

Vývoj a trendy českého realitního trhu

Český realitní trh loni zaznamenal řadu významných změn, díky kterým se částečně proměnil a vyžívá. Nemovitostní u nás zažíval v uplynulých letech bezprecedentní růst, ve kterém se zrcadlila mimořádná kondice české ekonomiky. Každý další rok přinesl nové rekordy v počtu nových projektů, nových ploch uvedených na trh, nebo částek, za které se jednotlivé nemovitosti obchodovaly. Americká hypoteční krize, která postupně přerostla v globální finanční krizi, se promítla i do reálné ekonomiky a reality se staly jednou z exponovanějších oblastí. Po letech boomu zde mluvíme o stagnaci, někteří pesimisté již v této souvislosti hovoří o realitní krizi.

Finanční krize bezprostředně ovlivnila investiční aktivity, které jsou hnacím motorem realitního trhu. V důsledku finanční krize opustila český realitní trh většina zahraničních investičních fondů, především z USA, Velké Británie a Irsku. Zároveň banky působící v České republice zpřísnily podmínky pro udělení úvěrů určených jak na akvizice, tak realizace nových developerských projektů. Zatímco v prvních devíti měsících roku 2008 mluvíme o výrazném propadu investičních aktivit (meziroční propad o 64 %), od poloviny září se obchodování s komerčními nemovitostmi víceméně zastavilo. Důvodem je nedostatek finančních prostředků, nedostupnost financování a malý počet kupujících. V druhé polovině roku byly u nás aktivní v zásadě již jen velké německé nemovitostní fondy (typu DEGI, DEKA, SEB Immobilien či Hannover Leasing). Vzhledem ke zhoršující se hospodářské situaci v Německu a v Rakousku však i ony koncem roku omezily své aktivity. Celkový objem realitních transakcí uzavřených v roce 2008 dosáhl výše 1,060 mld. eur, což je 62% pokles oproti roku 2007. S návratem likvidity na realitní trh by se měla obnovit také investiční aktivita

a první obchody s komerčními nemovitostmi by mohly být uzavřeny do poloviny roku 2009.

KOMERČNÍ NEMOVITOSTI

Trh s kancelářemi v hlavním městě loni překročil hranici 2,5 mil. m², zkolaudováno bylo rekordních 340 tis. m². Na trh byla uvedena řada nových projektů nejen v zavedených kancelářských lokalitách (Prahy 1, 4 a 5), ale s novou dynamikou také na Praze 7, 8 a 9. Slibně se začal rozvíjet také kancelářský trh v regionech, zejména v Ostravě či Brně. Pozitivní očekávání spojená s tímto rokem překazila finanční krize a pokles růstu české ekonomiky. Developeři měli v průběhu roku ztížený přístup k bankovním úvěrům, který se projevil ve zpoždění či dočasném odložení některých projektů. Zatímco nyní si potenciální zájemci mohou vybírat ze široké nabídky moderních kancelářů, v příštích letech dojde pravděpodobně k jejímu oslabení. Poptávka po nových kancelářích byla v prvních třech čtvrtletích stabilní. Bohužel není tak vysoká, aby absorbovala veškerou letošní nabídku. Nejistota, která panuje v souvislosti s hospodářskými výsledky v příštích le-

tech, začala ovlivňovat rozhodnutí některých firem o případné expanzi či relokaci svých kancelářů. Někteří potenciální nájemci váhají, některé firmy své rozhodnutí o stěhování odložily. Lze odhadovat, že na konci roku 2008 dosáhla míra neobsazenosti výše 9 - 10 %. Letos se čeká menší objem transakcí a změna struktury poptávky (větší zájem bude pravděpodobně o menší jednotky).

Pozitivní zpráva na závěr: Situace na trhu je součástí cyklického ekonomického vývoje a může mít i pozitivní dopady, např. tlak na kvalitu a větší flexibilitu pronajímatelů.

Přehled měsíčního nájemného v kancelářích třídy A ve vybraných městech ČR - náklady v eurech za m² a měsíc

Praha 1	- 20 - 23
Praha 4	- 14,5 - 18
Praha 5	- 13,5 - 18
Praha 7, 8	- 14,5 - 18
Praha 9	- 14 - 15
Brno	- 13,5 - 14,5
Ostrava	- 13 - 14
Plzeň	- 13 - 14

Zdroj: King Sturge

Nejdříve se finanční krize projevila **na trhu logistických nemovitostí**, který na konci loňského roku překročil hranici 3 mil. m². Zatímco v první polovině roku byla nabídka a poptávka vysoká a srovnatelná s výsledky rekordního roku 2007, v druhé polovině roku došlo na obou stranách k ochlazení. Výrazná apreciacie české koruny zdražila české zboží a omezila vývoz českých firem. Stejně tak malá hospodářská výkonnost klíčových zemí eurozóny negativně ovlivnila poptávku po dováženém zboží a dále tak omezila průmyslovou výrobu českých exportérů. Na straně nabídky se projevil ztížený přístup developerů k bankovním úvěrům, který nejdříve výrazně zpomalil a ke konci víceméně zastavil spekulativní výstavbu nových industriálních a logistických objektů. Míra neobsazenosti se ve třetím čtvrtletí vyšplhala až k 17 %. Letošek bude ve znamení výstavby na míru v rámci tzv. built-to-suit projektů.

Pět nejvýznamnějších událostí roku 2008 na trhu logistických nemovitostí

1. Zpočátku roku široká nabídka plně odpovídala poptávce. V důsledku omezené dostupnosti bankovních úvěrů a vyššího procenta vyžadovaných předpronájmů (cca 30 %, může v roce 2009 dále vzrůst) došlo k poklesu spekulativní výstavby. Letos budou projekty víceméně stavěny na míru konkrétním nájemcům.

2. Poptávka byla zpočátku roku slibná, ale zhruba od poloviny roku začala klesat; pokles očekáváme i letos - v závislosti na celkovém vývoji ekonomiky. Míra neobsazenosti dosáhla ve třetím čtvrtletí téměř 17 %.

3. Apreciace koruny zlevnila prvotřídní skladovací prostory, které jsou denominovány v eurech. Nájemné navíc v některých nových lokalitách v rámci konkurenčního boje pokleslo, nicméně letos se čeká



NOVÉ PARKY V ROCE 2008

Název - developer

- 1 Orange Park - Mayfield
- 2 VGP Nýřany - VGP



- 3 ProLogis Štěnovice - ProLogis
- 4 Rudná II. fáze - ORCO
- 5 Panattoni Dobrovíz - Panattoni
- 6 ProLogis Úžice - ProLogis
- 7 D8 European Park - AFI Europe
- 8 VGP Horní Počernice II. fáze - VGP
- 9 VGP Mladá Boleslav - VGP
- 10 VGP Liberec - VGP
- 11 VGP Hradec Králové - VGP
- 12 CTPark Brno South - CTP Invest
- 13 VGP Olomouc - VGP
- 14 ProLogis Ostrava - ProLogis

jeho plošně zvýšení (v důsledku omezené nabídky a přípravy projektu na míru).

4. Zatímco zpočátku roku měli developeři spekulativně připravovaných projektů velký zájem o nové logistické lokality (typu Olomouc, Hradec Králové, Mladá Boleslav či Ústí nad Labem), v druhé polovině roku se jejich pozornost obrátila k tradičním logistickým destinacím (v Praze, na Plzeňsku při dálnici D5, v Brně či Ostravě). Ke konci roku se však spekulativní výstavba napříč lokalitami de facto zastavila.

5. V první polovině roku vstoupili na český trh dva významní světoví hráči: Panattoni a Goodman. V druhé polovině roku se řada developerských společností začala potýkat s nedostatkem likvidity. První firmou, která veřejně oznámila zastavení své expanze v ČR, bylo zastoupení americké firmy ProLogis.

Očekávané události v roce 2009

- Mírný pokles poptávky, nabídka jen v rámci tzv. built-to-suit projektů.
- Zvýšení nájemného.

Positivní zpráva na závěr: V developmentu průmyslových a logistických nemovitostí se stále častěji setkáváme s projekty zelených budov.

Přehled výše nájemného skladových nemovitostí třídy A (tzv. prime rent) - náklady v eurech za m² a měsíc

Praha a blízké okolí	- 3,50 - 5,10
Západní Čechy (Plzeňsko)	- 3,40 - 4,00
Jižní Morava (Brno a okolí)	- 3,75 - 4,25
Severní Morava (Ostravsko)	- 3,70 - 4,20

Zdroj: King Sturge

Segment maloobchodních nemovitostí je na českém realitním trhu jedním z trvale rostoucích, loni dosáhl díky přírůstku 300 tis. m² nových shopping center celkové rozlohy přes 2 mil. m². Třebaže se i zde projevují důsledky finanční krize a celkové zpomalení české ekonomiky, expanze tohoto sektoru se pravděpodobně nezastaví. Loňský rok byl ve znamení velkých nákupních center, kterými developeři „osázeli“ jak hlavní město, tak většinu krajských měst. Za všechny zmiňme Arkády Pankrác, Nisa Liberec, AFI Palác Pardubice a další. Díky tomu se konkurenční tlak zvýšil natolik, že jsme zaznamenali také první prohrané bitvy v podobě snížení počtu ná-

vštěvnosti a odstěhování nájemců. V příštím roce se pravděpodobně setkáme s remodelingem některých starších center, rozšiřováním těch úspěšných a výstavbou nových v dobrých lokalitách. Velkou budoucnost mají před sebou především regionální centra od 5 do 30 tisíc obyvatel, kde budou vyrůs-

tat nejrůznější typy soliterních prodejen potravin či retailové parky kombinující food a non-food nabídku.

Pokles rezidenčního trhu se loni všeobecně očekával, protože spousta lidí, kteří o koupi bytu či domu uvažovala, ji realizovali před koncem roku 2007. Od 1. ledna 2008 došlo ke zvýšení DPH na bytovou výstavbu z 5 na 9 %. Loni poptávka ve srovnání s rokem předchozím mírně poklesla. V souvislosti s očekávaným poklesem české ekonomiky a negativními jevy na pracovním trhu se řada potenciálních kupců s nižším příjmem nechce dlouhodobě zavazovat ke splácení hypotéky. Poptávka po bydlení ve střední, vyšší a luxusní kategorii zůstala de facto nezměněná. V druhé polovině roku jsme byly svědky snížení cen v panelákových domech. Obecně ceny rezidenčních nemovitostí stagnovaly, mírně rostly o 5 - 8 % v případě kvalitních nových projektů. V druhé polovině roku se na trhu projevil zhoršený přístup developerů k bankovním úvěrům a u některých projektů se prodloužila doba realizace, některé jsou nabízeny na trhu ve fázi stavebního povolení, řada nových zůstala na papíře. Kupci jednotlivých bytů si jsou jisti svou silnou vyjednávací pozicí a od developera vyžadují velkou flexibilitu, což je jistě podstatný rozdíl oproti dřívějším dobám. **RLN**

Nákupních center začíná být dost

Loni se v Česku postavilo 60 % původně plánované plochy nákupních center. Z 250 tis. naplánovaných m² se ve 14 centrech skutečně otevřelo 9 nákupních center s plochou 150 tis. m². Na letošek pak developeři plánují postavit maloobchodních center ještě méně. Vyplývá to z výsledků statistik, které zveřejnila poradenská společnost Cushman & Wakefield.

„Ke zpoždění při otvírání nákupních center docházelo vždy, ať už byly důvody technické, způsobené prodlevami na stavbě, nebo administrativní, způsobené průtahy při vyřizování různých povolení. V loňském roce se přidala světová finanční krize,“ řekl vedoucí maloobchodního týmu v C&W Martin Žížala. Odborník ale loňské zpomalení výstavby maloobchodních center do přímé souvislosti s finanční krizí nedává. Plánování a výstavba nákupního centra podle něj trvá v průměru tři až čtyři roky - hlavním důvod můžeme hledat v technických podmínkách.

Celková plocha nákupních center loni v Česku přesáhla 1,9 mil. m². Z hlediska plochy nákupních center na 1000 obyvatel se ale Česko řadí těsně pod průměr EU - (EU - 200, ČR - 186 m²). Do systému EIA české informační agentury životního prostředí CENIA bylo loni nahlášeno 55 nových záměrů na stavbu obchodních center různých velikostí. V roce 2007 jich bylo 50. Na začátku loňského roku přitom v českých městech fungovalo již více než 250 nákupních center.

V pozadí očekávaného útlumu je prý také fakt, že dnes již v České republice prakticky není město nad 50 000 lidí, v němž by nestálo nákupní centrum, nebo v něm developeři alespoň nepředstavili plány centrum postavit. V ČR tak údajně pomalu končí období vyplňování bílých míst na mapě a každé další centrum bude představovat přímou konkurenci jinému, zpravidla již zavedenému projektu. Mezi trendy bude patřit konec výstavby na okrajích měst. **RLN**

Nejlepší logistický projekt roku

ProLogis Park Bratislava získal ocenění jako nejlepší skladovací/logistický projekt za rok 2008. Ocenění CiJ Awards uděluje Construction & In-



vestment Journal, realitní časopis ve střední a východní Evropě.

Nejlepší projekt se nachází přibližně 24 km východně od centra slovenského hlavního města, v blízkosti dálnice E75, 16 km od mezinárodního letiště v Bratislavě. V současnosti zahrnuje šest budov o celkové rozloze 182 600 m² skladovacích prostor. Mezi klienty patří: Brilux, Carcoustics, DHL, Gebrüder Weiss, HOPI, Lekkerland, Nay Elektrodom, Spandex, Tesco, Weindel a Wincanton. **RLN**