

Co má Česko společného s Hongkongem?

Author: Jiří Chvátal | Published: 15.05.2009

Od začátku roku 2002 do července 2008 přibylo na českém finančním trhu 67% objemu peněz. Pokud bychom to vyjádřili v hypotékách, tak to bylo ještě více; růst mezi roky 2002 a 2007 byl zhruba sedminásobný. Vzroste-li objem hypoték ze 100 miliard v roce 2002 na asi 712 miliard koncem roku 2008, musely se podle Kohoutových slov ceny nemovitostí zvýšit. „Zvykli jsme si na zhruba 35% nárůst objemu hypoték ročně, což je anomální situace a zhoubný růst, který za žádných okolností není dlouhodobě udržitelný. Proto došlo i k velkému zvýšení cen rezidenčních nemovitostí. Když se podíváme na Pobaltí, tam byl nárůst ještě daleko vyšší - dvanácti až patnáctinásobný. U nás byl růst ve srovnání s Litvou relativně menší a zdravější, nicméně situaci v roce 2007 bychom mohli označit jako přepálení trhu“, vysvětlil Pavel Kohout.

Přepálený trh

Situace na českém rezidenčním trhu podle ekonoma Kohouta nápadně připomíná situaci v Hongkongu koncem devadesátých let. Tehdy tady ceny nemovitostí prakticky od osmdesátých let prudce rostly, aby se v roce 1997 zřítily o zhruba 50 %; to je to, co nazývá hongkongskou spojkou. Nejprve dojde k vytvoření cenové bubliny (u nás to bylo v letech 2002 - 2007), pak přijde zlom a korekce na reálnější rovinu. „Nikdo netvrdí, že ceny musí spadnout na 50 % jako v Hongkongu, ale nějaké desítky procent to budou,“ varuje Kohout. Co je podle něj nejpodstatnější, je vztah růstu objemu hypoték a cen nemovitostí.

„U nás to pravděpodobně nebude tak zlé, že by objem hypoték klesl v absolutním měřítku. Očekávám, že by v průběhu letošního roku objem růstu hypoték mohl dosáhnout zhruba 10 %, v příštím roce ještě o něco méně, protože trh už začíná být nasycený, a lidé, kteří měli možnost si vzít hypotéku, už tak většinou učinili. Podstatné je zjištění, že éra rychlého růstu, ke které docházelo v Hongkongu v průběhu let 1980-1997 - u nás byla koncentrovaná do let 2002 až první pololetí 2008, už končí a během následujících několika let se růst objemu hypoték dostane na nějakou typickou západoevropskou úroveň, takových pět šest možná sedm procent ročně. Ceny rezidenčních nemovitostí pak budou muset reagovat už z principu podstaty věci,“ vysvětluje Pavel Kohout.

Pavel Kühn z České spořitelny upozornil na další faktory očekávaného vývoje. Především je to poměr objemu hypoték k hrubému domácímu produktu. Při srovnání s Evropskou unií se podle něj ukazuje, že nás čeká ještě další hypoteční boom, samozřejmě nikoli v současných ekonomických podmínkách. „Existují dva důležité aspekty, které ovlivnily nejen rozvoj hypoték, ale i poptávku po novém bydlení. Byla to jednak fáma o navýšení cen nemovitostí v souvislosti se vstupem do Evropské unie, která držela obrovský nárůst hypoték a samozřejmě očekávané zvýšení DPH od ledna 2008, kdy se nemovitosti prodávaly na papíře, bez toho, aby je klienti mohli vidět,“ upozornil Kühn.

Příležitost pro nájemníky

Se situací v developmentu komerčních nemovitostí seznámil účastníky snídaně Martijn Kanters ze společnosti DTZ. Úvodem zdůraznil, že hospodářská situace staví Českou republiku přes veškeré subjektivní potíže mezi nejzdravější ekonomiky v regionu střední a východní Evropy. Pokud jde o trh s kancelářskými prostory, snižování poptávky od 3. kvartálu 2008 vedlo ke zvýšení míry neobsazenosti, která v současnosti dosahuje 10 %. Při současném tempu snižování nabídky je však tento jev pouze dočasný. Na trhu s maloobchodními prostorami je podle Kanterse čas změnit dosavadní jednoznačnou orientaci na lokalitu za důraz na pružnější segmentaci. Průměrná prodejní plocha v obchodních centrech v České republice činí 235 m² na 1000 obyvatel a letos se očekává její další výrazný přírůstek.

Nejhůře je na tom trh logistických prostor. Na své zájemce čeká více než půl milionu neobsazených moderních skladovacích prostor. Situaci lze Kantersovými slovy charakterizovat jako těžké časy pro developery a příležitost pro nájemníky. Nejsložitější je situace na severní Moravě, kde v důsledku ukončení výroby některými zahraničními subjekty dosahuje míra neobsazenosti přes 45 % kapacity logistických parků.

Shrnut a podtrženo: „Zatímco kancelářský a maloobchodní trh si stojí poměrně dobře, logistický trh je nejslabší ze všech, se stále se zhoršujícími podmínkami. Je třeba aplikovat přístup zaměřený více na poptávku vůči kancelářskému a maloobchodnímu trhu a na vytváření nových produktů. Klíčovou příležitostí pro investory je koupě produktů horší kvality a jejich následná renovace na budovy vyšší kvality,“ uzavřel svůj přehled developmentu komerčních nemovitostí Martijn Kanters.

Regiony směřují k menším projektům

Podle některých názorů by „rezidenční“ developerské firmy mohly alespoň zmínit současnou krizi větší aktivitou v regionech. Jak ovšem tvrdí Allan Jírek ze společnosti Eube, mezi regiony existují značné rozdíly, proto vývoj cen bytů v regionech nelze podle Jírka zobecňovat. Srovnatelnými regionálními městy jsou Hradec Králové, Pardubice, Liberec, Plzeň, kde byl vývoj v posledních letech velmi obdobný. Jak se vyvíjely ceny rezidenčních nemovitostí v těchto lokalitách? „V roce 2003 představovala cena typického projektu, který obsahoval šedesát sedmdesát bytů kolem 24 000 korun za metr. V letech 2004, 2005 jsme se dostali na ceny kolem 25.500 korun, to znamená zhruba čtyřprocentní nárůst. V roce 2006 byl nárůst už 12 % a v roce 2007 16 %. V roce 2008 došlo k výraznému snížení vývojové křivky a nárůst byl oproti 2007 pouze 6 %. To znamená, že jsme se od roku 2003 dostali z 24.000 na 35.000 korun za metr v roce 2008 za srovnatelný produkt ve srovnatelné lokalitě. Současná situace na trhu je odlišná. Museli jsme udělat korekce v plánovaných projektech, které se týkaly snížení cen. Očekáváme, že v roce 2009 by podle našich údajů mělo dojít k snížení cen v obdobných lokalitách zhruba o 8 %, tedy z 35.000 na zhruba 32.000 korun a předpokládáme, že i rok 2010 by mohl stagnovat na těchto cenách. V roce 2009 se tak dostaneme na ceny, na nichž jsme byli v roce 2007 a za tyto ceny budeme prodávat i v roce 2010,“ uzavřel cenový přehled Allan Jírek.

Pokud jde o příležitosti v regionech, a to se týká i Prahy, trend se jednoznačně vyvíjí k projektům s menším počtem bytů. Projekty, které dříve obsahovaly řekněme 60 bytů se dnes už dělí na jednotlivé etapy. Co bude v následujícím období zajímavé, je otázka kvality a standardů předávaných bytů.

Ceny stavebních prací klesají

Klesající ceny a poptávku po bytech lze podle A. Jírka na druhé straně kompenzovat tím, že vyjma nákladů na financování, které stoupají, největší ukazatel v nákladových položkách - cena stavebních prací - poměrně dramaticky klesá. „V minulém roce jsme vyhlásili tendr na stavbu projektu v Jablonci nad Nisou. V prvním kole jsme od stavebních firem dostali nabídku na úrovni sto pětadesáti milionů korun. Protože jsme museli spuštění projektu oddálit kvůli podmínkám financující banky, měli jsme možnost se stavebními firmami více diskutovat o optimalizaci ceny a v současnosti hovoříme o částce kolem 110 milionů korun, což je obrovský rozdíl. Já si nemyslím, že to je typický příklad redukce cen stavebních prací, ale o něčem to svědčí,“ uvedl Jírek.

Určitou příležitostí pro developery jsou energeticky úsporné stavby. „Navyšování standardu bych viděl především v oblasti nízkoenergetického a pasivního bydlení, které je v současnosti navíc podpořeno programem Zelená úsporám. Spočítali jsme si, že výstavba projektů pasivních domů představuje v našem případě nárůst nákladů stavebních prací zhruba o 12%. Jestliže dnes stavíme většinu nemovitostí v regionech v cenách plus minus 20.000 korun za metr, mohl by se nárůst pohybovat o 2.500 korun. Program Zelená úsporám říká, že dotace, kterou může dostat kupující při nákupu bytu v domě s pasivním standardem, je 140 000 korun. Průměrná velikost bytů v našich projektech je mezi 50 - 60 metrů, takže klient dostává dotaci zhruba 2.500 korun na metr, čímž by se kompenzoval nárůst cen stavebních prací.

Zvýšení kvality projektu se tak nemusí projevit v prodejní ceně a to je podle mě veliká šance pro developery v regionech,“ zdůraznil Allan Jírek.

15.05.2009 09:23, Jiří Chvátal