Realitní trh: slunce, bouřka nebo tajfun?

Author: SF / Petr Bým | Published: 15.09.2011

Zůstaneme-li u této alegorie, můžeme konstatovat, že příbytek, který si náš pilný developerský skautík v posledních letech vybudoval, tedy materiální podstata domácího realitního trhu a její finanční parametry, je docela kvalitní. Oceňují to i v zahraničí. „Střední a východní Evropou se myslí především Polsko a Česko," komentuje Katarína Turňová ze společnosti CB Richard Ellis výsledky výzkumu, který tato společnost nedávno provedla mezi realitními investory. A ti v Evropě za nejperspektivnější přístav pro své peníze považují právě středoevropský region, a to hned za Německem, evropským ekonomickým premiantem. Skutečnost závěry zmíněné ankety potvrzuje: hodnota investičních nákupů na českém realitním trhu se letos vyšplhá na úroveň, kterou v minulé dekádě překonal jenom rok 2007. To se samozřejmě týká pouze komerčních nemovitostí. Situace na našem rezidenčním trhu velké institucionální investory nezajímá, nicméně ani jeho stav nelze označit za úplně beznadějný.

Logistika forever

Primární zákazníci komerčního developmentu, tedy nájemníci, mohou dnes u nás být nanejvýš spokojeni. Zachce-li se jim moderních obchodních prostor, kvalitních kanceláří či sofistikovaných skladových areálů, mohou si vybírat, nabídka je více než slušná. Jen s malým skřípěním zubů mohou stejným způsobem aktuální stav trhu vnímat i na straně nabídky. Poptávka se oživuje a nevyužité kapacity se díky tomu naopak redukují, takže se oživuje výstavba, např. letos se pražské kancelářské kapacity rozrostou o dalších 100 000 „čtverců", zatímco loni žádný růst nevykázaly. Už se dokonce objevují i spekulativní projekty kancelářské či logistické, míry neobsazenosti se postupně snižují, nájemné je stabilní a někde (logistika) dokonce projevuje tendenci ke zvyšování. „Rozumný růst!" – tak současnou situaci vidí Katarína Wojtusiak ze CB Richard Ellis.

Jednoznačným favoritem komerčních nemovitostí jsou dnes – mediálně i jinak málo atraktivní – logistické areály. Ty těží jak ze stavebního výpadku minulých let, tak své schopnosti rychle reagovat na potřeby německé ekonomiky a domácí průmyslové oživení. „Logistiku táhne hlavně automobilový průmysl. Jak Škoda Auto, tak Hyundai zvyšují výrobu, rozšiřují výrobní kapacity, a proto z vlastních areálů vytlačují své subdodavatele, kteří musejí hledat nové prostory," osvětluje impulsy růstu logistického segmentu Filip Kozák ze CB Richard Ellis. Jen mladoboleslavská Škodovka v prvním pololetí odbyt zvýšila meziročně o 20 % a letos možná dosáhne na jeden milion vyrobených aut. Světlé perspektivy skladových a průmyslových nemovitostí nakonec dokládá i nedávný vznik výzkumného sdružení poradenských společností, které

doposud tuto kooperaci omezovaly jen na kancelářský segment. A možná i nedávná akvizice CPI – logistický park Lozorno u Bratislavy. Shrnuto: český trh komerčních realit se nachází ve stavu, který lze označit přinejmenším za únosný a v některých ohledech i za mírně slibný, zvláště vzhledem k nedávné minulosti.