

Transparentnost realitních trhů: Česko se lepší



Author: SF / pb | Published: 06.10.2008

Pozitivní síla globalizace

Karina Kreja, analytička společnosti Jones Lang LaSalle, říká: „Stabilní pokrok z hlediska transparentnosti v rámci celé nové Evropy, který probíhá v posledních dvou letech, je úzce spojen se silou globalizace. Ta nutí investory, aby při hledání vyšších výnosů překračovali hranice. Zatímco členství v EU napomohlo dalšímu zlepšení transparentnosti v před-přístupových i přístupových státech střední a východní Evropy, Rusko a Ukrajina zaznamenaly významné změny díky institucionalizaci a internacionalizaci svých trhů.“

Index Jones Lang LaSalle poskytuje precizní rámec pro porovnávání úrovně transparentnosti realitních trhů postkomunistické Evropy a některých dalších států s jejich západoevropskými nebo globálními protějšky. Ukazuje se, že 15 zemí této skupiny postupuje při zlepšování transparentnosti rychlým tempem a že jejich trhy se na tomto poli začínají blížit západní Evropě. Karina Kreja dodává: „Náš průzkum jasně ukazuje význam členství v Evropské unii, a to jak u před-přístupových států, tak i u přístupových států. Například v Polsku a České republice měl vstup do EU významný vliv na regulatorní a právní normy v obou zemích.“

Průhlednost láká investice

O trhy Nové Evropy jeví díky zlepšující se situaci stále větší zájem investoři. Objemy investic do nemovitostí tady v letech 2006 i 2007 překročily úroveň pěti miliard eur, zatímco před zhruba deseti lety (1999) to bylo pouhých 340 milionů eur.

Rumunsko, které do EU vstoupilo v roce 2007, vykázalo v posledním průzkumu největší zlepšení v rámci celého regionu a zvýšilo transparentnost v oblastech vlastnického práva k pozemkům, územního plánování a stavebních předpisů. To vedlo k tomu, že se posunulo směrem nahoru do kategorie „polo-transparentní“. Bulharsko, podobný nováček v tomto indexu, které má nyní z hlediska transparentnosti o něco málo lepší výsledky než Rumunsko, dosahuje po vstupu do EU pozoruhodné rychlosti v provádění skokových změn v regulatorní oblasti a zlepšování podnikatelského prostředí.

Silné domácí podpůrné faktory, například institucionalizace a internacionalizace trhů, k níž došlo v Rusku a na Ukrajině, způsobují nárůst zájmu ze strany mezinárodního realitního společenství. Ruský trh má v posledních dvou letech vůdčí pozici z hlediska transparentnosti a tuto změnu, stejně jako v případě Ukrajiny, lze připisovat především vzniku veřejně kótovaných realitních společností. Rusko samotné zaznamenalo v první polovině roku 2008 zvýšení objemů investic o 240 %.

Zatím spíše neprůhledné

Zatímco leckteré země postupují směrem k západoevropské úrovni transparentnosti, v jiných je pokrok méně znatelný. Turecko a Kazachstán zůstávají v kategorii „nízká transparentnost“, přičemž realitní trh Bělorusko je v průzkumu hodnocen jako „neprůhledný“. Turecko nicméně určité zlepšení transparentnosti vykázalo, přesto pochybnosti ohledně zákonů o zahraničních investicích do nemovitostí přetrvávají a v důsledku toho přímé zahraniční investice do nemovitostí v této zemi poklesly. Kazachstán má rovněž relativně neprůhledný trh, avšak mezinárodní zájem realitního společenství by měl přinést změnu a vynutit si v oblasti transparentnosti pokrok.

Dlouhý pochod

Leckteré státy Nové Evropy (která v podání JLLS zasahuje do postsovětského asijského teritoria) sice svou průhledností rychle dohánějí vyspělé trhy západní Evropy, avšak stále je zde velký prostor pro zlepšení. Pro dosažení dalšího pokroku bude zapotřebí ve většině zemí provést zásadní úpravy „realitní“ legislativy, včetně předpisů o územním plánování, stavebních předpisů a zákonů o dani z nemovitosti.

Novou Evropu v nejnovějším indexu transparentnosti společnosti Jones Lang LaSalle představuje 15 zemí: Česká republika, Polsko, Maďarsko, Rusko, Estonsko, Slovensko, Bulharsko, Rumunsko, Lotyšsko, Litva, Ukrajina, Chorvatsko, Turecko, Kazachstán a Bělorusko. V indexu je použito pět různých úrovní transparentnosti: vysoká transparentnost, transparentní, polo-transparentní, nízká transparentnost a neprůhlednost. Pro měření transparentnosti je používáno pět parametrů, respektive jejich hodnocení a porovnávání: existence ukazatelů o výsledcích investic, kvalita dostupných informací o trhu, existence společností kótovaných na burze a dalších struktur poskytujících alternativy k přímému vlastnictví nemovitosti, spravedlivé a efektivní zákonné a regulatorní předpisy a v neposlední řadě otevřený a regulovaný průběh realitních transakcí.

06.10.2008 18:07, SF / pb