

České reality: jasné nebe s temným mrakem



Author: Petr Bým | Published: 22.10.2015

„Trh dnes funguje, to je hlavní pozitivum. A daří se všem!“ - zdánlivě až příliš optimistická slova Martina Němečka z CPI řada prezentací aktivních účastníků víceméně potvrdila. Nízká inflace se odráží na při zemi se držících úrokcích a díky tomu jsou náklady na financování výstavby i investičních transakcí více než únosné. Proto je zájemců o koupi komerčních nemovitostí více než dost, přičemž mezi globálními institucionálními investory se u nás stále více prosazují představitelé domácího kapitálu - ti hledají příležitost, jak zhodnotit svá aktiva v kurzově oslabené koruně. Letos by podle Zdenky Klapalové ze společnosti Knight Frank mohly realitní investice v ČR přesáhnout hranici 2 mld. eur, když obchody akceleruje stále patrnější trend sblížování cenových představ kupců a prodejců.

Kanceláře - slibné výhledy

Oblíbeným cílem velkých investorů byly a jsou kancelářské budovy. Jejich pražský trh je v solidní kondici - zvláště letos se značně posílila nabídka, přesto ale se díky „solidní poptávce vedené relokacemi a expanzí stávajících nájemníků“ snižuje tlak na nájemné a velmi limitovaná nabídka nových kapacit v příštím roce dokonce slibuje i snížení míry neobsazenosti. Ta dnes osciluje kolem 16 % a podle Lenky Šindelářové z poradenské firmy DTZ by mohla klesnout na únosných 13 - 14 %.

Jak souběžně upozornili Milan Ševčík z ateliéru MS architekti, Petr Palička z Penta Investments a Jan Horčíčka ze společnosti Edifice, stále významnějším fenomén výstavby kanceláří bude redesign a rekonstrukce starších budov z 90. let minulého století. Na docela překvapivý trend v oblasti technologií ve své prezentaci přitom ve svém příspěvku narazil P. Palička - v porovnání s Florentinem Penta jejich využití v budově Aviatica poněkud utlumila, protože přehnaná automatizace větrání, klimatizace a osvětlení nezřídka přináší uživatelský diskomfort. Překvapivé až kacířské bylo rovněž konstatování J. Horčíčky a P. Paličky na margo certifikace - jakkoli je dnes marketingovou nezbytností, skutečné kvalitě budov podle nich v zásadě nijak nepřispívá.

Byty: dnes rekordy, zítra ... ??

V mnoha ohledech nejvděčnějším sektorem komerční výstavby je stále rezidenční development. Zvláště v Praze na bytovém trhu panuje vysoká poptávka, již se pružně přizpůsobuje i nabídka - projektů, včetně velkých, rychle přibývá. Marcel Soural ze společnosti Trigema se na základě statistik pokusil předpovědět

další vývoj trhu, který je v současnosti v doslova rekordním rozpoležení. Čísla a odhady analytiků Trigemy spolu s průzkumem CEEC Research naznačují, že přinejmenším ještě dva roky lze očekávat podstatnější růst prodeje a výstavby, provázený adekvátním zvyšováním cen. Vývoj po roce 2017 ovšem lze podle M. Sourala a dalších odborníků predikovat jen stěží - vyloučen není ani další vzestup trhu, ovšem ani jeho komprese v důsledku další cyklické ekonomické krize. Jiným faktorům, respektive vlivům - jak upozornil Karel Bartoš z realitní kanceláře Lekvi - podléhá poptávka zahraniční, která se podle odhadů na celkovém prodeji bytů v Praze podílí možná až 30 %. Význam zahraničních „bytových“ investorů přitom stoupá. Mezi nimi převládají zejména lidé z postsovětských republik, když ruskou klientelu do značné míry nahrazují kupci z Ukrajiny či Běloruska. Zcela novým zákaznickým segmentem jsou podle K. Bartoše Číňané.

Zapeklité paragrafy

Jediným hrozivým mrakem na jinak jasném českém realitním nebi je tak stav domácí legislativy. Nepříliš nadějně pokračují peripetie kolem PSP a zpoždí se i zrod nového stavebního zákona, který by měl přinést urychlení povolovacích procesů. V nedohlednu je také další novela zákona o EIA - ta by měla nahradit narychlo přijatou předchozí, nyní platnou novelu, která je ovšem velmi problematičtá a měla platit jen v tomto roce. Situaci na tomto poli bohužel nejlépe charakterizují slova Marcely Pavlové z MMR: „ Nevím, co pozitivního bych vám sdělila!“ Celodenní konference Stavebního fóra REM Autumn 2015 proběhla v pražském hotelu Jalta - její až nezvykle početné auditorium společně s témbrem většiny příspěvků naznačilo, že přes závažné problémy v legislativě naše realitní obec vidí nejbližší budoucnost především v pozitivních barvách.

22.10.2015 08:43, Petr Bým