

Realitní trh ve stadiu problematické rekonvalescence, ekonomika v růstové pauze



Author: SF / pb | Published: 15.10.2010

Mertlík ovšem také upozornil na to, že právě dnes všechny prognostické modely selhávají a veškeré odhady budoucího hospodářského vývoje je proto nutné vnímat jen jako více či méně pravděpodobnou možnost. Ošidnost a nejednoznačnost současných prognóz nakonec už na konferenci demonstrovalo vystoupení Viktora Kotlána z České spořitelny: „My tento názor nesdílíme. Máme za to, že lepší stav ekonomiky se musí pozitivně odrazit i na realitním trhu.“

Přestávka v růstu

Podle analytiků Raiffeisenbank nicméně právě nyní se nejisté a váhavé oživení české ekonomiky poněkud zpomalí, což je a bude především odrazem pokračujících problémů ekonomik vyspělých zemí. To se bude na vývoji českého HDP projevovat hlavně v posledním čtvrtletí tohoto roku a prvním čtvrtletí roku příštího, přičemž v letech 2010 - 2012 se jeho růst bude pohybovat v intervalu 1 - 2 %. „Vláda v návrhu rozpočtu počítá s rychlejším růstem. My ji ale podezříváme, že reálně nižší růst jí poslouží jako argument pro zvýšení DPH v zájmu dorovnání výpadku v příjmech,“ říká P. Mertlík.

Celková hospodářská situace Česka by přitom podle vývoje HDP i některých dalších ukazatelů měla být lepší než ve většině zemí Unie. „Potěšující přitom je, že pro Německo platí totéž, tamější ekonomika se vyvíjí velmi příznivě,“ dodal P. Mertlík. Podle něj může Česko v následujících dvou letech počítat s nízkou inflací a „relaxačními“ úrokovými sazbami, které u nás i ve světě budou oscilovat kolem 1 % (v USA v porovnání s Evropou spíše na nižší úrovni). Na druhou stranu se současná „růstová pauza“, která je také projevem realizovaných či připravovaných fiskálních restrikcí, projeví na vyšší nezaměstnanosti a naopak nižší spotřebě domácností i veřejného sektoru. „Pro nejbližší vývoj ovšem bude charakteristická značná volatilita,“ upozorňuje ale hlavní ekonom Raiffeisenbank na hlavní slabinu všech prognóz. Jestliže ovšem nejistota panuje nad nejbližším vývojem celé ekonomiky, dvojnásobně to platí pro realitní trh, včetně jeho dvou dnes nejsledovanějších segmentů - kancelářského a rezidenčního.

Kanceláře: pomalý start?

„My žádné oživení na trhu kancelářských budov nevidíme,“ tvrdí poměrně rezolutně Michal Klupák z ČSOB a vyvozuje z toho jen „minimální ochotu“ tuzemských bank financovat jakoukoli spekulativní výstavbu. Statistiky o vývoji segmentu kancelářských budov jsou skutečně poměrně jednoznačné a nijak zvlášť

povzbudivé. V Praze, která celkem disponuje 2,73 mil. metrů čtverečních kanceláří typu A a B, se dnes míra neobsazenosti pohybuje kolem 14 %. „To představuje více než 350 tisíc metrů volných kanceláří,“ komentuje tento údaj M. Klupák. Jen o něco málo nižší číslo v realitním „kdysi“, v roce 2008, představovalo pouhý roční přírůstek pražských kancelářských kapacit - zatímco letos a v příštím roce lze podle Pavla Skřivánka z King Sturge počítat jen s 50 000 metry čtverečními.

Jiné údaje ale svědčí o tom, že trh přesto ožívá. Zatímco loni v Praze nezačala výstavba ani jedné větší administrativní budovy, letos se nových projektů objevilo hned devět, z toho šest na spekulativní bázi včetně komplexů City Green Court a River Garden West s plochou 15 a 17 tis. metrů čtverečních. Zatímco někteří už stavějí, jiní se připravují. „Máme některé projekty i ve stadiu stavebního povolení a čekáme na další vývoj,“ říká Jiří Linhart z developerské společnosti Avestus Real Estate, která mj. kvůli krizi zpomalila a ještě více rozfázovala svůj současný pilotní projekt Explora Business Park v pražských Stodůlkách. Možná ale další vývoj nebude tak úplně negativní, což připouští i jinak skeptický M. Klupák: „Určitý vzestup je patrný v segmentu logistiky, což by se v delším časovém horizontu mělo odrazit na výstavbě maloobchodních kapacit a následně i na trhu kancelářských budov.“

Rezidence: nikdo nic neví?

Jestliže banky i development váhají a jen stěží a velmi opatrně odhadují další vývoj v segmentu kanceláří, v oblasti bytové výstavby je situace naprosto nejasná - takový závěr bylo možné učinit z vyznění nejsledovanějšího, „rezidenčního“ panelu včerejší konference Stavebního fóra. Tím více, že, jak jeho účastníci konečně sami zkonstatovali, teorie ani praxe rezidenčního developmentu nemá k dispozici přesná a spolehlivá čísla. Dostupné statistiky jsou buď nespolehlivé, neúplné či účelové. Argumenty a výklad ve stylu „přání otcem myšlenky“ ostatně do značné míry dokumentovali i účastníci diskuse. Developpeři se - takřka klasicky - například jen stěží smiřují s myšlenkou dalšího poklesu cen. „Snižování cen, které se objevuje, většinou odráží jen finanční potíže developera, který je k nim tlačěn potřebou umožňování úvěru. Jakmile prodejem za nižší ceny získá prostředky k aktuální splátce, ceny opět zvyšuje,“ tvrdí Omar Kolejlat ze společnosti Crestyl. Ani on ale nemá odpověď na to, co bude se „zásobou“ několika tisícovek prázdných nových bytů, které dnes v Praze jsou. „Problém je, že tyto stavby se pořizovaly, a to platí hlavně pro pozemky, za ceny řekněme staré, platné před rokem 2008. Dnes či zítra ovšem jsou či budou na trhu byty v nových cenách, které odrážejí jednak nižší cenu pozemků, jednak pokles cen stavebních prací,“ konstatoval Kolejlat. Jeho slova potvrdil Petr Ort z Bankovního institutu: „Ceny pozemků se během krize příliš neměnily, zůstaly stabilní. S jedinou výjimkou, a to jsou právě pozemky pro velké developerské projekty.“ Ten ale odpověď na budoucí ceny má: „Byty v atraktivních lokalitách ve středu měst přibývat nebude, není je kde stavět. Totéž platí pro byty panelové. Jediným segmentem trhu, kde se bude nabídka zvyšovat, je developerská výstavba. Zákony nabídky a poptávky platí i tady.“

Jakkoli nad prodejem „přebytečných“ bytů a nad cenami vůbec už dlouho visí velký otazník, poslední vývoj ho jenom zvětšuje. Stále více se například dostává do hry fenomén deregulace nájmu, která bude v zásadě (s výjimkou Prahy a několika dalších lokalit) v příštím roce dokončena. „Nájemní bydlení by se zase mohlo stát plnohodnotnou alternativou k bydlení vlastnickému,“ tvrdí Zdeněk Havelka z CPI Group, která ve svém portfoliu má několik tisíc nájemních bytů. V těchto souvislostech Havelka vyjádřil záměr CPI nájmy ve „svých“ domech poměrně razantně zvýšit. Předpokládá přitom, že podobný proces proběhne i jinde, a vidí v tom jakousi naději pro dnes těžce zkoušené stavebnictví: „Zvýšení příjmů majitelů domů konečně umožní investovat do rekonstrukcí.“ Na slabé místo takového postupu ovšem upozornili jiní panelisté: dobrý a spolehlivý nájemník je nikoli snad vzácným, ale ne všude dostupným „zbožím“ a je proto možné, že pronajímatelé v nejbližší době dají přednost stabilitě svých výnosů před jejich maximalizací. Vzhledem k těmto okolnostem je a bude velmi obtížné vypočítat, zda je ekonomicky racionálnější nákup či nájem bytu, a to pro uživatele i investory. Přitom ovšem výpočty, statistika a čísla nejsou na rezidenčním trhu ani zdaleka jediným faktorem, který ho ovlivňuje. „Lidé také mají nějaká přání a představy, je třeba vnímat i takové věci jako je i prestiž, vliv okolí a podobně. Ekonomický kalkul je jen jednou součástí úvah zájemců o byt,“ upozorňuje na „psychologický“ parametr rezidenčního trhu Jiří Paták ze společnosti Pricetown, provozující několik realitních serverů.

Z těchto a dalších příspěvků účastníků podzimní konference [Real Estate Market > Autumn 2010 - Realitní trh ožívá - to nejhorší máme za sebou?](#) lze proto odvodit jen jedno. Český realitní trh má jedinou jistotu, a to je nejistá, nejspíš dlouhá a určitě obtížná rekonvalescence.

(Prezentace účastníků konference najdete na webu konference v sekci Program)

15.10.2010 09:46, SF / pb