Ekonomika

€ 27,07 27,02 (3. 11. – 11. 11.) ↘ 27,02 -0,02

$ 24,73 25,16 (3. 11. – 11. 11.) ↘ 25,16 -0,13

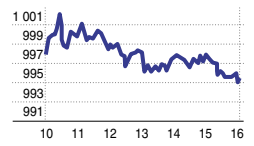
PALIVA (Pramen: Burzy, CCS, Patria)

	včera	před týd.
↗ Benzin	29,61	29,58	29,69
→ Nafta	28,88	28,88	28,92

BURZY

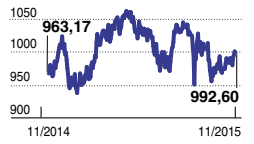
	index	změna %
↗ Nikkei 225	19 691,39	0,10
↘ Hang Seng	22 352,17	-0,22
↗ FTSE 100	6 297,20	0,35
↗ DAX	10 907,87	0,70
↗ CAC 40	4 952,51	0,82
↗ WIG 20	2 021,92	0,44

PX DENNÍ



↘ PX 992,60 -0,43 %

PX ROČNÍ



↗ 3,06 %

Kupuje se jen to nejkvalitnější

Penzijní fondy se vrhly na nemovitosti a podle šéfa CBRE Richarda Currana jdou jen po špičce

Aleš Černý
redaktor MF DNES

PRAHA Český realitní trh přetéká penězi. Velké zahraniční fondy utrácejí miliardy korun za výstavní obchodní centra typu pražského Palladia nebo nové kancelářské komplexy. Má to však háček.

Tytéž fondy, které investují vysoké částky do špičkových nemovitostí, nestojí o byť jen o trochu horší budovy. Podporují tak rozevírání nůžek mezi úspěšnými a neúspěšnými projekty. Některá kancelářská či obchodní centra tak podle šéfa realitně poradenské společnosti CBRE Richarda Currana budou muset bojovat o svou existenci.

Co stojí za současným realitním boomem?
Když se podíváte na ekonomiku v širším slova smyslu, tak uvidíte velmi pozitivní čísla, ať už jde o HDP nebo o nezaměstnanost. Obecně tedy i většina čísel na realitním trhu vypadá velmi dobře. Zejména co se týká investic - je jasné, že tento rok bude rekordní, v Česku došlo k transakcím za tři miliardy eur, což nemá obdoby. Poptávka od obou, jak investorů, tak nájemníků, je velmi vysoká.

Žene poptávku jen ekonomika, nebo i něco dalšího?
Na trhu je nyní velký objem peněz, z nichž velká část pochází z penzijních fondů. To tu dříve nebylo. Mohou za to nízké, nebo dokonce negativní úrokové sazby. Velké fondy proto z konzervativních investic přecházejí do relativně bezpečných investic. Potřebují výnosy okolo tří až pěti procent ročně, takže míří i do realit. Ale ne jakýchkoli.

Jakých tedy?
Těch nejlepších. Fondy nechtějí kupovat kanceláře nebo obchodní domy, které nejsou zcela zaplněné. Chtějí nejlepší lokality a dlouhodobé pronájmy. A tím pádem všichni míří na omezený počet nemovitostí. Mentalita penzijních fondů je totiž taková, že radši zaplatí více peněz za top nemovitost, než by kupovaly nějakou levnější.

Jak dlouho to potrvá?
Dokud se něco nestane s úrokovými sazbami.

To se však může stát velmi brzy. Šéfka Fedu Janet Yellenová naznačuje, že je zvýší ještě do konce roku.
Zvýšení úrokových sazeb v USA nebude mít žádný okamžitý vliv na český realitní trh. Úroky v Evropě zůstanou blízko nuly i v blízké budoucnosti, a i když se američtí investoři budou odvracet od realitního trhu, evropští investoři po nich převezmou uvolněné pozice.

Nyní roste i sektor bytů, který táhnou nahoru hlavně drobní kupující, tedy domácnosti. Rychle rostou prodeje a s nimi i ceny.
Díky nízkým úrokovým sazbám jsou levné hypotéky a lidem je jasné, že to tak nebude navždy. Tudíž koupi nemovitosti neodkládají. Zároveň využívají příznivých podmínek a nekupují pouze pro sebe, ale i na pronájem. Takže dokud vydrží tyto podmínky, tak to bude pokračovat. Ceny a prodeje tedy budou růst další dva až tři roky.

Nemůže to tedy vyústit v další bublinu?
To se samozřejmě na trhu s byty může stát vždy. Současné nacenění se mi však ještě nijak šílené nezdá.

A co kanceláře? V Praze se staví nové a nové nadále poměrně rychlým tempem.
Pražský trh s kancelářskými prostory se za posledních dvanáct měsíců kompletně změnil. Předtím se nájemníci stěhovali hlavně proto, že je developeři lákali na větší, modernější kanceláře a nižší nájem současně. Takže mezi lety 2009 a 2013 poháněla trh snaha nájemníků ušetřit.

Poradce Richard Curran se narodil v Irsku, kde také vystudoval National College of Ireland. Více než 18 let působí na českém realitním trhu, v roce 2004 nastoupil do zdejší pobočky realitněporadenské firmy CBRE a od roku 2008 ji vede. Česká pobočka zaměstnává 400 lidí. Foto: Michal Šula, MAFRA

Co se změnilo?
Zažili jsme kompletní proměnu poptávky. Nyní ji totiž opravdu pohání expanze firem - ať už jsou to třeba nadnárodní farmaceutické firmy, které rozšiřují své kancelářské zázemí, nebo internetové společnosti jako Google a Seznam. O něco méně jsou teď výrazné banky. K rozšiřování kanceláří dochází i přes to, že firmy využívají kancelářské prostory efektivněji a potřebují méně čtverečních metrů v přepočtu na zaměstnance.

Když se však plní nové kanceláře, často se zároveň vyprazdňují ty staré. Co s nimi bude?
Starší kancelářské budovy jsou opravdu mnohem prázdnější. Buď mohou snížit nájmy, nebo kanceláře opravit. Patnáct nebo dvacet let staré kanceláře dnes potřebují kompletní rekonstrukci. De facto jde o přeměnu na novou budovu. I přesto, že to vyžaduje velké investice, tak se to stane běžnou záležitostí, stejně jako je tomu na vyvinutějších trzích. Třeba v Británii se to opravdu děje každých dvacet let.

V jedné vaší studii předpokládáte příchod dalšího trendu ze zahraničí. A sice, že se vyplatí starší budovy v centru Prahy přestavět z kanceláří na byty. Když jsem to však konzultoval s aktivními pronajímateli nebo developery, tak o hospodárnosti tohoto řešení pochybovali.
V devadesátých letech chyběly v Praze kanceláře, a tak se na ně přeměňovaly činžovní domy. Právě tyto kanceláře však dnes nestačí standardům. A podle mne je majitelé budou přestavovat zpět na byty. Budou mít buď prázdné kanceláře, nebo plné byty. To druhé samozřejmě vyžaduje investici.

Proč to tedy už nedělají?
Myslím, že jedna z obav v současnosti spočívá v tom, že vlastník nechce byty rozprodat. Chce si budovu nechat a pronajímat. Tím pádem by se musel pustit do nájmů bytů, což je v současnosti z jeho pohledu méně výhodné. Je tu však cesta. V úplném centru Prahy chtějí většinou žít hlavně turisté. Dnes, když existují servery jako AirBnB, mohou majitelé docela jednoduše pronajímat kanceláře přestavěné na byty krátkodobě. Místo jednoho člověka, který by jim dlouhodobě platil 15 tisíc korun měsíčně, tak mohou pomocí on-line rezervačního systému zdvojnásobit nebo i ztrojnásobit tento příjem.

Takže se dnešní kanceláře v centru Prahy de facto promění na stínové hotely?
Myslím si, že je to pravděpodobné. Ale je to zatím spíš moje osobní než profesionální zkušenost. Třeba na Malou Stranu se to hodí. Tam lidé ani tak nechtějí žít, chtějí spíš ta místa navštěvovat.

Problémy mohou mít i některá obchodní centra, kterých v uplynulé dekádě v Česku vzniklo mnoho. Co s nimi bude?
Určitě některá z nich zavřou. Nechci teď mluvit o konkrétních případech, ale obecně záleží na tom, kdy bankám dojde trpělivost s jejich financováním.

Máme se tedy připravit na to, že ve městech nebo na jejich okrajích bude přibývat prázdných a zavřených ruin poměrně velkých rozměrů?
Jednou z možností je alternativní využití. To je velmi náročné, zejména v ne úplně největších městech, jako je třeba Liberec. Podobně je to vidět třeba v Olomouci, tam proto, že nová Šantovka díky dobré lokalitě dominuje. Podobné je to i v Praze, kde dominuje několik nákupních center, ale ostatní to mají těžké.

INZERCE

Sběratelství

Sběratel zaplatí nejvyšší ceny za mince i sbírku, bankovky, hodinky, vyznamenání a známky, možný odhad i po telefonu.Tel: 602 802 040

On hledá ji

Atraktivní obchodník za Stuttgartu, svob. 47/170/70kg, se zájmy koncerty, opera, divadla v Praze, hledá hezkou ženu z ČR (28-40 let) jak doprovod, možná i více. Tel/SMS 0049-151-55924270 email: eduard.siller@gmx.de

Užitková vozidla

Koupím Vari -Tera. T: 728826125

Statutární město Plzeň,
zastoupené Odborem příjmů z pohledávek a prodeje MMP,
vyhlašuje
MĚSTSKOU SOUTĚŽ NA PRODEJ
nemovité věci na adrese
Hlavanova 12:
- pozemku parc. č. 1743, jehož součástí je stavba Východní Předměstí č. p. 334, k. ú. Plzeň.
Energetická náročnost budovy – F – velmi nehospodárná.
Měrná vypočtená roční spotřeba energie - 249 kWh/m²/rok.
Vyvolávací cena 2.580.000 Kč.
Datum konání městské soutěže: 2. 12. 2015
Prohlídky: 19. 11. 2015 a 24. 11. 2015, vždy v 10.00 hod.
Informace na tel. č. 378 033 625

Auto-moto náhr.díly

Škoda 1000MB/100/110/120/110R/Rapid - koupím jakékoliv NEPOUŽITÉ náhradní díly ke karoserii, motoru, nápravám. Nabídky prosím na tel: 602271336 nebo mail: 222@centrum.cz

Různé

Kdo umí opravit staré el. piano r.v. 1918? Tel/SMS 0049-151-55924270

Prodám

Prodám sloupky plotové - levně! Tel.: 603 397 462

Prodám hračku - model lokomotiva Carette 2B r.v. 1908, rozchod 45 mm, pohon hodin. stroj. Tel: 602180973

Koupím

v Praze *Liberci *Brně *Zlíně *Ostravě *Plzni *Č. Budějovicích *Olomouci *Hr. Králové
Přijímáme výtvarná díla a starožitnosti
DO VÁNOČNÍ AUKCE 2015
Obrazy od autorů: Kaván, Kalvoda, Panuška, Ullman, Kuba, Uprka, Jambor, Blažíček, Slavíček, Macoun, Lada, Zrzavý, Číla, Procházka, Radimský, Lolek, Dvořák, Hudeček, Holub, Benka, Hála, Špála, Nejedlý, Frolka, Lhoták, Hlinomaz aj. Šperky, mince, porcelán, staré sklo, perské koberce, betlémy aj.
Příjem předmětů, výkup hotově a bezplatné ocenění znalcem probíhá do 19. 11. 2015, 10 - 12 a 13 - 18 hod.
Aukční síň, Galerie Národní Národní 25, Praha 1, Pasáž Paláce Metro www.galerie-narodni.cz
Znalec na tel.: 737 571 660

Šachové knihy. Tel.: 608 884 985.

Knihy, LP. T: 603469105

Sbírky poštovních známek, mince, pohledy. Sběratel a znalec. Kvalif. odhad a koupě za tržní ceny. T. 723344415

Knihy i německé, slovenské, LP, sklo, keramika, koberce.Tel: 603147191.

Eckert keramika, Kybal koberce, Sutnar a vše z Krásné jizby - 603147191.

Pianino nebo křídlo. Seriózně. T: 603806202

Staré perské ručně vázané koberce v jakémkoliv stavu, malé i velké. www.oldcarpets.cz Tel:603919206 E-mail: starekoberce@seznam.cz. Sběratel

Pošt. známky, starší dop. pohl.T: 606286629

Koupím zařízení do zámku a obrazy. T:602422404

Koupím jakýkoliv starožitný nábytek i chromovaný do r.v.1970. Poškození nevadí. Daněk. Tel:603156533. E-mail: daneknabytek@seznam.cz

Ihned zaplatím za starý nábytek, knihy, perské koberce, lustry, obrazy, grafiky, pohledy, mince, pianino, housle, sklo, porcelán, betlém, vánoční ozdoby, apod. Vyklidím celou pozůstalost, ateliér po umělci apod. Přijedu i na Moravu. Za nabídky předem děkuji. Tel.: 731835301

Znalec – sběratel umění a starožitností ohodnotí a nabídne ihned v hotovosti nejvyšší ceny podle nového katalogu 2015 za staré i moderní obrazy českých i zahraničních autorů, olejomalby a grafiky různých námětů a velikostí i bez podpisu. Starožitný nábytek, sklo, porcelán, knihy, hodiny, stříbrné předměty aj. Zařizuji zámecké prostory, uvítám rozměrné obrazy všech motivů, perské koberce, sbírky mincí, šperky, zbraně, brnění, orientální čínské a japonské starožitnosti aj. Případně jen poradím nebo nabídnu cenu. Přijedu kamkoliv v ČR. Rychlé a seriozní jednání. Tel.: 722343270 p. Soukup, e-mail: znalecumeni@seznam.cz

Starý perský koberec i pošk. Dobře zaplatím. T: 602340489

Koupím historický motocykl. T.: 608773933

Srovnávačku s protahem KDR/ROJEK. T. 603 165 320

Koupím starožitnosti, nejlépe celé pozůstalosti. Například: nábytek, hodiny, porcelán, obrazy, šavle, hračky aj. I takzvané haraburdí z půd. Odvoz a stěhování zajištěno. Platba v hotovosti. Tel.: 775045003 p. Hugo Kouřil, email: nabytek.kouril@seznam.cz

Koupím MF-70, TERA-VARI, T: 603 897 100

Klemp. a zámečnické vybavení do dílny. Stáčečka, ohýbačka, svářečka, vrtačka, soustruh.T:774836325

Les koupím. Tel.: 777 014 870

Stříbro + zlato!!! - Získejte nejvíce! Za stříbro - i technické (drát, plech, kontakty atd.) a zlato (jakékoliv ryzosti i té nejnižší). Např. příbory - i neúplné, lžičky, tabatěrky, mince, šperky hodinky, ale i jen zlomky a zbytky. Zubní zlato (i nečištěné). Vše i silně poškozené! Nemusíte nikam chodit - vše i v pohodlí vašeho domova. Seriozně, rychle, diskrétně. Tel: 607409959

Pohraniční stráž, Policie, Četnictvo, VB, SNB, NG, Armáda, Letectvo. Koupím a nejvíce zaplatím! Např. dám až 20.000 Kč a více za uniformy - i jen části, čepice, šavle, přilby, bodáky, medaile + odznaky, foto (vysoce cením celá alba!), knihy, vlajky, plakáty, upomínkové předměty atd. - prostě vše! A to samé sbírám a kupuji co se týče 1. a 2.sv války + legionářů! Pouze neslibuji, ale opravdu platím nejvíce - slušný a seriozní sběratel. Přijedu kamkoliv. Tel: 774071766

Zaplatím ihned a nejvíce! Staré mince - bankovky - medaile (a to i z dob KSČ) - odznaky - pohledy! Kupuji nejen mince zlaté a stříbrné, ale prakticky jakékoliv. Též neuspořádané a amatérské sbírky, či jednotlivé kusy. Sbírám též staré hodinky (náramkové i cibule) + řetízky k nim, bižuterii + šperky (hlavně s českými granáty - ale i jiné). Jsem dlouholetý soukromý,solventní sběratel - zaručeně platím ihned a nejvíce + Zdarma odhadnu, dle aktuálních katalogů + tržní ceny. A v případě vašeho zájmu ihned odkoupím. Přijedu rád kamkoliv - platba samozřejmě ihned. Telefon 737777999

Až 5.000 Kč dám za starou hračku - auto na kabel - dálkové ovládání (např. autobus, náklaďák, tank, Škoda, Tatra atd.). Kupuji ale i jiná auta všech značek (plechová, umělá, na baterie, na klíček aj.), též angličáky. Hledám i veškeré vláčky - Merkur, Märklin, H0, TT atd. Hry, stavebnice, vojáčky, indiány a vše koupené cca do „revoluce". Uvítám i velké množství, celé sbírky a úplně vše, co vám třeba už jen překáží. Kupuji i dětské časopisy - např. Čtyřlístek - z r. 1969 (za ten dám až 2.000 Kč) - ale i pozdější čísla. Přijedu - ihned zaplatím - odvezu. Tel: 607580363

Koupím vše o dopravě! Jedná se např. O Auta + Motorky, ČSD – Vlaky, vláčky, atp., ČSAD – Autobusy, DP - Tramvaje atd., Cyklistiku, Letectví atd., atd. – např. veškeré foto (speciálně různé nehody, ale i jiné), cedule, znaky, prospekty, reklamy, odznaky, jízdenky, hračky (vláčky, auta, atd.), přístroje, kuriozity + zajímavosti – prostě vše až do r. 1990! Uvítám i celou pozůstalost, či sbírku. Slušné jednání. Sběratel. Přijedu. Tel: 607409959.

Koupím staré elektronky, rádia, mikrofony aj. zvukovou a radiotechniku. Tel. 736722522

Koupím AGZAT- VARI. Tel.: 603 175 774

Koupím stará zdobená litinová kamna i s poškozením nebo jejich jednotlivé části. Volejte 775642569, mail bajcarstefan@seznam.cz

Fotografie Drtikol, Sudek, Funke a jiných fotografů za nejvyšší cenu!!! "Moderní česká fotografie" za vaši cenu. Odhad zdarma! T.: 732200686, email: fotografie.u@seznam.cz

Koupím starý automobil do r. výr. 1950, starožitné el. piano, orchestrion, polyphon. Tel:0049-151-55924270. email: eduard.siller@gmx.de

Koupím Teru Vari nebo malotraktor TK, MT 8, Tel.: 774125492

Hodinář koupí růz. staré a starož. hodiny, hodinky i nejdoucí i části a také mince, bankovky, šperky i poškozené. T.: 608868313

Umění a starožitnosti

Čínské, mongolské, tibetské, japonské, indické obrazy i jiné starožitnosti z těchto zemí z porcelánu, bronzu, jadeitu, slonoviny, stříbra, dřeva, skla ap. koupí sběratel. T: 776358865

Nemovitosti - koupě

Koupím zemědělský podnik. Tel. 602308774.

Koupím zemědělské pozemky. Tel. 734231272

Vzdělání a kursy

MATURITA po netu. www.danae.cz

Sport

Prodám windsurf plovák 3,8 x 0,6 m, stožár 5m, plachta 4m2. Tel: 602180973

Automobily- poptávka

Koupím Škoda 110 R. Tel. 728826125

Koupím automobil i poškozený od roku výr. 1995 - 2015, nabídněte.Tel. 606861822

Motocykly

Motocykly - auta - veterány Čz, Jawa, Indian, Praga, Škoda apod. Motory, rámy, části a díly do r. 1960. Koupím i různé starožitnosti, kuriozity, sběratelské předměty i celé pozůstalosti. Kvalitu ocením. Čestně. Prosím nabídněte. T: 737366099

KOUPÍM AUTO, MOTO A DÍLY, OCTAVIA, TATRA, ŠKODA, WARTBURG, JAWA, ČZ, PAV, SIDE DO 1970. T: 775 262 334

Koupím ČZ skůtr "prase" a rikša i horší, doklady, díly, prospekty tel: 607600689

Knihy a časopisy

Koupím i LP. T: 603469105

Verne! Verne! Verne! Koupím a dobře zaplatím za předválečné Verneovky nakl. Vilímek, Hynek, Otto a Beafourt. I brožované a sešity. Sběratel. Tel: 602229370 E-mail: pavlos96@seznam.cz