

# Realitní rok 2013: se znaménkem plus



Author: Petr Bým | Published: 09.01.2014

„Čistou absorpci pražského kancelářského trhu odhadujeme na 50 000 metrů čtverečních. Celkový objem loni dokončených projektů byl větší než toto číslo, pochopitelně to tedy povede k růstu neobsazenosti,“ varuje ovšem Eduard Forejt ze společnosti Jones Lang Lasalle. Význam Florentina a řady dalších kancelářských projektů tak nelze přeceňovat. Není ale na místě je ignorovat. Přece jen něco vypovídají o aktuální situaci i náladách v ekonomice a potažmo na realitním trhu. A výpověď to rozhodně není nijak skličující.

## Rozezpívaná logistika

Podle kvalifikovaných odhadů se letos postaví 330 000 metrů čtverečních a výstavba nových ploch tak bude rekordní - největší od předkrizového roku 2009. Takto lahodně znějí zprávy o vývoji „industriálu“ v uplynulém roce. Měly by znít velmi libě všem včetně těch ekonomických hráčů, kteří s komerčním developmentem nemají nic společného. Právě logistika totiž díky své přímé vazbě na výrobu a obchod a také nejkratší době výstavby plní stejnou roli, jakou měli kanáři v důlních šachtách. Ovšem v trochu jiném gardu a významu - absence ptačího zemí avízovala přítomnost jedovatých plynů, rozezpívaný logistický development zase oživení ekonomiky. Přitom oproti jiným segmentům realitního trhu v kratším odstupu. Zatímco se zpoždění výstavby kanceláří za růstem HDP odhaduje na nějakých 18 měsíců, industriálu stačí na reakci měsíců 6 - 12. Přitom vypovídací hodnotu tohoto indikátoru umocňuje skutečnost, že spekulativní development je tady naprosto výjimečný.

Jak šedá je ale veškerá teorie a naopak živý a zelený sám život, dokladuje stav kancelářského trhu v Praze. HDP ještě valně neroste, ale na straně nabídky aktuální i budoucí je velmi živo. Po loni dokončeném Florentinu bude letos dokončen projekt podobných dimenzí - Quadrio - a vedle toho řada dalších (v centru situované Jungmannova 15 a Jindřišská 16 či holešovický ArtGen), přičemž už odstartovaly další velké projekty, jako jinonická Aviatica, butovický Metronom nebo Green Line Kačerov.

Proto se také očekává jistý přetlak nabídky. Jak ale na stránkách SF nedávno konstatoval Radim Passer, díky financujícím bankám se staví „uvážlivě“, takže nějaká další bublina nejděčnějšímu segmentu trhu nehrozí. V tomto ohledu Praha zjevně přechází od kvantity ke kvalitě, takže opravdu kvalitní budovy nové nájemníky získají, zatím ale hlavně na úkor starších a už technologicky a ekonomicky nevyhovujících objektů.

## Poptávka po bytech stoupá

5015 - to je číslo, které pražskému rezidenčnímu developmentu musí znít velmi příjemně. Počet prodaných nových bytů je rekordem posledních šesti let a jak proti loňsku (4014), tak v porovnání s rokem 2009 (1941), představuje posun více než výrazný.

Za zmínku stojí, že souběžně s viditelným oživením se trh, respektive jeho nabídková strana silně koncentruje. K prodeji se aktuálně sice nabízí 289 projektů se 162 různými developerskými značkami, ale toto číslo spíše svědčí o pomalém prodeji starších novostaveb než o současné aktivitě developmentu. Loni se na trhu objevily jen tři desítky nových nabídek, navíc od relativně velmi nízké počtu developerů. A jen devět společností v posledních letech nabídku obohacuje každým rokem aspoň o jeden projekt (jde o firmy BM Develop, Central Group, Ekospol, FINEP, Geosan, JRD, Skanska, Trigema a YIT). Celoroční výsledky prodeje ale nijak nenasvědčují tomu, že by tato koncentrace byla něčemu na závadu. Trochu jiná - a zjevně méně oslnivá - je situace v regionech. Tady komerční bytová výstavba sice také probíhá, ale v řádově menších rozměrech (např. v Brně se loni prodalo 500 - 600 nových bytů) a je takřka výhradně záležitostí menších lokálních firem (v pozadí stojí poptávka hlavně po malých projektech).

V minulosti se rezidenční development trochu více rozmáchl v Ostravě, za zmínku stojí hlavně projekt Rezidence Nová Karolina s 247 byty, z nichž je prodána větší polovina. Krize ale rezidenční naděje rychle utlumila. A dnes jsou v Ostravě i takové dokončené projekty, které jsou prodány jen z 10 % a přemýšlí se o jejich transformaci na nájemní byty.

Mizivý potenciál regionů pro rozsáhlejší výstavbu ostatně dostatečně výmluvně ilustruje loňské rozhodnutí společnosti Skanska Reality, která se z nich zcela stahuje. Přitom právě švédský developerský výsadek regionálním trhům věnoval značnou pozornost, když např. jako jediný monitoroval i poměry v Liberci.

## Stabilita s dvojitým plus?

Přesná data o vývoji realitního trhu v minulém roce ještě nejsou známa, a tím spíše více pozornosti než hodnocení nedávné minulosti vyvolávají u všech aktérů realitního trhu jeho perspektivy. Takřka všeobecný mírný optimismus je patrný i tady. Nepochybně to souvisí s nadějemi (byt' velmi dietními), které vzbuzuje nová vládní garnitura a očekávání reálného oživení hospodářského života. Trefný výrok Pavla Kysilky, šéfa České spořitelny, „Česká ekonomika je skvěle nadupaný sportovec, ovšem s nulovou psychickou kondicí“ snad už popisuje hlavně a především poměry minulé.

Podle nedávného průzkumu ČSOB se celá čtvrtina tuzemských firem chystá zvyšovat mzdy, 14 % z nich hodlá dokonce nabírat nové zaměstnance. S tím pěkně koresponduje vánoční nákupní boom, který ukázal, že i „lid“ je ochoten utrácet více než v nedávné minulosti, což dokazuje i slušný odbyt nových bytů, v jehož rámci také stoupá počet investičních nákupů.

## Fundament beze změn

Možná nejpodstatnějším výstupem citovaného průzkumu je ovšem záměr více než dvou třetin podniků svůj zaměstnanecký potenciál letos nijak neměnit. Z toho lze odvodit, že nečekají nějaké velké změny. Nečekají ani na development. Poptávka bude podle všeho ne-li stejná, tak nepříliš výrazně vyšší než loni, a ceny projekčních a stavebních prací se sice možná budou už odrážet ode dna, ale ještě stále budou jistě více než příjemné (méně už pro stavaře samotné - podle prognózy Euroconstructu jedině Česko a Španělsko i letos čeká pokles jejich produkce). Měnit se jistě nebude ani poměrně opatrná politika bank, když naopak

lépe by na tom měl být komerční development při hledání efektivního „exitu“. Globálně se očekává docela výrazné oživení investic do nemovitostí a to by nemělo minout ani nás. Praha sice s těžší může konkurovat Londýnu či Frankfurtu, nicméně některé loňské transakce (hlavně akvizice komplexu The Park společností Starwood Capital) ukazují, že tak úplně mimo hledáček globálních realitních investorů Česko není.

Zázraky ovšem nečekejme. O chlup či dva racionálnější politický život a o jedno či dvě procenta vyšší HDP to nedovolují. Ale na místě už vůbec není skepse: změny fundamentální sice nejsou ve hře, ale mírný pozitivní pohyb je naopak velmi pravděpodobný.

*Očekávaný vývoj hlavních segmentů komerčního developmentu - tentokrát obohacený o analýzu developmentu a investic ve sféře českém hotelnictví - bude předmětem prvního letošního diskusního setkání stavebního fóra, které se pod názvem „Rok 2014: kanceláře, retail, hotely ...“ koná 22. ledna v pražském hotelu Adria (více informací na <http://www.stavebni-forum.cz/...i-22-1-2014/> ).*

Úvodní foto: Billy Alexander

---

09.01.2014 08:00, Petr Bým