

Komerční reality: pomůže ekonomika nebo zahraniční „omyly“?

Author: SF / Petr Bým | Published: 18.01.2010

Leden je časem závěrečných účtů i pro realitní trh. Den co den se objevují nová statistická shrnutí vývoje v loňském roce a z nich vycházející prognózy pro rok letošní. Loňský účet v jednotlivých segmentech komerčních nemovitostí, jak se všeobecně očekávalo, není nijak oslnivý (zatím schází jen bilance maloobchodního segmentu, která ale asi bude svým charakterem souznít s celkovým vývojem). Propad výstavby i realizace, tedy prodeje a pronájmů, je zřetelný. Nicméně hlavně v závěru roku 2009 bylo už patrné jisté oživení, v jehož trvání a posilování realitní analytici obezřetně doufají, byť ve svých předpovědích nezapomínají uvádět četná „pokud“ a „jestliže“. Tyto naděje posiluje celkový stav ekonomiky - rovněž nikoli ideální, ale přece jen vykazující známky zotavování.

Výsledky a nálady

„Druhé pololetí roku už bylo pro průmyslové a stavební podniky příznivější než počátek minulého roku. Nesmíme ale zapomenout, že v listopadu 2008 se drasticky propadl průmysl o téměř 18 % a stavebnictví o 4 %, takže srovnávací základna je na nízké úrovni.“ - tak komentoval listopadové výsledky průmyslu a stavebnictví (to vykázalo meziroční růst produkce 7,8 %) prezident Hospodářské komory Petr Kužel. Dalším „mimooborovým“ a už zmíněným signálem lepších časů jsou pro české reality poměry v zahraničí. Indexy podnikatelského klimatu, očekávání podnikového managementu stran produkce i cen se přinejmenším v Německu celkem výrazně vylepšují - a závislost české ekonomiky na úvahách, náladách a rozhodnutí zahraničního managementu je zřejmá. Dnes tak populární publikace Tomáše Sedláčka „Ekonomie dobra a zla“ ve vztahu k probíhající krizi a odhadování jejího dalšího vývoje ostatně doporučuje sledovat méně tvrdá data a naopak více právě „atmosféru“ - a ta se evidentně přechyluje od očekávání pesimistických a skeptických v naděje v „lepší příští“.

Letos půlmiliarda?

Analytici CB Richard Ellis pro rok 2009 uvádějí meziroční pokles hodnoty investičních nákupů realit v ČR o 64 %, v Colliers ho vypočítali na 70 %. Rozdíl je to nepodstatný, situace naopak zřejmá. Nemovitosti se nenakupují, institucionální investoři se až na výjimky (německý otevřený fond Deka) z Česka stáhli, když jen zčásti je nahradili tzv. privátní investoři. Ti se ovšem soustřeďují na menší objekty (většinou také nakupují bez bankovních úvěrů) a podle mnohých ještě stále spíše čekají na atraktivní příležitosti. Na druhou stranu jsou aktivity tohoto typu kupců jen těžko mapovatelné, obvykle nestojí o publicitu (ilustruje to i největší loňská investice - nákup pražské City Towers, kde identita nového majitele zůstala utajena) a tak je možné, že investovali více než je známo.

Uváděných 400 mil eur, resp. 360 mil. na naše poměry představuje výsledek takřka katastrofální, i v roce 2003 se českých komerčních realit prodalo více. Ovšem jako jinde i tady statistiky dokazují, že v průběhu roku se situace lepšila, zájem investorů postupem času rostl. I proto prognóza Colliers uvádí pro rok letošní částku 500 mil eur, byť s výhradou. „Bude záviset na ochotě bank půjčovat potenciálním kupujícím při nižší hodnotě jejich vlastního kapitálu,“ říká Karel Stránský z Colliers. A také - jak upozorňují jiní - na ochotě bank strpět majitelům a developerům nedodržování úvěrových podmínek bez tlaku na nucené prodeje.

Kanceláře: dobrých signálů sporadicky

Takřka monopol na investiční prodeje - to je ovšem snad jediný pozitivní faktor, který loni zaznamenal trh

kancelářských budov. Pokles výstavby meziročně o 50 %, nárůst neobsazenosti na takřka 12 % (k tomu je ovšem jako „skrytou“ neobsazenost připočítat podnájemy, kterých se dnes v metropoli podle Prague Research Forum nabízí 40 000 metrů čtverečních), zvyšování rozdílu mezi nájemným nominálním a efektivním (podle téže analýzy až na 15-20 %) - to vše se týká ovšem jen Prahy, protože developerská, nájemní i investiční aktivita v regionech byla loni víceméně nulová. Málo potěšitelnou zprávou je i nárůst ploch podnájmů, tedy prostor pronajímaných samotnými nájemci, který se podle Colliers bude i v tomto roce dále zvyšovat.

Skutečností ovšem je, že z některých hledisek jsou prognózy pro tento rok ještě horší. Loni se přes krizi přece jen ještě stavělo. Na pražský trh bylo podle údajů Prague Research Forum uvedeno 161 tis. metrů čtverečních nových kancelářských ploch, na čemž hlavní podíl měly tři budovy City West a Prague Marina Office Center. V tomto roce se v Praze ale počítá jen s 34 000 metry nových kanceláří, což představuje nejen v porovnání s minulými lety, ale i meziročně výstavbu mizivou a samozřejmě další pokles - půjde o budovu Filadelfie v „passerovském“ BB Centru, někdejší palác Práce na Václavském náměstí, budovu v Pařížské 26 a Lannův palác naproti Masarykovu nádraží.

Na druhou stranu lze konstatovat, že i kancelářský trh na konci roku přinejmenším v oblasti nájemní aktivity vykázal docela viditelný vzestup. V třetím čtvrtletí nová realizovaná poptávka činila zhruba 10 000 metrů, ve čtvrtém už téměř 35 000 metrů čtverečních. Podle Karla Stránského jsou všechny prognózy nejisté, bude záležet na celkovém vývoji ekonomiky - a od toho se bude odvíjet i osud téměř 500 000 metrů čtverečních kancelářských ploch, jejichž nájemní smlouvy právě v tomto roce vyprší. Tyto renegociace v kancelářské Praze reprezentují takřka 20 %, tedy pětinu všech jejích ploch.

Rychlá logistika

Na výkonnosti ekonomiky a hlavně jejího průmyslu bude záviset i letošní vývoj v segmentu „industriálu“, tedy především logistických areálů. Reakce na vývoj v průmyslových podnicích (zatím totiž novou poptávku generují jen obchodní firmy) oproti jiným segmentům může být rychlá, výstavba nových hal a skladů v průměru trvá jen 6-8 měsíců. V průběhu roku - kopírujíc stav ekonomiky - klesala, ale oživení poptávky v jeho druhé polovině a poslední údaje o průmyslové produkci, v nichž optimisté mohou vidět konec snižování produkce, před obor stávají přece jen trochu veselejší perspektivy. Stejně jako příchod nového developera (Omikron Group s menšími parky v Nupakách a Hostouni) v dobách, kdy jinde jejich řady viditelně řidnou. „Patrné je také opět nastartování procesu relokací firem ze Západu směrem na Východ,“ upozorňuje K. Stránský na další pozitivní moment posledního vývoje ve sféře realitní logistiky. I to je projevem toho, že ekonomická „nálada“ v západní části Evropy je lepší než počátkem roku 2009. Pokud tento dosud ne moc zřetelný optimismus tamější podnikatelské komunity nevyvane pod dojmem nějakých nepříznivých zpráv, může se nejen česká logistika, ale i celý český realitní trh těšit na rok nikoli snad prosperity, ale pomalého obratu k lepšímu.

18.01.2010 09:00, SF / Petr Bým