

# Trend Report 2014: mírný optimismus takřka na všech frontách



Author: SF/pb | Published: 17.04.2014

Stanovisko státní centrální autority zaujímají v kapitole „Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě“ Jan Frait a Michal Hlaváček z České národní banky. Podle nich bude pro vývoj české ekonomiky určující kromě domácí hospodářské politiky další vývoj v eurozóně a v externím okolí obecně. Analýza Consensus Forecast, ze kterých vycházejí prognózy ČNB, přitom předpokládá, že tempo ekonomického růstu v eurozóně se bude v letošním i příštím roce postupně zrychlovat. Přesto podle J. Fraita nelze ignorovat rizika, která mohou ekonomickou aktivitu opět oslabit či dokonce vyvolat výkyvy na finančních trzích, a to včetně a aktuálně ukrajinské krize.

## Ceny rezidencí budou stabilní

Rezidenční trh v České republice doznal oproti roku 2012 řadu systémových změn - zejména ukončení regulace nájmu a nový Občanský zákoník. Ceny bytů stagnovaly, někde i klesaly. Obdobně dopadla výstavba nových bytů či další parcelace pozemků pro výstavbu domků. První ohlasy aktuálních prodejů, stále výhodné úrokové sazby hypoték a zájem o investiční nákupy bytů by mohly v Praze v roce 2014 přinést podobné prodeje jako v roce předcházejícím. „Odhadujeme, že se prodá zhruba 4 800 - 5 200 bytů. Na druhé straně očekáváme, že nevýrazné prodeje nových bytů v regionech budou i nadále pokračovat a situace se zlepší až po zotavení ekonomiky,“ komentuje čísla Jiří Pácal, autor kapitoly o rezidencích. Ceny nově stavěných bytů by se měly ještě nějakou dobu udržet na stávající úrovni, a to i přes zatížení pozemků DPH, neboť v kombinaci se stále nízkou cenou stavebních prací, minimální marží developerů a jejich konkurenčním bojem pro nějaký výraznější růst cen na trhu není prostor. Výstavba rodinných domů v souladu s předchozími prognózami pokračovala ve slušných číslech i nadále. Pozemků pro další výstavbu je také na trhu dostatek, jakkoliv jejich cena postupně roste.

## Kanceláři přibývá

Kancelářský trh sice na konci roku 2013 zaznamenal 15% nárůst oproti roku 2012 v celkovém objemu uzavřených transakcí, ale rovněž vzrostla míra neobsazenosti na 13,2 %. Přesto je pro letošní rok predikováno dokončení zhruba 144 799 m<sup>2</sup> nových ploch a pro rok 2015 je zatím odhadován dokonce na 181

103 m2.

Díky sílící konkurenci došlo poprvé po téměř tříletém období stability k poklesu nejvyššího dosahovaného nájemného v centru hlavního města, tzv. prime rent, na úroveň 19,5 - 20,5 eur/m2. Další mírný pokles lze podle autora „kancelářské“ kapitoly Jiřího Linharta očekávat již v průběhu letošního roku. Standardní délka nájemních smluv na období 5 let, případně s možností předčasného ukončení po 3 letech u starších projektů, zůstane beze změny.

## **„Retail“ trpí nízkou spotřebou**

Trh maloobchodních ploch pocítoval v posledním období nepříznivý vývoj spotřebitelské poptávky. Ovlivnily jej i změny v nákupních zvyklostech, zejména zvýšená cenová citlivost, zkracování vzdálenosti, kterou jsou lidé ochotni cestovat za nákupem, či rostoucí vliv fenoménu „on-line“. I při stagnaci poptávky nicméně přibýly další stovky tisíc metrů nových obchodních ploch, byť nabídka již pochopitelně posilovala nižším tempem než v konjunkturálním období předchozí dekády. Tomáš Drtina, autor kapitoly „Maloobchodní trh“, rovněž upozorňuje na rozevírání nůžek mezi úspěšnými a neúspěšnými projekty, což se odráží i v rostoucí diferenciaci výše nájmů. Trendem také je - především v rámci větších nákupních komplexů - snaha učinit z řady center destinací plnicí i jiné funkce než jen nákupní.

## **Expanze logistiky se zmírní**

Trh průmyslových nemovitostí byl svědkem oživení čisté poptávky po pronájmu. Poskytovatelé logistických služeb se v uplynulém roce zaměřili především na prodlužování platnosti svých stávajících nájemních smluv a velkým dílem (56 %) tak přispěli k celkovému objemu renegotiací, který dosáhl rekordních 551 000 m2.

Některé průmyslové parky však již naplnily svou maximální kapacitu a developeři proto dále hledají vhodné pozemky pro další výstavbu. Navzdory stávající úrovni konkurence čítající 34 existujících parků a samostatně stojících průmyslových nemovitostí, zůstává podle autorky kapitoly o „industriálu“ Lenky Oleksiakové pro většinu průmyslových developerů atraktivní Praha. Určitá míra pozornosti je směřována také na Brno a západní Čechy, hlavně na pozemky přímo přiléhající k dálnici D5. Poptávka po průmyslových prostorách přicházející od výrobních firem však v letech 2014 až 2015 pravděpodobně poklesne.

Po propadech výkonnosti odvětví spojených s finanční a následně ekonomickou krizí byla i v roce 2013 cítit na hotelovém trhu stagnace. Od roku 2012 se ale investorům i developerům vrátila chuť do realizace nových projektů. Čerstvě otevřených kapacit (Pentahotel, B&B, UNIC nebo Emblem) či záměrů nových hotelů v metropoli jsou na dvě desítky, včetně dlouho odkládaného dokončení hotelového komplexu U Hájků Na Poříčí. Přibývá rovněž rekonstrukcí a remodelingů hotelových kapacit.

## **Hypoteční rekord**

Celkovými výsledky se rok 2013 zapsal jako rekordní a historicky vůbec nejlepší rok českého hypotečního financování. Podle statistik MMR bylo poskytnuto přes 92 tisíc nových účelových hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v objemu 149,3 miliard korun. Trh tak v celkovém objemu vyprodukoval na hypotečních úvěrech o šest miliard korun více než v doposud nejúspěšnějším roce 2007 a o 22 % více než v roce 2012. Krize na trhu nemovitostí v ČR odeznívá a podmínky financování nemovitostí by se neměly v letech 2014-2015 utužovat. Pro český trh na začátku roku 2014 platí, že financování, ať již formou klasického úvěru či dluhopisy, je dostupné zejména pro kvalitní projekty a zkušené hráče. „U kvalitních projektů a zkušenostmi a kapitálem vybavených developerů a investorů lze očekávat stabilitu podmínek financování či

dokonce částečné uvolnění,“ uvádí v příslušné podkapitole Lenka Kostrounová. Z pohledu financování má podstatný vliv na realitní trh zavedení nového občanského zákoníku, dále meziroční nárůst investic o 103 % a s tím spojený nárůst apetitu financujících bank na poskytnutí úvěru. Bankami jsou nicméně investiční transakce preferovány před financováním developmentu, což je logickým důsledkem zavedení směrnice Basel III s platností od roku 2013. Její kritéria výrazně zvýšila požadavek na banky v oblasti jejich likvidity a kapitálového krytí.

## Tlak na efektivní provoz nemovitostí

V současnosti stále roste význam správy nemovitostí. Zajištění výnosu ve stávající konkurenci vytváří tlak na majitele provozovat budovu co nejefektivněji, což se pro investory v nejvyšší kvalitativní třídě stává klíčovým kritériem výběru. Proto byla do Trend Reportu 2014 nově zařazena kapitola „Property Management“ autorů Jana Kotašky a Jana Kocoura. Stále se zvyšující tlak na cenu vede k výrazně vyššímu zájmu vlastníků a nájemců o provoz objektů a nabízené služby, což vyžaduje pravidelný kontakt obou stran. Dohled klienta, zájem o fungování nájemce, jeho stabilitu a možné problémy, pravidelný průzkum spokojenosti mezi nájemci, benefity a pobídky k udržení silných nájemců, to jsou nástroje, které se na českém realitním trhu stávají standardem.

## Právo a daně: zásadní novinky

V oblasti práva se od posledního vydání Trend Reportu v roce 2012 situace zcela zásadně změnila. Nový občanský zákoník, který vstoupil v účinnost k 1. 1. 2014, vedle řady souvisejících a doprovodných právních norem (např. zákon o obchodních korporacích) komplexně mění úpravu soukromoprávních vztahů a má velmi podstatné dopady na právní aspekty nemovitostních transakcí. Nejdůležitější změnou je skutečnost, že stavba se stává součástí pozemku. Dochází také k znovuoobnovení institutu práva stavby, zápis v katastru nemovitostí má přednost před skutečným stavem věcí a zcela nově je upraven nájem. NOZ přináší také celou řadu nových právních institutů, například možnost zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovitostí jako práva věcného apod.

Jedním z hlavních témat let 2014-2015 však zcela bezpochyby budou daňové otázky spojené s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, kterým se samostatně věnuje kapitola „Daně v oblasti nemovitostí“ autorsky zpracovaná Petrem Tomanem. V době, kdy došlo ke schválení nového občanského zákoníku, se také začaly připravovat novely jednotlivých daňových zákonů, které měly reagovat na změněnou právní situaci. Kapitola se detailně věnuje široce diskutovaným protichůdným výkladům například u různého uplatnění sazby DPH u převodu nemovitých věcí, novému institutu přídatného spoluvlastnictví či daňovému zatížení u daní z nabytí nemovitých věcí.

Foto: Jay Lopez

---

17.04.2014 08:25, SF/pb