SmartRE

Real Estate magazín | říjen | 2019

Studie Property Index 2019: Česká republika opět na první příčce z hlediska nedostupnosti bydlení.

Strana **08**

Cesta Deloitte do nových kancelářských prostor
Společnost Deloitte se přestěhovala do nových prostor budovy Churchill v Italské ulici.
Strana **12**

Ikona stavebnictví Petronas Twin Towers
Být nejlepší na světě! Dokázat něco, co ještě nikdo předtím nezvládl.
Strana **14**

Právní rizika nabývání nemovitostí
Na co si dát pozor při koupi nemovitosti a vyhnout se budoucím překvapením.
Strana **18**

Vyplatí se stavět **nájemní byty?**

Deloitte.

blue events

SPS
SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ V ČR

Obsah

Strana 04

Strana 08

Strana 10

02

Výsledkový servis Q1 2019
Makroekonomické údaje,
Yieldy, Stavebnictví, Nemovitosti.

04

Budoucnost v nájemním bydlení?
Změny na trhu s bydlením v novém století.

08

Studie Property Index 2019:
Česká republika opět na první příčce
z hlediska nedostupnosti bydlení.

10

Evoluce kanceláří a workplace
Evoluce kanceláří je obecně úzce spjata
s postupným rozvojem obchodu a vzdělání.

12

Cesta Deloitte do nových kancelářských prostor
Společnost Deloitte se přestěhovala do
nových prostor budovy Churchill v Italské ulici.

14

Ikona stavebnictví Petronas Twin Towers
Být nejlepší na světě! Dokázat něco,
co ještě nikdo předtím nezvládl.

18

Právní rizika nabývání nemovitostí
Na co si dát pozor při koupi nemovitosti
a vyhnout se budoucím překvapením

21

Konec zdaňování pronájmu bytů a rodinných domů
Podle platných předpisů je nájem nemovitých
věcí osvobozen od daně z přidané hodnoty
bez nároku na odpočet.

SmartRE | Real Estate magazín | říjen 2019

Stojíme na prahu změny?

Změna je podstatou života! Tato čtyři slova v sobě skrývají víc, než se na první pohled může zdát. Změny a to, jak se s nimi jako jednotlivci nebo celá společnost dokáže vyrovnat a reagovat na ně, určují další směrování našich životů. V současnosti ze všech stran slýcháme zejména o ekologických a ekonomických změnách, které na nás čekají v příštích letech a desetiletích a o potřebě čelit těmto změnám jednotně a spolutvořit lepší budoucnost pro naši planetu. Změny ovšem neprobíhají jenom v globálním měřítku, ale také v jednotlivých sektorech hospodářství. A realitní trh není výjimkou.

Významný obrat je viditelný na rezidenčním trhu v Praze a některých krajských městech, jež jsou centry rozvíjející se znalostní ekonomiky. Ceny vlastního bydlení v těchto městech jsou na rekordních hodnotách, a to se tak stává nedostupným pro rostoucí skupinu domácností, která musí stále častěji volit nájemní bydlení. V Česku ovšem absentuje institucionální trh s nájemným bydlením, a tak je pro lidi hledající bydlení nezřídka náročné najít ten správný byt. Na vznikající poptávku se snaží reagovat developeři, kteří ale zatím jenom sbírají zkušenosti s tímto novým segmentem. Deloitte se podíval na to, jestli výstavba nájemního bydlení může být pro developera srovnatelně výhodnou variantou jako výstavba na prodej. Více se dozvíte v článku na straně 4.

Transformací neprochází jen způsob, jakým bydlíme, ale také to, jak a kde pracujeme. Vzhled a funkčnost kanceláří se v průběhu jejich existence změnily hned několikrát a v současnosti zažíváme přechod od open-space kanceláří k flexibilním prostorům. Propagátory nového „activity-based“ uspořádání kanceláří jsou zejména technologické a poradenské společnosti, ale postupně se přidávají také jiné sektory. Společnost Deloitte přesídlila začátkem roku do nových kanceláří v projektu Churchill, které jsou inspirovány dynamickým způsobem práce našich zaměstnanců. Žádný z více než 1000 zaměstnanců nemá, až na výjimky, své stálé místo, při své práci však mohou naplno využívat flexibilního uspořádání celé budovy. Stručný přehled vývoje kanceláří a naši zkušenost s přechodem do nového prostředí najdete v článcích na stranách 10 a 12.

Způsobem, jak iniciovat žádoucí změnu ve společnosti, může být také architektura. Ikonická stavba má moc dodat lidem hrdost a víru v lepší budoucnost. Příkladem takové budovy je Petronas Twin Towers. Svého času nejvyšší budova světa se stala symbolem přerodu Malajsie z rozvojové země v důležitého regionálního hráče. Možnost mít své sídlo v nejvyšší budově světa v Kuala Lumpuru přilákala významné globální společnosti, které zde zřídily svá regionální sídla. Ačkoliv už objekt Petronas Twin Towers o svůj titul přišel, ještě stále slouží jako symbol proměny země. Více se o této pozoruhodné dvojici věží dozvíte v naší rubrice Ikona stavebnictví.

V případě, že se ve vašem životě chystáte na změnu v podobě koupě nemovitosti, kromě jejího technického stavu si dejte pozor také na právní situaci kolem ní. V naší pravidelné rubrice z oblasti práva se věnujeme právním rizikům při nabývání nemovitostí. V současné době rostoucích cen nemovitostí se na trh dostávají také nemovitosti s problematickým právním pozadím, které se na první pohled mohou zdát jako výhodné nabídky. Nezapomeňte proto na důslednou právní prověrku, která Vás může uchránit před následnými komplikacemi.

Přeji Vám inspirativní čtení a pamatujte, změna je život!

Miroslav Linhart
Partner
Deloitte Advisory
mlinhart@deloittece.com

Výsledkový servis **H1 2019**

REport

Klíčová data, monitoring transakcí, interaktivní mapa komerčních nemovitostí v Praze a další informace v odborných publikacích na deloitte.cz/REport

Makroekonomické údaje

HDP
rostlo o 2,4 % meziročně

2,0 %
byla obecná míra nezaměstnanosti

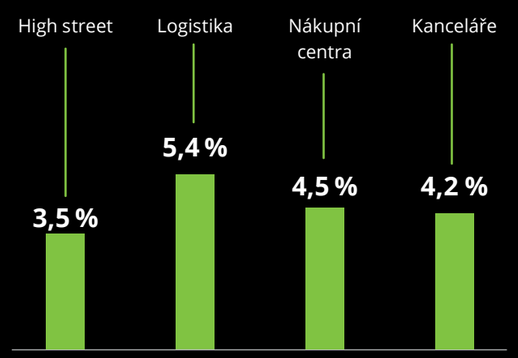
Průmysl
zaznamenal meziroční nárůst o 0,8 %

2,8 %
byla průměrná úroková sazba hypotéky pro občany

Míra inflace dosáhla **2,7 %**

Stavební výroba **rostla** tempem **3,5 %**

Yieldy – H1 2019, Praha

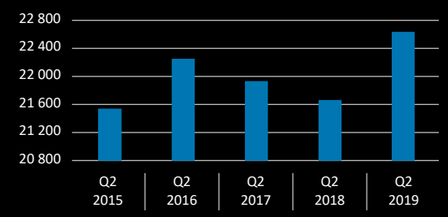


Nájmy – H1 2019, Praha

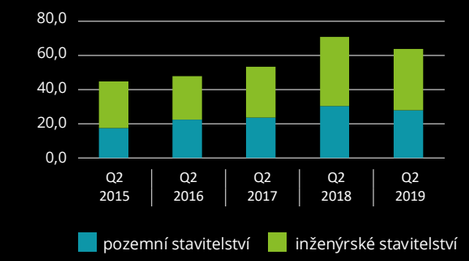
High street	Logistika	Nákupní centra	Kancelář
235 €	4,2 €	170 €	22,5 €

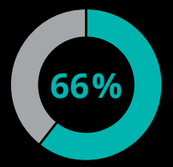
Stavebnictví

Počet vydaných stavebních povolení ke konci čtvrtletí



Objem nových zakázek na konci čtvrtletí v mld. Kč





Podíl hodnoty veřejných zakázek u stavebních firem

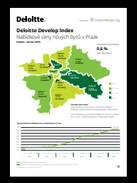
3,47 mil. Kč
Cena za průměrný prodaný byt v ČR v Q2 2019

20 %
Všech rezidenčních projektů v Praze jsou rekonstrukce činžovních domů

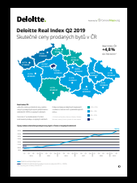
Nemovitosti

107 700 Kč/m²
Průměrná nabídková cena za metr čtvereční bytu v Praze

57 900 Kč/m²
Průměrná transakční cena za metr čtvereční bytu v ČR

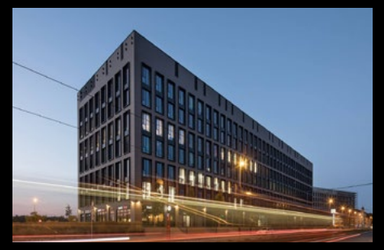


Develop index



Real index

Vybrané transakce



Developer J & T Real Estate prodal soubor kancelářských budov **Rustonka** v Praze kórejské Hana Financial Group za přibližně 165 mil. Eur.

Foto: White Star Real Estate

Amundi Asset Management pořídilo budovu hotelu **Ibis** v ulici na Poříčí v Praze s 275 pokoji. Prodávajícími byli investoři Jean Francois Ehrlich a Jean-Louis Maréchal.

Foto: Amundi Asset Management

Společnost **Corinthia Panorama** prodala hotel Panorama v Praze na Pankráci rakouské skupině S+B Gruppe. Nemovitost s 440 pokoji je jedním ze největších hotelů v hlavním městě.

Foto: S+B Gruppe

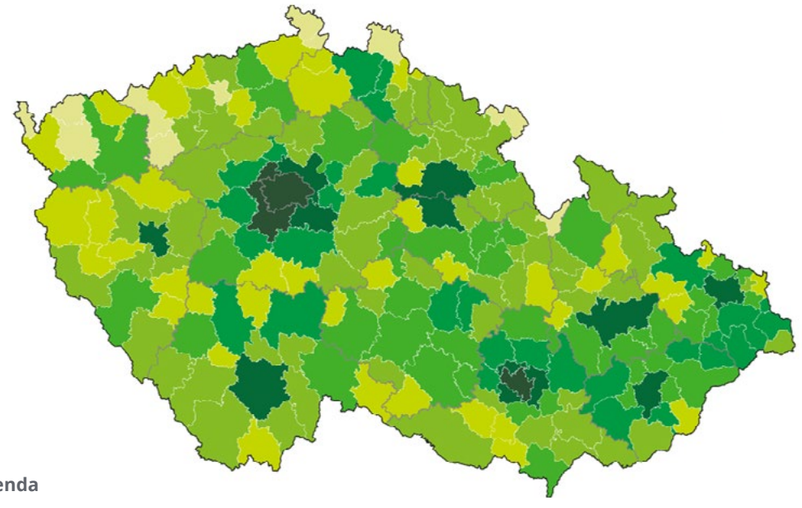
Budoucnost v nájemním bydlení?

Současným mediálním prostorem hýbou termíny globálních megatrendů, jako je urbanizace, nástup nových generací mileniálů a generace Z, životní a profesní flexibilita, nárůst významu vzdělanostní ekonomiky a robotizace, odpovědnost za udržitelný rozvoj nebo neustále se rozevírající sociální nůžky. Každý z těchto megatrendů se propisuje do různých odvětví ekonomiky a do společnosti, ale také budou, i když možná ne zjevně na první pohled, všechny společně zasahovat do trhu s bydlením a budou měnit standardy, které panovaly během 20. století.

Lukáš Makovský
Senior Konzultant
lmakovsky@deloittece.com

Igor Zsebik
Senior Analytik
izsebik@deloittece.com

Podíl počtu obyvatel s ukončeným magisterským a vyšším vzděláním
Data ČSÚ, SLDB 2011



© 2019 Deloitte Česká republika.

SmartRE | Real Estate magazín | říjen 2019

Změna nepřijde ze dne na den, ale postupně. Tuto pozvolnou změnu můžeme sledovat v popkultuře, která reaguje na společenské dění, ale zároveň svým vyobrazením skutečnosti do určité míry upravuje veřejné mínění. Můžeme se podívat na to, kam tvůrci seriálů umísťují děj svých příběhů. Jako reprezentant poválečných snímků je například uváděn seriál Leave it to Beaver, který zasazuje hrdiny do prostředí typického amerického poválečného předměstí rodinných domů. Do archetypu bydlení, který se začal ve Spojených státech masově prosazovat právě po druhé světové válce, ale byl široce zpopularizován už dříve expozicí Futurama během světové výstavy v New Yorku v roce 1939. Není bez zajímavosti, že tuto velkolepou expozici sponzorovala firma General Motors, která mohla tušit, že změna sentimentu společnosti ohledně ideálního bydlení směrem k bydlení na předměstí jí může spolehlivě zajistit zákazníky nakupující automobily nezbytné pro tento způsob bydlení na desítky let dopředu. Trend masové suburbanizace jsme v západním světě mohli sledovat v podstatě po celý zbytek 20. století, ale ke konci století, v 90. letech, začalo docházet k obratu. Ne že by suburbie přestaly růst, ale zastavil se odliv obyvatel z center měst a městský způsob života znovu začínal nabývat na oblibě. To se odráží i v popkulturní tvorbě, kdy se mezi seriály ze suburbánního prostředí začaly čím dál častěji objevovat ty, které jsou zasazeny do center velkoměst. Typickými příklady jsou už klasická díla jako Přátelé nebo Sex ve městě, obě shodně zasazená na Manhattan. Tento obrat na přelomu 80. a 90. let dokreslují data o vývoji počtu obyvatel Manhattanu, který měl historicky největší populaci čítající 2,1 milionu obyvatel okolo roku 1910, jež od té doby klesala až do 80. let, kdy se trend otočil a počet obyvatel opět začal růst.

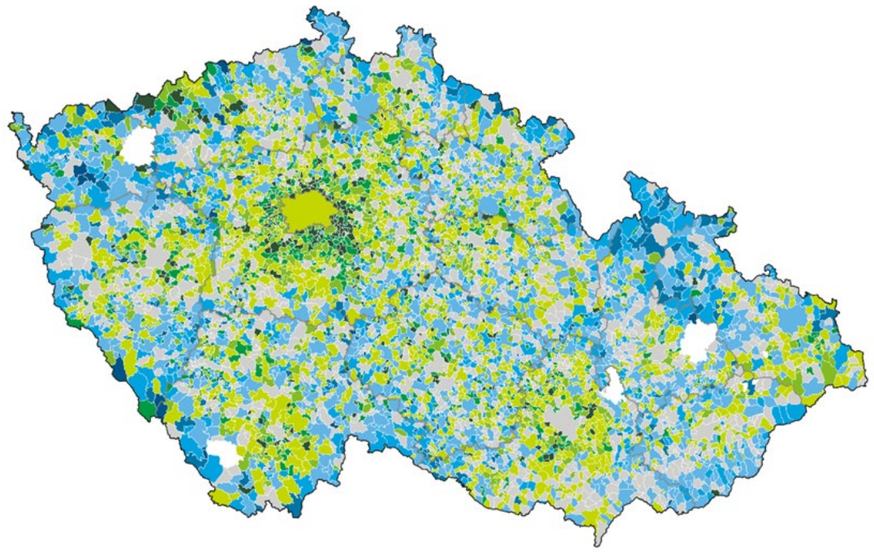
Ve městě v nájmu, v suburbii ve vlastním

Vývoj v druhé polovině 20. století ve Spojených státech nám ukazuje, že se nedá univerzálně konstatovat, že by preference různých typů bydlení byly pevně dané. Naopak se ukazuje, že se v čase mohou měnit v závislosti na společenské situaci. Zatímco pro poválečnou generaci babyboomers byl stereotypem ideálního bydlení dům se zahradou na předměstí, s nástupem dalších generací se tento pohled mění a nyní přicházející generace mileniálů a generace Z jsou často spojovány s „hip“ bydlením v transformujících se post-industriálních čtvrtích vnitřních částí měst. Generační změna preferencí je dána více faktory, ale jedním z nich bude i odlišný postoj k udržitelnému rozvoji. Městské bydlení bez závislosti na dojíždění automobilem a naopak inspirace nejen udržitelnou mobilitou v dánských a nizozemských městech u těchto generací pozitivně rezonuje. Změna rovnováhy mezi bydlením ve městě a suburbií s sebou nese i změnu proporcí vlastnického a nájemního bydlení. Zatímco příměstské bydlení je majoritně vlastnickým bydlením, v případě bydlení v bytech ve městech je podíl nájemního bydlení vyšší, v řadě vyspělých zemí zásadně vyšší. Do této rovnováhy dále vstupuje fakt, že ve vyspělých zemích se rozevírají sociální nůžky a středostavovský sen o vlastním bydlení se řadě obyvatel vzdaluje. Podle dat OECD je podíl obyvatel ve vyspělém světě, kteří dosáhnou statusu střední třídy, od poválečné generace babyboomers s každou další generací nižší. Pokud bude tento trend přetrvávat, nebude nájemní bydlení pro řadu domácností jen volbou, ale i nutností.

Jak jsme na tom v Česku?

Přestože by se mohlo zdát, že proces urbanizace je u nás už naplněn, zdaleka tomu tak není. Podle měřítek OECD je Česko jednou z nejméně urbanizovaných členských zemí. To je dáno tím, že je u nás historicky roztříštěná sídelní struktura s obyvatelstvem koncentrovaným do menších měst a v aglomeracích nad zhruba sto tisíc obyvatel nežije tak velký podíl obyvatel jako v jiných zemích. Přitom ale jádra těchto velkých aglomerací jsou ta, která v době globální konkurence jsou schopna tvořit a udržovat pracovní příležitosti s nejvyšší přidanou hodnotou závislá na vzdělaných kvalifikovaných pracovnících. Jsou to právě proto města a jejich spádové oblasti, kde je nejvyšší podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel. Pokud bude tedy Česko sledovat trend ostatních vyspělých zemí a vzdělání místní populace poroste stejně tak jako podíl kvalifikovaných pracovních příležitostí

Vývoj počtu obyvatel obcí
Data ČSÚ, 2011–2017, průměrná roční změna počtu obyvatel



© 2019 Deloitte Česká republika.

v pokročilých službách a vývoji, pak to bude ruku v ruce s růstem městských aglomerací. Nedá se říct, že by dnes aglomerace nerostly, obvykle ale u nás mnohem vyšším tempem roste populace v suburbiích než v jádrovém městě, jak je vidět na příkladu Prahy. Přitom do Prahy každý rok proudí velké množství nových obyvatel, avšak podobně velké množství Pražanů se v daném roce zase přestěhuje za hranice města do suburbie. To přitom nemusí znamenat, že tito lidé chtějí nezbytně město opustit. Musíme si uvědomit, že výstavba v Praze se stala nesmírně náročnou a tím pádem i drahou, a proto se pro řadu lidí stává bydlení za městem více méně přijatelnou a hlavně finančně dostupnou alternativou. Pokud ale výstavba v jádrových městech, včetně výstavby nájemního bydlení, bude schopná pružně reagovat na existující poptávku, tak si tolik obyvatel odchod na předměstí nezvolí.

Ceny vlastního bydlení v Praze a jiných velkých městech v Česku se stávají pro jejich obyvatele čím dál nedostupnější a ti jsou následně nuceni uvažovat o bydlení v nájmu. Byty určené k nájemnímu bydlení se v Česku zatím téměř v ničem neliší od bytů obývaných jejich vlastníky. Na základě zkušeností ze zahraničí je ovšem možné předpokládat, že se vstupem institucionálních investorů do tohoto tržního segmentu dojde k úpravě bytů tak, že budou mít v porovnání s byty v soukromém vlastnictví menší, daleko efektivněji uspořádaný výměr. Nájemní bytové komplexy budou disponovat množstvím společných prostor, kde se nájemníci budou moci scházet a trávit zde volný čas. Byty v těchto projektech budou standardizovány a tím umožní jednodušší a efektivnější správu celého objektu.

Musíme si uvědomit, že výstavba v Praze se stala nesmírně náročnou a tím pádem i drahou, a proto se pro řadu lidí stává bydlení za městem více méně přijatelnou a hlavně finančně dostupnou alternativou.

SmartRE | Real Estate magazín | říjen 2019

Přehled základních údajů jednotlivých variant

Varianta	1.	2.	3.
Trvání projektu	5 let	9 let	4 roky
Vložený vlastní kapitál	80 010 000 Kč	102 879 000 Kč	92 011 500 Kč
Čistý zisk projektu	45 423 633 Kč	208 320 499 Kč	57 917 767 Kč
Čisté IRR	15,7 %	17,4 %	33,0 %

Analýza Deloitte: výhodnost z pohledu developerů

V souvislosti s nastupujícím trendem nájemního bydlení vypracovala společnost Deloitte analýzu, která srovnává možnosti vstupu developerů do tohoto segmentu. Analýza počítá s rezidenčním projektem s čistou podlažní plochou 7 000 m^2 a 103 byty. Projekt je zahájen v roce 2011 a samotná výstavba probíhá v letech 2013 a 2014. Pro kalkulaci byla využita historická data dostupná na portálu Cenovamapa.org a v jiných veřejně dostupných zdrojích. Model ve všech případech počítá se 70% podílem bankovního financování. Analýza se skládá ze tří variant:

1. **Výstavba a prodej koncovým zákazníkům.**
2. **Výstavba, držba projektu po dobu 5 let a následný prodej bytů.**
3. **Výstavba a prodej celého projektu investorovi do nájemního bydlení.**

První varianta je obrazem standardního projektu pro developerskou společnost a slouží k vyhodnocování výhodnosti zbylých dvou scénářů výstavby z ekonomického pohledu. Tato varianta požaduje od developera investici vlastního kapitálu ve výši 80 mil. Kč a v horizontu 5 let je jeho čistý zisk 45,4 mil. Kč při čistém IRR na úrovni 15,7 %.

Ve druhém scénáři developer projekt vybuduje, ale místo okamžitého prodeje si jej ponechá ve vlastnictví po dobu 5 let a byty v tomto období pronajímá. Tato varianta vyžaduje vyšší vstupní investice kvůli nemožnosti odečíst na vstupu DPH a nutnosti pronajímané byty zařídit a provozovat. Investiční horizont této varianty je 9 let a vyžaduje vlastní kapitál ve výši téměř 103 mil. Kč a IRR je 17,4 % při čistém zisku přes 208 mil. Kč. Tato varianta je výhodná zejména z pohledu návratnosti vlastního kapitálu, která dosahuje 202,5 %, zatímco v případě ostatních variant se tento ukazatel pohybuje mezi 30 % až 80 %. Vysoce pozitivní výsledky této varianty jsou způsobeny primárně příznivým vývojem realitního trhu v Praze v letech 2014 až 2018, kdy ceny nemovitostí rostly o více než 9 % ročně.

Poslední scénář výstavby se od prvních dvou liší tím, že developer už při plánování projektu ví, že kupcem celého projektu bude po kolaudaci investor, s kterým má dopředu domluvenou kupní cenu. Také tato varianta vyžaduje vyšší množství vlastního kapitálu developera, konkrétně 92 mil. Kč, kvůli nemožnosti odečíst DPH (vybavení bytů ale již financuje investor). Na druhou stranu představuje IRR tohoto scénáře 33 %, což je nejvíc ze všech variant. Důvodem je zejména rychlejší exit z projektu, odpadnutí některých nákladů jako např. marketingové a prodejní náklady nebo nižší podíl klientských změn. Vyšší IRR a zároveň poměrně nízké riziko dává developerovi a investorovi možnost jednat o slevě z kupní ceny. Na straně developera je možné přistoupit na slevu až 10,5 % z běžné tržní ceny nemovitostí s tím, že jeho IRR se udrží na srovnatelné úrovni jako v první variantě.

Z pohledu investora je nákup projektu nájemního bydlení dlouhodobou a konzervativní investicí, jejíž roční výnos se pohybuje kolem 4–5 %. Jedná se však o peněžní výnos, dividendu, nebere v potaz kapitálové zhodnocení ani strukturu financování. Mezi nejvhodnější investory do portfolií nájemního bydlení patří instituce disponující velkou zásobou vlastního kapitálu a konzervativním charakterem, jako jsou například penzijní fondy, investiční fondy pojišťoven nebo fondy kolektivního investování.

Klíčem k tomu, aby bylo nájemní bydlení výnosově srovnatelné s jinými komerčními segmenty a zajímavé také pro institucionální investory je zejména efektivita provozu a správy portfolia, dostatečný rozsah portfolia, právní a daňové nastavení a také potřeba připravit správný způsob akvizičního strukturování. Důležitý bude pro většinu investorů také přístup financujících institucí, zda jej začnou brát jako alternativu k hypotéčnímu trhu. V neposlední řadě, projekty pro nájemní bydlení budou technicky i co do struktury ploch a bytů mírně odlišné od bydlení vlastnického. Doporučením pak může být také účinná spolupráce mezi soukromým a veřejným sektorem.

Společnost Deloitte se specializuje na poradenství na rezidenčním trhu již mnoho let. Směrem k nájemnímu bydlení se snažíme vyřešit všechny překážky vzniku funkčního institucionálního nájemního trhu. Pokud se tímto tématem také zabýváte, neváhejte nás oslovit, můžeme Vám pomoci.

Studie Property Index 2019: **Česká republika opět na první příčce z hlediska nedostupnosti bydlení**

Petr Hána
Senior Manažer
phana@deloittece.com

Studie Property Index již posedmé analyzovala a zkoumala, jakým způsobem a za kolik Evropané bydlí. Oproti předchozím vydáním byly nově porovnávány i trhy v Chorvatsku a Norsku. Již potřetí za sebou byl ukazatel dostupnosti bydlení v Česku ve srovnání s vybranými zeměmi v Evropě nejhorší. Na koupi nového bytu o rozměrech 70 m^2 musíme v Česku vynaložit 11,2 průměrných ročních platů. Více než deset (10,1) ročních platů na pořízení bytu musí vydat i v Lotyšsku. Naopak nejsnadněji na byt dosáhnou Portugalci (3,8 ročních platů).

Z hlediska vývoje transakčních cen dohání Česko západní země. Průměrná cena se v Česku oproti předchozímu období zvýšila o 16,8 procent. Ceny v Praze dokonce rostly ze všech sledovaných hlavních měst nejvíce, konkrétně o 22 procent, na 3162 eur za metr čtvereční. I přes významný růst ale ceny v Česku nedosahují tak vysoké úrovně jako u některých západních zemí a západních měst. Nejdražší zemí se v tomto roce stalo Norsko, kde průměrná transakční cena přesahovala hranici 4000 eur za metr čtvereční. V případě měst je například Paříž nebo Londýn stále téměř čtyřikrát dražší než Praha. I německá nebo belgická města zahrnutá do letošního vydaní mají ceny vyšší.

Růst cen bytů většiny evropských zemí je možné pozorovat i v dlouhodobější perspektivě. Od roku 2015 se byty zdražovaly v 15 ze 16 pozorovaných zemí. Jedinou výjimkou byla Itálie, kde ceny pozvolna klesají v podstatě od vypuknutí finanční krize. Na prvním místě se v tomto měřítku umístilo Maďarsko, kde se ceny oproti roku 2015 zvýšily o více než 35 %. Druhé místo patří České republice. Společně s Portugalskem a Lotyšskem se jedná o státy, kde byla původní cenová základna dlouho na poměrně nízké úrovni. Nicméně v poslední době se díky dynamickému tempu růstu snaží dostihnout ceny v tradičních západních zemích.

Za růstem cen bytů v Česku stojí zejména zvyšující se stavební náklady, regulační opatření ze strany České národní banky a zdlouhavé schvalovací a povolovací procesy. Poptávková horečka však mírně klesá a v letošním roce tak lze očekávat určitý pokles prodejů ve všech oblastech.

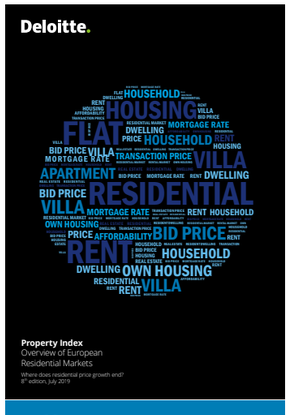
> Na koupi nového bytu o rozměrech 70 m^2 musíme v Česku vynaložit 11,2 průměrných ročních platů.

V České republice bylo v loni dokončeno téměř 34 tisíc bytů, což je více než 3 nové byty na 1000 obyvatel. Nejvíce nových bytů bylo dokončeno ve Francii (459,8 tisíc bytů), kde se dokončilo i nejvíce bytů na 1000 obyvatel (6,9). Francie vévodí také žebříčku připravovaných staveb, aktuálně se plánuje výstavba téměř 420 tisíc bytů. Nejméně, pouze 2100 bytů, se chystají vystavět v Lotyšsku. V České republice je ve stádiu výstavby přes 33 tisíc nových bytů.

Český bytový fond je v porovnání s Evropou spíše průměrný. Celkem je v Česku téměř 5 milionů bytů a v počtu bytů na tisíc obyvatel se řadíme mezi Norsko a Dánsko. Nejvíce bytů na tisíc obyvatel mají jižní státy, nejvíce Portugalsko (579,8). Naopak nejméně bytů na tisícovku lidí najdeme ve Velké Británii.

Součástí studie byl i letos cenový přehled nájemného ve vybraných evropských městech. Ceny nájmů se v Evropě značně liší. Vůbec nejdražší měsíční nájem je v centru Paříže (27,8 EUR/m^2), na druhém, respektive třetím místě se umístila norská města Oslo (25,3 EUR/m^2) a Trondheim (21,3 EUR/m^2). Nejlevnější nájem ze sledovaných měst je v maďarském Debrecínu (6,4 EUR/m^2). Metr čtvereční v Praze stál v roce 2018 13,4 euro. Nájem v Brně pak vyšel na 9,6 EUR/m^2 a v Ostravě na 6,6 EUR/m^2.

Studie se rovněž zaměřila na průměrné úrokové sazby hypoték. Loňské průměry českých hypoték oscilovaly okolo tří procent a v evropském srovnání se zařadily mezi ty vyšší. Nejnižší sazby byly v Portugalsku (1 %), nejvyšší pak v Maďarsku (4,5 %).



Celé vydání Property Indexu je ke stažení **ZDE**

Evoluce kanceláří a workplace

První zmínky o pracovním prostředí jsou spojeny s rozvojem schopností lidí zapisovat a uchovávat informace. Pravděpodobně první velký boom pracovního prostředí nastal za dob Mezopotámie, jejíž velký ekonomický rozvoj začal vyžadovat větší míru specializace a více administrativních úkonů, což vedlo k vytvoření dedikovaných místností pro tehdejší pracovníky. Evoluce kanceláří je tak obecně úzce spjata s postupným rozvojem obchodu a vzdělání. Důkazem toho jsou například historická vyobrazení místností plných mnichů přepisujících dokumenty v podobě rukopisů nebo malby zachycující setkání šlechticů u kulatých stolů.

Jakub Leško
Konzultant
jalesko@deloittece.com

Prvenství mezi účelově postavenými kancelářemi je možné přisoudit The Admiralty Office – objektu postaveném v Londýně pro britské námořnictvo na začátku 18. století. Hlavním úkolem budovy bylo poskytnout prostor pro zpracovávání dokumentace, zároveň však měla budova sloužit i jako místo pro setkávání důstojníků.

V průběhu 18. a 19. století, kdy ekonomický pokrok přinášela zejména průmyslová revoluce, začaly vznikat postupně specializované objekty, jejichž účelem bylo spojovat největší podniky a jejich zaměstnance pod jednu střechu. Nejčastějšími investory do výstavby kancelářských budov byly tedy banky, pojišťovny, případně telekomunikační společnosti.

Za jednu z prvních moderních kancelářských budov podle dnešních měřítek můžeme považovat administrativní budovu společnosti Larkin, tehdejšího výrobce mýdla a potřeb do domácnosti. Sídlo této prosperující společnosti bylo vybudováno v americkém městě Buffalo mezi lety 1904 až 1906 a jeho architektem byl Frank Lloyd Wright. Poprvé zde byly využity inovace jako klimatizace, vestavěný kancelářský nábytek či toaletní kabinky. Tato stavba se stala vzorem i pro Wrightovo další dílo – centrálu společnosti Johnson Wax, známou pro ikonické hřibové stropy a rozlehlý prostor velké pracovny, která svým technickým řešením sloužila jako benchmark několik dalších desetiletí.

Sídlo společnosti Johnson Wax
Zdroj: Wikipedia

Dobová Action Office od společnosti Hermann Miller
Zdroj: pinupmagazine.org

Ve 20. století se již po stavební stránce kancelářské budovy příliš nevyvíjely a největších změn se dočkal jejich interiér a prostorové uspořádání pracovních míst. Jedním z hnacích motorů této změny bylo například zvyšování efektivity práce v kancelářích. Pro administrativní budovy to znamenalo zavedení velkých open-plan půdorysů, ve kterých byly pracovní stoly zaměstnanců v jednotné výšce a všechny orientovány směrem k nadřízenému pracovníkovi. Tento model převažoval až do 2. poloviny 20. století, kdy se v moderních kancelářích poprvé objevují témata soukromí, kreativita a spokojenost zaměstnanců. Tyto termíny způsobily transformaci open space kanceláří do tzv. action office, ze kterých se postupně vyvinuly známé kancelářské kóje, jež vládly korporátnímu světu dalších 50 let.

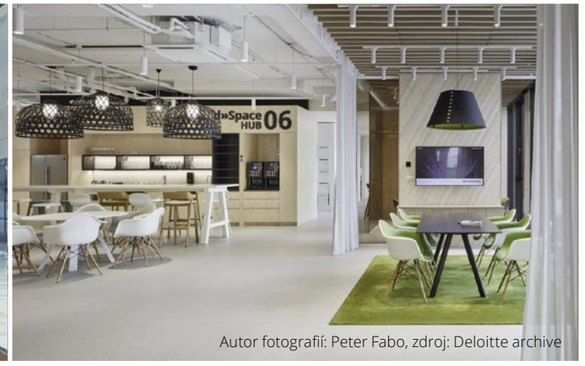
Zatímco v USA byly pracovní kóje významným trendem, asijské společnosti postupně zaváděly o něco progresivnější modely prostorového uspořádání kanceláří. Například v Japonsku se kancelářské kóje využívaly v mnohem menší míře a místo nich zde byl vždy populárnější styl „island seating" čili typ uspořádání, kdy u jednoho velkého stolu sedí všichni členové daného týmu nebo oddělení. Japonci jako jednu z hlavních výhod uváděli snadnější spolupráci a méně fyzických bariér pro rychlé předávání informací.

Netrvalo dlouho a na pracovních stolech se začaly objevovat první počítače. S jejich příchodem se musel v první řadě vypořádat kancelářský nábytek, a to použitím mohutnějších konstrukcí, šikovnějším uspořádáním kabeláže a vyšším důrazem na ergonomii, která byla do té doby v pozadí. Později, v souvislosti s využíváním notebooků, se poprvé objevují kombinované kancelářské prostory. Prakticky to znamenalo, že pracovníci měli na výběr mezi pracovním místem v open-space a uzavřenou kanceláří, která neměla žádného stálého obyvatele a byla podle potřeby sdílena mezi všemi.

Právě tento přístup sdílení kanceláří položil již kolem roku 1995 základy pro to, co je dnes známé jako „activity-based" prostředí. Hlavní myšlenkou tohoto směru je poskytnout pracovníkům širokou škálu možností kancelářského sezení, které bude využíváno dle konkrétní aktivity každým jednotlivcem jinak.

Za jednu z prvních velkých společností využívajících „activity-based" prostředí ve 21. století lze považovat Google. Ten se totiž v roce 2004 nastěhoval do svého sídla Googleplex a později zrekonstruoval i svá další sídla po celém světě, která (i když místy extrémním způsobem) podporují kreativitu inženýrů a snaží se v co největší míře vytvořit komfortní atmosféru pro všechny zaměstnance.

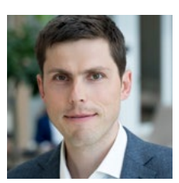
Jedním z důvodů rychlého rozšíření flexibilních a „activity-based" pracovních prostorů mezi rostoucími technologickými společnostmi byla i snaha přilákat co nejlepší a nejtalentovanější lidi a vyhranit se vůči rigidnímu korporátnímu prostředí kancelářských kójí. Postupem času se ale k technologickým společnostem začaly přidávat i firmy z ostatních odvětví, které dlouhou dobu změně stylu práce odolávaly. Dnes už ale trend problematiky workspace vnímají a chtějí být součástí této malé revoluce.



Autor fotografií: Peter Fabo, zdroj: Deloitte archive

Cesta Deloitte **do nových kancelářských prostor**

Již před 8 měsíci se společnost Deloitte přestěhovala do nových prostor budovy Churchill v Italské ulici. Samotné přestěhování bylo velmi rychlé, ale předcházel mu dlouhý, téměř pětiletý proces, který nové prostory postupně formoval a společnost na přechod připravoval. Realitní tým Deloitte měl tu příležitost být v procesu od samého počátku a získat tak unikátní zkušenosti z tohoto projektu.



Ondřej Zabloudil
Senior Manažer
ozabloudil@deloittece.com

Zdeněk Vašata
Konzultant
zvasata@deloittece.com

Celý proces začal už v roce 2014 určením hlavního směřování nových prostor společnosti, kdy byl celý proces vnímán jako unikátní příležitost přizpůsobit společnost Deloitte a její kulturu, aby více odpovídala současné vizi společnosti. Hlavní cíle při formování nových prostor byly zaměřené zejména na flexibilitu a variabilitu prostor, zjednodušení komunikace mezi jednotlivými týmy a otevření směrem k ostatním – klientům, studentům i veřejnosti.

Komplexní analytická studie dala zadání pro architekty

Po stanovení hlavních cílů projektu byly v dalších krocích definovány konkrétnější požadavky na nové prostory. Jejich popsání bylo vytvořeno na základě kombinace různých zdrojů a různých forem získávání informací. To zahrnovalo například jak požadavky managementu společnosti, potřeby různých oddělení firmy včetně jejich předpokládaného budoucího vývoje, interní workshopy, ale i přání zaměstnanců zjištěných na základě dotazníků. Celkový souhrn analýzy současného fungování firmy a budoucího směřování pak definoval koncepci budoucích prostor. Součástí konceptu byly i IT požadavky, finanční analýza různých scénářů, analýza způsobu práce nebo i prostorové potřeby společnosti. Hlavními principy pak pro nás byly zásady flexibility, spolupráce, inovace, efektivity a zdraví zaměstnanců, které se promítly do konkrétních výsledných řešení.

Paralelně s definicí konceptu jsme hledali i samotný vhodný prostor, který by naše požadavky co nejlépe splňoval. Volba padla na budovu Churchill, která byla v té době ještě ve fázi projektu. Díky tomu pak mohl projektový tým ve spolupráci s architektem ovlivnit design a rozvržení prostor tak, aby nová budova naplnila všechny potřeby firmy.

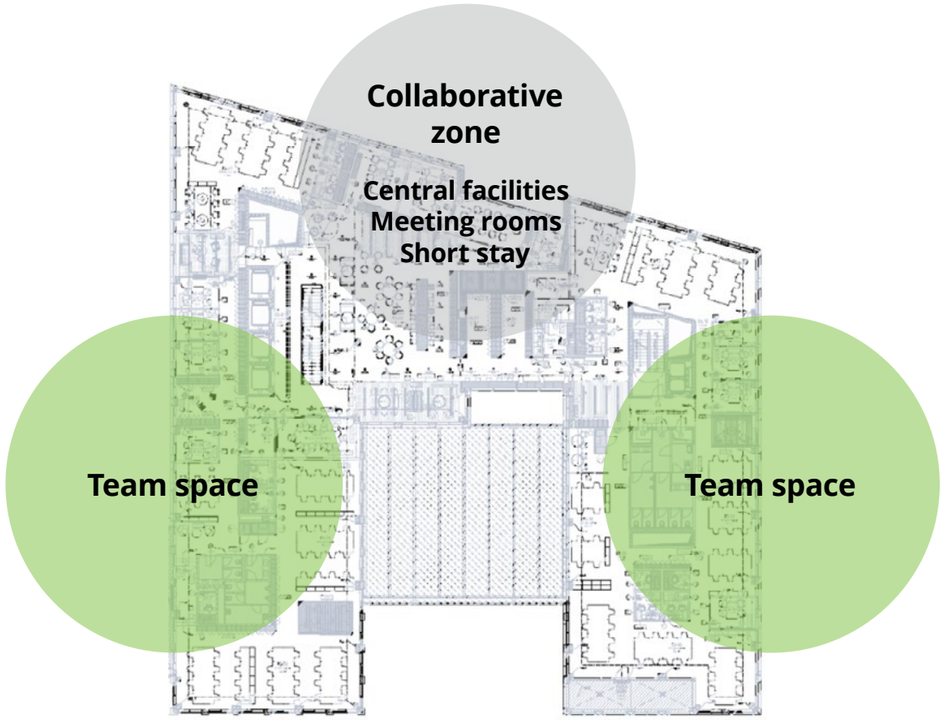
Místa pro co-working, setkávání i soustředěnou práci

Výsledný architektonický design odráží definované „abstraktní" požadavky společnosti v konkrétních řešeních.

Celkový layout standardního patra vychází z centrální vertikální komunikační osy v podobě výtahů a schodiště, na tuto část pak navazují centrální prostory vhodné jak pro formální, tak neformální setkávání, použitelná případně i jako alternativní pracovní místa. Dále z této zóny vycházejí klasické týmové prostory, které jsou v Deloitte opět přizpůsobovány jednotlivým týmům a jejich způsobu práce. Celkově se na více než 12 000 m^2 nachází celkem cca 2 300 míst k sezení, z toho je pouze 780 klasických pracovních míst. Kromě pracovních prostor jsou v budově umístěny zařízení pro komfort a zdraví zaměstnanců, jako 2 tělocvičny, cyklomístnost, dětský koutek nebo restaurace přímo v budově.

Cenné zkušenosti předáváme klientům

Tuto autentickou zkušenost z vlastní relokace z budovy Nile House v Karlíně do nového sídla Churchill realitní tým využívá i pro klienty, kteří řeší své kancelářské prostory, a to od analýzy a definice strategie kancelářských prostor až po zastřešení celého procesu výběru a relokace včetně případné podpory právních a daňových odborníků.



SmartRE | Real Estate magazín | říjen 2019

Ikona stavebnictví

Petronas Twin Towers

Být nejlepší na světě! Dokázat něco, co ještě nikdo předtím nezvládl. Dát celému světu najevo svoje schopnosti a dostat se do všeobecného povědomí. Tyto a ještě další důvody motivují jednotlivce i celé národy k překonávání rekordů a posouvání hranic možného ve všech oblastech lidského života. Jedním z nejsledovanějších „závodů“, ve kterém mezi sebou země soupeří, je vybudování nejvyšší stavby. Zatímco od středověku až do konce 20. století patřil titul nejvyšší budovy světa výhradně křesťanským chrámům v Evropě nebo mrakodrapům v USA, od roku 1998 se tento titul přesunul do Asie, kde o něj soupeří země, které jsou často označovány za rozvojové. Jejich motivací je demonstrovat světu svůj technologický pokrok a připravenost stát se důležitým hráčem světového hospodářství. První z těchto zemí byla Malajsie, která titul získala v roce 1998 zásluhou ne jedné, ale hned dvou budov – Petronas Twin Towers.

Igor Zsebik
Senior Analytik
izsebik@deloittece.com

Na začátku 90. let minulého století dosahovala Malajsie téměř 10% ročního růstu HDP a svůj dynamický rozvoj chtěla světu demonstrovat také monumentem, který by vzestup země symbolizoval. Volba padla na výstavbu mrakodrapu, a tak se v lednu roku 1992 začalo s přípravami. Za hlavního architekta byl vybrán César Pelli, americko-argentinský architekt, který se mimo jiné spolupodílel na stavbě TWA terminálu na letišti Johna F. Kennedyho v New Yorku nebo navrhoval londýnský mrakodrap One Canada Square a mrakodrap Salesforce Tower v San Franciscu. Jeho nejznámějším dílem se ale staly Petronas Twin Towers v Kuala Lumpuru, za které v roce 2004 získal prestižní ocenění Aga Khan Award for Architecture. Pelli si jako inspiraci pro půdorys věží zvolil tradiční symbol islámské kultury, dvanáctícípou hvězdu, kterou ovšem po konzultacích změnil na hvězdu osmicípou, jež se skládá ze dvou čtverců vzájemně pootočených o 45 stupňů.

Výstavba byla zahájena 1. března 1993. Kvůli nízké domácí produkci oceli a vysokým cenám za import byl jako hlavní stavební materiál zvolen železobeton, jehož složení muselo být speciálně vyvinuto pro stavbu takto vysokých věží, aby lépe zvládal vlivy počasí. Vyšší hmotnost použitého materiálu ale znamenala nutnost pevnějších základů, které v případě Petronas Twin Towers místy sahají až do hloubky 114 metrů, což je dosavadní celosvětový rekord pro nejhlubší základy.

Podle původních plánů se Petronas Twin Towers neměly stát nejvyšší budovou na světě, jejich výška měla být o 16 metrů nižší, než má Willis Tower v Chicagu, které v té době patřil primát. Po intervenci představitelů malajské vlády se ale architekti pokusili svůj projekt upravit a dosáhnout na rekord. To se jim povedlo přidáním několika segmentů k vrcholkům věží a Petronas Twin Towers překonaly rekord o necelých 10 metrů. Celkové náklady na výstavbu se vyšplhaly na 1,6 mld. USD. Hlavním investorem projektu byla národní ropná společnost Petronas, po které je projekt také pojmenován a jejíž kanceláře zabírají celou jednu věž. Hrubá stavba byla dokončena v březnu 1996 a celý projekt pak v roce 1998, kdy se Petronas Twin Towers oficiálně staly nejvyšší budovou světa. Tento titul jim patřil do roku 2004, kdy byla dokončena věž Tchaj-pej 101. V současnosti se Petronas Twin Towers se svou výškou 451,9 metrů nachází na 17. místě v žebříčku nejvyšších budov světa. Zajímavostí je, že až devět vyšších staveb můžeme nalézt v Číně. V roce 2021 by měly věže Petronas přijít o svůj primát nejvyšší stavby v Malajsii. Na tento rok je plánováno dokončení 666 metrů vysoké věže Merdeka PNB 118.

Spodní část obou věží Petronas Twin Towers tvoří společná 6patrová budova, ve které se nachází obchodní centrum a také galerie, koncertní sál filharmonie, knihovna nebo výzkumné centrum. Ze společného základu vyrůstají dvě věže, z nichž každá má 88 poschodí a celkem 219 000 m^2 pronajímatelných ploch, kde se nalézají zejména kanceláře. V současnosti mezi nájemce patří především společnosti působící v petrochemickém průmyslu. V minulosti zde svoje kanceláře měly také společnosti jako Microsoft, Boeing nebo Bloomberg.

Obě věže jsou rovněž propojené 2patrovým mostem, který se nachází ve 41. a 42. patře a svou výškou 170 metrů nad zemí je nejvyšším dvoupatrovým mostem na světě. Kromě toho, že plní vyhlídkovou funkci, slouží most také jako evakuační cesta v případě nehody v jedné z věží. Zajímavostí je, že most není pevně stavebně spojen ani s jednou z věží a může tak reagovat na pohyb budov způsobený větrem. Společně s oběma věžemi tvoří most pomyslnou bránu k úspěšné budoucnosti pro Malajsii a má sloužit jako symbol odvahy, kultury a pokroku.

Rozhodnutí postavit nejvyšší budovu světa se pro Malajsii ukázalo jako výhodné hned z několika důvodů. Hlavním přínosem je bezpochyby obrovská publicita, která je s projektem tohoto měřítka spojena a díky níž se vnímání země okamžitě změnilo ze zaostalé asijské země na dravého ekonomického hráče. Petronas Twin Towers byly lákadlem pro nadnárodní korporace, pro něž bylo otázkou prestiže umístit zde své regionální sídlo, a také pro turisty, kteří chtěli na vlastní oči vidět nového držitele titulu nejvyšší stavby světa. Hospodářství celé země mělo možnost využít pozornosti a ekonomických benefitů, které do ní díky novému monumentu proudily z celého světa. Stejný efekt se následně pokusily využít také Tchaj-wan s Tchaj-pej 101 a aktuální držitel titulu nejvyšší stavby světa, Burj Khalifa ve Spojených Arabských Emirátech. Je otázkou, do jaké míry mohou v budoucnu další země prosperovat z posouvání hranice možného, co se týče dosažitelné výšky staveb, podobně jako tomu bylo v případě Malajsie, a kdy to už budou jenom megalomanské projekty bez zjevného ekonomického opodstatnění.

Petronas Twin Towers v číslech:

1998 Rok dostavby	**1,6 mld. USD** Stavební náklady	**114** metrů Maximální hloubka základů
451,9 metrů výška	**170 metrů** Výška mostu mezi věžemi	**32 000** Počet oken
4 500 Počet podzemních parkovacích míst	**438 000 m^2** Užitná plocha:	

SmartRE | Real Estate magazín | říjen 2019

Právní rizika při nabývání nemovitostí

V posledních letech jsme v České republice zažívali stálý růst cen nemovitostí, a to zejména bytů a budov pro komerční využití, jako jsou kanceláře nebo obchodní prostory. Díky tomu pak realitní trh v současnosti skýtá ideální podmínky pro prodávající. Pro kupující z tohoto stavu naopak plyne slabší pozice, a to zejména co do vyjednávající síly a možností ovlivnit podobu transakce. Zjednodušeně řečeno, kupující si nemohou příliš diktovat, protože vhodných nabídek není mnoho. Obvykle naopak existuje více zájemců. Výše uvedené okolnosti pak vyvíjí na realitní investory tlak v tom směru, aby kromě jiných parametrů transakce rovněž polevili na obezřetnosti, co se týče řádného ošetření možných právních rizik spojených s nabývanou nemovitostí. Takový ústupek na opatrnosti ohledně právních rizik však v žádném případě nemůžeme doporučit.

Martin Mintora
Advokát, Deloitte Legal
mmintora@deloittece.com

Jan Fišer
Advokátní koncipient, Deloitte Legal
jfiser@deloittece.com

SmartRE | Real Estate magazín | říjen 2019

Právě naopak. V důsledku nedostatečné nabídky vhodných nemovitostí se dnes do oběhu dostávají čím dál častěji rovněž nemovitosti s nevyřešeným právním stavem. Takové nemovitosti často představují výhodnou investici, protože stávající majitel, vědom si nedostatků nabízeného aktiva, je ochoten prodat takovou nemovitost levněji, přičemž neutěšený právní stav je obvykle možné vyřešit. Byť mnohdy způsobem náročným na čas i peníze. Podaří-li se to, stává se rázem z riskantní investice investice velmi dobrá. Nejprve je však třeba nabízené nemovitostní aktivum řádně právně přezkoumat, aby si kupující byl vědom skutečností, které by v případě, že se rozhodne v transakci pokračovat, měly vést ke snížení kupní ceny.

Jak vidno, důsledná právní prověrka je v dnešní době pro realitní transakce zcela nezbytná, přičemž často může vést dokonce nejen k vyjasnění rizik, ale i ke snížení kupní ceny vybrané nemovitosti.

V tomto článku bychom rádi připomněli základní rizika spojená s nabýváním nemovitostí, přičemž se vzhledem k vymezenému prostoru budeme věnovat pouze rizikům spojeným s historií nabývané nemovitosti.

Historie nabývané nemovitosti

Závažným rizikem spojeným s nákupem nemovité věci je možnost, že tuto nemovitou věc ve skutečnosti vlastní jiná osoba než prodávající nebo si na ni taková jiná osoba činí oprávněný nárok. Možností, jak k této situaci může dojít, je přitom celá řada. Nemovité věci obvykle existují dlouhou dobu (pozemky od nepaměti), a mají tedy většinou za sebou řadu různých právních stavů a dispozic, z nichž některé, a to třeba i relativně dávné, mají vždy dopad i do přítomnosti. Typicky tak u nemovitosti existuje dlouhý řetěz vlastníků, jdoucí od minulých až po současného vlastníka. Každý z těchto vlastníků pak nabyl vlastnické právo k nemovité věci na základě určitého právního titulu.

Je-li však právní titul, na jehož základě má dojít k nabytí nemovité věci, z jakéhokoli důvodu neplatný, nestává se osoba, která na základě tohoto neplatného titulu měla nemovitost nabýt, skutečným vlastníkem. A není tak oprávněna předmětnou nemovitost ani sama platně převést na další osoby. Této skutečnosti si dotčené osoby nemusí být vědomy, čímž mohou vznikat významné problémy.

Princip materiální publicity

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („občanský zákoník"), který nabývání vlastnictví k nemovitým věcem upravuje, se snaží výše zmíněné riziko minimalizovat právní úpravou tzv. principu materiální publicity. Princip materiální publicity se opírá o veřejně přístupnou evidenci nemovitých věcí, kterou v České republice představuje katastr nemovitostí. V katastru nemovitostí jsou pak mimo jiné zapsány pozemky a budovy, a to včetně zápisu osoby, která je dle katastru nemovitostí jejich vlastníkem.

Princip materiální publicity pak velmi zjednodušeně řečeno znamená, že osobě jednající s důvěrou ve stav zapsaný v katastru nemovitostí náleží právní ochrana. Občanský zákoník tak v § 984 odst. 1 stanoví, že není-li stav zapsaný v katastru nemovitostí v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav osobě, která nabyla vlastnictví za úplatu v dobré víře. Nabývá-li tedy někdo nemovitost od osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník této nemovitosti za úplatu a v dobré víře v to, že převodce je vlastníkem, měl by nabýt vlastnické právo nezávisle na tom, zda k této nemovité věci existuje výše popsaný nepřerušený řetěz právních titulů.

K otázce, kdy nabyvatel může být v dobré víře ve stav zapsaný k nemovitosti v katastru nemovitostí, a tedy kdy se na situaci uplatní princip materiální publicity, se vyjádřil ve své rozhodovací praxi Nejvyšší soud ČR. V rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 4174/2017 vyslovil názor, podle něhož je při zamýšlené transakci nezbytné zkoumat kromě stavu zápisu v katastru nemovitostí také faktické okolnosti případu a skutečný právní stav nemovitosti. Nelze se tedy spoléhat pouze na samotný zapsaný stav v katastru nemovitostí. Tento názor odpovídá dosavadní rozhodovací praxi před účinností občanského zákoníku a byl již potvrzen Ústavním soudem. Ústavní soud v rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 4115/17 vyhodnotil pouhé spoléhání se na správnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí k tíži stěžovatelů a odmítl, že by v dané situaci bylo možné přiznat pozitivní účinky principu materiální publicity. Na tomto místě je tak nutné konstatovat, že české soudy zatím bohužel vykládají princip materiální publicity příliš úzce na to, aby pro realitní investory představoval tolik potřebný institut přinášející chybějící jistotu ve vztahu k minulosti nabývané nemovitosti.

Zde se tak opět ukazuje nutnost provést řádnou právní prověrku nabývané nemovitosti, neboť pouze pak může nabyvatel určit, zda existují či neexistují důvodné pochybnosti o správnosti stavu zapsaného k předmětné nemovitosti v katastru nemovitostí, a tedy zda je či není v dobré víře vzhledem k okolnostem případu.

Vydržení

Další možností jak zhojit případné historické nedostatky nabývacích titulů ve vztahu k nemovitosti je pak tradiční institut vydržení. Ten zjednodušeně řečeno předpokládá, že pakliže se někdo nepřerušeně po dobu deseti let chová k nemovité věci tak, jako by byl její vlastník, a zároveň je po celou tuto dobu v dobré víře, že je jejím vlastníkem, nabyde k této nemovitosti vlastnické právo. Předpokladem dobré víry je samozřejmě rovněž zápis jeho vlastnického práva k nemovitosti v katastru nemovitostí. Vydržení však zřejmě najde nově uplatnění především u bezúplatných převodů nemovitostí, neboť u těch úplatných bude užitečnější výše popsaný princip materiální publicity, který předpokládá rovněž dobrou víru, avšak pro nabytí vlastnického práva nevyžaduje uplynutí deseti let.

Mimořádné vydržení

Relativní novinkou, kterou zavedl občanský zákoník, je pak speciální institut mimořádného vydržení. Občanský zákoník popisuje institut mimořádného vydržení tak, že pokud se někdo nepřerušeně po dobu dvaceti let chová k nemovité věci tak, jako by byl její vlastník, nabyde k této nemovitosti vlastnické právo za předpokladu, že se mu neprokáže nepoctivý úmysl. Občanský zákoník odložil možnost aplikace mimořádného vydržení o pět let, tedy je možné tento nový institut aplikovat až od 1. 1. 2019 (pokud mezitím uplynula 20letá doba).

Do jaké míry se tento institut bude využívat, ukáže až čas, nicméně při rozumné aplikaci soudy má mimořádné vydržení potenciál teoreticky zhojit veškeré historické nedostatky nabývacích titulů v situaci, kdy nabytí nemovitosti sice nikdo nezpochybňuje, ale díky formálním nedostatkům je možné nabývací titul považovat za neplatný, následkem čehož nemůže být nabyvatel v dobré víře.

Slovo závěrem
Ambicí tohoto článku nebylo uvést vyčerpávající výčet právních rizik spojených s nabýváním nemovitostí. To by ostatně ani nebylo možné. Spíše jsme chtěli na několika příkladech v duchu hesla opakování je matkou moudrosti připomenout zásadní skutečnost: Důsledná právní prověrka je zcela nezbytná pro bezpečnou nemovitostní investici! A to v každé době.

Zjednodušeně řečeno, kupující si nemohou příliš diktovat, protože vhodných nabídek není mnoho.

SmartRE | Real Estate magazín | říjen 2019

Konec zdaňování pronájmu bytů a rodinných domů

Tomáš Brandejs
Senior Konzultant
tbrandejs@deloittece.com

Michaela Lounková
Senior Manažerka
mlounkova@deloittece.com

Podle platných předpisů je nájem nemovitých věcí osvobozen od daně z přidané hodnoty bez nároku na odpočet. Toto osvobození má řadu výjimek. Neaplikuje se například pro případy krátkodobého nájmu nemovité věci. Další a na první pohled matoucí výjimkou je poskytnutí *„ubytovacích služeb, které odpovídají číselnému kódu klasifikace produkce CZ-CPA 55 ve znění platném k 1. lednu 2008“*. Toto bylo do zákona o DPH vloženo relativně nedávno (novelou s účinností od 1. 4 2019), a od zákonodárce to při bližším přezkoumání zdaleka nebyl nepromyšlený krok. Tímto způsobem se mu totiž konečně podařilo pro účely zákona vydefinovat tu množinu plnění, kterou považuje za ubytování, kdyby taková ubytování současně naplňovalo definiční znaky nájmu. Jinými slovy: nájem a ubytování (nejde-li o zcela přehledné a typizované formy těchto služeb), se mohou v mnohých znacích prolínat, a zákonodárce mezi ně konečně pro účely aplikace DPH fakticky položil hraniční čáru.

Další rozsáhle používanou výjimkou z osvobozeného nájmu nemovitých věcí je nájem mezi dvěma plátci, kdy předmět nájmu je využíván pro účely uskutečňování ekonomické činnosti nájemce. V takovém případě se může pronajímatel rozhodnout, že bude nájem podléhat dani z přidané hodnoty.

Tato posledně zmiňovaná možnost byla a je využívaná i v případě nájmu neplátcům. Samozřejmě, že nelze zdanit nájem neplátci, při přímém pronájmu neplátci pronajímatel přichází o nárok na odpočet daně na vstupu, protože takový nájem prostě vždy je osvobozeným plněním bez nároku na odpočet daně. DPH při pořízení budovy se stává jednorázovým nákladem. Ovšem pokud je nemovitost z obchodních důvodů nejprve zdanitelně pronajata plátci, který ji dále podnajme neplátci, tj. cílovému zájemci o využití prostor v dané budově, první článek v takovém řetězci nárok na odpočet má. Teprve jeho nájemce přichází o DPH na vstupu, ovšem postupně – zjednodušeně řečeno tak, jak hradí nájem. Nastavená obchodní struktura tak může přinést kýžený pozitivní efekt ve formě volného cash flow.

Ovšem pozor! Podle již schválené a platné novely zákona, která má nabýt u této změny účinnosti od roku 2021, bude výjimka týkající se možnosti aplikovat DPH u nájmu nemovité věci omezena. Osvobození bez nároku na odpočet se bude muset uplatnit vždy v případě nájmu:

a. stavby rodinného domu,

b. obytného prostoru,

c. jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,

d. stavby, v níž je alespoň 60 % podlahové plochy této stavby nebo části stavby, je-li pronajímaná tato část, tvořeno obytným prostorem,

e. pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, obytný prostor nebo stavba podle písmene d), s níž je tento pozemek pronajímán,

f. práva stavby, jehož součástí je stavba rodinného domu nebo stavba podle písmene d), s níž je právo stavby pronajímáno.

Příslušná novela přitom neobsahuje žádná přechodná ustanovení k této oblasti, proto může zasáhnout naznačené fungování obchodních struktur nejen v případě nájemních smluv uzavřených před datem účinnosti (tj. před 1. 1. 2021), ale dokonce i v případě nájemních smluv uzavřených kdykoli v minulosti. Tato retroaktivita (svým charakterem tzv. „nepravá“ a tedy ústavně povolená) tak může přinést zcela nové povinnosti pronajímatelům, kteří od roku 2021 začnou povinně uplatňovat osvobození od DPH bez ohledu na skutečnost, zda danou nemovitost pronajímají plátci nebo neplátci. Vznikne jim tak především povinnost úpravy odpočtu daně, který byl uplatněn při pořízení této nemovitosti, a to v desetileté lhůtě dle § 78 zákona o DPH. Například je-li nová stavba bytového domu (který obsahuje pouze byty pro bydlení) pronajímána od roku 2016 mezi dvěma plátci, pak pronajímatel bude povinen od roku 2021 vracet původně uplatněný odpočet daně a ve výsledku vrátí ve zbývajících 5 letech polovinu částky, kterou kdysi od finančního úřadu inkasoval. Tato vratka se tedy uskuteční postupně v čase za každý rok, kdy vzniká povinnost úpravy odpočtu daně.

Novela zákona je koncipovaná tak, že bude velmi obtížné najít cesty, jak alespoň částečně nároky na odpočet „uchránit“. Pokud máte zájem, jsme připraveni s Vámi danou problematiku blíže prodiskutovat.

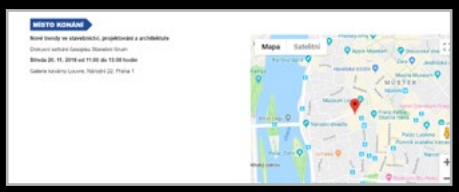
Kalendář akcí

Real Estate Market Autumn 2019
17. 10. 2019
Grandior Hotel, Praha
stavebni-forum.cz/cs/konference/real-estate-market-autumn-2019/

CIO Agenda 2019
30. 10. 2019
KC City, Praha
cioagenda.cz/cs/

MIPIM PropTech NY
12.–13. 11. 2019
Metropolitan Pavilion,
New York
nyc.mipim-proptech.com/en/attend.html

Lidský kapitál 2019
19. 11. 2019
ČNB, Praha
lidskykapital.cz/cs/



Nové trendy ve stavebnictví, projektování a architektuře
20. 11. 2019
Galerie kavárny Louvre, Praha
stavebni-forum.cz/cs/diskusnisetkani/nove-trendy-ve-stavebnictvi-projektovani-a-architekture/

Realitní kongres 2019
25. 11. 2019
Clarion Congress Hotel, Praha
realitnikongres.cz/

REport

Klíčová data, monitoring transakcí, interaktivní mapa komerčních nemovitostí v Praze a další informace v odborných publikacích na deloitte.cz/REport

Veškerá minulá čísla najdete v záložce SMART stavebnictví na www.sps.cz nebo na www.deloitte.cz/realestate

© 2019 Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.