

Vývoj českého realitního trhu v kontextu světové ekonomické krize

Pavλίna Rödlová

S výjimkou několika států v letech 1997 až 2007 ceny nemovitostí celosvětově rostly. Tato situace byla způsobena celkově příznivou hospodářskou situací většiny evropských a amerických ekonomik, což vedlo k růstu likvidity centrálních bank a umožnilo domácnostem snadnější získávání hypotečních úvěrů. V Evropě i v USA ceny bytů na začátku roku 2007 dosáhly historických maxim.

Další změkčení požadavků bank při poskytování hypoték přineslo možnost čerpání úvěrů i pro méně bonitní klienty a rozšířilo možnosti úvěrování spekulativní nabídky. Spolu s vysokými cenami nemovitostí vyhnány do extrémních hodnot vysokou aktivitou trhu způsobila neschopnost klientů splácet čerpané nestandardní hypotéky „splasknutí“ cenové bubliny na realitním trhu. Od druhé poloviny roku 2007 v USA, případně začátku roku 2008 v Evropě, dochází ke stagnaci a postupně i poklesu poptávky i cen nemovitostí. Tento prvotní šok způsobený neopatrností finančního sektoru na sebe díky provázanosti světové ekonomiky nabaluje další a další odvětví. Globální krize pokračuje přesto, že od prvního poklesu uplynuly již více než dva roky. Celkové omezení aktivity postihuje všechny segmenty realitního trhu, který je v současné době investory vnímán jako značně rizikový s nejistým vývojem.

Situace v České republice

Do České republiky dorazila krize se zpožděním oproti USA a západoevropským státům. První signály krize českého realitního trhu se začaly objevovat v druhé polovině roku 2008. Obecným trendem je ochlazení poptávky i nabídky nových projektů. Jedním z hlavních problémů je ztížený přístup developerů k financování, řada projektů byla z tohoto důvodu odložena.

Odliv investic z realitního trhu postihl nejvíce segment komerčních nemovitostí, celkově objem investic v České republice meziročně poklesl o 61 %. Aktuální situace na trhu je ovlivněna značnou nejistotou z dalšího vývoje poptávky po nemovitostech i makroekonomických ukazatelů, nicméně finanční sektor České republiky byl krizí zasažen výrazně mírněji než v ostatních zemích, především díky opatrnosti bank při poskytování úvěrů.

Cyklický vývoj trhů

Stejně jako jiné trhy i realitní trh prochází cyklickým vývojem. Po relativně dlouhém období růstu se trh dostal do fáze recese, kdy nabídka převyšuje poptávku. Tento cyklický pokles může být způsoben nadbytečnou nabídkou, změnami ve struktuře poptávky či makroekonomickým vývojem. Fáze recese je charakteristická poklesem tržní aktivity, poklesem cen a nárůstem neobsazenosti. Nicméně je třeba konstatovat, že vývoj segmentů realitního trhu není jednotný, recese zasáhla jednotlivé části trhu různě. Odlišná je i míra

korelace dílčích cyklů s cyklem ekonomickým, přičemž nejsilnější je tato závislost na trhu rezidenčních nemovitostí.

Ekonomická krize na jednotlivých segmentech českého realitního trhu

Rezidenční trh

V segmentu rezidenčních nemovitostí byl mírný útlum v roce 2008 očekáván. Z důvodu zvýšení sazby daně z přidané hodnoty v roce 2008 došlo v průběhu roku 2007 k nadprůměrnému nárůstu poptávky, část zájemců o rezidenční nemovitosti se kvůli obavám ze skokového zvýšení cen předzásobila. Developeři sníženou poptávku očekávali, v roce 2008 bylo zahájeno o 8,9 % bytů méně než v roce 2007. Pokles poptávky však byl v důsledku finanční krize větší než očekávaný, nabídka značně převyšovala poptávku. V důsledku krize obecně klesá koupěschopnost obyvatelstva a zhoršuje se přístup k hypotečním úvěrům.

Developerské společnosti zastavily výstavbu projektů, a ačkoliv na počátku roku 2009 plánovaly výstavbu 30 tis. nových bytů, na trh se včetně dostavěných bytů z minulých období dostalo cca 13 tis. bytů.

Podobně jako ochlazení poptávky bylo možné předpovídat i stagnaci (či dokonce pokles) cen u starších a panelových bytů. Ceny těchto nemovitostí byly dlouhodobě nadhodnocené a neodpovídaly jejich stavu a poloze, jejich růst byl dán především nedostatečnou nabídkou novostaveb, která nepokrývala poptávku po vlastním bydlení.

Tento stav však nebyl dlouhodobě udržitelný, cenová diverzifikace mezi jednotlivými lokalitami a typy rezidenčních nemovitostí na vyspělých realitních trzích je samozřejmostí a bylo jen otázkou času, kdy k této diversifikaci dojde i v České republice. Během krize tak zatím došlo k poklesu cen bytů zhruba o čtvrtinu.

V roce 2010 bude podle předběžných odhadů na trh uvedeno asi jen 4 tis. bytů z developerských projektů a zahájena výstavba cca 30 tis. nových bytů, tj. bytů z developerských projektů, obecních bytů a bytů pořizovaných individuální výstavbou, což představuje zhruba 10% meziroční pokles. V příštích dvou letech by mělo být v celé České republice k dispozici téměř 15 tis. nových bytů.

Komerční nemovitost

Prvním sektorem zasaženým krizí byl **trh průmyslových nemovitostí**. Jeho růst zpomaloval už od počátku roku 2008, a to především kvůli omezení zahraničních investic. Od konce třetího čtvrtletí docházelo k zastavování spekulativních projektů, které představovaly hlavní část nové výstavby. Realizovány byly pouze projekty se zajištěným financováním či většinovým nájemcem. Výrazné omezení spekulativní výstavby se projevilo i v roce 2009. Vzhledem k tomu, že poptávka klesala, rostla u českých logistických prostor výrazně míra neobsazenosti.

Nejméně se krize projevila na **trhu kancelářských prostor**, objemy nových pronájmů i počty dokončených projektů v roce 2008 dále rostly. Neobsazenost se na začátku roku 2009 dosáhla 10 % a během roku se výrazně neměnila. V prvním čtvrtletí 2010 činila neobsazenost kancelářských prostor 11,80 %. Zpomalení nové výstavby by v horizontu dvou až tří let mělo mít vliv na pokles neobsazenosti a vytvořit rostoucí tlak na nájemy, které aktuálně spíše stagnují.

Trh maloobchodních prostor až do konce roku 2008 pokračoval v expanzi, důvodem byla rostoucí česká ekonomika i kupní síla obyvatelstva. Většinu dokončených prostor tvořila regionální nákupní centra, u větších měst je trendem přesouvání maloobchodu do jejich

center. Nájemné v průběhu roku stagnovalo, a to s výjimkou Prahy, kde mírně rostlo vlivem vstupu nových značek na český trh. Krize se v tomto segmentu začala projevovat až od prosince 2008, kdy někteří developeři oznámili pozastavení plánovaných projektů. Problémy se projeví především u velkých center, u kterých nebylo možné zajistit dostatečné množství nájemců. Pro rok 2010 byla tak výrazně zredukována očekávaná výstavba obchodních center.

Závěr - Finanční krize jako regulátor trhu

Útlum realitního trhu způsobený ekonomickou krizí se v roce 2009 a 2010 projevil ve všech tržních segmentech, ovšem s různou intenzitou. Krize přináší prostor pro vyčištění trhu, pro obnovení rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou. Roste tlak na kvalitu projektů, rozvíjí se cenová diverzifikace.

Z krize by mohli profitovat kupující, případně nájemci, kteří si budou moci vybírat z většího množství nemovitostí a budou mít i lepší pozici při vyjednáváních o ceně či výši nájmu. Pročištění trhu se týká zejména trhu rezidenčních nemovitostí, na kterém byla v posledních letech realizována celá řada projektů, které nebyly dostatečně kvalitní, byly špatně dopravně dostupné nebo se nacházely v lokalitách bez potřebné občanské vybavenosti. V době poklesu poptávky mají šanci na úspěch pouze kvalitní projekty v atraktivních lokalitách.

Podobný dopad lze očekávat i u maloobchodních a kancelářských prostor, zajištění nájemců bude stále obtížnější a developeři budou muset nabízet kvalitní projekty s odpovídajícími cenami.

Literatura:

- [1] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2008 – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [2] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2010 – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha.

Internetové zdroje:

- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (také „MMR“);
- Český statistický úřad (také „ČSÚ“);
- Ministerstvo financí ČR (také „MF ČR“);
- www.hypoindex.cz;
- Institut regionálních informací (také „IRI“);
- King Sturge;
- CB Richard Ellis (také „CBRE“);
- DTZ;
- Knight Frank;
- Cushman & Wakefield;
- Jones Lang LaSalle.

Príspevek vznikl v rámci projektu CIDEAS (1M6840770001) na Fakultě stavební ČVUT v Praze, financovaného z prostředků MŠMT ČR.