

Pokles cen je přechodný

ZDENA LÍKAROVÁ

Koncem příštího roku by mohlo dojít k oživení realitního trhu. Alespoň tak to tvrdí prezident Asociace realitních kanceláří České republiky Jaroslav Novotný.

Jaká je v současné době situace na trhu? Kupují a prodávají lidé byty, anebo trvá období stagnace?

Trh rozhodně nespí. Samozřejmě, že došlo k poklesu počtu obchodních případů, ale rezidenční nemovitosti se prodávají, poptávka existuje. Je však třeba správně stanovit prodejní cenu.

Pokud si vytvoříme průměr všech typů operací v této oblasti, stagnace trvá a je patrná. Vzájemné chování poptávky a nabídky vždy směřuje k vyrovnanému vztahu. Zdá se, že teď se nacházíme v této etapě vývoje trhu.

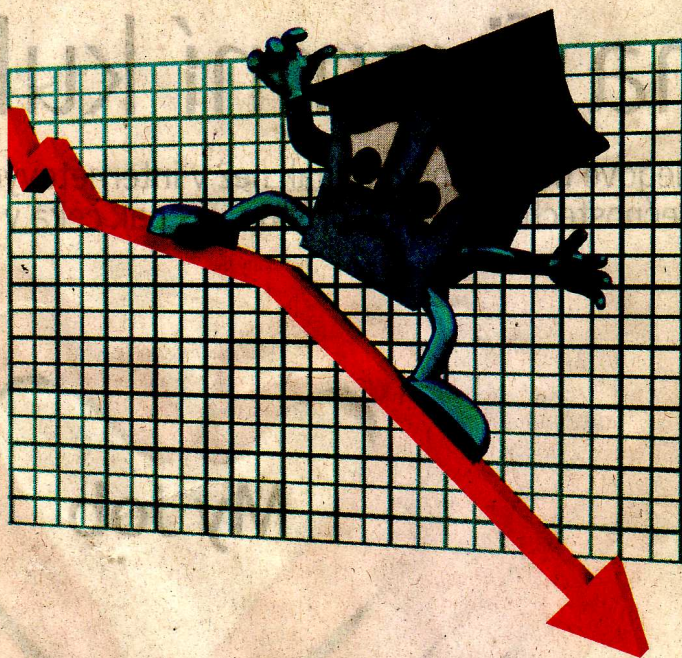
Ceny bytů zajímají každého – o kolik poklesly a kde?

O této problematice se toho napsalo tolik, že uvádět nová čísla je snad zbytečné. Ceny poklesly, to je fakt a jednotlivé oblasti trhu to zasáhlo od jednotek procent až k desítkám. Myslím, že to však nebylo v extrému více než 30 procent. Různé zdroje publikují přesná procenta, absolutní částky, ale podle mého názoru je to vždy výsledek přesných výpočtů z nepřesných zdrojů.

Trendy a rámcová čísla jsou však zřetelné. Trh oslabil jak v četnosti obchodů, tak v cenách. Nejvíce to postihlo teritoria s vyšší nezaměstnaností a ekonomickou výkonností. Co se týče lokalit, pochopitelně jsou i projekty, které mají špatné místo, a tam obchody stagnují.

Myslíte si, že ceny bytů ještě klesnou, anebo se pokles již zastavil?

To je otázka, na kterou se nedá odpovědět jednoznačně. Současná situace podle mne nasvědčuje tomu, že ceny se už stabilizovaly, dokonce že v některých případech už nastal mírný růst. Nechci však být naivní optimista. U obchodů s nemovitostmi je to složitější, není to standardní



OŽIVENÍ NA TRHU S REALITAMI? Odborníci zastávají názor, že k němu nedojde dříve než koncem příštího roku. Ilustrace: Shutterstock

zboží. Určitě budou lokality a projekty, kde ještě může dojít k poklesu.

Do vývoje však mohou vstoupit i různé nestandardní faktory (zásahy státu nebo vyšší delikvence ve splacení hypoték), které pak mohou ovlivnit vývojové trendy. Na serióznější hodnocení je k dispozici málo údajů v krátkém časovém úseku.

Je tento pokles cen trvalý, anebo ho vidíte jako přechodný? Vrátní se ceny bytů na úroveň cen roku 2009?

Nic se nikdy nevrátí tam, kde bylo... Cenový pokles byl zákonitý a nastal by bez ohledu na finanční krizi, to jsou prostě zákonitosti fungování trhu. Nic neroste do nebe a nic nemusí klesnout k nule. Pokles cen je přechodný a dříve nebo později dojde k oživení.

Cenová úroveň roku 2009 vznikla vyvrcholením synergetického působení celé řady faktorů, které se v budoucnu nemusejí potkat (vstup České republiky do Evropské unie, posuny v oblasti daně z přidané hodnoty, soutěžení bank o hypoteční trh, demografický vliv, celosvětový optimismus a podobně).

V budoucnu bude všechno trochu jiné.

Jak se podle vašeho názoru budou vyvíjet ceny bytů ve starších panelových domech?

Na tuto otázku se nedá odpovědět jednoznačně.

Ceny takzvaných panelových bytů se budou vyvíjet podle toho, kde se nacházejí, kdo je vlastní, jak budou fungovat společenství vlastníků bytových jednotek a jak bude fungovat komunální sféra.

Praxe však ukazuje, že již nyní existují v tomto ohledu poměrně velké rozdíly.

Ano, jinak se vyvíjejí ceny v místech se špatnou infrastrukturou, s cíleně budovanou specifickou sociální strukturou obyvatel a jinak v místech s výbornou dopravní dostupností a komplexními službami.

Technický stav řady objektů je nad očekávání dobrý, předpokládaná životnost je mnohem delší, než se čekalo, a užitná hodnota vlastních bytů je mnohdy vyšší než v případě projektů nových.

Momentální ceny jsou příznivé. To jsou faktory, které mohou způsobit, že poptávka po takových objektech vzroste a to se může samozřejmě odrazit i na cenovém oživení.

Jsou místa, kde se tak již děje. V pražských poměrech jsou to například místa u stanic metra.

Kdy lze očekávat výraznější oživení na realitním trhu?

Současná doba je charakteristická stále tím, že dochází k cenovému sblížení představ prodávajících a možností kupujících.

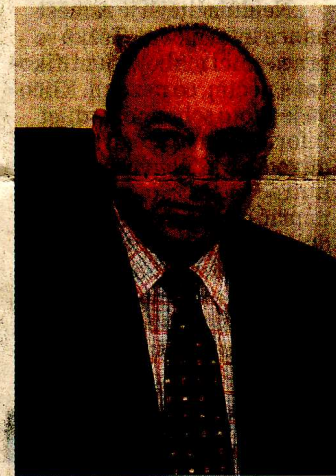
To platí především pro prodej rezidenčních nemovitostí, ale i některých komerčních. Trh s nemovitostmi se v různých oblastech chová trochu rozdílně a některé segmenty ani výrazný útlum nezaznamenaly – naopak, jsou stabilní nebo mírně rostou.

Mám na mysli nájemní ceny některých bytů, kanceláří nebo obchodních ploch.

Trh tahá hlavně prodej v oblasti rezidenčního bydlení a obchod s komerčními objekty. Zde se objevují některé pozitivní signály; je však třeba počkat na dlouhodobější trendy.

V jaké časové perspektivě?

Domnívám se, že pokud nenastane nic mimořádného (nezmění se regulační a daňové opatření státu, nedojde k politické nestabilitě, chování finančních ústavů bude odhadnutelné a platební morálka zákazníků dobrá), mohli bychom koncem příštího roku opatrně konstatovat, že začíná oživení.



JAROSLAV NOVOTNÝ.
Foto: archiv Asociace RK ČR