

Rumunsko: realitní trh v krizi

Author: Mihaela Virvan, accace | Published: 28.04.2009

Jako jinde v postkomunistické Evropě se pozornost investorů, developerů a konečně i zájemců o koupi se na počátku dekády koncentrovala na hlavní město, a to zejména jeho jižní a severní okraj. Centrum Bukurešti je už totiž v zásadě zastavěno a ceny tady byly více než vysoké. Hlavní zájem přitom směřoval do severně položených čtvrtí, a to z důvodů lepší dopravní dostupnosti většiny významných rumunských měst a také dvou bukurešťských letišť (Otopeni a Baneasa).

V současnosti se rumunská metropole, z pohledu realitního trhu, rozděluje na část severní s řadou rezidenčních komplexů, a jižní, kde našly „útočiště“ především průmyslové závody. Ceny pozemků také byly do značné míry určovány tímto charakterem území. Před rokem 2009 stál metr čtvereční pozemků v blízkosti letiště Baneasa kolem 200 eur a někdy cena dosahoval až do výše 500 eur, naproti tomu v jižní části města byly ceny nejnižší a pohybovaly se v rozpětí 20 - 250 eur za metr čtvereční. Přitom lokality bez inženýrských sítí byly samozřejmě nejlevnější. Metr takových pozemků se kupoval za 20 - 30 eur, zatímco naopak „zasítované“ pozemky se podávaly v cenách nad 100 eur za metr.

Propad rezidenčního trhu

Finanční krize ovšem s cenami na bukurešťském realitním trhu, zejména v rezidenčním segmentu, pořádně zamíchala a jednoduché rozdělení sever-jih poněkud zkomplikovala. Ceny second-hand bytů v metropoli se během prvních tří měsíců tohoto roku snížily o 25 - 30 %, takže dnes je možné třípokojové apartmá zakoupit za 100 000 eur, zatímco loni bylo nutné na takový nákup vydat dvojnásobek této částky. Pokles cen na trhu novostaveb je přitom méně patrný v centrálních částech města, zatímco viditelnější je v okrajových čtvrtích. Tak například v lednu 2008 se jednopokojový byt v centru prodával za 120 000 - 150 000 eur, zatímco dnes se ceny takových garsonek pohybují mezi 80 000 - 100 000 eur. Stejně relace pro ostatní části města činí 75 000 - 100 000 a 50 000 - 70 000 eur. Úroveň nájmu se zatím vyvíjí podobně, ale s určitými výjimkami. Na počátku minulého roku se rodinný dům v Bukurešti pronajímal za 2 000 - 6 000 eur měsíčně. Dnes je to pravděpodobně stejné - ovšem doslova ve všech částech města, a to i v nerezidenčních čtvrtích, se k pronájmu nabízí řada objektů, protože vlastníci nejsou ochotni ceny snižovat. Nájem bytů ovšem letos klesly o 15 - 20 %.

Vlastníci pod tlakem

Sektor komerčních nemovitostí, který (podobně jako v jiných zemích střední a východní Evropy) zažíval v období přes vstupem do země do EU nebývalý cenový růst, má dnes podobné problémy jako rezidenční sektor. Pronájem za kanceláře v centru města loni dosahoval úrovně 30 eur za metr a měsíc, a to bez režijních poplatků. Dnes činí v průměru 15 - 20 eur, a to včetně poplatků. Pronajímatelé jsou pod značným tlakem nájemníků, kteří potřebují redukovat své náklady a pokud jim vlastník objektů nevyjde vstříc, neváhají se stěhovat. Takový vývoj je pro řadu investorů neakceptovatelný, proto se mnoho administrativních projektů zpomaluje nebo přímo zastavuje tak, aby na trh vstoupily až po krizi a zotavení cen.

Podobný obraz skýtá i segment logistiky a obchodu v regionech. Zatímco dříve se investoři koncentrovali na atraktivní lokality, jako jsou velká města Arad, Kluž, Oradea, Brašov, Constanta apod., kde byli ještě donedávna velice aktivní, dnes se jejich pozornost obrátila na lokality sice méně slibné, ale levnější, přičemž každý projekt se pečlivě zvažuje. Celkově lze říci, že „zbytek“ země a jeho realitní trhy víceméně kopírují vývoj v metropoli.

Stejný scénář

Stejně jako jinde jsou jedněmi z hlavních aktérů současné krize banky. Bankovní sektor dnes není ochoten financovat ani nákupy, ani nové projekty, a trh to samozřejmě pociťuje, přinejmenším v podobě slabší poptávky. A stejně jako jinde si od obratu úvěrové politiky bankovního sektoru mnozí slibují oživení celé ekonomiky.

Na investiční aktivitě se výrazně odráží i ta skutečnost, že současní majitelé-prodejci před lety nakupovali ty či ony objekty za ceny o 20 - 30 % vyšší, než trh dnes nabízí, a poměrně logicky v takových podmínkách pro ně prodej není nijak atraktivní. Ale ani investoři s transakcemi nijak nespíchají, což zase přivedlo do problémů řadu projektů, jejichž finální fáze výstavby počítala s finanční injekcí budoucího vlastníka.

Nejbližší výhledy rumunského realitního trhu ze všech těchto důvodů nejsou nijak oslnivé. Počítá se s dalším 20%propadem cen pozemků a rezidenčních objektů, přičemž oživení těchto sektorů trhu se předpokládá v horizontu 2 - 3 let. Co se komerčních nemovitostí týká, i tady jsou perspektivy přinejmenším nejasné, nicméně pokles cen, který začal v roce 2008 a dodnes pokračuje, pravděpodobně přiláká investory s vlastním kapitálem - předpokládá se, že budou mít zájem o kvalitou i lokalitou nejlepší objekty. Přesto nikdo neočekává, že by rokem stabilizace trhu byl už rok 2009. Na druhou stranu se ale také nikdo neobává tak dramatického poklesu cen, jaký rumunský realitní trh prožíval loni a na počátku tohoto roku.

Autorka je pracovnící rumunské pobočky společnost [accace \(www.accace.eu\)](http://www.accace.eu), která poskytuje mezinárodním společností účetní a poradenské služby v celém regionu střední a východní Evropy.

28.04.2009 08:00, Mihaela Virvan, accace