

Developerský rok 2014: rekordy a obstrukce



Author: Petr Bým | Published: 16.12.2014

Nižším nerušeným optimistickým ráz mají zejména poměry na rezidenčním trhu. V Praze, která reprezentuje 80 % jeho celku, se v období leden - září meziročně prodalo o 23 % bytů více a panuje víceméně shoda v tom, že výsledek za celý rok překoná dosavadní rekord roku 2007. Tehdy se v metropoli prodalo 5 300 bytových jednotek, letos by to mohlo být až 5 700. A protože ekonomika roste, úrok je stále nízký a Češi se už nebojí utrácet, hlavní aktéři trhu věří v další růst prodeje (podle E. Korce lze očekávat jeho 10% vzestup), projektů přibývá a co je pro development důležité - rostou už i ceny. Podle různých odhadů zatím nijak závratně (přibližně 3 - 7 % u největších developerů), ale i tak i to vyvolává odvahu k výstavbě bytů kvalitnějších, a tedy i dražších. K těm nepochybně patří megaprojekt Garden Towers na pražském Žižkově. „Projektů na periferii Prahy je na trhu už dost. Lidé dnes chtějí vyšší kvalitu jak v provedení, tak co se týká lokality,“ komentuje dosti smělý záměr (jde o takřka 700 bytů) Dušan Kunovský, šéf Central Group.

„My třeba v Českých Budějovicích financujeme velmi pěkný a úspěšný projekt. Já bych regiony tolik nepodceňoval!“ - upozornil na adventním setkání SF Pavel Kühn z České spořitelny na skutečnost, že na rezidenčním trhu není Praha jediným místem, kde se staví. A především prodává - například v Brně se letos v prvních třech čtvrtletích prodalo o 60 % více než loni! Brněnské bytové žně asi nebudou v roce 2015 až tak výnosné, ale každopádně se Praha i regiony mohou na příští rok těšit - v něm se totiž legislativní eskapády kolem EIA či nových stavebních předpisů ještě snad neprojeví.

Zajímavé a možná signifikantní je, že podle Jaroslava Novotného z Asociace realitních kanceláří „na standardním zprostředkovatelském trhu, tedy tzv. second-handu, podle dostupných statistik transakcí nepříbylo a zdá se, že v některých lokalitách dokonce ubylo.“ A podle něj na sekundárním trhu ubylo také movitějších klientů - možná je to důsledek přesunu jejich poptávky na trh novostaveb, jehož nabídka je dnes dost slušná.

Prodej nových bytů v Praze

Logistika: radost až do rána

„Lokální investoři nám v regionu zatím spíše chybí!“ - postěžoval se před časem Peter Bečár ze společnosti P3 na webu SF. Dnes už to není pravda. Letos se u nás prodaly logistické/průmyslové areály v celkové

hodnotě 690 mil. eur, když v rámci celé střední Evropy to bylo 1 270 mil. eur - na ČR tedy připadlo 54 % této částky. A zájem už projevují i právě domácí investoři, a to nejen o hotové projekty. Dobře to ilustruje i záměr skupiny Accolade, která chce v příštích pěti letech na výstavbu logistických nemovitostí vyčlenit částku 11 miliard korun a jejímiž partnery jsou například Prokop Svoboda z RK Svoboda & Williams či Jan Holásek z AK Havel, Holásek & Partneři, známí protagonisté české realitní scény. Skladové a výrobní areály nejsou v Česku jedinými nemovitostmi, které vzbuzují investorský apetit. Podle odhadu konzultantů z Colliers se letos u nás nakoupí komerční reality za více než 55 miliard korun. Tuto prognózu jako příslovečná třešinka na dortu v prosinci korunovala zpráva o záměru německé firmy Union Investment koupit pražské OC Palladium za takřka 16 miliard korun.

I čilý ruch na investorském trhu má nepochybně svou zásluhu na tom, že výstavba v segmentu logistiky je letos rekordní (po rekordu z roku 2013), pronájmy vysoké, jejich ceny stabilní a míra neobsazenosti klesá. Ve vysokých obrátkách se pohybuje i development nových kapacit pro administrativu. V tomto segmentu trhu - standardně univerzálně populárnímu - je ovšem situace trochu složitější.

Kancelářský trh: rozporuplná kondice

„Přetahují se nájemci z budovy A do budovy B, ze starého objektu do nového. Pražský kancelářský trh jako celek prostě není v ideální kondici,“ říká Zdeněk Havelka z CPI. V Praze je dnes nových kanceláří k pronájmu více než je potřeba a co je ještě horší - v příštím roce stranu nabídky posílí další řada, a to spíše velkých kancelářských budov (viz tabulka).

V praxi to pro kancelářskou Prahu znamená tlak na nájemné, ostatně už dlouho skrytě snižované prostřednictvím pobídek (dnes už i na úrovni „rok nájemného = dva měsíce zdarma“), sice velmi mírný, ale trvalý vzestup míry neobsazenosti a ve finále možná konverzi některých objektů na byty či na jiné funkce. Projekty nové a technologicky pokročilé zkrátka z trhu vytlačují budovy starší.

Praha: nové kancelářské kapacity

Výhledy segmentu obchodního jsou o poznání lepší. V celé České republice by podle údajů společnosti JLL do konce roku 2014 mělo být vystavěno 125 000 metrů čtverečních maloobchodních ploch, což představuje meziroční pokles výstavby o 35 %. Nicméně v centru Prahy je nabídka maloobchodních kapacit omezená a nájemné tady roste. Spolu s tím, že lze očekávat růst maloobchodního obrátu a vůbec větší zájem o nákupy, se možná oživí i výstavba, byť nelze čekat žádné převratné nárůsty kapacit. „Počet měst a lokalit s nízkou saturací a dobrou koupěschopností obyvatelstva, kde ještě dává smysl nějaké nákupní centrum stavět, klesá. Přesto ale ještě několik takových míst existuje. V Praze by to například mohl být Smíchov či Bubny, v Brně zase severozápadní část města,“ dodává Ondřej Novotný z JLL. To ovšem mj. indikuje, kde prostor pro development je - v menších jednotkách pro menší města. Skromný, ale přece jen patrný prostor k rozvoji hlásí i development hotelový - hlavně v Praze se situace ve vytíženosti stávajících kapacit zlepšuje, a to dává možnosti jak nové výstavbě, tak investorům.

Architektura na postupu, ale také na úbytích

„Oslovili jsme řadu známých architektů.“ - tak Dušan Kunovský okomentoval pozadí soutěže společnosti Central Group na zástavbu tříhektarového pozemku na Pankráci. V následujícím výčtu pak figurovala jména jako Josef Pleskot, Vít Máslo či Jakub Cigler. Významný rezidenční developer se tak připojil k narůstajícímu zástupu těch, kteří při přípravě svých projektů už nepočítají jenom metry a koruny - byť větší zájem o architektonické provedení bytového domu či kancelářské budovy je zase motivováno hlavně ekonomicky. Konkurence narůstá, na řadě míst trh přechází od kvantity ke kvalitě, a to nejen konkrétní stavby, ale celé

lokality. „Dnes už k úspěchu potřebujete nejen kvalitní budovu, ale i pěkné, atraktivní okolí. Doufám, že celá ta lokalita se postupem doby zkultivuje, že nastane jakýsi up-grade celého toho místa,“ říká Zdeněk Havelka, výkonný šéf CPI, na margo projektu Quadrio. Právě tento projekt také přinesl nepochybně nejvelkorysejší estetické obohacení komerčního projektu, a to v podobě Kafkovy hlavy od Davida Černého (její miniaturní dvojče je k vidění s další Černého plastikou v atriu budovy Danube House).

Větší zájem developerů o vzhled, respektive vnější výraz jimi stavěných budov je dobrou zprávou pro jejich uživatele, veřejnost a také pro obec architektů. Zatím ovšem tato profese žádnou viditelnou konjunkturu nepocituje. Naopak - opakovaně zaznívá, že celý obor je drcen dumpingem, který sráží ceny na 30, ale někdy i 10 % jejich reálné úrovně, což se zákonitě odráží na kvalitě práce architektů. Primárně je to důsledek devastujícího lpění zadavatelů veřejných zakázek na výběru podle nejnižší ceny, což samozřejmě deformuje ceny architektských a projekčních prací na celém trhu (na veřejný sektor připadá hodně přes polovinu celkové stavební produkce). Proto také mají problémy s cenami i stavaři - a spolu s architekty budou nepochybně usilovat o jejich nárůst.

Problém je jinde

S potenciálně vyššími náklady se tuzemští developeři jistě vyrovnají, ostatně nemálo z nich také eviduje nárůst příjmů. Přesto se nemohou do nejbližší budoucnosti dívat bez obav. Jejich zdroj je ale mimo samotný obor, a to v legislativní regulaci výstavby. Rok 2015 je doslova těhotný novými zákony, ovšem proponované znění řady z nich vyvolává až katastrofické prognózy (zejména novela normy o EIA), zatímco jiné - obsahově neproblematické - zase nejspíš budou mít zdržení (hlavně nový zákon o veřejných zakázkách).

„Nejvíce mě zarazí, že v polovině prosince nevíme, zda se od Nového roku bude daň platit či nikoliv. U parcel v Praze se přitom může jednat až o milion korun. Celá situace velice nápadně připomíná loňský rok, kdy se zákonodárci obdobně přetahovali, zda zrušit osvobození pozemků od DPH. Máme tu tak legislativní Kocourkov číslo dvě,“ komentuje Evžen Korec, šéf Ekospolu, aktuální peripetie kolem daní z prodeje stavebních pozemků. Jeho slova ale mají obecnější povahu. Rok 2015 by měl přinést novelu o procesu EIA, hned v závěsu za ní ale „opravnou“ novelu stavebního zákona (a v jejím rámci také sloučení třístupňového procesu povolování výstavby do jednoho řízení), vyřešení dosti nesrozumitelných a nečitelných tahanic kolem Pražských stavebních předpisů a také už zmíněnou novelu úpravy veřejných zakázek. V chodu ale je také třeba norma o regulaci obchodu s nemovitostmi a v neposlední řadě bude pokračovat potřebná harmonizace teorie a praxe užívání nového občanského zákona.

Leccos se nestihne, ne vše je rozhodnuto - existují například snahy dopady změn v procesu EIA alespoň zmírnit zvýšením parametrů staveb, na které se bude novela vztahovat, čas je ovšem neúprosný - sněmovna poslanců už normu schválila. I bez přehnaného pesimismu je tak výstavba v Česku pro nejbližší období z hlediska legislativy, tedy hlediska naprosto fatálního, věcí značně nejistou. Tuzemský development tak může s docela slušnou dávkou optimismu vidět své vlastní perspektivy, svou práci i reakci svých zákazníků. Naopak nabízející se prognózy podmínek, v kterých bude pracovat a působit, bohužel mají přesně opačné znaménko.

Úvodní Foto: Billy Alexander

16.12.2014 08:00, Petr Bým