

Skylla je za námi, Charybda nikoli



Author: Petr Bým | Published: 22.02.2013

„Není to tak strašné!“ - tolik za všechny Radim Sayed z Crestylu. Jeden z protagonistů předního tuzemského developera má na mysli rezidenční trh, jehož stav podle něj média líčí v příliš černých barvách. Podobně střídavě optimisticky mluví i zástupci ostatních segmentů trhu. Zdá se být už jisté, že krizová křivka bude mít tvar písmene W, ovšem varianta japonského „L“ (tedy pádu a stabilizace na „propadové“ úrovni) v jisté míře také přijde ke slovu.

Jedeme dále, ale skromněji

„Představovat si výstavbu na úrovni obvyklé před šesti sedmi lety, není realistické,“ podotýká Alexander Rafajlovič ze společnosti Cushman & Wakefield na margo „retailového“ developmentu. Přírůstky obchodních ploch, čítající ještě nedávno 200 000 čtverečních metrů ročně, dnes zeštíhlily na sotva polovinu, což má na svědomí jednak snížená poptávka domácností, jednak rozkvět e-shoppingu. „Stále je tu ale hodně zákazníků, kteří chtějí zboží vidět na vlastní oči i osahat si ho. Proto se obchodní centra budou stavět dále, ostatně dnes se na maloobchodním obratu podílejí 13 %, zatímco internet jen 5 %!“ - i Josef Tobek z developerské firmy ECE vidí zítřky ve spíše růžových barvách. Ani on ale nezpochybňuje menší objemy výstavby.

Skutečností je, že pro časy dnešní i vzdálenější se musí smířit s pokračováním na přece jen skromnější úrovni všechny segmenty trhu komerčních nemovitostí. Trochu lépe je na tom rezidenční development. Už loni se prodej blížil předkrizové úrovni a podle R. Sayeda nijak akutní (a často spíše přeceňovaný) není ani problém „ležáků“, tedy bytů postavených a neprodaných: „Z 2 100 dnes nabízených dokončených bytů je jich déle než dva roky na trhu pouhá třetina.“ Statistiky Crestylu ovšem podle něj ukazují, že pražský bytový trh se restrukturalizoval jiným způsobem: „Přes 70 % současné nabídky spadá do kategorie bytů nižších cen, produkce kvalitnějšího a dražšího bydlení se poměrně výrazně omezuje.“ Totéž kvantum prodaných bytů tedy skoro jistě znamená menší obrat, respektive příjmy developerů. I rezidenční trh se tedy uskromnil, nicméně i on má - řečí antických bájí - Skyllu ekonomické recese za sebou. Obluda druhá ale ještě hrozí. Česká realitní Charybda sice nemá tak velká ústa jako ta Odysseova, zato má více hlav: finance, právo, daně, politika.

Kdo dosáhne na peníze

„To je přece bezvadné, že banky, kde máme všichni uložené peníze, jsou zdravé!“ - tvrdí Jan Sadil z Hypoteční banky. Až unikátní kondice českých bankovních domů je v dnešních dobách nepochybně pozitivem nad jiné, ale má - v relaci k developmentu - i svůj rub, a to stejně výjimečnou úvěrovou opatrnost. Žádné úvěry na pozemky ani na spekulativní výstavbu, stále vyšší podíl vlastního kapitálu (až 45 %) a větší půjčky jen v syndikátu, což spolu s preferováním už hotových a dobře obsazených objektů (a tedy příležitostí pro investory, nikoli pro development) financování realitních projektů hodně ztěžuje. „Dostupnost financování je omezená,“ konstatuje lakonicky Lenka Kostrounová z ČSOB a její slova platí doslova pro celý trh.

Hlavně proto realitní hráči hledají alternativy. Například CPI, dnes naše největší realitní skupina, už delší dobu experimentuje s obligacemi. „Je to pro emitenta podstatně náročnější než sjednání bankovního úvěru,“ varuje ale její výkonný ředitel Zdeněk Havelka s tím, že účast odborných poradců je nutností. I proto jsou finanční prostředky takto získané dražší než standardní půjčky: „Na druhou stranu bondy pro emitenta představují větší volnost - třeba při stanovení LTV.“

CPI, ale také třeba Penta tímto způsobem vyšlapávají nové cesty financování developmentu. Nepochybně nadějnou, protože zatímco u nás se prostřednictvím cenných papírů financuje sotva procento operací na realitním trhu, v západní Evropě je to 17 % a v USA dokonce 77 %. Otázkou je, zda je pro banky rozumné nahlížet na nemovitosti až tak nedůvěřivě. Při zběžném pohledu na současné realitní dění se zdá, že velcí hráči (CPI, Central Group, Ekospol, Skanska, Penta, J & T atd.) a velké projekty, které právě oni mají většinou v režii (za všechny zmiňme Florentinum), s bankami už nepočítají. Miliardy úvěrů a možná stamiliony úrokového profitu si tak naše banky nechávají uniknout. Nikoli snad všechny, třeba Česká spořitelna zjevně hodlá svou realitní úvěrovou politiku inovovat. „Hledáme a nalézáme hodně příležitostí v regionech. Přitom i tady už 50 % úvěrů, kterými financujeme realitní projekty, směřuje do oblasti bydlení,“ upozorňuje Pavel Kühn z ČS na skutečnost, že Praha není pupkem ani toho realitního světa.

Jistota nejistoty

„Základní informace je ta, že nevíme, co bude!“ - takto komentuje naši legislativně-realitní skutečnost Martin Bohuslav ze společnosti Deloitte. Řeč je pochopitelně o daních. Nečasova vláda sice nakonec horko těžko dokázala definovat míru daňové zátěže pro tento rok, byť až někdy na Štědrý den, jenže nejde jenom o sazby. „Budu muset při platbě firemní kartou za oběd zkoumat, jak pan restauratér platí DPH?“ - i taková otázka zazněla na nedávné konferenci Stavebního fóra „Real Estate Market > Winter 2013“ v diskusi o přesunu odpovědnosti za odvod DPH z dodavatele na odběratele. Instituty „nespolehlivého“ účtu a plátce jsou vlastně už v chodu, ale nikdo přesně neví, jak s nimi naložit v praxi. Zatím se zdá, že všem přibude přinejmenším jedna povinnost, a to každodenně se přesvědčovat, zda jejich dodavatel a jeho bankovní spojení nejsou státem označeny za pochybné.

Nedosti na tom. Poslední politický vývoj velmi zvýraznil kontury už existujícího otazníku nad dobou účinnosti nového občanského zákoníku, respektive jejím začátkem. Leden 2014 se najednou zdá být velmi nejistý. „Jakýkoli odklad znamená značné ztráty, ať už jde o čas, energii či peníze,“ tvrdí sice oprávněně advokátka Olga Humlová z AK Salans, ale vůbec není vyloučeno, že také vzhledem k tlaku české justice Nečasova vláda takové ztráty připustí. Do vzduchu by tak vyletěly miliony korun už vydaných na školení, nové formuláře či úpravy softwaru. Především by ale stále ještě spíše vratkou stabilitu ekonomickou narušila nejistota legislativní - a tu právě realitní sektor, kde se otáčí z hlediska firem i občanů zásadní částky, potřebuje jako sůl.

Výhled na letošní rok tak pro tuzemský realitní sektor v zásadě má pozitivní ráz, ale je zřejmé, že vedle potřeby minuciozního kalibrování nabídky v relaci k poptávce, se bude muset také vyrovnat s nemalým počtem externích protivenství, deficitů a neduhů. Což ale nakonec není pro české „realitáře“ situace nijak nová a neznámá.

PS. Většina výše uvedeného zazněla na už zmíněné konferenci Stavebního fóra „Real Estate Market > Winter 2013“, která se konala tento čtvrtek v Praze. Témbr všech příspěvků, pestré spektrum partnerů i zcela zaplněné auditorium signalizovaly zásadní posun: existenční starosti mají protagonisté českého realitního trhu už za sebou a opět se začínají starat o záležitosti, přesahující horizont pohybů na jejich bankovních účtech. I to umírněnému prognostickému optimismu přidává na věrohodnosti.

Foto: [Kriss Szkurlatowski](#)

22.02.2013 08:15, Petr Bým