

Komerční reality: oživení přijde, až...

Author: SF / Petr Bým | Published: 07.09.2009

Pololetní analýza vývoje realitního trhu z dílny Colliers kromě opatrných a vývojem HDP podmíněných prognóz přináší také poměrně podrobné zmapování vývoje v jednotlivých segmentech komerčních realit (logistika, kanceláře, obchod). Přes dílčí rozdíly dnes všechny vykazují několik dobově univerzálních charakteristik: slabou poptávku a tomu odpovídající nájemní aktivitu (ta je ještě zkreslená tím, že se do ní započítávají renegociace stávajících smluv), na druhé straně spíše zmrtvělá výstavba.

Notorieta: slabá poptávka

Trh logistických prostor sice ještě počátkem roku díky setrvačnosti vykazoval příznivé výsledky přinejmenším na straně nabídky - ta v prvním čtvrtletí docela výrazně meziročně vzrostla. Horší to ovšem bylo s odbytem - za celé první pololetí tohoto roku bylo podle údajů společnosti Colliers pronajato jen 108 tis. metrů čtverečních skladových a průmyslových prostor, což meziročně představuje pokles o 72 %. Podle téže analýzy nová nabídka, tedy dokončená výstavba, v tomto období činila zhruba 185 tis. metrů čtverečních (tato čísla se dost liší od jiných odhadů - podle společnosti Cushman & Wakefield se u nás jenom od ledna do konce března postavilo 231 822 metrů, DTZ pro toto období uvádí dokonce 263 100 metrů čtverečních). Vzhledem k tomu míra neobsazenosti spíše roste a nyní činí přibližně 20 %, ovšem s relativně velkými regionálními výkyvy - v Praze se pohybuje kolem 17 %, v Plzni je 29 % a na severu Moravy činí 34 %. Citovaná analýza přitom neočekává zásadnější oživení trhu před rokem 2011.

Podobně zchromlý je trh maloobchodních prostor. Nejlépe to nejspíše dokazuje skutečnost, že v prvním pololetí nebylo otevřeno žádné obchodní centrum v hlavním městě a s výjimkou Galerie Harfa (42 000 metrů čtverečních) tomu tak bude až do konce roku. Na rozdíl od nájemného logistických areálů je ale úroveň nájmů maloobchodních jednotek stabilní. S postupným oživením aktivity na trhu v Colliers počítají v druhé polovině následujícího roku.

Nijak intenzivní není ani výstavba administrativních budov. V prvním pololetí se Praha - tradiční centrum jejich výstavby - dočkala 85 tis. metrů nových kanceláří, což je o 25 % méně než ve stejném období loni. Nové nájemní smlouvy představují plochu 97 tis. metrů čtverečních, což je meziročně o 30 % méně a navíc celou pětinu z toho představují renegociované smlouvy. I v tomto segmentu nabídka převažuje nad poptávkou, (v Praze míra neobsazenosti přesahuje jen mírně přes 10 %), přičemž aktuální poměry na trhu velmi ilustrativně odráží úroveň nájmů - ta sice na první pohled loni i letos zůstává stejná, ale stále větší podíl v deklarovaných nájmech zaujímají nejružnější pobídky. „Standardní jsou dnes 12měsíční nájemní prázdniny, což při pětiletých kontraktech představuje snížení nájmu o 20 %,“ konstatuje Karel Stránský z Colliers. Pro pražský kancelářský sektor analýza predikuje ještě 6 - 18 měsíců slabé aktivity a vzhledem k tomu i případný mírný pokles nájemného.

Opatrní (a netransparentní) investoři

Intenzita poptávky a objem realizovaných investičních operací odpovídá celkovému stavu trhu. Základní parametry investičního trhu v prvním letošním pololetí stejně jako nejbližší výhledy mají ráz takřka katastrofický. Podle analýzy Colliers lze letos očekávat nákupy za pouhých 200 - 250 mil. eur, což v porovnání s předchozími obdobími představuje pokles o 80 - 90 %. Stejně vyhlíží statistika počtu transakcí - z 40 - 60 v předchozích letech letos klesne na 4 - 8. Karel Stránský ovšem v této souvislosti upozorňuje na jistou ošidnost těchto údajů: „Investiční trh není zcela průhledný, součástí smluvních ujednání bývá závazek mlčenlivosti.“ Malý zájem o publicitu investičních operací lze mj. vysvětlit i tím, že ceny klesají, ale žádný majitel či developer nechce být spojován prodejem „pod cenou“. Navíc se mezi investory

začínají objevovat ve stále větší míře tuzemské subjekty, mezi nimi i soukromí investoři, a ti se publicitě většinou přímo vyhýbají. Investiční trh je tedy poměrně netransparentní a možná vykazuje větší pohyb, než ukazují dostupné údaje, nicméně krize je více než patrná i na něm.

Podle citované analýzy jsou současné poměry charakteristické silnější pozicí poptávajících. Ti jednak tlačí na ceny, jednak požadují lepší podmínky pro celou operaci, například garance nájmu. Vzhledem k tomu také realitní obchody vyžadují více času, šest až osm měsíců namísto někdejších dvou až tří. Přes to všechno v Colliers očekávají v dohledné době jisté oživení investiční aktivity, a to hlavně pod tlakem finančních potíží majitelů a zájmu bank redukovat svoje angažmá v realitní oblasti. Vzhledem k tomu by se mělo prodávat spíše za ceny nižší s adekvátním vzrůstem výnosů (yield). Opatrnost velkých institucionálních investorů ovšem vede k tomu, že trhu budou i nadále dominovat spíše menší lokální investoři a převažovat proto budou transakce v nižších hodnotách (10 - 15 mil. eur). Velcí hráči by se na český realitní trh měli viditelněji vracet až v příštím roce, ovšem zásadní oživení investičního trhu nelze očekávat před rokem 2012.

Problematické prognózy

V nedávno minulých letech se poradenské společnosti (a nejen ony) takřka předháněly v tvorbě optimistických prognóz. Ty byly většinou založeny na předpovědích růstu budoucího z růstu předchozího, aniž by podstatnějším způsobem braly v potaz faktory makroekonomické, resp. fundamentální, vývoj ve finančním sektoru apod. Krize ukázala krátkozrakost nebo spíše limitovanou hodnotu tohoto druhu odhadů, který jen málo počítá s vývojem ekonomiky jako celku. Realitní trh totiž není izolovanou entitou a možná je jeho závislost na rázu vnějšího prostředí větší než v jiných sektorech či oborech ekonomiky. Takřka fatální reálné problémy a také kritika zvnějšku vedla realitní prognostiky k evidentnímu vystřízlivění - dnes se hlavně popisuje aktuální stav trhu (obvykle shodně, ale i tady se rozdíly najdou), podstatně méně už jeho budoucnost. Je to ostatně všeobecná situace, od washingtonského Capitolu až k pražské budově ČNB zní jeden hlas: v ekonomice dnes ani vývojové trendy, natož pak konkrétní veličiny nelze spolehlivě předvídat. Proto jsou dnes všechny realitní prognózy oproti minulosti podstatně střízlivější a hodně založeny na principu „když ..., tak ...“ a deskripci možných variant vývoje. Citovaná analýza z dílny Colliers počítá ve všech sledovaných oblastech s oživením v horizontu dvou až tří let. Zní to věrohodně - stále více informací naznačuje konec propadu klíčových světových ekonomik a tak by i českou ekonomiku podobný zvrat mohl čekat někdy v první polovině příštího roku. A s ním i počátek postupné, ale velmi pomalé rekonvalescence tuzemského realitního trhu.

07.09.2009 09:02, SF / Petr Bým