

31. 12. 2008 03:19

## Trh realit zažívá nejtěžší období

Developerům chybí peníze. K celkovému zlepšení má dojít až v roce 2010. Ceny bytů začaly v posledním čtvrtletí klesat.

PODNIKY A TRHY, podniky a trhy

Na začátku roku rekordní plány, na konci roku rekordní útlum a očekávání dalších poklesů. Tak vypadal v roce 2008 realitní trh - sektor ekonomiky, který v Česku zasáhla finanční krize nejvýrazněji.

*"Jednou z hlavních příčin stagnace a útlumu realitního trhu v zemi je nedostatek finančních prostředků," uvedl Agnus Wade, ředitel české pobočky realitní poradenské společnosti King Sturge.*

Nedostatek peněz se nejrazantněji projevil v nákupech komerčních budov. Investice do nemovitostí letos v Česku meziročně klesly téměř o dvě třetiny z loňských 2,69 na 1,06 miliardy eur.

Loni byl největším obchodem prodej pražského obchodního centra Palladium za 530 milionů eur. Letos stačila k prvenství ani ne polovina této sumy - za sedm kancelářských budov projektu The Park v Praze-Chodově zaplatil německý fond Degi 235 milionů eur. Druhým největším obchodem byl prodej tří nákupních center v Ostravě a Olomouci, která za 125 milionů eur koupila firma Pradera.

Důkazem útlumu je i to, že kvůli nedostatku peněz ukončil v srpnu svou činnost jeden ze tří českých nemovitostních fondů - Realita.

*"Nynější situaci v Česku lze porovnat se situací ve Velké Británii na počátku devadesátých let, kdy se tamní trh téměř zastavil. První známky oživení v Česku podle mne přijdou v polovině příštího roku, k celkovému zlepšení by mělo dojít v roce 2010," dodal Wade.*

Trh čeká na "supí" fondy

V první polovině roku několik developerů představilo své největší rozvojové projekty.

Jde například o Nové Bubny, které chce za tři miliardy eur do deseti až patnácti let postavit Orco Property Group. Firma zatím do nákupu a zajištění pozemků investovala 1,1 miliardy korun. Projekt má být zahájen v roce 2010 a firma na rozdíl od dřívějších prohlášení dnes připouští, že při výstavbě některých etap může spolupracovat s jinými developery.

Podobně se spolupráci nebrání ani developerská skupina Sekyra Group, která chce za 15 miliard korun během deseti let vybudovat novou městskou čtvrť na pražském Rohanském ostrově.

Společnost Multi Development, která staví novou ostravskou čtvrť Karolina za zhruba 15 miliard korun, se již o projekt podělila. Kanceláře tam od 6. října staví developer Passerinvest.

Jediným soběstačným developerem velkého projektu je Finep, který staví za šest miliard korun první část bytového a kancelářského projektu Západní město na okraji Prahy. Díky tomu, že si tam kancelářskou budovu Diamant objednala firma Siemens, získal Finep potřebné úvěry bez větších problémů.

*"Některé projekty se začínají zpoždovat, jiné zůstávají na papíře. Důvodem je nedostatek peněz. V příštím roce budeme pravděpodobně svědky nucených odprodejů, které budou ceny nemovitostí snižovat,"* soudí investiční konzultant Dušan Šťastník. Pokles cen podle něho potrvá necelý rok. Obrat nastane poté, až budou tak dole, že přilákají "supy".

*"Jde o oportunistické fondy, jejichž strategií je koupit co nejlevněji i s vysokým rizikem, poté nemovitost zhodnotit a prodat se ziskem vyšším než dvacet procent. Jde například o společnosti Europa Capital, Apollo Real Estate či Carlyle Real Estate. Až začnou nakupovat v Česku, je to známkou toho, že trh je na dně a poté už jen poroste,"* dodal Šťastník.

Prodej bytů se zpomalil

Nedostatek peněz poznamenal i trh s byty. Zatímco ještě do září ceny bytů v zemi většinou rostly, během posledního čtvrtletí roku 2008 začaly ve většině měst klesat.

Od září do prosince se snížila průměrná cena bytu v Česku o sedm procent z 2,26 na 2,1 milionu korun. Jde o průměr nabídkových cen 42 tisíc nových a starých bytů všech velikostí ze serveru Euronet Media. Pokles cen je reakcí na pokles zájmu. Členové Komory realitních kanceláří letos za tři čtvrtletí prodali 4038 bytů, to je meziročně o 38 procent méně. O pětinu nižší zájem o nové byty registrují i realitní firmy Lexxus nebo Ekospol.

Kvůli nízkému zájmu někteří developeři už své bytové projekty odkládají, jako třeba Orco v Kutné Hoře.

*"Lze předpokládat, že developeři některé projekty zastaví či odloží s cílem zabránit propadu cen,"* soudí Filip Endal, analytik Deloitte.

*"Poklesnou ceny panelákových bytů, ale o kvalitní projekty v dobré lokalitě zájem potrvá,"* říká ředitel Ekospolu Evžen Korec.

Ani kvalitní projekty ale nyní na odbyt nejdou. Rok po kolaudaci je v pražské Galerii Myšák, která patří fondu CPDP, šest z 32 bytů volných včetně luxusní mezonetové rezidence za 90 milionů korun. Současně tam zůstává prázdná téměř polovina kanceláří.