

## **4. De Tsjechische onroerend goed markt**

Bijgaand hoofdstuk geeft een uiteenzetting van de Tsjechische onroerend goed markt in kengetallen, de marktontwikkeling en de marktverwachting. Ingegaan wordt op de marktontwikkeling van de verschillende sectoren als wel op de ontwikkeling van de onroerend goedmarkt in de diverse Tsjechische regio's.

### **Historie**

Pas vijftien jaar geleden ontstond er in Tsjechië een onroerend goed markt. Voor de politieke omwenteling was het onmogelijk om onroerend goed in Tsjechië te verhandelen en bestond er géén marktstructuur, laat staan informatie over marktprijzen. Bovendien was de wetgeving inzake de verhandeling van onroerend goed zeer beperkt, omdat de mogelijkheden tot verhandeling van wetswege zeer beperkt waren. Na de ommekeer in 1989 is de markt in beweging gekomen door het vrijgeven van de verhandelbaarheid van onroerend goed aan Tsjechen en aan buitenlanders. Het is duidelijk dat het verhandelen van onroerend goed in het begin veel onduidelijkheden kende. Er was geen ervaring noch historie over marktprijzen.

In de beginjaren konden de prijzen van onroerend goed in dezelfde regio dan ook ver uiteenlopen en niet zelden gebeurde het dat twee personen voor vergelijkbaar onroerend goed sterk verschillende prijzen betaalde. Dat verschijnsel doet zich ook nu nog wel eens voor, maar de markt heeft de afgelopen tijd een veelzijdige ontwikkeling doorgemaakt. Deze ontwikkeling heeft het mogelijk gemaakt dat er een beeld kan worden gevormd over de prijsvorming van onroerend goed in Tsjechië en dit kan meer inzicht scheppen in de verwachte ontwikkelingen van onroerend goed in Tsjechië.

### **Algemeen**

De Tsjechische onroerend goed markt is sterk gediversifieerd en geconcentreerd op bepaalde marktsegmenten en op bepaalde regio's. Zoals in andere marktsectoren is de markt sterk geconcentreerd op Praag en de nabije regio en mag de Tsjechische onroerend goedmarkt worden opgedeeld in een markt voor Praag en een markt voor het resterende deel van Tsjechië. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de prijzen van onroerend goed in Praag in géén verhouding staan tot de marktverhoudingen in de rest van Tsjechië. Dit geldt met name voor de woonsector en de commerciële sector, maar ook op het gebied van recreatie heeft de Praagse markt een afwijkende positie. De vraag naar recreatiewoningen vanuit Praag is sterk en beïnvloedt in belangrijke mate de prijzen van recreatief onroerend goed in zowel het Reuzengebergte als in een straal van 100 km rond de hoofdstad Praag.

Ook op een ander punt neemt Praag een vooraanstaande positie in. In Praag zijn de meeste makelaars van Tsjechië gevestigd en niet zelden hebben deze Praagse makelaars een belangrijke invloed op de regionale onroerend goed markt. Eigenaren van onroerend goed kiezen er vaak voor om hun onroerend goed via een Praagse makelaar op de onroerend goed markt aan te bieden, omdat ze menen hierdoor meer geld te kunnen ontvangen voor hun vastgoed.

De rol van gemeentes bij de verkoop van onroerend goed is de laatste jaren afgenomen, omdat de meeste gemeentes het onroerend goed dat ze wilden verkopen reeds medio jaren negentig op de markt hebben gezet. Toch spelen de gemeentes nog een vooraanstaande rol bij de herontwikkeling van stedelijke industriële zones, woonwijken en zeker ook bij bouwgrond voor particulieren. Daarnaast zijn gemeentes ook mede-investeerder bij het bouwen van flatgebouwen voor de verhuur, welke investering door de Tsjechische staat wordt gestimuleerd met een subsidie van € 14.000 per appartement.

## Grondstukken

Zoals boven vermeld dient de markt in Tsjechië te worden uitgesplitst in twee sectoren, de marktsector Praag en de rest van Tsjechië. Dit geldt voor alle sectoren. Daarnaast dienen grondstukken te worden onderverdeeld in de functie of toekomstige functie die aan het grondstuk kan worden toegeschreven. Een grondstuk kan worden benut voor het bouwen van een woning, een fabriekshal, een camping of heeft puur een landbouwkundige functie. De prijsvorming van het grondstuk heeft uiteraard sterk te maken met de huidige en toekomstige functie die aan het grondstuk kan worden toegekend. Hoe hoger de functionele waarde van een grondstuk, hoe hoger de marktprijs van het onroerend goed. Tsjechië is in zeker geval een specifiek land, waar de kosten van en tijdsinvestering in functionele opwaarderingen in verhouding erg goedkoop zijn. Binnen een korte periode kan de marktwaarde van de grond zeer snel worden opgevaardeerd. Daardoor proberen veel grondeigenaren hun grondstukken eerst zelf functioneel op te waarderen alvorens ze het onroerend goed in de markt aanbieden.

In het kader van de doelgroepen van het boekwerk “Wonen en Kopen in Tsjechië” is de analyse van de grondstukken beperkt tot een analyse van bouwgrond voor recreatieve en woondoeleinden in vergelijking met de prijs van landbouwgrond zonder functionele waarde.

Regio's	Prijs bouwgrond per m <sup>2</sup> (prijs in EURO)	Indexcijfer Jan 2007 t.o.v januari 2006
Regio Praag	150	119
Regio Brno	43	109
Regio Plzeň	25	119
Regio České Budějovice	26	132
Regio Lipnomeer	30	120 (inschatting)
Regio Liberec	22	137
Regio Karlovy Vary	27	119

De prijs van landbouwgrond is gemiddeld € 2.000 per hectare (0,20 € per m<sup>2</sup>), waarbij de prijs van landbouwgrond sterk stijgt naarmate de landbouwgrond dichterbij de grotere steden liggen. In de aankoop prijs zit dan namelijk een verdisconteerde speculatie voor een eventuele functieopwaardering van de grondstukken. De prijs van recreatieve bouwgrond voor de bouw van recreatieve woningen in Tsjechië is sterk afhankelijk van de locatie en loopt op van € 4 tot € 50 per m<sup>2</sup> voor locaties aan de waterkant van de belangrijkste meren.

## **Marktverwachting prijsontwikkeling van bouw- en landbouwgrond.**

Het is de verwachting dat de prijs van landbouwgrond verder gaat stijgen om het prijsverschil tussen de marktwaarde van landbouwgrond in Oostenrijk en Duitsland en de waarde van deze grond in Tsjechië te verkleinen. Verder worden kopers aangetrokken door de aantrekkingskracht van de interessante Europese subsidies op de exploitatie van landbouwgrond. Tsjechië ontvangt binnen enkele jaren dezelfde Europese subsidies als in de rest van de Europese landen met een veel lagere input aan kapitaal.

De prijsontwikkeling van bouwgrond zal veel moeilijker te voorspellen zijn. Bouwgrond bij grotere steden zal groeien met cca 15% per jaar en dit ondanks het groeiende aanbod. In groeisteden als Liberec en Plzeň stijgen prijzen met meer dan 25% per jaar. Recreatieve bouwgrond op interessante recreatieve locaties zal sterker stijgen, omdat de vraag naar dit onroerend goed het aanbod sterk overtreft. De prijs van recreatieve grondstukken in dorpen in de voor recreatie betere regio's, zoals Zuid-Bohemen is de laatste jaren sterk gestegen en zal ook de komende jaren toenemen, terwijl de prijs van recreatieve grondstukken in dorpen in achtergebleven regio's een licht dalende trend doormaken. Er is namelijk ook van Tsjechen een toenemende interesse naar recreatieve woningen op toeristisch interessante locaties.

## **Appartementen**

De bouw van appartementen heeft de laatste jaren vooral in de regio Praag een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Enerzijds de sterk gestegen lonen en anderzijds de toegenomen financieringsmogelijkheden via hypothecaire leningen heeft de marktmogelijkheden sterk verbreed. Daarnaast hebben ook de toegenomen economische activiteiten in Praag en de hiervan afgeleide instroom van nieuwe werknemers de vraag naar appartementen vergroot, waardoor de markt eigenlijk op twee manieren werd gestimuleerd.

In december 2006 waren de prijzen van oude appartementen ten opzichte van 2005 met 10% gestegen en ook in 2007 wordt een verdere prijsstijging verwacht. Ook de prijzen van nieuwe appartementen op de minder aantrekkelijke locaties in Praag stijgen verder door de sterke vraag ingegeven door de lage hypotheekrentes, het toenemend inkomen van de werkende bevolking en de angst voor toenemende bouwkosten door fiscale wijzigingen, al wordt een globale prijsmatiging voor 2007 in de markt verwacht. Tenslotte verandert de markt door het grote aanbod van appartementen in aanbouw van een verkopersmarkt in een kopersmarkt.

Zoals eerder aangegeven laat de markt buiten Praag een ander beeld zien. De prijsverhoging van flats is niet zo extreem geweest als in Praag en ook de verwachte prijsontwikkelingen van oude appartementen in de grote steden zal niet zo sterk zijn als in Praag. Nieuwe appartementen buiten de hoofdstad worden tegen veel lagere prijzen aangeboden in vergelijking met Praag en het is de verwachting dat de prijzen ieder jaar zullen stijgen. De verwachting is evenwel, dat het aantal woningbouwprojecten in vooraanstaande steden als Brno, Ostrava, Liberec en Plzeň de komende jaren sterk zullen toenemen. Reeds in 2007 zijn er verschillende projecten in voorbereiding in Brno en Plzeň.

Appartementen (3 kamer flats), 68 m <sup>2</sup>	Prijs in €/m <sup>2</sup> (2006)	Prijs in €/m <sup>2</sup> (2006)
	Nieuwbouw	Oudbouw
Praag	€ 1.339	€ 1.075
Brno	€ 1.081	€ 691
České Budějovice	€ 880	€ 504
Ostrava	€ 467	€ 280
Plzeň	€ 829	€ 632

## **Type appartementen**

### **Studio (1 + 0 appartementen)**

Een studio is een éénkamerwoning. Wonen en slapen gebeurt in één vertrek. In de regel is tegen één van de wanden een keukenblok geplaatst. Een studio heeft ook een toilet en badkamer, meestal in één ruimte. Daarnaast zijn er opbergruimtes. De gemiddelde grootte van een studio is 25m<sup>2</sup> -30m<sup>2</sup>

### **Eénkamer appartementen (1 + 1 appartementen)**

Een éénkamer appartement heeft een woonkamer die ook als slaapkamer dienst doet. Daarnaast is er een aparte ruimte voor een keuken. Uiteraard is er ook een aparte ruimte voor een badkamer en toilet. De gemiddelde grootte van een éénkamer appartement is 35 m<sup>2</sup>.

### **Tweekamer appartement (2 +1 appartementen)**

Een tweekamer appartement heeft een aparte woonkamer, een aparte slaapkamer en een aparte keukenruimte. De gemiddelde grootte van een tweekamerappartement in Tsjechië is 45-50 m<sup>2</sup>.

### **Driekamer appartement (3 +1 appartementen)**

Een driekamer appartement heeft een aparte woonkamer, twee aparte slaapkamers en een aparte keukenruimte. De gemiddelde grootte van een driekamerappartement is 70 m<sup>2</sup>.

### **Vierkamer appartement (4 +1 appartementen)**

Een vierkamer appartement heeft een aparte woonkamer, drie aparte slaapkamers en een aparte keukenruimte. De gemiddelde grootte van een vierkamerappartement is 85 m<sup>2</sup>.

Naast deze benamingen worden er in luxueuze complexen ook penthouses en andere luxueuze appartementen aangeboden, waarvan de gemiddelde vloeroppervlakte ruim boven de 120 m<sup>2</sup> per appartement ligt. Luxueuze appartementen bieden ook parkeerplaatsen of andere services aan de bewoners.

## **Woonhuizen**

De bouw van woonhuizen maakt evenals de bouw van appartementen in heel Tsjechië een positieve ontwikkeling door. De markt in Tsjechië is evenwel zeer specifiek voor Nederlanders. Het overgrote deel van de woonhuizen worden door de bewoners in eigen beheer gebouwd met behulp van een groot aantal onderaannemers. Vooral in dorpen en kleine steden gebeurt het zelden dat woonhuizen door bouwfirma's of projectontwikkelaars worden aangeboden. Dit leidt er helaas in de praktijk toe dat huizen kris kras in het landschap worden neergezet.

In Praag is de situatie uiteraard anders. Hier zijn projectontwikkelaars actief in een strook tot 50 km buiten Praag en bieden woonhuizen inclusief grond sleutelklaar aan. Ook in Brno en Plzeň komen deze projecten sterk in opkomst, hoewel de markt voor kant en klare woonhuizen buiten Praag nog beperkt is.

Een standaard woonhuis heeft in Tsjechië een grondoppervlak van 80 m<sup>2</sup> en een woonoppervlak van 150 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een inhoud van 450 m<sup>3</sup>. In de dorpen worden door de bewoners meestal iets grotere huizen gebouwd met een grondoppervlak van 100 m<sup>2</sup>.

De vraag naar woonhuizen in de regio Praag neemt toe, waarbij met name de prijzen van woonhuizen op korte afstand van de stad Praag een interessante prijsstijging laten zien. De verwachting is dat de markt voor woonhuizen in deze omgeving de markt voor appartementen zal inhalen. In de randwijken is namelijk meer belangstelling voor woningen. De prijs van een nieuwbouwwoning is uiteraard sterk afhankelijk van het materiaalgebruik, de inrichting en de omvang van een woning. Voor vrijstaande huizen kan in Tsjechië een prijs van € 175 per m<sup>3</sup> worden aangehouden. Indien de bouw sleutelklaar wordt gebouwd op basis van een individuele architectentekening dan kost zo'n huis ca. € 175.000,-

Projectontwikkelaars bieden in Praag standaard woonhuizen aan vanaf € 120.000,- waardoor de bouwprijs aanzienlijk daalt ten opzichte van een specifiek project. Een belangrijke ontwikkelaar is bijvoorbeeld de Central Group uit Praag. Dergelijke prijzen komen neer op ca. € 1.050 per m<sup>2</sup> (incl. grond), wat als een standaard kan worden aangehouden.

De prijzen van oudere woningen worden in de regel bepaald door de locatie en in veel minder mate door de bouwkundige waarde van het onroerend goed. Met name woningen in het centrum van steden zijn veel duurder dan woningen aan de rand van steden en in dorpen. Voor Tsjechië mag worden gesteld dat de prijs van een standaard, goede woning (die niet ouder is dan vijf jaar) in steden € 150.000 bedraagt en in dorpen nog géén € 100.000.

In dorpen kunnen vaak oude huizen worden gekocht voor een bedrag van € 40.000 - € 60.000. Deze huizen bieden uiteraard minder comfort, maar kunnen in de regel zonder enige moeite naar eigen smaak worden opgeknapt.

## **Type woonhuizen**

### **Bungalows (přizemní dům)**

Een bungalow is een vrijstaand huis, waarbij alle vertrekken zich op de begane grond bevinden. De woning kan over meerdere (slaap)vertrekken beschikken. De prijs hangt af van de grootte van de woning, grootte van de tuin, ligging, uitzicht en omgevingsfaciliteiten. De gemiddelde bebouwde oppervlakte van een bungalow in Tsjechië is 120 m<sup>2</sup>, het dak is in de regel tamelijk vlak en een gemiddelde bungalow heeft een tuin van ca. 600 m<sup>2</sup>.

### **Vrijstaande woning (rodinný dům)**

Een vrijstaande woning is een vrijstaand huis met meerdere verdiepingen. De gemiddelde bebouwde oppervlakte van een huis in Tsjechië is ca. 120 m<sup>2</sup>, het dak is in de regel tamelijk steil (45 graden), vele huizen hebben een kelder van b.v. 50 m<sup>2</sup> en een gemiddeld huis heeft een tuin van ca. 800 m<sup>2</sup>.

### **2 onder 1 kap woning (dvojdomek)**

Er is sprake van een 2 onder 1 kap woning wanneer twee huizen op een bepaalde manier aan elkaar gebouwd zijn. De huizen zijn niet vrijstaand, maar hebben bijvoorbeeld één gezamenlijke gevel. Verder beschikken ze over alle kenmerken van een gewone woning. 2 onder 1 kap woningen zijn in de regel kleiner (100 m<sup>2</sup>) en hebben ook een kleinere tuin.

## **Villa (rodinná villa)**

Een villa is een grote alleenstaande woning met meerdere verdiepingen. De gemiddelde bebouwde oppervlakte is veel groter dan van een alleenstaande woning, in de regel is er ook een grotere tuin bij.

## **Recreatiewoningen**

De markt voor recreatiewoningen heeft de afgelopen decennia een golfbeweging laten zien. Na het opengaan van de Tsjechische onroerend goed markt maakte de recreatieve markt een aanzienlijke groei door met stijgende prijzen van recreatiehuizen. Na enige tijd stagneerde door het grote aanbod en de stagnerende vraag de markt in de jaren 2002-2004, waarna de markt de laatste jaren opnieuw een positieve kentering heeft gemaakt. De markt voor recreatiehuizen is in 2006 met 10% gegroeid en kenmerkt zich als volgt:

Het marktaanbod bestaat uit zowel oude als nieuwe recreatiewoningen die zowel projectmatig als individueel worden aangeboden. Het aanbod van oude recreatiewoningen bestaat uit houten hutten tot verbouwde boerderijen. De prijzen van houten hutten ligt in de regel rond de € 10.000 inclusief grond, de prijzen van boerderijen en recreatiehuisjes varieert al naar gelang de locatie en de aard van het onroerend goed van € 50.000 tot € 100.000. De grootste vraag is naar objecten met een verkoopwaarde van € 60.000. De hoogste prijzen worden gevraagd voor bosrijke locaties ten zuiden van Praag, de regio rond het Lipno meer en het Reuzengebergte. De laagste prijzen worden gevraagd in het oosten van Tsjechië naar de grens toe met Slowakije.

Nieuwe recreatiewoningen worden aangeboden als appartement, waarvan de prijzen variëren van € 50.000 - € 300.000 of als bungalow, waarvan de prijzen beginnen bij € 100.000. De meeste nieuwbouwprojecten bevinden zich in het Reuzengebergte en Zuid-Bohemen rondom het Lipnomeer. Nieuw in opkomst zijn nieuwbouwprojecten in belangrijke kuurcentra in West Bohemen, zoals Marienbad, Franzenbad of Karlsbad

Bekende projecten zijn Marino Lipno, Lipno Lake Resort en Riviera Lipno, allen aan het Lipnomeer. Nieuwe projecten in de regio zijn initiatieven van Moldau Park Nová Pec, Berik Projects en Sparcs. Bekende projecten in het Reuzengebergte zijn projecten van de Sekyra Group (Savoy Apartments) SPS Správa Nemovitosti (Hradečanka).

Bijgaand een orienterend prijsoverzicht van recreatiehuizen in Tsjechie

Regio	Developer	Max prijs (€) Bestaande huizen	Recreatiehuizen Nieuwbouw (€)	Appartementen Nieuwbouw (€)
1. Reuzegebergte		500.000	785.000	
	Sekyra Group			428.000
	SPS Správa Nem			150.000
2. Jizer gebergte (Bedřichov)		275.000		
3. Orlické bergen (Deštné)		103.000		
4. Krusné bergen (Boží Dar)		125.000		
Beskydy (Čeladna)		70.000		
5. Boheemse woud		430.000		
(Marienbad)	Cimex Development			165.000
(Borová Lada)	MEI Moravia		250.000	
6. Lipno		154.000		
	Berik Projects		225.000	
	Sparcs BV			180.000
	Riviera Lipno			150.000
(Nová Pec)	Moldau Park			
	Marina Lipno			150.000

Het marktaanbod stijgt om de volgende redenen:

- oude recreatiewoningen komen op de markt door overlijden van de oude bewoners en door het gebrek aan interesse in deze woningen door de erfgenamen;
- of omdat de huidige eigenaren minder interesse aan de dag leggen voor het gebruik van een tweede woning, welk gebruik tot voor enkele decennia door meer dan 20% van de bevolking werd benut;
- of vanwege het toenemende aanbod van nieuwbouwprojecten in de toeristisch attractieve gebieden (zie boven)

Voorgaande leidt er toe dat de prijzen van bestaand onroerend-goed redelijk stabiel blijven. Het aanbod is groot, maar de prijzen blijven door het evenwicht op de markt redelijk stabiel. Het vergrote aanbod van nieuwbouwprojecten maakt de locatie voor de ontwikkelaar zeer belangrijk. De markt wordt een kopersmarkt in plaats van een aanbiedersmarkt. Tsjechische ontwikkelaars richten zich op Tsjechische klanten, die zoeken naar tweekamerappartementen van 50-55 m<sup>2</sup>, Nederlandse ontwikkelaars kiezen voor objecten met een bebouwd oppervlak ruim boven de 100 m<sup>2</sup> met grote woonkamer en meerdere slaapkamers.

De marktvraag stijgt om de volgende redenen:

- toenemende vraag van inwoners uit Praag en andere belangrijke steden naar een kleine woning om het weekend door te brengen. De vraag concentreert zich voor inwoners uit Praag tot een straal rond 100 km de hoofdstad Praag en vooral ook in alle voorname berggebieden met skimogelijkheden met een nadruk op het Reuzegebergte;
- toenemende vraag naar vakantiewoningen door buitenlanders, met name Nederlanders, welke vraag versterkt is door de mogelijkheid om sinds 1 juli 2004 onroerend goed rechtstreeks op eigen naam te kopen; De Nederlandse vraag is sterk geconcentreerd op de regio Lipnomeer en Reuzegebergte.
- toenemende vraag van reisorganisaties naar vakantiewoningen die in de zomer en vooral ook in de winter te huur worden aangeboden. Ook Tsjechen kunnen aldus een aardig rendement maken op een vakantiewoning door deze in de zomer te huur aan te bieden.

De Tsjechische markt kent twee belangrijke stromingen. Buitenlandse kopers kiezen in de regel voor een toeristisch attractieve locatie bij de keuze van een vakantiewoning. Tsjechen kiezen voor alternatieve locaties, waarbij ze voornamelijk de rust en de natuur belangrijk vinden. Maar ook meer dan 40% van de Tsjechische kopers van appartementen kijken naar de verhuurmogelijkheden van onroerend-goed

## **Type recreatiewoningen**

### **Chata (houten recreatiehuis)**

Een chata is een vrijstaand, meestal houten recreatiehuis, met een bewoonbaar oppervlak van minimaal 16 m<sup>2</sup>, maar in de regel ca. 40 m<sup>2</sup> die in het bos of aan het water zijn gebouwd. De huizen hebben op de begane grond meestal een kleine woonkamer, keuken en toilet met badkamer, op de zolder zijn vaak één of twee slaapkamers. De meeste chata's zijn aangesloten op stroom, hebben water uit een bron en afvalwater gaat via een septiktank. Chata's zijn nooit aangesloten op het openbaar rioolnet en hebben ook géén centrale verwarming. Gestookt wordt in de regel via een kachel of een openhaard. De prijzen van een chata beginnen bij € 10.000 en kunnen al naar gelang de locatie en de bouwkundige toestand van het gebouw oplopen tot € 70.000. Een chata heeft meestal niet veel grond, tot 500 m<sup>2</sup>.

### **Chalupa (oude woning of oude boerderij )**

Een chalupa is een oude woning of boerderij die omgebouwd is tot recreatiewoning. In de regel woonden in deze woning vroeger oudere mensen die het huis na overlijden hebben achter gelaten. De familie gebruikt het huis vervolgens als recreatiewoning of de woning wordt als zodanig verkocht. Een chalupa heeft over het algemeen oude voorzieningen, gestookt wordt er op hout of op kolen en reparatie en onderhoud vergt in de regel veel tijd. Sommige chalupa's zijn evenwel in een zeer goede staat. De prijzen van een chalupa beginnen bij € 30.000 en kunnen al naar gelang de locatie en de bouwkundige toestand van het gebouw oplopen tot € 150.000. Een chalupa heeft meestal meer grond dan een chata, soms wel tot 5.000 m<sup>2</sup>.

### **Boerderij (zemědělská usedlost)**

Sommige boerderijen zijn uitermate geliefd als recreatiewoning, vooral als de boerderij in een U-vorm is gebouwd met een afgesloten binnenplaats. Deze boerderijen hebben dan één kant met een woonhuis en één zijde met een stal. De boerderijen zijn geliefd omdat ze tamelijk veel privacy bieden. Sommige boerderijen worden zonder extra landbouwgrond aangeboden, andere boerderijen hebben tot wel 15 hectare landbouwgrond. De prijzen van een boerderij beginnen bij € 30.000 en kunnen al naar gelang de locatie en de bouwkundige toestand van het gebouw oplopen tot € 150.000. Een boerderij heeft vaak meer grond dan een chalupa, in de regel minimaal 5.000 m<sup>2</sup> olopend tot meerdere hectares.

## Campings

De onroerend goedmarkt voor campings kent in Tsjechië een bijzondere structuur, welke veroorzaakt wordt door het verschil in beleving en verschil in concept voor de Tsjechische en Nederlandse investeerder. Tsjechische campings kenmerkten zich tot voor kort vooral door objecten met een groot aantal kleine huisjes, waarin een aantal bedden stonden, verder een groot object dat dienst deed als restaurant, keuken en een eventuele woning voor een beheerder. De objecten bevinden zich vaak op een grondoppervlak van 0,5 ha tot maximaal 1,5 ha grond, waarvan een groot deel werd gebruikt als speelplaats voor de bewoners van de huisjes. Voor caravans of tenten blijft er bij deze objecten in de praktijk weinig ruimte over.

De objecten waren vooral eigenaar van grote industriële bedrijven en met name ook lokale sportorganisaties die deze objecten gebruikten voor hun werknemers cq. leden. Deze objecten komen regelmatig op de onroerend goed markt, maar blijken in de praktijk niet altijd geschikt om een camping op te ontwikkelen zoals men die in Nederland gewend is. De vraagprijs van de objecten blijkt in de praktijk tamelijk hoog te zijn in vergelijking met de commerciële mogelijkheden voor de ontwikkeling van een camping. De interessantste locaties worden dan ook vooral verkocht voor de ontwikkeling van kleine, recreatieve parken of educatieve centra.

Naast deze huizenkampen bestaan er ook veel kleine campings aan het water die vooral door kanotoeristen worden gebruikt (vodáci). Deze campings hebben zeer weinig voorzieningen, omdat de gebruikers niet veeleisend zijn en meestal op doortocht zijn. Desalniettemin halen de bestaande exploitanten interessante winsten uit de exploitatie en hebben géén interesse deze objecten aan een derde te verkopen.

De campings, zoals die door Nederlanders worden gezocht, beginnen evenwel ook in Tsjechië op te komen. Een groot aantal bestaande campings zijn in handen van Tsjechische gemeentes, steeds meer evenwel ook door particulieren. Tsjechische gemeentes verhuren de campings in de regel voor kortlopende periodes, hoewel er een trend is om deze huurcontracten voor een langere periode af te sluiten. Daarnaast is er een trend vanuit Tsjechen om bestaande campings aan rivieren en meren een belangrijke facelift te geven, ingegeven door de wens van buitenlandse gasten voor beter sanitair en betere voorzieningen. Vooral in de recreatief, attractieve gebieden is deze facelift duidelijk zichtbaar.

Economisch is het voor toekomstige investeerders in een camping in de regel het meest aantrekkelijk om een boerderij te kopen en deze om te bouwen tot camping naar eigen inzicht. Uitdrukkelijk moet worden vermeld dat er ook in Tsjechië strikte regels zijn ten aanzien van het bestemmingsplan en de bouwvergunningen, waarover in één van de verdere hoofdstukken enige uitleg wordt gegeven. Campinggrond kan vaak voor € 10.000 per ha (1€ p/m<sup>2</sup>) worden gekocht.

Naar eigen inzicht mag ik stellen dat de interesse van Nederlanders om in Tsjechië een camping te beginnen vrij groot is en dat er reeds 38 Nederlandse campingseigenaren in Tsjechië zijn, waardoor de potentie van nieuwe projecten toch beperkt wordt.

## Hotels

De hotelmarkt in Tsjechië wordt gedomineerd door de positie die Praag inneemt in de markt. De hotelmarkt in Praag kent een belangrijke groei, mede veroorzaakt door de constante interesse van zowel hotelketens als toeristen voor de stad Praag. De hotelmarkt buiten Praag is evenwel sterk in opkomst en met name valt de sterke groei van de hotelmarkt in de plaatsen Brno, Ostrava, Plzeň, Liberec en Karlový Vary op. Met name de toenemende handelsrelaties en commerciële activiteiten in Brno en Ostrava hebben de markt een sterke impuls gegeven.

De toeristische locaties worden gedomineerd door kleine familiehôtels en met name pensions die in veel plaatsen de markt van de lokale bedcapaciteit bepalen. Vooral toeristische plaatsen als Český Krumlov, Telč en Kutná Hora hebben een aanzienlijk hogere bedcapaciteit in pensions dan in hotels.

De prijzen van bestaande hotels zijn in Tsjechië tamelijk laag, wat niet alleen een gevolg is van de genoemde overhand van de pensions, maar ook door een gebrek aan investeringen in hotels, waardoor pensions vaak betere service bieden in vergelijking met hotels. Buitenlandse kopers beginnen evenwel de potentie van de Tsjechische hotelmarkt in te zien en hotels beginnen steeds meer in de interesse te krijgen van kopers, waardoor de markt in een groeifase zit. Ook gemeentes zijn in sommige gevallen in bezit van een lokaal hotel en bieden kopers interessante condities om een object om te bouwen tot leuk hotel. Gemeentes zien hotels vaak als een referentieobject voor de ontwikkeling van het toerisme in een stad.

De nieuwbouw van hotels blijft ondanks de genoemde ontwikkelingen in enkele belangrijke regionale steden een achtergebleven sector, aangezien de bouwprijs van een hotel veel duurder is dan de overname van een bestaand hotel en de geleidelijke verbouwing van dit hotel. De huidige marktonwikkelingen ingegeven door initiatieven van o.a. CPI Hotels en Orea Hotels in steden als Brno en Ostrava laten een positieve kentering van de bestaande situatie zien.

## **De Tsjechische bouwmarkt**

Aansluitend op het overzicht van de diverse sectoren op de Tsjechische onroerend goed markt wordt bijgaand een korte beschrijving gegeven van de Tsjechische bouwmarkt, welke markt uiteraard van groot belang is voor de ontwikkeling van de diverse onroerend goed sectoren.

### **Historie afgelopen decennia**

De bouwmarkt in de periode 1994 – 2005 kende voornamelijk een belangrijke groei in de sector infrastructuur, renovatie en winkelcentra. Veel gemeentes hebben geïnvesteerd in de aanleg van moderne zuiveringsinstallaties, de aanleg van nieuwe gas- en waterleidingen. Daarnaast heeft de telecomsector zijn telecommunicatienetwerk sterk uitgebreid. Veel investeringen werden medegefinancierd door de staat en door subsidies van de Europese Unie. In veel steden waren veel gebouwen met achterstallig onderhoud of in een dergelijke bouwkundige staat dat professionele benutting van de gebouwen niet meer mogelijk was. Dit heeft geleid tot veel bouwactiviteiten en renovatie van een groot aantal overheidsgebouwen, winkels en woningen. De economische veranderingen in Tsjechië hebben geleid tot een enorme boom in de bouw van supermarkten en andere winkelcentra, niet alleen in de grote steden, maar in vrijwel elke stad met een inwonertal van minimaal 5.000 inwoners. Na deze periode heeft daarom elke Tsjechische stad één of meerdere moderne supermarkten.

### **Huidige trends**

De markt wordt getrokken door de wegenbouw en de woningbouw, maar met name de groei van ecologische bouwwerken die gedeeltelijk door de Europese Unie wordt gefinancierd, is opmerkelijk. In 2005 zal om dezelfde reden (cofinanciering door de Europese Unie) de bouwmarkt voor infrastructurele werken een belangrijke groei doormaken. Er is een bedrag beschikbaar van € 2,6 mld. in deze subsector en € 1,8 mld. voor de wegenbouw en het milieu.

De Tsjechische bouwmarkt voor kantoorgebouwen en winkelcentra laat daarentegen na jaren van aanzienlijke groei een dalende tendens zien. Met name in winkelcentra is een gedeeltelijke marktverzadiging zichtbaar.

De markt voor de woningbouw komt neer op een bouwpotentieel van € 50 miljard. De lage rentes en de toenemende mogelijkheden van financiering door middel van een hypotheek in combinatie met de stijgende welvaart en toenemende behoefte aan kwalitatief betere huisvesting leidt er toe dat deze markt ook de komende jaren sterk zal stijgen.

De markt voor bouwwerkzaamheden voor gemeentelijke instellingen heeft een aantoonbaar bouwpotentieel van € 16 miljard. Te denken valt aan stadsvernieuwing, infrastructurele projecten, bejaardenhuizen en andere zorgprojecten. Ook deze markt stijgt ieder jaar.

De afgelopen twee jaar heeft de markt een sterk groei doorgemaakt. De boom die de bouwmarkt in 2003 doormaakte, duurt ook in 2004 voort. De toenemende groei van de bouwmarkt wordt niet alleen geïllustreerd door de groei van de bouwsector in de laatste maanden van 2004, waar de markt met 10% groeide, maar ook door een wijziging in de structuur van de bouwactiviteiten in Tsjechië. Met name de sector woningbouw laat een belangrijke groei zien. Over heel 2004 is de bouwmarkt ten opzichte van 2003 met 10,4% gegroeid en de verwachting is dat deze groeiende tendens in 2005 zal aanhouden, zij het dat de groei gematigder zal zijn. Naast marktgroei laat de sector ook een toenemende professionalisering zien. Er wordt kwalitatief beter en ook efficiënter gebouwd. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de arbeidsproductiviteit in de bouwsector in 2004 met 4,9% is gegroeid ten opzichte van 2003, waarbij de lonen stegen met 4,6% wat de sector ten goede komt.

De markt wordt getrokken door de wegenbouw en de woningbouw, maar met name de groei van ecologische bouwwerken die gedeeltelijk door de Europese Unie wordt gefinancierd, is opmerkelijk. In 2005 zal om dezelfde reden, cofinanciering door de Europese Unie, de bouwmarkt voor infrastructurele werken een belangrijke groei doormaken. Er is een bedrag beschikbaar van € 2,6 mld.. in deze subsector tegen € 1,8 mld.. voor de wegenbouw en milieu. De Tsjechische bouwmarkt voor kantoorgebouwen en winkelcentra laat daarentegen na jaren van aanzienlijke groei een dalende tendens zien. Met name in winkelcentra is een gedeeltelijke marktverzadiging zichtbaar.

## **Aannemers**

Tot voor kort kende de Tsjechische bouwmarkt een particuliere, een semi-particuliere en een staatssector. Op dit moment zijn er in Tsjechië geen staatsbouwbedrijven meer, wel zijn er bouwbedrijven die ontstaan zijn uit privatiseringsprojecten in de jaren negentig. Dit zijn meestal grotere bouwbedrijven met een bouwcapaciteit van 100-150 mensen. Daarnaast zijn er succesvolle bouwaannemers die met succes een bedrijf hebben opgezet. De grootste en meest succesvolle aannemers zijn de afgelopen vijf jaar opgekocht door Oostenrijkse, Franse of Duitse bouwbedrijven. Op dit moment is de eigendomsstructuur dus volledig particulier, met dien verstande dat een deel van de bouwmarkt in handen is van buitenlandse bedrijven.

De Tsjechische bouwmarkt bestaat uit een tiental grote bouwbedrijven, waarvan de bekendste Metrostav, Strabag en Skanská zijn. Daarnaast zijn er in elke redelijk grote plaats wel één of meerdere aannemers die een totaal bouwproject kunnen aannemen. Het overgrote deel van de Tsjechische aanneemarkt wordt evenwel gevormd door zelfstandigen die voor zowel deze aannemers als voor particulieren werken. In de regel kosten deze particulieren € 5 per uur, terwijl een bouwbedrijf € 7 voor deze werknemers rekent. Ook op andere fronten is het goedkoper zelfstandigen in te schakelen. Bouwbedrijven werken met centrale, algemene rekenprogramma's, terwijl zelfstandigen eerder werken met een berekening van kostprijs van materialen plus opslag en een uurtarief voor de installatie.