

Živější poptávka, méně úvěrů, nižší ceny a redukce developmentu aneb svět (rezidencí) podle King Sturge



Author: SF / pb | Published: 21.02.2011

Rezidenční trh stejně jako jiné segmenty obchodu s nemovitostmi závisí do značné míry na vývoji celé ekonomiky. A ten loni nebyl nejhorší, ba se v porovnání s nedávnou minulostí průměrným 2,3% růstem HDP výrazně zlepšil - stojí za tím zejména oživení průmyslové produkce, Naproti tomu ovšem analýza King Sturge cituje i pesimistické zprávy - přicházejí hlavně z trhu práce, který zaznamenal pravidelné zvyšování míry nezaměstnanosti, a patří k nim i setrvalé zhoršování spotřebitelské důvěry, což se projevilo v nízkých maloobchodních obrátech. Navíc: zatímco se česká „soukromo-podnikatelská“ ekonomika pomalu zotavuje, krize se přelila do státního sektoru a projevuje se úspornými opatřeními a propouštěním zaměstnanců. Český rezidenční trh podle King Sturge přitom ovlivňují zejména tyto makroekonomické faktory: míra nezaměstnanosti a spotřebitelská důvěra, a to loni negativně, vedle toho základní úrokové sazby ČNB (ty jsou na historicky nejnižší úrovni, na 0,75 % od května roku 2010) a vývoj HDP, které naopak měly loni na rezidenční trh pozitivní dopady.

Opatrné oživení poptávky

Objem úvěrů na bydlení klesal podle údajů ČNB již třetí rok za sebou. V roce 2010 byly poskytnuty v celkovém objemu 139, 452 mil. Kč, což je o 10 % méně než v roce 2009. Z této částky připadlo 84, 266 mil. Kč na hypoteční úvěry, což je naopak o 13 % více než v roce 2009. Za růstem objemu hypotečních úvěrů stojí tři faktory: snížení základní úrokové míry ČNB na historické minimum 0,75 %, následný pokles sazeb hypotečních úvěrů (průměrná úroková sazba činila v roce 2009 průměrně 5,56 %, když loni to bylo 4,55 %) a vlna marketingových aktivit bank. Vedle toho je třeba zmínit i snížení státní podpory stavebního spoření v rámci vládních úsporných opatření. V roce 2011 se objem hypotečních úvěrů výrazně nezvýší. Očekává se, že úroková míra hypotečních úvěrů by se v druhé polovině roku mohla začít zvyšovat.

S menším zájmem o rezidenční úvěry zjevně nekoresponduje bytová nabídka, kterou na českém rezidenčním trhu představuje hlavně a zejména nabídka v Praze. Počet volných bytových jednotek v bytových domech a viladomech, které jsou aktivně nabízeny na pražském trhu, dosahuje podle statistik King Sturge 8 750. Z toho třetina připadá na byty v dokončených projektech, druhá je nyní ve výstavbě a poslední třetina je ve fázi předprodeje.

V období krize se český (pražský) rezidenční trh změnil na tzv. buyer's market. Prodejní proces se v krizi obecně prodloužil - kupující zvažují více alternativ, opakovaně navštěvují více nemovitostí, disponují širokým spektrem informací, které analyzují a srovnávají, a díky tomu jsou schopni si vyjednat zajímavé snížení cen. I v loňském roce řada kupců s koupí vyčkávala, ať už kvůli obavám ze ztráty zaměstnání a s tím související a pochopitelné neochoty přijímat dlouhodobé závazky, nebo spekulovala na další pokles cen. K mírnému oživení poptávky ale přece jen došlo, a to v druhé polovině roku. Při rozhodování kupců přitom hraje prim lokalita a cena, kvalita bývá kompromisem. V souvislosti s krizí roste tlak na co nejnižší finální cenu, což se projevuje na kvalitě nových rezidenčních projektů, např. v podobě jen základních standardů vybavení či v menší ploše bytů. V roce 2010 se v Praze podle odhadu King Sturge prodalo přibližně 3 300 bytových jednotek.

Development v uvolněném tempu

Podle údajů ČSÚ byla loni v celé České republice dokončena výstavba zhruba 36 500 bytových jednotek, což je o 5,2 % méně než v roce 2009. V roce 2010 zároveň byla zahájena výstavba 28 100 nových bytových jednotek, což je o 25 % méně než v roce 2009. V Praze bylo podle téhož zdroje v loňském roce dokončeno 6 150 bytových jednotek, meziročně o 17 % méně, a zahájena byla výstavba asi 2 900 jednotek, což meziročně představuje pokles o 50 %.

Podle statistik King Sturge se v Praze v roce 2010 dokončilo asi 3 400 bytů v 58 projektech bytových domů a viladomů a celkem 211 rodinných domů ve 12 projektech tohoto typu. Nejvíce bytů bylo postaveno v Praze 5 (31 % všech pražských nových bytů), Praze 10 (21 %) a Praze 9 (18 %). Novou zahájenou výstavbu v King Sturge pro Prahu odhadují na přibližně 4 150 bytů v asi 70 projektech bytových domů a viladomů a 200 bytových objektů v 9 projektech rodinných domů. Nejvíce bytových domů a viladomů se nyní staví v Praze 9 (24 % celku), Praze 4 (22 %) a Praze 5 (21 %).

Z developerských společností byly na poli výstavby bytových domů v Praze nejaktivnější Central Group (17% podíl na celkovém počtu zahájených bytových jednotek), Skanska (9,5 %), Ekospol a FINEP (oba 6% podíl). Jde ve všech případech o silné developerské společnosti s vlastním finančním zázemím.

Z celkem 3 000 volných dokončených bytových jednotek v Praze bylo 1 150 bytových jednotek dostavěno v roce 2010, 1 400 bytů rok předtím a 420 bytů dobou kolaudace spadá do roku 2008 a dřívějších. Prodejní proces se vzhledem ke krizi prodloužil, nicméně stále platí, že pokud je po dokončení projektu většina bytů volná, je třeba přijít s inovací. Běžně se počítá s tím, že zhruba 60 % jednotek by mělo být prodáno do okamžiku ukončení hrubé stavby.

Banky budou razantnější

Co se týče projektového financování, respektive developerské výstavby, banky jsou stále opatrné. Jednání o poskytnutí úvěru se prodloužila a jeho získání stále není ani samozřejmé, ani snadné. Stejně jako v minulosti i nadále rovněž platí poměrně striktní podmínky zejména v podobě 30 % předprodeje a 30 % vlastních zdrojů.

Na podzim roku 2010 začal management některých bank mluvit o tom, že aktivněji než dosud přistoupí k řešení nesplacených developerských úvěrů (od úprav splátkových kalendářů až k nucenému prodeji projektu). Jedním z prvních příkladů v oblasti rezidenčního developmentu byla prosincová dražba bytového projektu společnosti Kvalt v Milheimově ulici v Pardubicích.

Vzhledem ke svým drobným klientům jsou banky vstřícnější. V roce 2010 se strhla lavina marketingových aktivit, která meziročně zvýšila objem realizovaných hypotečních úvěrů o 13 %. Banky se předháněly ve snižování úrokové sazby úvěrů, která - jak již bylo řečeno - klesala v průběhu celého minulého roku až na průměrných 4,55 %, tedy meziročně o více než jedno procento.

Ke konci roku 2010 činil objem „problémových“, resp. nesplacených rezidenčních úvěrů pouhých 23, 38 mil. Kč, což představuje vzhledem k objemu loni poskytnutých půjček na bydlení 3,21 %. V roce 2009 byl tento podíl nižší, pouze 2,54 %, a ještě o rok dříve dokonce jen 1,54 %. V roce 2011 se podle analýzy King Sturge očekává další nárůst insolvence klientů hypotečních bank a i tady poněkud razantnější přístup bank k řešení situací tohoto typu, např. formou exekuce nebo nedobrovolné dražby.

Ceny a nájmy klesají

V České republice v roce 2010 se podle King Sturge ceny rezidenčních nemovitostí snížily v průměru o 3,25 %. Největší pokles zažilo Kladno (-12 %), Beroun a Plzeň, České Budějovice a Karlovy Vary (-9 %) a Kutná Hora (-8 %). Největší růst cen rezidencí naproti tomu vykázala Ostrava (9,5 %), Rakovník (9,5 %), Olomouc (6 %), Opava (4 %) a Brno-střed (4 %).

V Praze loni ceny rezidenčních nemovitostí klesly v průměru o 4,1 %, nejvíce v Bohnicích (-16 %), Čimicích (-14 %), na Žižkově a Pankráci (-14 %), v Chodově (-12 %). V několika málo pražských lokalitách průměrné ceny vzrostly, jednalo se o Záběhlice (11 %), Veleslavín (9 %) a Zbraslav (7 %). Analytici King Sturge očekávají, že letos budou ceny bytů stagnovat. Podle ČSÚ se v roce 2010 čisté nájemné zvýšilo o 8,4 %, z čehož se regulované nájemné zvedlo v průměru o 16,8 % a tržní nájemné naopak kleslo o 1,8 %. Deregulace, ať už reálná, či očekávaná, snižuje hladinu tržního nájemného. V Praze šlo konkrétně o historický střed města (pokles hladiny tržního nájemného o 15 - 20 %) a širší centrum, jako např. Smíchov (pokles o zhruba 17 %), Dejvice (-12 %), Bubeneč (-10 %) a Vinohrady (-8 %).

21.02.2011 09:24, SF / pb