

Realitní trh: prosperita v ohrožení



Author: Jiří Chvátal | Published: 06.10.2008

Česká republika patří mezi čtyři nejúspěšnější „nové“ země EU. Růst ekonomiky spolu se zvyšováním životní úrovně v Česku představují hlavní hybatele celého developerského segmentu a stavebnictví. Naše ekonomika je ovšem výrazně závislá na ekonomikách jiných států EU, zejména Německa, a tak dopady ochlazení evropské ekonomiky v důsledku finanční krize mohou být výraznou hrozbou pro celý developerský i stavební segment - konstatoval ve svém přehledu celkové situace Filip Endal z Deloitte.

Rezidence: nastávají horší časy

Výrazným motorem rezidenčního developmentu posledních let u nás byl růst spotřebitelských výdajů domácností, jenž kopíroval zvyšování reálných mezd v posledních deseti letech. V souvislosti s tím nejrychleji rostoucím a nejziskovějším segmentem developmentu byla od roku 2001 právě rezidenční výstavba. Doba prodejního boomu nicméně podle Filipa Endala už skončila. Dnes už mají developeři problémy s tím, aby dokázali na trhu umístit už připravené projekty. „Rezidenční trh je specifický tím, že je velice citlivý na změny spotřebitelských preferencí a společenského klimatu,“ zdůraznil Endal a dodal: „To, co hnalo trh dopředu, byl bezesporu nástup nových finančních produktů. Stačilo ale, aby se úroky z hypotečních úvěrů změnily o desetiny procenta a došlo k výraznému poklesu zájmu. Nicméně zatím nelze hovořit o hypoteční krizi, maximálně o varovně zvednutém prstu,“ říká Endal.

Problém pro prodejce představuje i pokles poptávky ze strany zahraničních zájemců v důsledku posilující koruny, dále pokles prodejů v Praze a ve středních Čechách. Naopak se zvyšuje poptávka v regionech, kde se ovšem s ohledem na nedostačující kupní sílu a poptávku bude v řadě případů jednat o menší projekty realizované lokálními developery.

Logistika: neobsazenost roste

Segment průmyslových staveb zaznamenal od roku 2001 prudký vývoj a v současnosti činí celková plocha průmyslových a logistických staveb v ČR 2,5 milionu metrů čtverečních. Na trhu přitom dominují projekty postavené „na míru“ budoucím nájemcům. Poptávka ale klesá, v posledních 18 měsících je patrný výrazný růst míry neobsazenosti, která v prvním pololetí letošního roku dosáhla 14,3 %. Situace na trhu průmyslových realit, hlavně na straně poptávky, se může ještě dále zhoršit v souvislosti se vstupem dvou významných zahraničních společností - Panattoni a Goodman - na český trh. Na druhé straně roste zájem ze strany menších společností, které poptávají menší flexibilní jednotky okolo 1500 metrů čtverečních a developerské společnosti se tomu přizpůsobují. Za zmínku stojí skutečnost, že developeři se v rámci snahy o odlišení na trhu snaží přinášet určitou přidanou hodnotu ve formě ekologických vylepšení - přidávají solární panely nebo kvalitní izolační materiály. Dalším trendem je snaha o nadregionální optimalizaci logistických center a související vznik nadregionálních center (například Ostrava) s vazbou na plánované panevropské dopravní koridory.

Kanceláře: open-space na ústupu?

Dominantní oblast pro development administrativních budov představuje stále Praha, která se v současnosti na celkovém objemu či ploše kancelářských prostor v České republice podílí více než 70 %. Očekává se, že souhrnná kapacita kancelářských prostor na území Prahy dosáhne v roce 2008 2,5 milionu metrů čtverečních. Přes obrovský nárůst se poptávka v Praze stále ještě nejeví jako uspokojená.

Developeři ovšem musí vnímat řadu nových trendů. Stále větší roli u nájemců či investorů hrají provozní náklady, což vede k tlaku na užívání nových materiálů a technologií včetně počítačového řízení provozu budov (tzv. inteligentní domy). Další novým jevem je růst významu tzv. homeworkingu, tedy možnosti práce z domova. Klasické open-space kanceláře tak přestávají fungovat, protože zejí prázdnotou, a na druhé straně se projevuje akutní nedostatek konferenčních prostor, tzv. mikrozasedaček. Do budoucna lze proto očekávat tlak na změnu dispozičních řešení a možný odklon od systému open-space.

Retail: na řadě jsou menší města

Stavby pro obchod a služby v Česku zaznamenaly v minulosti nebývalý rozvoj. Zatímco v roce 1998 existovalo jediné nákupní centrum s více než 50 nájemníky, dnes je takových komplexů téměř 80. Staví se dále: pro rok 2008 se očekává dokončení více než 250 000 metrů čtverečních ploch v nákupních centrech, přičemž klíčovým faktorem úspěšnosti zatím zůstává existence hypermarketu jako hlavního magnetu. Na druhé straně trh zaznamenal už i neúspěšné projekty, které bojují s obsazeností a s nedostatkem zákazníků.

Do budoucna lze podle Filipa Endala očekávat zpomalení retailového developmentu ve velkých městech a bude se zvyšovat rozdíl mezi úspěšnými a neúspěšnými projekty. Velká nákupní centra se přitom budou více orientovat na zábavní zaměření, popřípadě dojde ke kombinaci s wellness-centry a s dalšími službami. Lze totiž očekávat růst podílu zákazníků, kteří nepřicházejí pouze nakupovat, ale spojují nákup s určitým prožitkem v duchu amerického hesla „born to shop.“ S tím, jak roste důležitost atraktivity lokality, se developeři budou orientovat na retailové projekty v centrech měst; očekává se rovněž intenzivnější zástavba brownfields a expanze do měst s 20-50 000 obyvateli.

06.10.2008 13:14, Jiří Chvátal