

Český realitní trh: stíny i přísliby

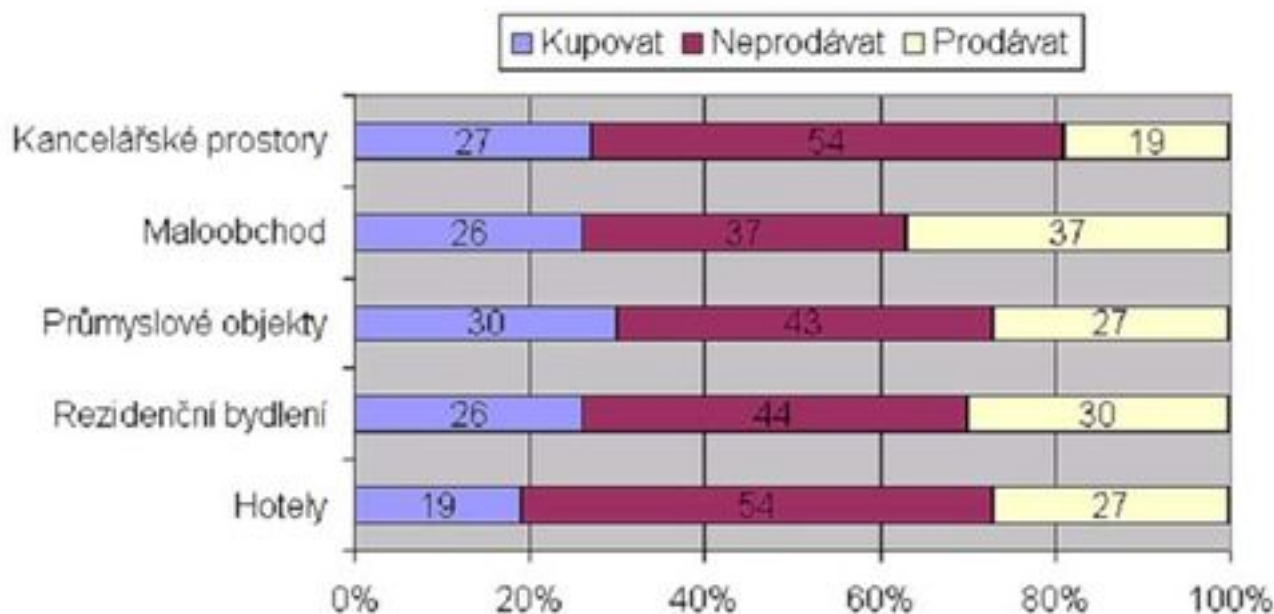


Author: SF / pb | Published: 02.03.2009

V Praze je v oblasti komerčních realit i nadále relativně vyrovnaná nabídka a poptávka a vzhledem k tomu, že developerské firmy pozastavily realizaci řady projektů, je zde určitá naděje na možné oživení trhu - z hlediska poptávky a cen. Glen Lonie z PricewaterhouseCoopers Česká republika na realitní budoucnost české metropole pohlíží docela optimisticky: „Hodnocení Prahy ukazuje, že jde o poměrně stabilní lokalitu na celkově problematickém realitním trhu. Klesající investiční aktivita a omezený přístup k finančním zdrojům odrážejí celkovou situaci v Evropě. Až dojde k ozdravení trhu, narovnání míry výnosů z nemovitostí by mělo potvrdit, že Praha bude vnímána jako výhodná příležitost pro investory a developery.“

Citovaná studie kromě mapování situace také dává „rady“ zájemcům o investice do nemovitostí. Pro Prahu letos přináší doporučení „držet“. To sice představuje značný posun od loňského „nakupovat“, celosvětová finanční krize a následný nedostatek úvěrových zdrojů se nicméně na lokálním trhu Prahy podepsaly méně než na trzích v některých jiných zemích, kde už zbývá jenom prodávat.

Praha: Investiční doporučení od účastníků studie PwC



Krušné časy?

Celkově ovšem studie, která analyzuje realitní trhy 27 evropských zemí a byla vypracována na základě ankety s téměř 500 vedoucími představiteli odvětví, pro rok 2009 signalizuje, že bude „velmi těžký“. Na trhu nemovitostí v celé Evropě bude nadále nedostatek nejen vlastních zdrojů financování, ale také úvěrů, a stále není jisté, kdy se tato situace obrátí. Naprostá většina účastníků průzkumu uvedla, že nyní je prakticky nemožné získat nový úvěr a bude velmi těžké získat zdroje financování i po zbytek roku 2009. Kupující proto hledají alternativní řešení k financování.

Studie upozorňuje na to, že současná situace by v důsledku prohlubující se recese v Evropě mohla vést i k „nájemnické“ krizi. Očekávaný či už probíhající propad výroby by mohl ze strany tradičních nájemníků vést k poklesu zájmu o kancelářské, obchodní i logistické prostory - v reakci na to by úroveň nájmu mohla stagnovat nebo dokonce klesat. S těmito prognózami jsou ovšem v rozporu jiné odhady. Například právě v Praze se „přisun“ nových kancelářských prostor, jak je dnes patrné na intenzitě nové výstavby, výrazně zpomalí, a to už letos, a tak je naopak možné, že tato nižší nabídka by mohla nájemné tlačit směrem nahoru.

V celoevropském měřítku ovšem tržby maloobchodu, podnikatelská důvěra i ceny nemovitostí nadále klesají. Celková ekonomická situace tak nahrává těm, kdo mají volné investiční prostředky. Podle citované studie by se měli zaměřit na Mnichov, jehož realitní trh podle ankety představuje letos nejlepší investiční příležitost, naopak na posledním místě skončil Dublin. Praha opět figuruje zhruba uprostřed realitně-investorského žebříčku - umístila se na 15. místě z hlediska investičních příležitostí a na 9. místě z hlediska příležitostí k nové výstavbě.

Podnikatelské reality: spíše menší pronájmy

S výsledky citovaného průzkumu PwC, respektive s jeho hodnocením hospodářské budoucnosti evropského kontinentu a následně i realitního trhu, bohužel dost dobře souznějí výsledky průzkumu agentury CzechInvest, který mapoval chování investorů v České republice ve vztahu k podnikání. Z něj vyplývá, že klesá zájem o nákup pozemků a naopak stoupá poptávka po pronájmech výrobních a dalších prostor. Přitom ovšem všichni investoři v současnosti preferují spíše menší, kompaktnější prostory.

Ve srovnání s rokem 2007 loni především razantně klesl zájem o nákup připravených pozemků v průmyslových zónách a naopak se zvýšila poptávka po nájemních halách. Celkově se průmyslové zóny (kde je nutný odkup pozemku) na poptávce podílely 49 %, nájemní haly 43 %, přičemž 8 % investorů mělo zájem o brownfieldy. „Zřejmě největším překvapením aktuálních statistik je rychlost, s jakou investoři ztrácejí zájem o to, aby si sami stavěli haly na vlastních pozemcích v průmyslových zónách. Jen za minulý rok klesl jejich podíl o plných devět procent,“ upozorňuje Alexandra Rudyšarová, generální ředitelka agentury CzechInvest. Podle ní jde ale o logický posun, protože namísto rozsáhlých výrobních projektů se Česko stává cílem spíše pro menší podniky s vyspělými technologiemi. „Zatímco v roce 2007 tvořily výzkum a vývoj nebo služby jen 32 procent všech investičních projektů, vloni už to bylo plných 63 procent,“ říká A. Rudyšarová. Největší zájem je o tak nájemní prostory ve velikosti o rozloze 2 000 - 5 000 metrů čtverečních.

Dobrou zprávou je nepochybně skutečnost, že z hlediska teritoriálního jsou dnes investory nejvíce oblíbené severní regiony republiky, tedy Ústecký a Moravskoslezský kraj. V pozadí toho stojí jednak připravené podnikatelské nemovitosti, jednak dobrá nabídka pracovních sil. Podobně motivovanou poptávku CzechInvest očekává ve Zlínském kraji.

Poslední statistiky o výstavbě logistických areálů, které slouží jak distribučním účelům, tak také lehké průmyslové výrobě, změny a posuny v preferencích investorů-podnikatelů jenom potvrzují. Loni - po letech takřka raketového tempa růstu jejich ploch - se jejich výstavba snížila o celou třetinu (v ostatních zemích střední a východní Evropy naopak o třetinu stoupla). A podle odhadu společnosti Cushman&Wakefield pro

rok letošní sestupný trend bude segment logistiky cítit i nadále.

02.03.2009 08:00, SF / pb



Stavební forum