

Reality na rozbouřených vlnách reality



Author: Petr Bým | Published: 24.10.2012

Zdivo developerských a investičních záměrů je dnes křehčí než kdykoli v minulosti - tak alespoň vyzněla vystoupení podnikatelů, právníků, architektů a dalších s realitami spjatých profesí na poslední konferenci Stavebního fóra. Real Estate Market > Autumn 2012 sice neproběhl v nějaké pohřební atmosféře, nehýřil ale ani optimismem. „Tvrdá“ realitní data dnes sice nejsou nijak alarmující, ale jejich další pohyb při všeobecné rozkolísanosti poměrů profesionálové vidí spíše skepticky. „Těžko soudit, kam nakonec vyústí spory o výši DPH, ale i řada dalších projednávaných daňových novel, návrhů a podnětů. Takřka naprosto jisté ale je, že daňová zátěž bude stoupat,“ řekl na konferenci Roman Ženatý ze společnosti Deloitte. A takový střízlivý pohled, kalkulující spíše s nepřízní počasí, bude zjevně na místě ve všech oblastech domácího realitního trhu.

Certifikační peklo

Ani tak zdánlivě neproblematický a nezpochybnitelný trend, jakým je zelená architektura a udržitelné či šetrné stavitelství, se na konferenci nejevil v nijak jasných barvách. „My po nich zase tak moc netoužíme. Pro nás jsou nejdůležitější ekonomické parametry projektu,“ vyjádřil se například na adresu zelených certifikátů Zdeněk Havelka z CPI. Kromě obav z negativních dopadů zelených trendů na výnosy mají developeři obavy z byrokratizace a formalizace certifikačních procesů, když zároveň mírné obavy vzbuzují i kvalifikace a počty auditorů. Na druhou stranu ale zase celkem panuje shoda v tom, že pro investory jsou certifikáty užitečným etalonem kvality a pro velmi významný segment poptávky - nadnárodní korporace - jsou dnes dokonce nezbytností. „I pro nás jsou certifikáty příslibem bezproblémové realizace projektu na trhu,“ dodává Lenka Kostrounová z ČSOB za finanční sektor.

Naopak na bytovém trhu zatím environmentalismus příliš neskóruje. „Je to až zarážející, ale zákazníci se o ekologické parametry, které úzce souvisí s výrazným poklesem provozních nákladů, takřka vůbec nezajímají,“ konstatoval na REM > Autumn 2012 Marcel Sural ze společnosti Trigema. (Právě on ale zároveň auditoriu konference předal jednu z mála pozitivních informací: „Sledujeme celkem 277 živých rezidenčních projektů v Praze. A podle našeho mínění už ceny bytů spadly na své dno. A současně pozorujeme vzestup prodeje.“) Na obecně chabou úroveň ekologického povědomí v Česku výmluvně poukázaly dva konferenční příspěvky praktického rázu. Martin Studnička z ateliéru MS architekti na konkrétním projektu průmyslové haly poukázal na nemalé možnosti úspory tepelné energie pouze cestou jednoduchých stavebních úprav a využitím tepla, které produkují samotná výrobní zařízení, Jiří Hrachovina

ze společnosti Hormen zase prezentoval prostor pro redukci výdajů na osvětlení, který vzniká racionálním využitím osvětlovací techniky - většina komerčních nemovitostí je u nás světlem přehlcená. Poselství: na energetické úspory stačí selský rozum i bez certifikačního třesnění.

Užitečně utážené bankovní kohouty

„Pokud mohu soudit z nálady na mnichovském Expo, žádná panika na nevládne - převládají reálné vize!“ - takto vidí realitní trh v širších teritoriálních souvislostech Lenka Kostrounová. Faktem ovšem je, že realismus bank trhu moc k duhu nejde. Nemovitosti jsou ovšem na finance velmi náročné a zvláště jejich development je nyní poměrně riziková záležitost. Banky proto dnes preferují investice do „hotových“ projektů a navíc v menším objemu. „Pokud jde o větší investice, jedinou cestou je sdružování věřitelů,“ osvětluje současnou politiku bankovních domů L. Kostrounová. A dodává, že nanejvýš významné jsou dnes pro bankovní management také historie a renomé dlužníka a v neposlední řadě přímé zkušenosti s jeho platební morálkou.

Výsledkem opatrnosti bankéřů, vyvolané i přísnějšími požadavky směrnice Basel III na jejich hospodaření, je pochopitelně menší pohyb na trhu. Tento obraz u nás jaksi narušují jen poměrně velkorysé akvizice a projekty - ať už realizované či jen plánované - velkých skupin, jako jsou PPF, KKCG či J&T. Ty jsou ale takřka vždy financovány z jejich vlastního kapitálu a za zmínku stojí, že nemalá část realitních odborníků tyto počiny považuje za „iracionální“.

Skutečností nicméně je, že i přes celkový útlum aktivity na našem trhu ze značně oslabeného proudu realitních investic do střední Evropy jich letos 20 % našlo útočiště právě u nás (70 % jich směřovalo do Polska, tedy trhu výrazně většího, zatímco „zbytek“ regionu se podělil o zbývajících 10 %). Investoři český trh zjevně považují za perspektivní a podle všeho se další významné transakce připravují (např. podle společnosti Cushman & Wakefield se jedná o prodeji šesti nákupních center). Na zmíněné konferenci Stavebního fóra REM > Autumn 2012 sice ředitel skupiny CPI Zdeněk Havelka tvrdil, že mj. „už není moc co kupovat“, ale vzápětí právě CPI oznámila další akvizice (devět supermarketů a pravděpodobně také 20 % akcií ORCO). Podobných atraktivních příležitostí se u nás jistě najde více - a aktuální bankéřská střízlivost v tomto ohledu může sehrát pozitivní roli. „Pro nás jsou to jakési druhé oči, další arbitr našich záměrů,“ konstatuje Z. Havelka.

Nevlídá doba

„Když porovnávám současný stav trhu se situací v roce 1999, čísla jsou to hodně podobná, když samozřejmě hodně jiný je jeho celkový objem. Radikálně jiné jsou ovšem expektace. Tehdy jednoznačně převládal pozitivní sentiment, dnes je tomu spíše opačně! - popisuje aktuální dění Petr Urbánek, dnes nezávislý konzultant. Mluví o tehdejší optimismu, spjatém s naším vstupem do NATO a Unie, s nímž dnešní nenálada a skepse dosti ostře kontrastuje.

Pravdou je, že „vnější“ faktory jsou pro další budoucnost českých realit klíčové - a nebudí mnoho nadějí. Unie a její eurozóna se potácí v problémech a obtížné nutnosti najít nějaké, pro všechny schůdné východisko, přičemž poměry v Česku jsou jen o málo radostnější. Tragikomická umanutost Nečasova kabinetu stran jednoho procentního bodu DPH možná povede k jeho pádu, možná k předčasným volbám. „Díky“ tomu tak ještě v říjnu celá podnikatelská sféra nezná míru daňové zátěže, s níž může počítat příští rok. A tolik medializovaná sazba DPH není jedinou, kde se plánují změny, mluví se například také o 4% dani z převodu nemovitostí a jejím uvalení na nové nemovitosti. Už téměř chronické vnitropolitické turbulence samozřejmě také zpochybňují schválení všech potřebných legislativních změn v souvislosti s novým občanským zákoníkem včetně katastrálního zákona.

Rozporuplný politický vývoj se nepochybně podepíše i na ochotě firem a občanů investovat a nakupovat, jakkoli je česká ekonomika zdravější než řada jiných a může a měla by „utrácet“. Ekonomové na to už houfně poukazují a mluví o psychologických bariérách růstu (také ovšem o nepříliš důvtipné politice zvyšování daní, již ekonom Kohout trefně nazývá „dietou pro rekonvalescenta“). Nad nesmyslnou a demotivující rétorikou premiéra a jeho ministra financí se už pozastavuje i guvernér centrální banky, ale bez ohledu na to maloobchodní obrat klesá (a objem vkladů stoupá) a firemní sféra je stran investic více než obezřetná.

Suma vnějších faktorů vývoje tak není nijak zvlášť povzbuzující: nejistota politická vně i uvnitř Česka, rozkolísaný stav ekonomiky světové i evropské, domácí labilita legislativní i daňová. Nezbyvá než parafrázovat otřepaný bonmot: jediným stabilním prvkem budoucnosti českého realitního trhu je nestabilita.

Teorie a praxe se někdy silně rozcházejí. Zatímco realitní profesionálové vidí stav a perspektivy svého oboru velmi střídme, informační agentura ČEKIA vyhodnotila „činnost v oblasti nemovitosti“ (název vychází z firemní nomenklatury ČSÚ, spadá po něj i development) jako nejvýnosnější obor podnikání v České republice.

Celý průzkum vychází se syntézy šesti poměrových parametrů, v nichž figurují standardní ekonomické a účetní veličiny jako tržby, aktiva, osobní náklady, EBITDA, počet zaměstnanců atd. Reality se na čele měření efektivity podnikání ocitly s údaji za rok 2011, na dalších místech se umístily obory „těžba a dobývání“ a „automobilový průmysl“. V tříletém průměru se ovšem na prvních místech ocitly chemie, doprava a potravinářství. Značně překvapivé výsledky jsou do značné míry odrazem originální metodologie, vedle toho určitě také pro tento případ nikoli nejvhodnějšího oborového členění podniků. V rámci realitního podnikání ČEKIA za nejlepší identifikovala firmy TREI Real Estate, European Property Management, Projekční společnost obchodních center, Maccorp a Sallerova výstavba.

Generální partner: Česká spořitelna, a.s.

Hlavní partneři: MS architekti s.r.o., Salans Europe LLP, organizační složka

Partneři: bnt - pravda & partner, s.r.o, CPI Group, a.s., ČSOB, a.s., Daramis Management s.r.o., Deloitte Czech Republic, Havel, Holásek & Partners s.r.o., Hormen CE, a.s., KLC Kryštof, PointPark Properties s.r.o.

24.10.2012 08:23, Petr Bým