

# Recese a blbá nálada



Author: SF / Petr Bým | Published: 12.12.2008

Poměrně uklidňující slova, která P. Kohout pronesl na nedávném semináři Stavebního fóra „Realitní trh 2008 > 2009 Bilance a plány“, nicméně jeho účastníci vnímali na pozadí zpráv, pro něž označení „znepokojivé“ není přehnané. Navíc na rozdíl od nedávné minulosti už mají nikoli „světový“, ale domácí provenienci. Říjnová obchodní bilance Česka po letech přebytků skončila deficitem. To rezonuje s údajem, že 90 % tuzemských firem registruje snížení objemu zakázek. Dvě třetiny českých výrobních podniků chystají na přelomu roku odstávku výroby, mírně vzrostla i míra nezaměstnanosti. Pozitivní zprávy nepřicházejí ani z domácího realitního trhu. Nejviditelněji je postihnut rezidenční development, jejíž protagonisté už hlásí 30 % pokles poptávky, ale problémy mají i ostatní.

## Nelákavé výhledy

Co české reality očekává v příštím roce, to je otázka dne. Jeden ze scénářů na semináři SF nabídl Ondřej Novotný z poradenské společnosti King Sturge. Především lze podle něj v druhé polovině roku 2009 očekávat mírný vzestup přílivu investic do sektoru (po značném snížení v roce letošním). Možná trochu překvapivá prognóza se opírá o působení dvou faktorů: pokles cen komerčních nemovitostí, vyvolaný nucenými prodeji, a současném příchodu „oportunistických“ investorů, přilákaných právě výhodnými cenami. Jednotlivé segmenty komerčních realit podle O. Novotného čeká omezení či zpomalení výstavby. Nejrazantnější bude v oblasti logistiky - podle údajů King Sturge už letos z 22 plánovaných projektů bylo dokončeno pouhých 13 a v roce 2009 jich určitě nepřibude. Dnes zůstává nevyužito 16 % plochy, která jsou u nás v logisticko-průmyslových parcích k dispozici. Nájemné, které v poslední době klesalo, by se mělo vyvíjet spíše opačným směrem - prostě proto, že nová výstavba, reagující na sice ochablou, ale přesto existující poptávku po nových areálech, by se při stávající úrovni nájmu už nevyplatila. Pokles nájemného analýza King Sturge nečeká ani v kancelářských budovách. Jejich neobsazenost sice v posledním roce vzrostla z 5 na 9 %, ale tlak na snížení cen bude částečně vyrovnáván omezenou nabídkou nových objektů (proti letošku zhruba poloviční) částečně cestou „pobídek“, tedy nejrůznějšími slevami, příspěvky apod. Nepříliš potěšující současnost i výhledy na semináři SF přesvědčivě ilustroval Zdeněk Havelka ze společnosti Czech Property Investment (CPI): „Projekt kancelářského objektu v Ústí nad Labem jsme zastavili, protože dnes neexistuje žádná poptávka. A výstavbu administrativně-obchodního komplexu v bývalém areálu brněnské Zbrojovky zase budeme posunovat v čase.“ Skončí také boom výstavby obchodních center, což v King Sturge odvozují hlavně od očekávaného poklesu maloobchodních tržeb. Prognózy se samozřejmě neomezují jen na jednotlivé typy nemovitostí. Na jeden z vedlejších dopadů současné recese na celý realitní sektor upozorňuje Libor Nevšimal ze společnosti Naxos: „Je nutné počítat s citelným omezením výdajů na nepřímou komunikaci se zákazníky.“ Přeloženo do praxe: ochota realitních firem k utratám za

marketingové aktivity bude nižší než v minulosti. Zajímavou předpověď vývoje nákladů developerů a stavebníků má Petr Merežko z České spořitelny: „Rychlý vzestup cen realit v minulosti nepadá ani tak na vrub developerských marží jako spíše zvyšování cen stavebních prací i materiálů. A právě tady je největší prostor pro pokles cen.“

## Problémy nejen interpretační

„Zahraniční investice do nákupu nemovitostí se u nás letos meziročně snížily o 62 %,“ říká jeden analytik. Druhý na stejném místě a ve stejné době kontruje: „Úroveň zájmu investorů o komerční realty v Česku je srovnatelná s lety 2005 a 2006.“ I z toho je vidět, že výklad toho, co se dnes na tuzemském realitním trhu děje, může být a také je velmi rozdílný. Příčin to má hned několik. Především různé analýzy a prognózy často vycházejí z různých údajů. To je něco, co se neustále opakuje - makroekonomický vývoj dokážeme statisticky sledovat celkem spolehlivě, pro realitní trh to ale neplatí. Nikoli každý projekt se ve statistikách objeví, naopak parametry těch známých jsou leckdy záměrně nafukovány (stačí pouze zamlčet harmonogram výstavby), ne všechny transakce jsou zveřejňovány, nikoli ceny deklarované jsou cenami prodejními atd. atd. Zkrátka a dobře - mapování detailního vývoje realitního trhu je věc složitá, a to zvláště dnes, kdy se těžko predikuje i celkový makroekonomický vývoj. Citovaný scénář pro rok 2009 z dílny firmy King Sturge proto relativizují sami jeho autoři. „Toto jsou vlastně růžové výhledy, s jistotou ovšem nikdo nic neví,“ říká Ondřej Novotný. Stejně mluví i představitelé bankovního sektoru. „Vládne nejistota stran postojů mateřských společností bank, mimořádnou volatilitu projevuje kurz koruny,“ zdůvodňuje Lenka Kostrounová z ČSOB nemožnost předvídat budoucí vývoj. Vedle problematických a proměnlivých vstupů je tu ještě jeden faktor, který věrohodnost všech současných analýz a prognóz zpochybňuje. Jejich tvůrci jsou obvykle existenčně závislí na institucích, pro které pracují - a ty všechny samozřejmě mají své zájmy, které se ošetřují právě i v prognostických materiálech. Není to jenom jakási varianta rčení „přání otcem myšlenky“. Dnes už panuje všeobecná shoda v tom, že psychické faktory, „optimismus“ nebo naopak „panika“, mají ve vztahu k hospodářskému životu formativní roli. A právě prognózy a podobné materiály mají nemalou zásluhu na tom, jaká nálada na trzích vládne. V neposlední řadě je ve hře i samotná kvalifikace tvůrců všech těch rozborů, výhledů apod. Stávající recesi předvídal jen málokterý z nich. „Banky a analytici úplně zaspali. To je nový jev,“ konstatuje Pavel Kohout. Autory současných prognóz jsou obvykle titíž lidé, kteří ještě před rokem budoucnost líčili zářivých barvách. Dnes se naopak předhánějí v tvorbě vizí katastrofických.

## Nenaladěné banky

Přes všechnu nejasnost a rozkolísanost v jednom ohledu panuje shoda: konec recese lze očekávat v okamžiku, kdy se změní nálada na bankovních trzích. Pro tu současnou se skutečně dobře hodí u nás už okřídlené označení „blbá“. Banky zatím na ekonomické problémy reagovaly velmi restriktivně. Obava z „toxických“ aktiv, které zrodil hypoteční boom v USA, u nich vyvolaly nedůvěru jak v ekonomiku, tak ve stav celého bankovního sektoru. „Mezibankovní trh je nefunkční,“ konstatuje Lenka Kostrounová a Pavel Kohout, který tento faktor považuje v současné situaci za fatální, ji doplňuje: „Důvěra mezi bankami je tak slabá, že dnes jsou si ochotny půjčovat peníze jen na pouhých 24 hodin.“ Zároveň banky tlumí své úvěrové linky. O dlouhodobém projektovém financování si dnes developéři mohou nechat jenom zdát a stejně špatně to vypadá i na trhu hypoték. Peníze jsou špatně dostupné a navíc drahé, nezdídko se mluví o úrocích kolem 10 %. Možná tady je klíč k celému problému: recese se v bankovním sektoru zrodila a tady také skončí. Chce to jenom jedno: změnu nálady. Tu by zase mohli odstartovat analytici - tím, že každá jejich nová prognóza nebude pesimističtější než ta předchozí.