heslo: kvalita jako kategorický imperativ doby. A také: regulace. Ta jako podmínka (nikoli jediná), nutná k rehabilitaci poskytovatelů realitního servisu, ale také ke zvýšení kredibility celého trhu. Na tom prvním, tedy významu kvality, se shodnou všichni, u toho druhého je spor minimálně o formu. Má to být legislativní omezení vstupu do odvětví? Povinné členství v profesní organizaci? Komorové uspořádání? Nezávislá certifikace? Každopádně je to zásadní téma pro kongres a valnou hromadu Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR) i konferenci NARKS (Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska). A také pro realitní sítě, které vidí cestu vpřed v koncentraci trhu pod silnými značkami, či pro EKRK (Evropský klub realitních kanceláří), který kontruje dlouhodobým renomé tradičních tuzemských regionálních realitních kanceláří.

Sečteno, podtrženo: počkáme a uvidíme, zda realitní trh konečně zahřeje červnové paprsky, když jsme se v máji těch koz v háji nedočkali.

Autor je místopředsedou představenstva REAL SPEKTRUM GROUP

Foto: [Fleur Suijten](#)

15.06.2011 08:46, Jiří Fajkus