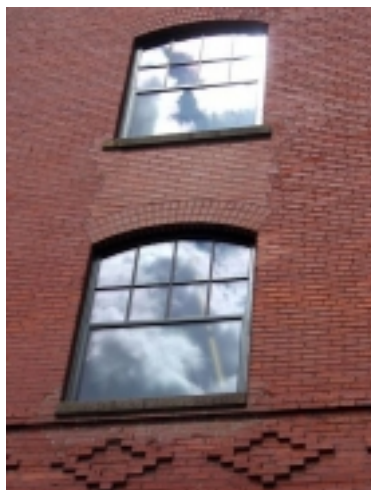


# Realitní trh v roce 2009: střídavě oblačno



Author: SF / pb | Published: 12.01.2009

Analytici společnosti Jones Lang LaSalle hodnotí letošní realitní výhledy - v souvislosti s vývojem v loňském roce - velmi střízlivě. V zásadě očekávají, že všech segmentech českého trhu (včetně bytového, který ještě nedávno nadnárodní realitní konzultanty víceméně nezajímal) dojde k změnám, jejichž počátek obvykle spadá už pod letopočet 2008. Posuny budou patrné především v oblasti poptávky, která by měla být všeobecně slabší. Dopady těchto změn ovšem - podle mínění citované prognózy - nemusí mít vždy standardní důsledky, například menší zájem o určitý typ nemovitosti nemusí vždy nutně vést k poklesu cen, respektive nájemného. Analýza ovšem sama často poukazuje na to, že je jenom příspěvkem do diskuse o budoucím víceméně neodhadnutelném vývoji.

## Kanceláře: vyšší nájemné?

Pro rok 2008 sice ještě nejsou k dispozici konečná data, ale už nyní je jisté, že domácí segment kancelářských budov zatím nebyl globální recesí a finanční krizí nijak zasažen. Developery administrativních objektů a obchodníky naopak minulý rok příjemně překvapil jak rozsahem ploch dokončených projektů, tak velikostí pronajaté plochy - v obou těchto ohledech se loni podařilo výrazným způsobem překonat výsledky roku 2007.

„Dokončeno bylo více než 315 000 metrů čtverečních moderních kancelářských ploch, což je historické maximum českého trhu. Jedná se o výchylku velikosti zhruba 115 000 metrů oproti normálu. Rok 2009 prozatím prezentuje možnost dokončení zhruba 160 000 metrů čtverečních moderních kancelářských ploch, což je naopak v porovnání s minulostí podprůměr,“ komentuje nedávnou minulost a nejbližší budoucnost kancelářského trhu Eduard Forejt, vedoucí oddělení pronájmu kancelářských ploch v poradenské společnosti Jones Lang LaSalle.

Podle něj se tedy letos tento segment negativním dopadům současného hospodářského vývoje ve světě nevyhne. Developeri nejspíš zpomalí nebo dokonce oddálí realizaci řady plánovaných projektů. Na druhou stranu ani stávající situace zatím nijak neovlivnila poptávku. Pokud tomu tak bude i nadále, může se míra neobsazenosti viditelně snížit (vzhledem k omezeným „dodávkám“ nových ploch), což by pronajimatelům dovolilo zvyšovat úroveň nájmu. „Konec roku 2008 přinesl příliv značného počtu nových poptávek a navíc jsou nyní 'na trhu' velké subjekty, které zamýšlejí uzavření kontraktů na nová sídla,“ tvrdí E. Forejt a dodává: „Výhledy na poptávku v letošním roce se velice těžko určují. Na základě našich současných posouzení situace nicméně můžeme odhadovat, že se trh v roce 2009 nepropadne do recese.“ A přes nejistotu spojenou s veškerými podobnými predikcemi odborníci v Jones Lang LaSalle očekávají, že už v

druhé polovině roku se parametry tuzemského obchodu kancelářských ploch navrátí do průměru.

### **Logistické areály: konec spekulativní výstavby**

Uplynulý rok byl na trhu průmyslových nemovitostí ve znamení pokračující výstavby nájemních hal převážně na spekulativní bázi, nicméně během posledního čtvrtletí se situace v tomto segmentu komerčních realit dramaticky změnila - v pozadí samozřejmě stály aktuální problémy světové ekonomiky. „V souvislosti se situací na finančních trzích byly téměř veškeré spekulativní projekty pozastaveny,“ říká Miroslav Kotek z oddělení průmyslových nemovitostí. Podle něj lze čekat, že letos se dokončí budovy, jejichž výstavba byla odstartována loni, ale objem případné nové výstavby se bude odvíjet výhradně od nových objednávek - spekulativní výstavbě tedy alespoň pro tuto chvíli odzvonilo. Míra neobsazenosti logistických parků se tak nejspíš sníží (dnes se pohybuje na poměrně vysoké úrovni kolem 17 %), ale nájemné by přesto mělo zůstat stabilní.

### **Maloobchod: takřka nasycený trh**

„V roce 2008 se dokončilo více než 324 tisíc metrů čtverečních moderních maloobchodních prostor. Patrný je přesun směrem k rozšiřování už etablovaných nákupních oblastí v menších městech, kde jsou hypermarkety a diskontní prodejny obohacovány o nákupní parky. Ve větších krajských městech se maloobchod navrácí do center měst, a to jak do prostor na hlavních nákupních třídách, tak i do nově otevíraných nákupních středisek,“ shrnuje loňský vývoj v oblasti tuzemského „retailu“ Ondřej Vlk ze společnosti Jones Lang LaSalle. Podle něj se tyto trendy budou prosazovat i v tomto roce. Přitom nejvíce patrný bude rozvoj v severní části Čech. V tomto roce se tady očekává dokončení projektů Liberec Plaza, Forum Liberec, Interspar Jablonec nad Nisou, Forum Ústí a dále několika menších projektů v Chomutově a Teplicích.

Další prognózy jsou ovšem stejně jako ty předchozí věci velmi obtížnou. Saturace maloobchodního trhu narůstá, předpokládá se „výdajová“ opatrnost obyvatelstva a v souvislosti s tím lze předpokládat i velmi obezřetný přístup developerů k novým projektům a dokonce i zmrazení některých už odstartovaných.

### **Rezidence: brzké oživení poptávky**

Na realitním trhu v České republice s rezidenčními nemovitostmi v roce 2008 došlo k poklesu poptávky po novém bydlení, a to nejvíce ve střední cenové relaci, kde se též projeví nové a striktnější podmínky bank při poskytování úvěrů. Přesto ceny nových i starších nemovitostí neklesají. „Ke snížení dochází jen v ojedinělých případech a nejedná se o plošné úpravy cen směrem dolů. V tom případě, že banky omezí a ztíží financování plánovaných a připravovaných nových developerských projektů, může se menší počet bytů dodaných na trh paradoxně projevit na růstu cen. Poptávka po novém bydlení je stále zřejmá, avšak potenciální kupci oddalují nákup z důvodu nedostatku přesných informací o vývoji na trhu. Z těchto důvodů očekáváme výraznější oživení trhu s rezidenčními nemovitostmi už v druhém pololetí roku 2009,“ předvídá vývoj na trhu s byty Karel Dudych z rezidenčního oddělení poradenské společnosti Jones Lang LaSalle.

*(V příštích dnech na stránkách Stavebního fóra najdete prognózu vývoje v oblasti maloobchodních nemovitostí a odhad vývoje cen realit v regionech.)*

---

12.01.2009 08:00, SF / pb