

31. 12. 2008 03:19

Realitní rok 2008 byl ve znamení začátku krize

Akcie developerských společností rekordně klesly. Přibývá prázdných kanceláří. Nákupní centra v budoucnu porostou hlavně v menších městech.
reklama

PODNIKY A TRHY, reality

Ceny bytů v Česku v posledním čtvrtletí klesly. Vyplývá to ze statistiky společnosti Euronet Media, zpracované z nabídkových cen 42 tisíc bytů z celé republiky, jejichž prodej firma inzeruje na svém portálu. Od září do prosince klesly průměrné ceny starších i nových bytů všech velikostí v zemi o sedm procent na 2,1 milionu korun.

Jde o důsledek globální finanční krize. Kvůli obavám z poklesu příjmů lidé nákupy bytů odkládají. Realitní kanceláře a developéři proto bydlení zlevňují, aby udrželi zájem kupujících. Finanční krize ale zasáhla i další sektory realitního trhu.

Kanceláří má stále ubývat

Trh s kancelářemi v Česku překročil v roce 2008 hranici 2,5 milionu čtverečních metrů. Zkolaudováno bylo rekordních 340 tisíc čtverečních metrů nových moderních kanceláří. Ne všichni developéři ale měli předem sjednané nájemce, a proto neobsazenost vzrostla ze sedmi procent v pololetí na nyníjších více než devět procent.

Znamená to, že v Česku je v současné době volných zhruba 230 tisíc čtverečních metrů kanceláří. To je množství, odpovídající zhruba šesti budovám City Tower na Pankráci, což je nejvyšší kancelářský objekt v zemi.

Nově přibyla budova City Tower s plochou 40 tisíc čtverečních metrů developera ECM, Kavčí Hory Office Park velký 36 550 čtverečních metrů firmy Hochtief Development či budova Rádía Svobodná Evropa na pražském Hagiboru s plochou 23 tisíc čtverečních metrů, kterou postavila společnost Orco Property Group.

Společnosti Orco a ECM jsou jedinými developery kotovanými na pražské burze. Pro investory, kteří jejich akcie začátkem roku koupili, byl letošek nejčernějším rokem. Akcie obou developerů během roku razantně klesly, akcie Orca dokonce o rekordních 92 procent.

Ani výhled není nijak růžový. Analytička společnosti Next Finance Ivona Hrušová očekává, že během příštího roku se hodnota akcií developera ECM zvýší jen na 280 korun a akcie společnosti Orco vzrostou na zhruba 180 korun.

"V příštím roce očekáváme menší objem transakcí a růst zájmu o menší prostory," řekl HN analytik poradenské realitní společnosti King Sturge Ondřej Novotný. Nájemné prvotřídních

kanceláří v centrech měst podle něj mírně poroste, protože řada developerů odložila kvůli nedostatku financí zahájení nových projektů, a kanceláří bude proto ubývat.

"Do poloviny roku 2011 bude klesat výstavba i poptávka. Tehdy bude v zemi nejméně volných budov. Na přelomu let 2009 a 2010 by už měly být úvěry dostupnější a developeři znovu začnou stavět. To ale zabere půldruhého roku. Dostatek kanceláří bude proto v Česku k dispozici až koncem roku 2011," předpokládá Novotný.

Výstavba skladů zpomalila

Nejdříve se letos finanční krize projevila na trhu logistických nemovitostí, který svou rozlohou na konci roku 2008 překročil hranici tří milionů čtverečních metrů. Místo očekávaných 800 tisíc čtverečních metrů přibylo jen 640 tisíc.

"Meziročně jde o pokles okolo 30 procent," uvedl Ferdinand Hlobil z realitní poradenské společnosti Cushman & Wakefield.

Od poloviny devadesátých let trh každoročně expandoval až o desítky procent a ke zpomalení podle něho muselo jednou dojít. *"Je pravděpodobné, že i první pololetí roku 2009 bude slabší a trh s průmyslovými nemovitostmi se začne opět hýbat až ve druhém pololetí,"* dodal Hlobil.

Největším developerem v tomto sektoru zůstává s téměř polovičním tržním podílem společnost CTP. První firmou, která veřejně oznámila zastavení své expanze v České republice, bylo zastoupení americké firmy ProLogis.

Retail parky budou menší

Plocha nákupních center převýšila dva miliony čtverečních metrů, když během letošního roku přibylo 300 tisíc čtverečních metrů. Navzdory krizi se expanze tohoto sektoru nezastavila. Letos přibyla hlavně velká nákupní centra, jako jsou Arkády Pankrác, Nisa Liberec, AFI Palác Pardubice a další.

"Vzrostla konkurence a někde proto poklesla návštěvnost. Budoucnost mají regionální nákupní centra v menších městech," soudí Novotný.