

# Český realitní trh: propad trvá, objevují se pozitivní signály

Author: SF / Petr Bým | Published: 16.10.2009

Už 8. ročník konference Real Estate Market > Autumn 2009, kterou Stavební fórum letos pořádalo pod názvem „Česká ekonomika a realitní trh 2009-2011“ opět jasně ukázal, že stávající poměry jsou poněkud chaotické a nevyzpytatelné, svou podstatou v mnoha ohledech zatím neviděné a nezažité, což mj. nepřeje jakýmkoli jednoznačnějším prognózám. Dnes se těžko předvídají trendy, natož pak jejich konkrétní rozměry, proto se také v současnosti více mapuje aktuální situace a méně předvídá. Co se druhého týká, zmíněné setkání realitních odborníků docela jasně ukázalo dvě věci. Obecná hospodářská situace Česka není nijak fatální, ovšem realitní trh si na lepší časy bude muset ještě pár měsíců počkat. Přitom je pravděpodobné, že budou přicházet pomalu a navíc tolik očekávané oživení jen stěží bude mít rozměry boomu let 2006 - 2008.

## Nadějně „makro“ zatím komerci neposiluje

„Pokud banky poskytují hodně půjček, logicky roste i počet těch problematických. A logicky následuje období, kdy banky utáhnou úvěrové kohouty,“ komentoval Aleš Tůma ze společnosti Partners jeden z hlavních rozměrů současné hospodářské recese v Česku. Už z toho plyne, že ji na rozdíl od jiných ani tak nepřičítá vnějším faktorům, naopak je přesvědčen, že tuzemská ekonomika nevykazuje žádné známky nějaké větší nerovnováhy ve vztahu k okolnímu prostředí. To spolu s tím, že netrpí ani žádnou větší disbalancí vnitřní, její nastartování usnadní - zvláště když z velkých světových ekonomik přicházejí zprávy o nastupující rekonvalescenci. Tůma předpokládá, že po stabilizaci, která bude charakteristická poklesem poptávky i spotřeby a také cen, úroků i míry inflace, a vyčištění trhu nastane opětná úvěrová expanze, kterou budou akcelarovat zvýšené veřejné výdaje. „Ve vztahu ke státním rozpočtům jsou maastrichtská kritéria ve velkých unijních ekonomikách mrtvá,“ poukázal A. Tůma na fiskální expanzi, která je leckde realitou už dnes.

Nikoli temné makroekonomické výhledy ovšem zatím nijak nepomáhají trhu komerčních realit. Aktuální informace o stavu jeho jednotlivých segmentů, s nimiž účastníky konference seznámil Karel Stránský z Colliers International, vyvolávají dojem katastrofy. Například výstavba logistických areálů ve třetím čtvrtletí tohoto roku dosáhla sotva desetiny přírůstků z let 2007 -2008, víceméně stejně klesl i objem investic. Minimum realizovaných transakcí, jejichž hodnota by letos podle Colliers měla dosáhnout pouhých 250 mil. eur, tedy zhruba čtvrtiny loňských investic, mj. před trh staví otázku, jaká vlastně dnes je tržní cena komerčních realit. Tím spíše, že se podle Libora Nevšímalá ze společnosti Naxos nyní uskutečňují hlavně menší transakce v řádu desítek milionů korun.

Obchodní bezvětrí spolu s celkovým oslabením ekonomiky samozřejmě vede nejen k poklesu cen, ale i úrovně nájmu, v nichž podle Colliers roste rozdíl mezi nájmem deklarovaným a efektivním. „Evidujeme první firemní relokace ze západoevropských zemí do Česka,“ upozornil ale na konferenci K. Stránský a uvedl i další pozitivní signály, jako třeba oživení investiční aktivity ve Velké Británii. „Klíč k řešení současné nelehké situace na trhu komerčních realit ale není v bankách. Je v ekonomice samotné a schopnosti nájemců pronajímat komerční prostory a platit za ně,“ zkonstatoval K. Stránský s tím, že vzestupný pohyb cen i nájmu lze očekávat 12 - 24 měsíců po obnově růstu HDP. Trochu jinak, ale hodně podobně to vypadá (a nejspíš i bude) také na rezidenčním trhu.

## Byty: rozhodovací Rubikon

„Lidé stojí před jakýmsi rozhodovacím Rubikonem,“ konstatoval Jan Rosák ze společnosti Century 21 s poukazem na řadu nejasných a nejistých faktorů, s nimiž je dnes spojen nákup rezidencí. Pro potenciální zájemce se současná hospodářská situace promítá do četných otazníků. Na jedné straně visí nad seriózností prodejce - developera a budoucnosti konkrétního projektu, na druhé pak nad odhady budoucích příjmů kupce. Rovněž není jisté, jak se budou vyvíjet ceny bytů (u rodinných domů pohyby cen nejsou nijak razantní) a nikoli nerealistické naděje na jejich další pokles vedou k tomu, že lidé rozhodnutí o nákupu odkládají i z těchto důvodů. Nadějně vize - pro developerskou stranu - na konferenci SF vyjádřil Dušan Kunovský z Central Group: „My jsme přistoupili ke snížení cen v průměru o 10 - 15 %, a to jak přímo, tak prostřednictvím různých marketingových akcí. Co se týká dalšího vývoje, jsme optimističtí. Podle nás jsou rezidenční trh a jeho ceny už na dně, počítáme s oživením už v příštím roce, a to by mohlo přinést i určitý opětový růst cen.“

Podobné pozitivní scénáře ovšem stále zpochybňuje přístup bank. „Developer musí vykázat 40 - 50 % vlastního kapitálu a současně také nejméně 40% předprodej,“ řekla na konferenci Lenka Kostrounová z ČSOB, která tak jen potvrdila přetrvávající opatrnost tuzemského bankovního sektoru při úvěrování rezidenčního developmentu. Jak ovšem sama zkonstatovala, zájemci o byt dnes v zásadě chtějí kupovat hotové „hmatatelné“ byty - a celý trh se tak ocitá v jakémisi začarovaném kruhu.

### **Neperspektivní nájemní domy**

Osudy české bytové výstavby jsou tak nadále zahaleny v mlhu nejistých dohadů a nejasných očekáváníí. Petr Beneš ze společnosti Hochtief Development se pokusil alespoň částečně odhadnout její „pokrizovou“ kvalitu: „Ještě více než v minulosti bude záležet na lokalitě. Lze také předpokládat, že developeři se budou pokoušet své projekty odlišit od ostatních a dát jim nějaké výjimečné kvality - tady by mohly přijít ke slovu i ekologické aspekty.“

Rezidenční developeři nové možnosti hledají už nyní. Dlužno dodat, že zatím bez větších výsledků. Týká se to například i dnes živě diskutovaného nájemního bydlení. To v Česku zatím zůstává zcela mimo horizont developerů, jakkoli ve vyspělých zemích je právě ono nedílnou součástí přirozeného cyklu nájem - malý byt - větší byt - seniorská rezidence. „Zkoumali a propočítávali jsme možnosti výstavby nájemních domů i domů pro seniory. Musím říci, že zatím je to pro nás neuchopitelné,“ potvrdil na konferenci D. Kunovský to, o čem nejlépe vypovídá chronický nezájem developerů o podobné projekty. Výstavba nájemních bytových domů v komerčním režimu u nás zatím nemá „ekonomické racio“, jak podotkla L. Kostrounová. A jak zkonstatoval Ondřej Novotný z King Sturge, pomoc či podnět odjinud v tomto směru rovněž nelze očekávat: „Na našem trhu se dnes pohybuje nemálo investorů, kteří hledají prostor pro výhodné koupě. Projekty s dvacetiletou dobou návratnosti, mezi něž zatím spadají i nájemní bytové domy, pro ně postrádají jakoukoli atraktivitu.“

### **Takřka růžová budoucnost?**

Trochu růžověji vidí perspektivy vývoje rezidenčního trhu Martin Lobotka z České spořitelny: „Bytů je v Česku dost, jsou ovšem malé. Jejich průměrná výměra v přepočtu na jednoho obyvatele činí 26 metrů čtverečních, zatímco na západě Evropy je to o deset metrů více. Jenom tento rozdíl a jeho překonávání představuje potenciál 1,4 milionu nových bytů.“ Špatná podle analytika ČS není ani finanční situace českých domácností, jejichž zadlužení je v porovnání s poměry v EU a hlavně jeho vyspělou částí nízké. Porovnání příjmů českých rodin s aktuálními požadavky bank na bonitu žadatelů hypotečních i přes jejich zpřísnění navíc podle Lobotky vypovídá o dalším volném prostoru: „Z tohoto hlediska je trh nasycen sotva z třetiny, teoreticky vzato na hypotéku dosáhne 30 % českých domácností.“

Méně povzbudivě nicméně i ve světle těchto čísel vypadá budoucnost cen, které by developeři samozřejmě rádi viděli co nejvyšší. Současný pokles reálných příjmů obyvatelstva v důsledku hospodářské recese, byť v řádu několika málo procent, spolu s dražšími hypotékami podle M. Lobotky nejbližší trajektorii cen rezidenčních objektů předurčují poměrně jednoznačně: „Ceny půjdou nejspíš dolů, ovšem rozsah tohoto

snížení lze jen těžko odhadovat.“ Za zmínku v těchto souvislostech stojí tzv. japonský scénář, na který upozornil A. Tůma - v zemi vycházejícího slunce se ceny realit v průběhu 70. a 80. let takřka ztrojnásobily, aby se po pádu trhu v letech 90. už nikdy nevrátily k někdejší vysoké úrovni.

Zároveň je ale podle řady účastníků konference Real Estate Market > Autumn 2009 zřejmé, že skutečně dobré projekty mají šanci na tržní úspěch bez ohledu na stav ekonomiky. I proto, že poptávku formují nikoli jen ekonomické a finanční souvislosti, ale také demografické poměry. Vlastníci menších bytů budou hledat větší a dospívající generace - vzhledem ke stagnaci nájemního bydlení - budou muset své potřeby v oblasti bydlení řešit rovněž nákupem.

---

16.10.2009 10:10, SF / Petr Bým