

Realitní trh: ani k pláči, ani k výskání



Author: SF / Petr Bým | Published: 16.06.2011

„Trošičku varujeme před přílišným optimismem,“ opatrně uvedl letošní zprávu centrální banky o stavu finančního sektoru, ekonomiky i realitního trhu její guvernér Miroslav Singer a dodal: „Krise nijak dramaticky neodchází!“ ČNB i její hlava se tak už tradičně drží pro ni příslovečné uměřenosti a zdrženlivosti, která je ovšem dnes na místě více než kdy jindy. Hlavní problém hospodářské budoucnosti Česka totiž nespočívá ve stavu jeho ekonomiky, ale ve vývoji vnějších faktorů. „To hlavní se neodehrává u nás,“ konstatoval M. Singer. To nakonec platí vždy, nicméně v situaci, kdy několik zemí Unie má finance v takřka katastrofickém stavu, veřejný dluh řady z nich je přinejmenším varovný a světové komoditní trhy jsou více než rozkolísané, mohou být dopady externích souvislostí na českou ekonomiku dvojnásobně nepříjemné. Pokud se ovšem naplní predikce ČBN, realitní trh v příštích dvou letech čeká hlavně stabilita, k níž by optimista snad i přidal znaménko „PLUS“.

Development: tíživé dědictví boomu

Analýza ČNB mluví o výrazném zhoršení finanční situace developerů v letech 2009 -2010, především z důvodu výrazného poklesu poptávky. Možnosti reakce developerů na výrazně nižší odbyt přitom podle ČNB byly dosti omezené a vedle už „poměrně strnulého“ snížení cen už hotových projektů zahrnovala významné omezení nové výstavby a také změnu struktury nabídky ve prospěch menších bytů.

Podstatným ukazatelem kondice toho kterého sektoru ekonomiky je míra úvěrového rizika, jinak řečeno počet a celková úroveň nesplácených úvěrů. Ta v případě developmentu stoupá - u vybraných developerů (výběr je odrazem reálných možností úvěrového monitoringu v tomto sektoru ekonomiky) stoupl až na současných 13 %, u firem podnikajících v oblasti nemovitostí na 9 %. „Z hlediska stability finančního sektoru i ekonomiky to nepředstavuje důvod ke znepokojení,“ tvrdí M. Singer. Také pohled na graf, sledující vzestupnou křivku „špatných“ developerských a realitních půjček, ukazuje, že tuzemský development už zažil horší časy, a to na počátku minulé dekády.

Vybraní developeři - zhruba 1 000 firem a jejich příbuzných společností; NACE 68 - Činnost v oblasti nemovitostí; NACE 411 - Developerská činnost; do výběru nejsou zahrnuta SVJ a bytová družstva.

Rezidence: klidná plavba

V příštích dvou letech podle centrální banky postupu prodeje bytů z již dokončených developerských

projektů jednorázově napomůže předpokládané zvýšení DPH (domácnosti se budou snažit urychlit své nákupy bytů za nižší sazbu), po zavedení vyšší sazby DPH však dojde k opětovnému poklesu prodeje. V delším časovém horizontu bude úroveň prodeje determinována spíše jinými faktory, než jsou změny DPH (makroekonomický vývoj, demografie apod.).

Z toho také vychází zájem developerů o nové projekty - čísla o bytech dokončených (v roce 2010 meziroční pokles o 5 %) i zahájených (ke konci roku 2010 meziroční snížení o 25 %) jednoznačně signalizují útlum výstavby, nicméně v porovnání s nedávnou minulostí je trh nesporně živější. Další vývoj podle ČNB bude záviset na poměrech na trhu. Přes nijak růžové výhledy lze údajně čekat - po jen mírném poklesu cen letos a následném dosažení stability - pro rok 2012 mírné zvýšení cen a následně tedy i větší zájem o nové projekty ze strany developerů. Jak už bylo řečeno, jisté riziko představují očekávané „výprodeje“ už hotových bytových jednotek (v Praze je jich podle odhadů kolem tří tisícovek) a dopady už končící regulace. Podstatné je slovo „mírné“, vždyť například v minulosti se postup liberalizace nájemného bytového trhu víceméně nedotkl.

Stran komerčních nemovitostí ČNB konstatuje známou skutečnost, že jejich trh prochází fází mírného oživení poptávky, které je nejvíce patrné v oblasti logistiky (loni díky nízké srovnávací základně vykázala meziroční vzrůst odbytu o 45 %).

Ekonomika:křehké oživení

Základní scénář ČNB pro nejbližší hospodářský vývoj České republiky je (s mnoha výhradami) takřka optimistický. Pro období 2011 - 2013 její analytici počítají s růstem HDP v intervalu 2,5 - 5 %, míru inflace oscilující mírně nad 2 %, vzestupem úrokových sazeb (z dnešních rekordně nízkých) někam ke 3 % a dalším zpevněním kurzu české měny, jenž by se měl pohybovat mezi 23 - 24 korunami za euro.

Centrální banka má ovšem pro domácí ekonomiku ještě další „scénáře“, jejichž naplnění je méně pravděpodobné, ale vyloučit je nejspíš nelze. První, nazvaný Asymerický vývoj, počítá s obnovením recese v důsledku obnovy hospodářského růstu v zahraničí, který by mohl vést k razantnímu vzestupu cen komodit - ty jsou dnes všeobecně žhavým tématem. Právě v minulých dnech francouzský prezident Sarkozy vyzval k větší regulaci spekulativních operací na burzách surovin a podpořil ho přitom i šéf Evropské komise Barroso. „Nám se zdá, že poptávka a vzestup cen komodit je tažen reálným vývojem světové ekonomiky,“ říká nicméně M. Singer s odvoláním na sice silně volatilní, ale paralelní vývoj komoditních cen a světového HDP.

Scénář druhý s označením Obnovená recese, je ve svých výhledech ještě pesimističtější a počítá hlavně s negativními dopady vývoje českých veřejných financí, celkovým poklesem ekonomické aktivity, výrazným oslabením koruny a opětným poklesem cen nemovitostí. Takový krizový atak by v české ekonomice bez úhony pravděpodobně přestály jenom banky. Ty se podle propočtů ČNB v letech 2012 - 2013 celkem bez obtíží vyrovnají i s dvojnásobným propadem HDP o 8 %. O dost hůře jsou na tom podle ČNB jejich klienti. Mírné hospodářské oživení, které loni zaznamenala i česká ekonomika včetně firemní sféry, se do hospodaření českých domácností zatím příliš nepromítlo.

Ilustrace: [Davide Guglielmo](#)

Grafy: ČNB

16.06.2011 07:13, SF / Petr Bým