

Realitní trh v roce 2008: polojasno s občasnými (finančními) přeháňkami



Author: SF / Petr Bým | Published: 12.12.2007

„Česko se nachází v jiné fázi hospodářského cyklu, navíc je jeho hypoteční trh nepřiliš vyspělý - nabízí jenom klasické produkty a nikoli ty nebezpečné inovace, které americký hypoteční trh přivedly do současného stavu,“ konstatoval Pavel Kohout ze společnosti P-Index. Upozornil ale, že přes značné ztráty, které jsou už dnes odhadovány na stovky miliard dolarů, se americká i světová ekonomika v nedávné době musely vyrovnat s mnohem většími otřesy. Jinak řečeno: důvodů k panice není. Tím spíše, že očekávané zmírnění hospodářského růstu (především v důsledku poklesu úvěrové aktivity) ve vyspělých tržních ekonomikách se postkomunistického prostoru dotkne jen zprostředkovaně a naopak se země tohoto regionu stanou pro mezinárodní kapitál poměrně bezpečným útočištěm. Na druhou stranu ovšem podle Ondřeje Vlka z firmy Jones Lang La Salle právě banky a zahraniční realitní fondy právě nyní v očekávání praktických dopadů zákona o stabilizaci veřejných rozpočtů sledují politiku „wait and see“. „Na trhu se ovšem etablojí domácí realitní fondy, jejichž počet se v brzké době rozšíří o další dva,“ zdůvodnil Vlk prognózu, že vyčkávací taktika institucionálních investorů nebude mít dlouhého trvání. Jeho tvrzení nepřímo potvrdil i Tomáš Drtina z firmy Incoma: „Počet neúspěšných obchodních center v Česku narůstá, ale investoři jsou kupodivu ochotni investovat i do těchto nekvalitních projektů.“ Nedostatečná nabídka je konečně charakteristická pro celý realitní trh. Pro někoho množná překvapivě to platí i pro rezidenční výstavbu, o níž se už delší čas říká, že prožívá nebyvalý boom.

Boom je jen bublina



„Většina statistických údajů, která média tak často a ráda citují, třeba o vzestupu cen bytů, jsou nevěrohodná,“ říká Jiří Pácel ze společnosti Central Europe Holding. Ten na konferenci velmi přesvědčivě dokázal, že takzvaný boom je víceméně mediální fámou, když se přitom opíral o víceméně jediná věrohodná čísla, tedy údaje Českého statistického úřadu: „V letech 2004 až 2006 u nás bylo postaveno zhruba 38 000 rodinných domů, ovšem na prodej jich bylo určeno jen dva tisíce, tedy 5,5 % z celkového počtu. U bytů jsou údaje poněkud příznivější. Z 20 000 bytových jednotek, které byly ve zmíněném období

postaveny, se jich na trh dostalo přibližně 8 500, tedy 44 %. I tak to ovšem představuje nabídku velmi slabou.“ To, že rezidenční trh strádá na úbytě, Pácal dokumentoval i skutečností, že podíl bytové výstavby na celkové stavební produkci činil loni pouhých 17 %: „Bytová výstavba prochází stadiem viditelné recese, žádný boom se nekoná.“ Jeho tvrzení potvrdil i Petr Illetško z realitní kanceláře AAABYTY.CZ svým komentářem k situaci na trhu: „Prodá se takřka vše, a to ve velmi krátké době, proto lze očekávat další vzestup cen.“ Upozornil ale, že přes viditelnou převahu poptávky nad nabídkou začíná docházet k hlubší cenové diferenciaci, a to zejména v závislosti na poloze bytů a v souvislosti s tím i dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti. Ze slabé nabídky budou developéři a prodejci rezidenčních projektů těžit i v roce 2008, celkově ovšem budou jejich výsledky slabší než letos. To signalizují i bankovní prognózy, které pro následující rok počítají s prudkým zmírněním tempa růstu objemu hypoték. Například Hypoteční banka počítá po 39% růstu v tomto roce s pouhými 11 % v roce příštím. Zatím žádné perspektivy v Česku nemá výstavba nájemních rezidenčních objektů na komerční bázi. „Pronajímatelé si ještě nestačili uvědomit, že pronájem je spojen s řadou dalších služeb. Doufám, že tato forma bydlení u nás vymizí,“ komentoval situaci v tomto segmentu velmi lakonicky Pavel Kohout. Počet nájemních bytů skutečně klesá (za pár posledních let z 29 na 25 % celkového bytového fondu), většina účastníků konference tento vývoj ale přičítala jiným faktorů, především stále špatné legislativní úpravě nájemních vztahů a nízkým výnosům.

Zase nejsou lidi!



S nižšími výnosy se budou muset vyrovnat i majitelé komerčních nemovitostí. „Výnosy klesly na úroveň 4 - 6 %,“ konstatoval Petr Machala z konzultantské firmy Knight Frank. Podle něj je ovšem hlad investorů po nákupch komerčních objektů stále značný - provozovatelé tak dosahují zisku hlavně prostřednictvím stoupání jejich tržní ceny. Nájem se totiž udržují na poměrně stabilní úrovni, ačkoli nájemci platí stále více. „Výrazně stoupají režijní náklady, především ceny energií,“ vysvětluje Ondřej Vlček, podle něhož tento vývoj vede ke snaze zcela oddělit nájem od ostatních nákladů. Upozornil také na stále rostoucí problém, totiž stanovení nájemného v eurech - kurz koruny totiž roste a tak pronajímatelé inkasují stále méně. Komerční development ale musí pro příští rok počítat hlavně s tím, že výstavba bude dražší než letos - scházejí kvalifikovaní pracovníci i stavební materiály. Přesto se zjevně stavět bude. „V segmentu kancelářských budov bude výstavba živá hlavně v Ostravě. Tady by ke stávajícím 60 000 metrů čtverečních moderních administrativních prostor mělo v brzké době přibýt dalších 90 000,“ prognózuje Vlček. Naopak v Brně bude tento segment spíše stagnovat, protože tady letos bylo do provozu uvedeno hned několik nových kancelářských budov, což vedlo k razantnímu zvýšení míry neobsazenosti na alarmujících 35 - 40 %. Zvyšovat se bude i počet obchodních center. „Pokračovat bude trend k jejich návratu do městských center. Například v Praze to v roce 2008 budou Arkády Pankrác,“ říká Tomáš Drtina. Většina provozovatelů se podle něj musí vyrovnat se skutečností, že obchodních ploch přibývá větší rychlostí než roste kupní síla obyvatelstva. Nicméně zájem řady značkových výrobců o vstup do středoevropského prostoru a už zmiňovaná ochota velkých investorů kupovat i neúspěšné obchodní objekty jejich výstavbu bude nadále udržovat ve vysokém tempu.

Reforma v nejasných konturách



Všechny segmenty komerčního developmentu budou v roce 2008 vystaveny nárazu reformních opatření. „Zákon o stabilizaci veřejných rozpočtů přináší 245 novel,“ konstatoval na konferenci Vlastimír Čech ze společnosti Apogeo. Vedle úprav daňových sazeb a daňových základů jde o změny předpisů o odpisech, neuhrazených závazcích i o finančním leasingu. Čech upozornil i na málo zmiňovanou novinku v oblasti daní z nemovitosti: „Obce budou mít možnost násobit podle svého uvážení základ této daně 2-5 x.“ Možná ještě větší potíže bude velkým realitním hráčům činit zpřísnění pravidel nízké kapitalizace, která ztěžují daňovou uznatelnost plateb úroků z některých typů půjček. Andrea Hafoudh z firmy Deloitte CR ovšem v tomto směru projevila mírný optimismus: „Z jednání s ministerstvem financí vyplývá, že některá tato ustanovení by mohla být v dohledné době novelizována.“ Zatím ovšem platí beze změn v létě schválená podoba daňových reforem a s tím se musí realitní společnosti vyrovnat. Nebude to snadné ani z formálního hlediska. „K některým ustanovením nedokáží podat výklad ani pracovníci ministerstva,“ říká Hafoudh.

12.12.2007 15:54, SF / Petr Bým