

2009/2010: od kvantity ke kvalitě?

Author: SF / Petr Bým | Published: 18.12.2009

Na posledním letošním semináři Stavebního fóra, který se pod názvem „Realitní trh 2009/2010: Bilance a plány“ konal v pražském hotelu Le Palais, zaznělo mnoho informací a názorů, které současný stav českého realitního trhu rozhodně nedefinují jako katastrofu. Krizí, a to nikoli chimérickou či jen mediální, však český development nepochybně prochází. Nejlépe je to vidět na poptávce po jeho produktech. „Letošní investice do českých realit dosáhly hodnoty 245 miliónů eur, jednalo se o pouhých devět transakcí,“ konstatovala Zdeňka Klapalová z poradenské společnosti Knight Frank. Přitom loni u nás zahraniční i domácí investoři nakoupili nemovitosti za jednu miliardu eur a v roce 2007 takové investice činily dokonce 2,5 mld. eur. Rezidence na tom nejsou o mnoho lépe než komerční nemovitosti. Přesná čísla o nákupech bytů a rodinných domů nejsou k dispozici, ale objem hypotečních úvěrů meziročně letos klesl o takřka 40 % a prodejci mluví o nevalném odbytu, který se rovná čtvrtině či pětině objemů prodeje v let minulých.

Očistná lázeň

„Pokud by to pokračovalo jako v roce 2007, krize by stejně přišla,“ tvrdí Petr Herman z Passerinvest Group s narážkou na nikoli tak dávný neopodstatněný entusiasmus developerů a takřka bezbřehou důvěru bank v jejich projekty. Není první, kdo poukazuje na developerskou bublinu, která předcházela současné ekonomické recesi - realitní krize tak pročistění trhu jenom urychlila. „Zůstali jen kvalitní developeři a kvalitní projekty,“ říká Kamil Kosman z České spořitelny. „Tehdy na trhu nepanovaly normální poměry. Do developmentu se pouštěli lidé bez jakýchkoli zkušeností a také bez kapitálu. Nicméně vše se prodalo,“ vzpomíná na časy už minulé Evžen Korec z Ekospolu.

Je nutné ale zmínit, že počínaje druhou polovinou roku 2008 přituhlo nejen těm horším, ale všem. Tuzemský development už nějakou dobu prožívá docela krušné časy: příliš se nestaví, nepronajímá a neprodává. Ale podle mnohých se už situace zlepšuje. „Krizе mohla být horší, předpokládám, že v roce 2010 už bude lépe,“ předpovídá K. Kosman a E. Korec tuto prognózu dokumentuje vlastní zkušeností: „První čtvrtletí letošního roku bylo pro Ekospol historicky nejhorším obdobím, ale od té doby už zase rosteme.“ Podobně vidí současnost i zítřek Aleš Novotný z Central Group: „Šok přišel v závěru roku 2008, ale už v průběhu tohoto roku se poměry zlepšily a počítáme s tím, že v příštím roce bude toto zotavování pokračovat.“

Budoucnost v „hrubých“ číslech

I podle prognózy společnosti King Sturge bude rok 2010 pro český realitní trh lepší než ten předchozí. Investice, které by se už neměly omezovat na kancelářské budovy jako letos, by mohly dosáhnout úrovně 350 - 400 mil. eur.

V jednotlivých segmentech bude situace diferencovaná. Tak na pražský kancelářský trh bude uvedeno jen zhruba 70 000 m² - 80 000 m² nových administrativních prostor. Jedná se o dva významné projekty City West a Filadelfie. Poptávka po administrativních prostorech bude záviset na celkovém stavu ekonomiky, přičemž v King Sturge počítají spíše s mírným růstem neobsazenosti, která dnes činí zhruba 10 %. „Společnosti dnes spíše zeštíhlují,“ konstatuje Z. Klapalová. Dodává, že to dokládá stále více podnájmů a také vzrůstající počet renegociací nájemních smluv, které se na realizované poptávce podílely například ve 3. letošním čtvrtletí plnými 40 %.

V porovnání s kancelářským trhem je ovšem předpokládaný vývoj v segmentu logistiky horší. Tady analytici King Sturge nepředpokládají žádnou novou výstavbu, v roce 2010 se budou jen v závislosti na aktuální

poptávce rozšiřovat stávající areály. Podstatně méně živo bude i na trhu maloobchodních prostor. V České republice bylo v prvním pololetí letošního roku celkem dostavěno 46 500 m² nových nákupních ploch. Alexander Rafajlovič z Cushman & Wakefield k tomu říká: „Výstavba nových nákupních center v České republice vykazuje klesající tendenci, která by měla trvat až do roku 2011. V dalších dvou letech pak budeme pozorovat odklon developerských aktivit od nákupních center směrem k nákupním parkům, které jsou vnímány jako více odolné vůči současné ekonomické situaci.“ Nedávná studie společnosti DTZ přitom konstatuje, že volný prostor pro obchodní jednotky je především ve sféře nábytku, hobby a spotřební elektroniky.

Rezidence: zastavení poklesu cen?

V bytovém segmentu jsou více než jinde klíčové ceny - právě tady totiž krize vyvolala největší posuny. „V Praze ceny novostaveb zhruba klesly o 10 - 15 %, panelových bytů až o 30 % a rodinných domů o 10 %,“ odhadl cenový vývoj v tomto roce Otakar Šmíd z realitní kanceláře AAAByty.cz. Aleš Novotný z firmy Central Group v těchto souvislostech poukázal na rozvírání cenových nůžek mezi byty novými a „second-hand“. Nicméně podle něj i dalších odborníků by už ceny rezidencí neměly dále klesat.

Kolik letos developeři postavili nových bytů se jenom odhaduje - celkem podle údajů SPS se jich celkem v tomto roce dokončilo či dokončí 35 000 (a bytovou produkci roku 2010 SPS odhaduje na 30 000 jednotek). Na trhu je dnes patrný mírně vyšší zájem o pronájmy bytů. Ani to ale zřejmě nepovede k developerské výstavbě nájemních rezidencí - zejména na počátku roku se dokonce uvažovalo o nájemním „redesignu“ už hotových, ale těžko prodejných bytů. „Nájemní domy mají návratnost neúměrně dlouhou, developeři potřebují vyvázat svůj kapitál z projektů v podstatně kratší době,“ vysvětluje Evžen Korec. Podle Kamila Kosmana z ČS navíc bude poptávka po vlastnickém bydlení i nadále dominantním faktorem rezidenčního trhu.

Stejně tak přední developeři nepočítají s nějakým výraznějším oživením aktivit v regionech. Šance na rozvoj bytové výstavby jsou tady podle E. Korce z Ekospolu nevalné: „Kupní síla v regionech je slabá, v porovnání s Prahou nižší tak o 15 %. To za současných podmínek neodpovídá ani nákladům výstavby.“ Kamil Kosman v těchto souvislostech nicméně upozornil na skutečnost, že poptávka po bydlení existuje i mimo Prahu, ale spíše po rodinných domech.

Lokalita=kvalita?

Kupuje se ale podstatně méně a developeři proto uvažují o tom, jak své rezidenční produkty udělat atraktivnější a hlavně více konkurenceschopné. Potřeba zvýšit kvalitu bytů je o to větší, že z trhu podle A. Novotného víceméně vymizeli investoři, kteří podle některých odhadů tvořili až třetinu realizované poptávky. Koneční uživatelé jsou pochopitelně náročnější. „Musíme se orientovat na skutečnou kvalitu. Znamená to méně důrazu na detail, zdobnost a zároveň více promyšlenější vnitřní dispozice, funkčnost i racionalizaci provozních, zejména energetických nákladů,“ předvídá Štěpán Havlas z FINEPu. „Cestou k tomu ale nejsou nízkoenergetické či pasivní domy, lidé chtějí větrat. energii lze spořit dobrým zateplením či kvalitními okny,“ dodává E. Korec. Podle něj ani napříště také nebude ve středním cenovém segmentu rozhodujícím faktorem tržního úspěchu architektonická úroveň projektů. Na semináři SF se rezidenční developeři víceméně shodli na tom, že dobrá prodejnost bytů po krizi se bude odvíjet od ceny (v rozpětí 50 - 55 000 Kč za metr čtvereční užitkové plochy) a samozřejmě od typu a přitažlivosti lokality. Ani jeden z představitelů našich největších rezidenčních developerů - Central Group, Ekospol, FINEP - však kupodivu nedeklaroval zájem atraktivní lokality aktivně vytvářet (přitom třeba právě FINEP na svém Západním městě už v kooperaci s místní samosprávou o něco takového usiluje), ačkoli leckteré jejich projekty svým rozsahem překračují horizont výstavby „jenom“ bytových domů a mají už zřetelný urbanistický rozměr. *(Stavební fórum na první čtvrtletí příštího roku připravuje na téma „Rezidence - architektura - urbanistika“ kulatý stůl za účasti developerů, architektů, urbanistů a sociologů.)*

Tržní „moderato“ perspektivy

„Kyvadlo se dostalo do druhé absolutní polohy. Česko se v tomto ohledu doslova svezlo s Pobaltím a Balkánem,“ komentuje současné bezvětrí v mnoha segmentech výstavby Petr Herman. Podle něj se ale schopnost diferencovat na Západě zlepšuje a dnes už se z původně nerozlišeného „Východu“ vydělují Polsko a Česko jako trhy s perspektivou. To ale neznamená, že se v Česku výstavba rozběhne někdejším tempem. „Je nejisté, co se vlastně na trhu děje. Nevíme, která matka kterou dceru a kdy zavře,“ popisuje Lenka Kostrounová z ČSOB nejistotu ohledně kancelářských budov. Recese sice možná už doznívá, ale hospodářské zotavení je zatím křehké a hlavně nejisté. V příštím roce je proto třeba ve sféře developmentu počítat s mírným, hudební terminologií moderato tempem. Určovat ho budou úvěrové instituce, u nás tedy banky. „Nevýhodou Česka je, že nemá penzijní fondy, které jinde financují značnou část výstavby,“ poukazuje P. Herman na nedostatečné zdroje financování tuzemského developmentu. Podle něj jsou současné podmínky bank sice pochopitelné, ale v některých ohledech příliš tvrdé: „Úvěry jsou nastaveny tak, že nejsme schopni vlastní kapitál splácet z provozu a to nás nutí k prodeji.“ Jenže ceny jsou dnes nevýhodné pro vlastníky a naopak hrají do ruky kupujícím. Tím spíše, že podle Z. Klapalové v bankovním sektoru vládne nálada přející spíše investicím než samotnému developmentu, respektive výstavbě. I proto okruh developerských firem i v roce 2010 nejspíš dále prořídne a nabídka ve všech segmentech komerčních realit i rezidencí bude spíše slabá.

18.12.2009 08:00, SF / Petr Bým