

Dopad celosvětové ekonomické krize na realitní trh ČR

Pavλίna Rödlová

Abstrakt

Po růstové dekádě celosvětového realitního trhu nastal v letech 2007 a 2008 ve většině ekonomik výrazný propad, v méně zasažených oblastech nastoupila stagnace. Na českém realitním trhu se krize začala projevovat o něco později, až ve druhé polovině roku 2008 a během roku 2009. Krize ovlivnila různé segmenty různou měrou, nicméně obecným trendem je snížení objemu investic do nemovitostí i objemu nově pronajatých ploch ve prospěch renegociačních transakcí, ochlazení poptávky i nabídky nových projektů, ztížený přístup developerů k financování a zvýšená opatrnost investorů vyvolaná kolísáním trhu. V průběhu let 2010 a 2011 docházelo k částečnému obnovení poptávky v některých segmentech, oslabení trhu ale přetrvává. Situace je nejistá v oblasti retailingových nemovitostí, které jsou silně ovlivňovány vývojem spotřebitelských výdajů. Současnou situaci na trhu ovlivňují i problémy na území eurozóny, které vyvolávají nejistotu ohledně budoucího vývoje v Evropské unii vůbec.

Abstract

After almost a decade of growing global real estate market in 2007 and 2008 in most economies occurred a significant drop and in the less affected areas stagnation. The Czech real estate market crisis began to show a little later, in the second half of 2008 and during 2009. The crisis affected different segments with different power, but the general trend is a reduction of the volume of investments in real estate as well as the volume of newly leased space in favour of renegotiations, diminishing demand and lower supply of new projects, less accessible developers financing and increased investor precautions by market fluctuations. During the years 2010 and 2011 there was a partial recovery of demand in some segments, but weak market persists. The situation is unfavorable especially in the area of retail properties which are strongly influenced by the unfavourable trends in consumer spending. The current market situation is also affected by problems in the Eurozone.

Realitní trh ČR

Po růstové dekádě celosvětového realitního trhu nastal v letech 2007 a 2008 ve většině ekonomik výrazný propad, v oblastech méně zasažených ekonomickou krizí nastoupila stagnace. Na českém realitním trhu se krize začala projevovat o něco později, až ve druhé polovině roku 2008 a během roku 2009. Objem investic do nemovitostí v České republice mezi lety 2007 a 2008 poklesl o 61 % a mezi lety 2008 a 2009 o 64 %, což se projevilo především v segmentu komerčních realit. V oblasti komerčních nemovitostí došlo k poklesu objemu nově pronajatých ploch, naopak narostl objem renegociací, tedy nových nájemních smluv na již pronajaté prostory. Renegociační transakce umožňují zohlednit aktuální situaci na trhu v podmínkách nájmu, jejich podíl proto narůstá především v době rychlých změn na trhu.

Krise ovlivnila různé segmenty různou měrou, nicméně snížení objemu investic do nemovitostí i objemu nově pronajatých ploch je obecným trendem, stejně jako ochlazení poptávky i nabídky nových projektů, ztížený přístup developerů k financování a zvýšená opatrnost investorů vyvolaná kolísáním trhu.

Vývoj na jednotlivých segmentech realitního trhu ČR

Na dopady ekonomické krize do jednotlivých segmentů realitního trhu se nyní podíváme podrobněji.

Rezidenční trh

Trh rezidenčních nemovitostí je dlouhodobě stabilní součástí realitního trhu, a to i přes razantní snížení dynamiky. Pokles zájmu o hypoteční financování a stagnace cen v některých segmentech je způsobena nejen přímými dopady krize, ale i opatrnými motivy a spekulací na další pokles cen nemovitostí. Prostor pro investiční příležitosti je především v regionech. Přetrvávají i některé další problémy, které vznikly již před krizí. Probíhající deregulace nájmu teprve ukáže skutečný stav bytového fondu, ceny tržního nájemného a tím i výši dosažitelných výnosů na bytovém trhu.

V západní Evropě se signály o útlumu realitního trhu a zpomalení ekonomik objevují od konce roku 2007. Bylo tedy možné předpokládat, že krize dorazí i do České republiky. Na druhé straně se český realitní trh nacházel a nachází v jiné fázi vývoje než trhy západoevropské. Jedná se např. o nenasycenou poptávku po bydlení, nízkou neobsazenost komerčních prostor v porovnání s Evropou apod. Na základě těchto faktorů bylo možné usuzovat, že dopad finanční krize na český realitní trh bude mírnější. Útlum dílčích trhů je tak ovlivněn i částečným nasycením poptávky a většími nároky nájemců/kupujících na kvalitu projektů. Nekvalitní či předražené projekty by tak zůstaly částečně neobsazené/neprodané i v případě, že by finanční krize neprobíhala.

• Investice, ceny

V průběhu roku 2009 klesala celková investiční aktivita jak na rezidenční trhu tak i na realitním trhu celkově. Prodej hypoték se snížil o 39 % i přesto, že ceny rezidenčních nemovitostí klesly průměrně o 11,7 %. Pokles se týkal především ceny bytů v panelových bytových domech, které klesly v některých lokalitách až o třetinu, a bytů v méně atraktivních lokalitách. Ceny nových bytů se snížily během roku 2009 v průměru o 7,1 %. Developeri řešili tlak na snižování cen většinou formou bonusů na vybavení bytů a dočasných cenových zvýhodnění tak, aby katalogové ceny nebyly dotčeny. Prohloubil se tak rozdíl mezi nabídkovými a skutečně realizovanými cenami, který se v průměru pohybuje mezi 10 a 20 %. Finanční krize se projevila i na straně nabídky, developeri pozastavili řadu projektů a vyčkávali, jaký bude další vývoj na trhu. Přispělo k tomu i celkové zpřísnění požadavků při poskytování úvěrů, tedy zvýšení podílu vlastních prostředků a předprodejů.

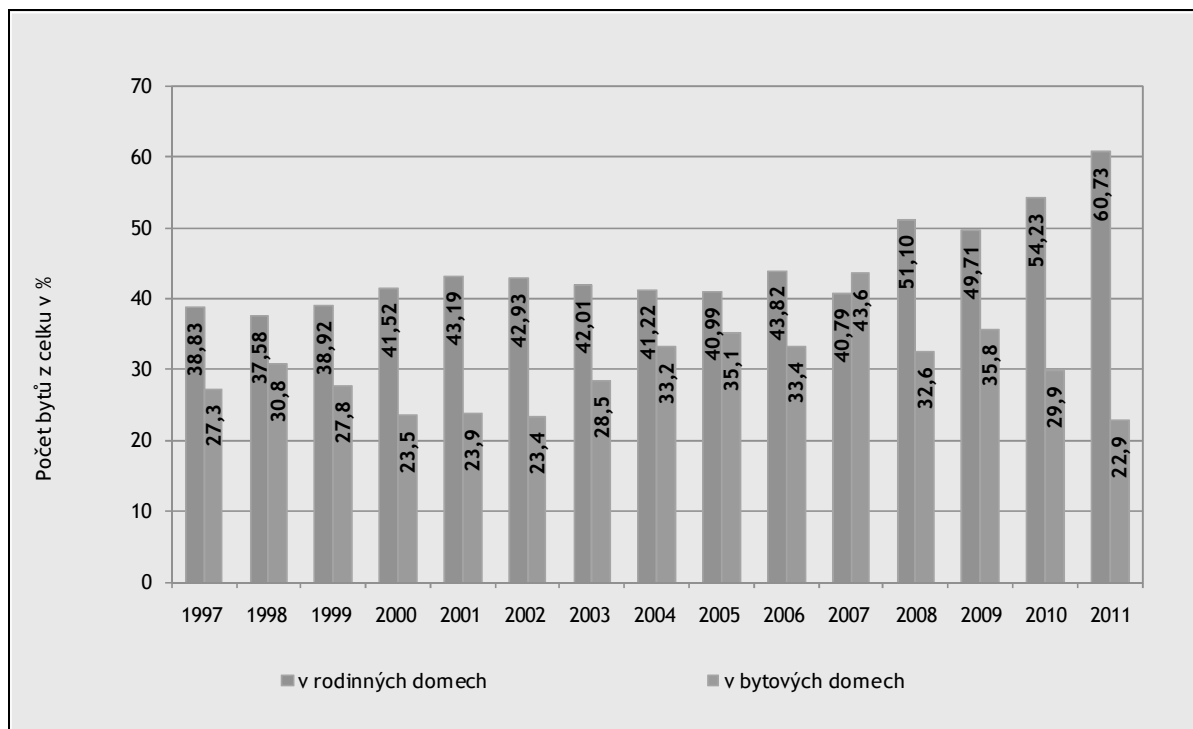
Ještě v průběhu roku 2011 cenový vývoj stagnoval nebo pokračoval mírný pokles cen. V závěru roku došlo k navýšení prodejů vlivem avizovaného zvýšení DPH v roce 2012. Do budoucna lze předpokládat, že prodejní ceny budou kopírovat vývoj ekonomiky, určujícími budou příjmy domácností a vývoj úrokových sazeb.

• Výstavba

V letech 2009 a 2011 je patrný výrazný pokles počtu zahájených bytů v bytových domech (viz graf níže). Tato skutečnost nastala vlivem situace, kdy po roce 2009 prodeje výrazně poklesly, a trh zaznamenal obrovský šok. Již zahájené byty, které developeri museli dostavět, ale již je nedokázali prodat, tímto vytvořili zásobu tzv. ležáků. Jejich počet představoval ke

konci 1. pololetí roku 2012 ve velkých developerských projektech s 50 a více byty celkem 2034 dokončených neprodaných bytů.

Obr. 1: Vývoj bytové výstavby v období 1997 až 2011



Zdroj: Český statistický úřad

- **Výhled**

V roce 2012 je očekávána stagnace vývoje cen nemovitostí. V Praze se očekává koncem roku 2012 nárůst cen nemovitostí v atraktivních lokalitách, u panelových domů a v hůře dostupných částech měst pak spíše stagnace nebo mírný pokles cen.

Komerční nemovitosti

Na počátku roku 2008 bylo v segmentu komerčních nemovitostí rozestavěno rekordní množství nových projektů, které se v průběhu roku dostaly na trh. Poptávka po komerčních nemovitostech byla vnímána jako nenasycená, což vedlo k růstu spekulativní výstavby. Během roku 2009 finanční krize zbrzdila poptávku subjektů po nových prostorách a dokončené projekty tak zůstaly částečně neobsazené. Developeři byli donuceni pozastavit některé projekty a v roce 2009 dokončili zhruba polovinu toho, co v předchozím roce.

- **Trh průmyslových nemovitostí**

Jako první byl krizí zasažen trh průmyslových nemovitostí. Jeho růst zpomaloval už od počátku roku 2008, a to především kvůli omezení zahraničních investic. Od konce třetího čtvrtletí 2008 došlo k masivnímu poklesu spekulativní výstavby, realizovány byly pouze projekty se zajištěným nájemcem. Vlivem k poklesu poptávky zaznamenal trh logistických nemovitostí výrazný nárůst míry neobsazenosti i přesto, že výrazné omezení spekulativní výstavby pokračovalo i v roce 2009.

V současné době zažívá český trh logistických prostor jako jeden z prvních sektorů realitního trhu oživení. Nárůst poptávky a minimální výstavba způsobili výrazný pokles neobsazenosti a tím vznikl prostor pro novou výstavbu. V roce 2010 byly realizovány především projekty se zajištěným financováním případně s většinovým nájemcem. Rok 2010

byl rovněž charakteristický důrazem na předpronájmy prostor, což vedlo ke značnému útlumu spekulativního developmentu. Renegociace současných nájemních smluv tvořila přibližně 20 % celkového pronajímaného prostoru.

V roce 2011 probíhala výstavba nových hal (dokončeno 19 hal) i přes to je v roce 2011 nedostatečná nabídka nových skladových ploch a z toho důvodu klesá míra neobsazenosti oproti letům minulým. Podíl spekulativní výstavby je stále omezen na přibližně 11 % z celkové výstavby.

- **Trh kancelářských nemovitostí**

Na trhu kancelářských prostor se krize do konce roku 2009 ze všech segmentů realitního trhu projevila nejmenší měrou. Objemy nových pronájmů i počty dokončených projektů předčily výsledky roku 2007. Ke konci roku 2008 dokonce došlo k růstu poptávky. Neobsazenost však v rozporu s optimistickými odhady v průběhu roku 2009 rostla.

V roce 2010 došlo na trhu s kancelářskými prostory k částečné stabilizaci a ceny nájmu mírně poklesly a neobsazenost vzrostla. Stále častějším problémem je však tzv. skrytá neobsazenost. V roce 2010 bylo dokončeno nejméně kancelářských ploch od roku 1995, nicméně s ohledem na vyšší objem zahájené výstavby byl nastartován růstový trend.

V průběhu roku 2011 došlo ke zpomalení výstavby nových prostor, dokončeno však bylo přes 100 tisíc m² nových kancelářských ploch. Rok 2011 byl rekordním rokem z pohledu investic, jejichž výše přesáhla doposud rekordní objem z roku 2007. Výše nájemného se stabilizovala a oproti roku 2010 nedošlo k výraznějším změnám, míra neobsazenosti mírně poklesla.

Obnovení aktivity trhu přinesl rok 2011. Tento rok byl rekordním z hlediska celkové pronajaté plochy, poměrně vysoký byl i celkový objem nově dokončených kancelářských ploch. Míra neobsazenosti oproti předchozímu období mírně rostla při stagnaci cen nájemného. Vzhledem k dalšímu rozšíření nabídky plánovanému pro rok 2012 lze předpokládat rostoucí tlak na kvalitu kancelářských prostor a další navýšení poskytovaných stimulů ze strany pronajímatelů. Obnovení aktivity trhu sebou přináší i mírný pokles výnosových měř.

- **Trh maloobchodních prostor**

Trh maloobchodních prostor expandoval, i přes důsledky ekonomické krize, až do listopadu 2008. Dopady krize na maloobchodní sektor se začaly projevovat až na začátku roku 2009, kdy byla pozastavena řada nových projektů. Neúspěch některých nákupních center nesouvisel ani tak s finanční krizí jako se špatně zvoleným mixem nájemců či špatně dostupnou lokalitou.

Ekonomická krize se projevila i ve výkonnosti nákupních center, obchody v lokalitách s horší dostupností či špatným mixem nájemců zaznamenaly v průběhu roku 2009 úbytek nakupujících. Začátek poklesu je možné demonstrovat na téměř 3% meziročním poklesu prosincových maloobchodních tržeb v roce 2008. V roce 2009 pokles pokračoval, když se maloobchodní tržby propadly o 4,3 %. Pokles trhu dokumentují i ostatní ukazatele. Návštěvnost nákupních center poklesla v roce 2009 meziročně o 5 – 6 %, obrat až o 30 % a stejně se vyvíjí i výše nájemného maloobchodních ploch. Klesající trend pokračoval i v roce 2010, kdy klesla návštěvnost tuzemských obchodních center meziročně o pět až deset procent a obrat o deset až třicet procent. V roce 2011 byl vykazován mírný růst spotřebních výdajů, a to ve výši 1,9 %. Dle prognózy na rok 2012 bude v prvním čtvrtletí roku 2012 pokračovat mírný růst spotřebních výdajů a to ve výši 2,4%.

Závěr

Útlum způsobený ekonomickou krizí se projevil ve všech segmentech českého realitního trhu, nicméně dopady byly v jednotlivých oblastech různě silné. Nejméně zasaženým sektorem je trh kancelářských prostor, který je dlouhodobě stabilní. Oživení v poslední době zaznamenal trh logistických (průmyslových) nemovitostí. Na rezidenčním trhu lze očekávat další diferenciaci projektů, krize otevřela nový prostor pro méně užívané formáty jako je družstevní a nájemní development. Krize jako regulátor trhu poskytuje prostor pro vyčištění trhu, pro obnovení rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou.

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.

Tato práce byla podpořena grantem Studentské grantové soutěže ČVUT č. SGS12/014/OHK5/1T/11