

# Realitní trh ohrožují deficity v legislativě i územním plánování



Author: SF/pb | Published: 17.02.2016

Nejvíce očekávanou událostí letošního roku je vyřešení problematické situace kolem Pražských stavebních předpisů, když za klíčovou je pokládána i novela stavebního zákona. „Stejná očekávání však měli účastníci průzkumu i v loňském roce. Situace je tedy podle většiny aktérů nemovitostního trhu nadále zoufalá, a to i přesto, že ekonomicky se realitnímu trhu daří velmi dobře,“ uvádí k výsledkům průzkumu Monika Kofroňová z ARTN.

## Konec rezidenčního boomu na dohled?

Nejvíce změn očekává většina respondentů ankety v segmentu rezidencí. Podle jejich názorů poptávka po bytech nyní kulminuje a lze tedy předpokládat, že během dvou let dojde ke zlomu. V kancelářském segmentu se očekává stabilizace nájmu a ozdravení nájemních podmínek s ohledem na letošní snížený objem nabídky nových prostor v Praze. Téměř čtvrtina účastníků šetření se domnívá, že velké pozitivní změny by už letos měly proběhnout v oblasti obchodu, a to v souvislosti s přijetím zákona o službách realitních zprostředkovatelů. Pozitivní sentiment podle expertů přetrvává v oblasti investic, které jsou však determinovány limitovanou nabídkou kvalitních projektů.

V hodnocení vlivů nejrůznějších faktorů, působících na realitní sektor, je patrná hlavně důvěra v domácí ekonomiku. Její dobrou kondici považují tři čtvrtiny dotazovaných za nejvýznamnější pozitivní faktor. Naopak za nejsilnější negativní aspekt vývoje označilo 55 % respondentů fungování státní správy a samosprávy. Pro srovnání lze uvést, že v loňském roce se na tuto nechvalnou pozici dostala legislativa, a to na základě mínění 50 % účastníků průzkumu.

Nejvyšší nárůst nových projektů je poprvé v historii „prognostických“ anket ARTN očekáván na trhu průmyslových a skladových prostor (83 % dotazovaných). Z hlediska lokací se pozornost obrací rovnocenně na Brno a Plzeň, dále Ústí n. Labem, Ostravu a Liberec. Na druhém místě - co do intenzity výstavby - mají být rezidence. Nové projekty se očekávají hlavně v Praze, s odstupem pak také v Brně, Plzni a Hradci Králové.

## Co potřebuje Praha

Letošní průzkum ARTN se zaměřil také na problematiku rozvoje hlavního města a územního rozvoje měst vůbec. „Primární odpovědnost za strategický rozvoj leží na zvolených zástupcích, kteří by měli mít dlouhodobou vizi, jasnou koncepci a podle ní nastavili mantinely pro další směřování vývoje hlavního města,“ komentuje tuto část průzkumu Zdenka Klapalová, prezidentka ARTN. Podle 85 % respondentů by největší odpovědnost za tuto oblast mělo nést zastupitelstvo v čele se starostou či primátorem a výkonná složka v podobě stavebních úřadů. Naopak nejméně se v tomto ohledu očekává od politických seskupení a zájmových či občanských sdružení.

Zajímavé výsledky přineslo srovnání pěti nejdůležitějších kritérií, které měla Praha naplňovat, aby mohla být označena za evropskou metropoli. „U naprosté většiny dotazovaných se kritéria shodují jak z jejich pohledu aktéra na nemovitostním trhu, tak z pohledu občana a obyvatele Prahy,“ doplňuje Monika Kofroňová.

Pozoruhodný, ne-li politováníhodný je vysoký počet těch (91 %), kteří zastávají názor, že soukromý sektor by se měl zapojit do územního rozvoje Prahy jako partner, ovšem současně stávající úroveň spolupráce veřejného a soukromého sektoru v Praze považují za nízkou (61 %) až velmi nízkou (20%). O něco lépe funguje tato kooperace v krajských městech, když 30 % respondentů se dokonce domnívá, že je postačující. Zdenka Klapalová výsledky dále rozvádí: „Odborná veřejnost stojí o kvalitně řízený dialog o územním rozvoji. Jsme přesvědčeni o tom, že vzájemná diskuse může být pro všechny zainteresované strany přínosem.“

Foto: Alexander Kalina

---

17.02.2016 08:00, SF/pb