

Realitní trh v naději a očekáváníí

Author: SF / pb | Published: 24.02.2012

„V tomto případě se realita ukázala být lepší než naše předpoklady!“ - také těmito slovy komentoval Pavel Mertlík z Raiffeisenbank některé z kupy makroekonomických údajů, které prezentoval na tradiční konferenci Stavebního fóra [Real Estate Market > Winter 2012](#). Ta proběhla za mimořádného zájmu realitní profesní komunity v tomto týdnu v Praze a její průběh, respektive řada dalších příspěvků, které na ní zazněly, stejně jako uvedený citát poměrně jasně naznačovaly, že největších obav se jak ekonomové, tak realitní obec zbavila. Stejně tak ovšem konference velmi dobře ilustrovala, že realitní trh vstupuje do období změn, které lze v převážné většině označit za pozitivní, ale obtížné co do praktické implementace.

„Leckomu to bude připadat podivné, ale nový občanský zákoník považuje právo stavby za nemovitou věc,“ takto zejména „neprávniky“ překvapil Michal Hink z advokátní kanceláře Salans. Je na místě konstatovat, že takových změn, novinek a větších či menších překvapení nový OZ přináší pro naši realitní komunitu hodně. Ta je v zásadě vítá, což dokázala i přednáška Jiřího Pácala z CEH, notorického kritika české realitní legislativy, který ocenil zvýšenou ochranu pronajímatelů, již nový OZ přináší. Stejně oceňovaná nepochybně bude i další novinka, totiž zásada materiální publicity, která bude zase chránit nabyvatele nemovitosti, pokud ke koupi došlo v dobré víře - tedy v souladu se zápisy v katastru nemovitostí. Ty ovšem do budoucna budou komplikovanější, respektive obsažnější a budou zaznamenávat řadu nových práv, například právo nájmu či už zmíněné právo stavby. Legisvakance v délce takřka dvou let, která se váže k novému OZ, ovšem nejen u advokáta Hinka či předsedy ČÚZK Karla Večeřeho vyvolává obavy - změny, které nás posunují směrem k standardům vyspělých zemí, jsou poměrně radikální a jejich osvojení nebude snadné.

Možná totéž platí pro oblast územního plánování v Praze, tedy sféru, kterou tuzemský development vnímá více než citlivě. Plánované změny celého systému na konferenci před její účastníky předestřel Tomáš Hudeček, nový první náměstek pražského primátora, a jeho konzultant architekt Roman Koucký. V zásadě jde o skutečnou revoluci, totiž přechod od definování funkcí zastavovaných ploch k sledování a ovlivňování struktury města (tj. zejména veřejného prostoru, tedy ploch nezastavěných). V první fázi by magistrát rád omezil typy (funkčnost) zastavovaných ploch ze současných 28 na 4 či 8, přičemž T. Hudeček hodlá jít ještě dále: „Ideální by bylo mít v plánu pouze dvě barvy - jednu pro zástavbu, druhou pro volné plochy.“ Cesta k tomu, pokud se vůbec někde nezadrhne, ale nebude snadná a především nebude rychlá. Územní plánování je totiž proces rozvržený na mnoho stádií a v Praze proto také na dlouhá léta. Jak na konferenci decentně upozornila Jitka Cvetlerová, která je za tuto oblast na magistrátu Prahy odpovědná už dlouhá léta a s nejvyšší pravděpodobností je nejkvalifikovanější osobou, kterou dnes pro svůj územní plán Praha má, opustit stávající pravidla a nahradit je novými rozhodně nepůjde ihned.

Atraktivní třešinkou programu letošní konference REM > Winter 2012 byl panel věnovaný luxusnímu bydlení. Možná trochu překvapivé statistiky společnosti Trigema, které na konferenci prezentoval Jaroslav Drda, ukázaly, že odbytové potíže má i tento segment bytové výstavby: „Prodejní úspěšnost projektů luxusních a 'normálních' je zhruba stejná, přibližně třetinová.“ Diskuse také odhalila určité rozdíly ve vnímání rezidenčního luxusu jednotlivými odborníky. Zdá se nicméně, že k jeho hlavním atributům patří vedle lokality také „dobré“ sousedství, tj. sociálně adekvátní společnost v domě samotném i v jeho nejbližším okolí. To, že jde o parametr nanejvýš významný, výmluvně ilustrovala i diskuse pod článkem Hospodářských novin. Ten byl inspirován právě tímto panelem poslední realitní konference Stavebního fóra, která se tradičně konala za významné podpory České spořitelny.

Generální partner: Česká spořitelna, a.s.

Hlavní partneři: MS architekti s.r.o., Salans Europe LLP, organizační složka

Partneři: Deloitte Czech Republic, KLC Kryštof, Sekyra Group, a.s.

24.02.2012 13:54, SF / pb