

# Zdeňka Klapalová, ARTN: Česko je standardním realitním trhem



Author: SF / Petr Bým | Published: 21.07.2010

## V jakém stavu je dnes domácí realitní trh?

V porovnání se světem je na tom naše část Evropy velmi dobře. Nedošlo k cenovým propadům, kvalitní nemovitosti si ceny drží, úroveň obsazenosti komerčních nemovitostí je také slušná, ani tento parametr nemá nijak dramatický rozměr. A letos vypadá v meziročním srovnání lépe i objem investičních transakcí.

## Máme tedy to nejhorší za sebou?

Nechci situaci podcenit, ale pokud se u nás a v eurozóně bude makroekonomika vyvíjet pozitivně, je to za námi.

## Leckdo by asi řekl, že za námi to bude, až banky začnou zase financovat developerské projekty?

Ale já bych neřekla, že banky nepůjčují. Nakonec by to pro ně bylo neudržitelné, vždyť je to jejich hlavní činnost. Zájem bank o realitní trh je patrný, úvěruje se, ale za přísnějších podmínek a nikoli takové množství projektů jako dříve. Já bych banky nekritizovala, naopak.

?!

Třeba proto, že jsme snad všichni čekali vlnu nucených prodejů. K tomu nedošlo, banky projevily střízlivost a prozíravost. Takové transakce by byly výhodné jen pro kupující, trh jako celek by to poškodilo, Byla by narušena již tak poměrně křehká tržní rovnováha. V tomto ohledu hodnotím postoj bank pozitivně.

## Ekonomická recese a následná krize trhu nemovitostí určitě přinesly pro náš realitní trh nové jevy, aspekty - do té doby vlastně šlo jen o růst?!

Novým jevem na trhu jsou renegociace nájemních smluv. Ty měly před krizí na celkovém objemu nájemních transakcí podíl v procentech, dnes jsou to už desítky procent. Pro rezidenční trh je zase „krizovou“ novinkou prodej bytů jako už hotového produktu a myslím, že se také podstatně zlepšilo postavení kupujících, předtím podmínky určovali developeři.

Společnosti se začaly více zaměřovat na úsporu nákladů. V této souvislosti hraje stále větší roli efektivita budov a jejich správy. Tedy výše poplatků spojených s provozem a užíváním budovy, a to platí jak pro komerční, tak i pro rezidenční objekty

### **Pojďme k trhu samotnému - jaká je jeho úroveň?**

Pokud budu mluvit o odborné úrovni, tam nepochybně dochází k pozitivním posunům. Doufám, že je to také díky ARTN a RICS. Samozřejmě je ale třeba vnímat i etický rozměr naší práce - všichni chceme být úspěšní, ale musíme ctít i základní morální zásady. Ostatně z dlouhodobého hlediska je takový styl práce předpokladem kříženého úspěchu. Jde v první řadě o důvěru klientů a tu získáte právě jenom respektováním profesní etiky.

### **A ta profesní etika je na tom u nás jak?**

Úroveň se samozřejmě liší. Ale existuje zde hodně realitních společností, které etické principy ve své práci ctí a investují do vzdělávání a kultivování svých pracovníků právě v této oblasti.

### **Jak dopadáme v očích vašich zahraničních kolegů?**

Myslím, že dobře. Jsme z tohoto úhlu pohledu standardním trhem. Nezapomeňte, že zahraničních odborníků přímo u nás v realitní branži působí dost, vedle toho má řada realitních firem zahraniční akcionáře a ti všichni k nám samozřejmě přinášejí firemní kulturu, na jakou jsou zvyklí. Tato okolnost k profesní a etické standardizaci českých poměrů významně přispívá.

### **A jak přispívá ARTN?**

Poskytujeme odbornou záštitu soutěži Best of Realty, což je snad jediná taková akce u nás, která nemovitosti hodnotí komplexně, a to včetně jejich komerční úspěšnosti. Ale posuzujeme i kvalitu urbanistickou a společenský přínos projektu. V loňském roce jsme naši výroční cenu - za zásluhy o rozvoj trhu - udělili pražské Židovské obci za projekt seniorského domu Hagibor. Předtím ji získal předseda Českého úřadu katastrálního a zeměměřičského Karel Večeře. O tom se bohužel málo mluví, média i lidé raději probírají neúspěchy, ale právě on a jeho tým stojí za tím, že dnes funguje katastr nemovitostí v podstatě bez problémů. Ale zpět k ARTN. Pořádáme diskusní setkání k aktuálním otázkám, vydáváme odborné publikace a minulý měsíc vyšel Trend Report 2009/2010. Podstatné jsou také naše legislativní aktivity, což je věcí našich pracovních skupin, upozornila bych třeba na nově vznikající Centrum pro zdaňování nemovitostí. Komunikujeme s příslušnými státními institucemi a poměrně často se nám dostává příznivé odezvy.

### **Kterou část aktivit ARTN považujete za nejvýznamnější z hlediska nejbližší budoucnosti?**

Určitě to bude oblast legislativy. Zpracovávali jsme připomínky k připravované novele občanského zákoníku a řešíme řadu otázek týkajících se daňové problematiky, kde je hodně prostoru pro naše věcné podněty a návrhy.

### **Změnila se politická situace. Čekáte od státních institucí vstřícnější postoj?**

Ale my si v tomto ohledu nemůžeme na nic stěžovat. Asociace není lobby, které jde o prospěch jedněch účastníků trhu na úkor druhých, nás zajímá celý trh. Mám pocit, že kdykoli jsme přišli s něčím smysluplným, měli jsme věcné argumenty a podporu odborné veřejnosti, setkávali jsme se u státních institucí s pozitivním přijetím. Podporu jsme zaznamenali například jak ze strany ministerstva financí, tak ministerstva pro místní rozvoj.

### **Mimochodem - neměl by v dnešní, jak se říká turbulentní době Trend Report vycházet častěji než**

**jednou za dva roky?**

Nevylučuji to, opravdu dnes stárne mnohem rychleji. O změnách na trhu se ale tak jako tak budeme veřejnost snažit informovat průběžně a častěji. Ale i bez ohledu na turbulentní dobu má Trend Report svůj význam, hlavně by měl být pro všechny zdrojem spolehlivých a objektivních informací. I pro média.

**Máte pocit, že to média potřebují, že o vývoji na trhu neinformují dostatečně objektivně?**

Nechtějte po mně, abych kritizovala novináře, vím, že je to obtížná práce. Také nelze klást stejná měřítka na dejme tomu odbornou publikaci a článek v deníku. Ale na druhou stranu - všechno může být lepší. Někdy mi schází vědomí širších souvislostí a s tím je spojená určitá povrchnost informací. Občas zaznamenávám přílišné akcentování extrémních jevů. Ale taková je naše doba, jsme zaplavováni zprávami, z nichž značná část nemá valnou informační hodnotu.

**Členství v ARTN je personální, nikoli firemní. Dnes máte zhruba sto členů. Vzhledem k počtu aktérů realitního trhu to není mnoho, skoro to působí elitářsky?!**

My nejsme masová organizace a navíc od všech členů očekáváme, že se na činnosti Asociace budou skutečně aktivně podílet. Pokud má někdo zájem a bude pro ARTN přínosem, je vítán.

**Členská základna má také hodně málo žen, sotva 20 %. Je to tím, že reality jsou drsná branže či jsou realitní muži nějak obzvláště machističtí?**

Určitě ne. Je to dáno oborem samotným, který má spíše technický ráz. Proto v něm dominují muži, stejně jako jinde je zase více žen, což je přirozené. Myslím, že si ženy v oboru realit nijak nestěžují, rozhodně nejsme nějakou utlačovanou menšinou.

---

21.07.2010 09:52, SF / Petr Bým