

TREND Report 2015: české reality dnes mají jen málo (vlastních) vad na kráse



Author: Petr Bým | Published: 04.05.2015

Důvodů ke spokojenosti má dnes nicméně český realitní trh dost a dost. V zásadě odborníci očekávají další růst ve všech jeho segmentech, a to při mírném vzestupu cen, větší aktivitě investorů a se stále větším důrazem na kvalitu a s tím související stratifikaci všech typů nemovitostí. Hlavním zdrojem tohoto optimismu bezesporu je stabilnější a „prorůstový“ stav ekonomiky evropské i domácí. S tím je spojeno - velmi podstatné - výrazně pozitivnější vnímání této situace celou společností, ať už jde o klienty rezidenčních developerů, developery samotné, nebo finanční sektor. Zmiňují to ostatně i autoři úvodní kapitoly letošního Trendu věnované makroekonomickému vývoji. V jejím úvodu připomínají příznivou prognózu vývoje českého HDP (+ 2,6 % letos, + 3 % v příštím roce) s tím, že by se obnovený růst měl odrazit na pokračujícím poklesu nezaměstnanosti a naopak nárůstu reálných příjmů. Jan Frait a Michal Hlaváček z ČNB přitom počítají i se zachováním historicky rekordně nízkého úroku, z něž těží všichni aktéři realitního trhu, kupci bytů počínaje a investory konče.

Rezidence ve slibné kondici

Lepší nálada ve společnosti je nejvíce patrná na rezidenčním trhu. „V Praze a Brně roste poptávka po bytech i nová výstavba,“ konstatují autoři kapitoly o rezidencích Jiří Pácal a Marcel Soural. Dosti střídmé hodnocení - výsledky prodeje bytových novostaveb totiž v prvním čtvrtletí tohoto roku byly v české i moravské metropoli více než slibné (v Praze meziroční nárůst činil 37 %, v Brně 50 %!). To je přičítáno právě nízkému úroku, který u hypotečních úvěrů nadále klesá a dnes už se nezřídka dostává pod úroveň 2 %. To také i na tento trh přitahuje investory, z nichž zvláště ti konzervativnější oceňují tradiční „jistotu“ investic do nemovitostí a dnes i slušný výnos. „Často se uvádí 7 %, ale to je přehnané. Náklady pronajímatelů nejsou právě nízké, takže skutečné výnosy se pohybují jen kolem 3 %. To je ovšem více než nabízí většina investičních instrumentů,“ říká Jiří Pácal, současně ale upozorňuje na jedno z rizik budoucího vývoje. „Na MPSV se připravuje zákon o sociálním bydlení a jeho dosavadní koncepce je přímo hrůzostrašná. Špatná definice sociálního bydlení může bytový trh zcela rozvrátit!“

Spíše pozitivní mix

Děni v dalších segmentech domácího realitního trhu sice není tak povzbudivé jako v oblasti rezidencí, ale rozhodně není nijak nepříznivé. TREND Report v tomto ohledu víceméně souzní s četnými analýzami a prognózami velkých konzultačních společností, podle slov Kamila Kosmana ovšem na základě komplexnějších údajů a spolehlivější metodiky.

Všude je patrný mix „dobrých a špatných“ zpráv. Tak například velmi intenzivní development kanceláří v Praze už nyní zjevně překračuje její absorpční potenciál. Pokles nájemného ale zase zejména do nových kvalitních kapacit přivádí nové nájemce a zvýšený zájem mají i investoři - jejich poptávka je navíc akcelerována postojem bank, které stále preferují investiční úvěry před půjčkami pro výstavbu.

V segmentu logistiky rovněž panuje silná stavební aktivita, urychlovaná silnou poptávkou, která je zase důsledkem hospodářského oživení. Naopak development v oblasti obchodních kapacit je spíše slabý. „Nové velké retailové projekty budou vznikat i v budoucnu, ovšem k vzhledem k rostoucí saturaci trhu již jen v omezeném rozsahu,“ konstatuje v příslušné kapitole TREND Reportu 2015 Tomáš Drtina. Právě „retail“ se ale nyní u nás těší obzvláštní přízni investorů a na špici jejich preferenční hitparády letos zjevně vystřídá logistiku. Pro majitele maloobchodních objektů zpráva nanejvýš vítaná, protože i ve sféře realitních investic by letos měly být překonán rekord z roku 2013. Ty ostatně začínají být viditelnější i v hotelovém segmentu, respektive oblasti cestovního ruchu, která poměrně dlouho stála mimo pozornost developerů i investorů. I slabší kurz koruny nepochybně přispívá k tomu, že základní ekonomické parametry oboru (cena za pokoj, obsazenost a délka pobytu) se vyvíjejí dobře, takže autoři příslušné kapitoly (O. Špaček, P. Flídrová, J. Šindler) sektoru zjevně dávají šance. Největší možnosti v tomto sektoru pravděpodobně skýtají zábavní parky a hotely, naopak potenciál pro výstavbu golfových hřišť je už nejspíš vyčerpán.

Šmouhy a temný mrak

Kapitola, kterou letošní Trend věnuje právu, se trochu překvapivě zabývá pouze implementací NOZ-u a s tím spojené problémy. Ty nepochybně existují (stejně jako ve sféře aplikace nového katastrálního zákona), ovšem mnohem větší „legislativní“ vrásky dělají realitářům normy, které se připravují nebo chybějí. Už zmíněný zákon o sociálním bydlení v tomto ohledu představuje jen malou svízel. Tou zásadní je v čase pokulhávající novela zákona o EIA, když totéž platí pro nový stavební zákon a slibované JPŘ (Jednotné povolovací řízení) a připravovaný zákon o realitním obchodu.

Naprosto fatálně se ovšem jeví zrušení platnosti Pražských stavebních předpisů a dosti nepřehledné následné peripetie jejich novelizace. „Postoj politiků je neuvěřitelný. Praha dnes nemá podle čeho stavět. Dožene nás to za dva tři roky - nebudou připraveny nové projekty. Bude se tak opakovat totéž, co nyní prožívá dopravní stavitelství!“ - varuje M. Sural. Zároveň šéf Trigemy na mediální prezentaci ročenky ARTN upozornil na zajímavý fenomén, který systace PSP přinesla: developpeři mají enormní zájem o projekty s platným stavebním povolením a jejich ceny proto rostou. Podobných stínů by se našlo více, nicméně ty na jinak potěšitelný vývoj českých realit nemají (zjevně zatím) zásadní dopad. Hlavní problém je jinde. „Oživení na našem realitním trhu je křehké. A může skončit tak rychle, jako začalo!“ - varuje Kamil Kosman, který jako autor kapitoly o realitních investicích už z podstaty věci nejvíce vnímá mezinárodní souvislosti ekonomické i politické. Podle něj zatím realitní Česko třeba z ukrajinské krize těžší. Investoři dnes zcela míjejí Ukrajinu a v Rusku jsou velmi obezřetní. V této zemi se loni měřeno hodnotu nakoupilo o 60 - 70 % nemovitostí méně než v roce 2013 - a takto „ušetřený“ kapitál se přesouvá i na náš trh. Brzy to ale všechno může být i hodně jinak.

Foto: R Stewart

04.05.2015 08:41, Petr Bým