

REALIT

Developeři hledají cesty jak překonat krizi

27.2.2009 - Realitní trh prochází krizí, o tom není žádných pochyb. Většina developerů rozhodně nesedí v kanceláři a nečeká, až krize odezní. Někteří lákají zákazníky na levnější byty či různé bonusy v podobě automobilů a podobně. Jiní zase hledají nové možnosti na trhu a uvažují například o výstavbě nájemních bytů.

Realitní trh prochází krizí, o tom není žádných pochyb. Většina developerů rozhodně nesedí v kanceláři a nečeká, až krize odezní. Někteří lákají zákazníky na levnější byty či různé bonusy v podobě automobilů a podobně. Jiní zase hledají nové možnosti na trhu a uvažují například o výstavbě nájemních bytů. Ač si developeři stěžují na špatný prodej svých projektů již několik měsíců, zájem o nemovitosti podle některých realitních kanceláří koncem roku po několika měsících poklesu a stagnace ožil. „V prosinci jsme v porovnání s listopadem i předchozími podzimními měsíci prodali o třetinu více bytů. Z rozhovorů s kupujícími vyplývá, že většina z nich na několik měsíců odložila své rozhodnutí pořídit si nové bydlení. Koncem roku ale již mnozí z nich nechtěli dále čekat na další cenový vývoj po předchozím snížení cen,“ uvedl obchodní ředitel společnosti MEXX Reality Josef Šinágl. Zvýšenou poptávku táhl jednoznačně prodej bytů ve starších cihlových domech, které jsou nyní po poklesu jejich ceny o zhruba 20 procent (v průměru za posledních šest měsíců) nejžádanější. „U starších bytů v dobrých lokalitách totiž už ve shodě s dalšími odborníky na realitní trh neočekáváme výrazný cenový pokles, ve vybraných lokalitách spíše již ceny budou stagnovat. Prodej těchto bytů se v závěru roku zvýšil ve srovnání s předchozími obdobími téměř o polovinu,“ doplnil Šinágl. Podle něj je nyní možné na realitním trhu nalézt velmi kvalitní starší byty v dobrých lokalitách.

U novostaveb se čeká na pokles cen

Naopak u bytů v novostavbách a u panelových domů se dosud situace tak výrazně nezměnila. „U nových objektů lidé stále spekulují na možný pokles cen. V tomto případě skutečně čekáme, že by ceny u některých objektů měly ještě jít dolů tak, jak developeři budou rozprodávat hotovou výstavbu. Počet prodaných bytových jednotek se nicméně již i díky prvním slevám od developerských firem ustálil,“ pokračoval Šinágl. Starší panelové byty podle něj čeká ve většině případů v první polovině tohoto roku cenový pokles o 10 až 15 procent. „Ceny bytů v panelácích již šly v loňském roce dolů zhruba o čtvrtinu, což je velmi výrazné. Počet obchodů v prosinci v tomto segmentu mírně poklesl v řádu jednotek procent,“ doplnil Šinágl. Růst poptávky se zatím podle Šináglů týká hlavně Prahy a dalších velkých měst.

Některé firmy hlásí růst prodeje

Zatímco většina realitního trhu hlásí pokles, v realitní kanceláři Skanska měli poslední dva měsíce roku 2008 opačnou zkušenost. Zatímco počátek podzimu byl ve znamení útlumu, prodeje v listopadu a prosinci vzrostly oproti plánům o desítky procent. I bez výprodejových akcí tak nové bydlení našla za posledních šest týdnů téměř stovka zájemců. „Klienti už vědí, že na rozdíl od většiny ostatních developerů nepoužíváme bankovní úvěry, ale všechny naše

projekty stavíme z vlastních peněz,“ připomíná generální ředitel Skanska Reality Björn Mattsson. Hlavním lákadlem přitom podle zkušeností makléřů nejsou ani tak dlouholeté akce typu poukázka na kuchyň za 150 tisíc korun zdarma, ale fakt, že se díky konkrétním projektům dostanou k výhodnější hypotéce. „Spolupracujeme se všemi významnými hypotečními ústavy a klientům garantujeme výhodnější podmínky, než kdyby přišli do banky sami. Týká se to výše poplatků, úrokových sazeb, ale třeba i možnosti dosažení na 100% hypotéku, což v této době rozhodně není standardní,“ upřesňuje Nad'a Ptáčková, ředitelka marketingu a prodeje Skanska Reality.

První developeři snižují ceny bytů

Velké realitní firmy sice ceny nových bytů dosud oficiálně nesnížily, na trhu se však již objevují menší projekty, které nové byty zlevňují. Mezi první patří společnost T. L. S. Group, která na webu nabízí nové byty v Praze s 20procentní slevou. Další realitní firmy nabízejí k bytům nejrůznější akční slevy a bonusy. T. L. S. nabízí v Praze 5 celkem 30 bytů. Polovina z nich je však stále ještě bez kupce. Dokončení první části projektu přitom firma podle vlastních údajů plánuje na letošní duben. Druhá fáze má být hotová na jaře 2010. Developerské firmy v současnosti čelí propadu poptávky po novém bydlení o pětinu až třetinu. Žádná z hlavních realitních firem však s cenami dolů ještě oficiálně nešla. Spíše stagnaci cen bytů očekává letos také většina realitních odborníků. Přední developerské firmy CPI Group, Finep a Central Group začaly lákat zákazníky na klíčky od auta k bytu zdarma. Nabídka se však u nich omezuje jen na určitý projekt, typ bytu nebo na vymezené časové období. Skanska Reality k některým bytům nabízí jako bonus kuchyňskou linku. Orco zase u vymezených projektů oznamuje slevy na garážová stání nebo výprodej sklepů.

Uvažuje se o výstavbě nájemních bytů

Díky hospodářské recesi, která postihla i realitní trh, developerské firmy začínají v době poklesu poptávky po novém bydlení přehodnocovat postoj k výstavbě nájemních bytů. Některé společnosti chtějí pronajmout v současnosti neprodejné byty, další developeři uvažují dokonce o výstavbě nových nájemních projektů. Například společnost Eube Allana Jírka chce k pronájmu nabídnout byty z některých projektů, které v současnosti marně hledají kupce. „Určitě to bude lepší situace, než mít byt volný,“ uvedl šéf Eube. Lidé někde bydlet potřebují, zájem o nájemní bydlení se tak podle Jírky může v budoucnosti dále zvyšovat. Podobný přístup potvrdil také Štěpán Havlas ze společnosti Finep Holding. Firma prý dokonce uvažuje o výstavbě celých nájemních projektů. „Vidíme v tom na trhu potenciál, díra tam určitě je,“ poznamenal Havlas. Architekt Michal Šourek ze společnosti MSG holding však vyjádřil obavu, aby větší důraz developerů na nájemní byty neznamenal pokles jejich kvality. „Nemusí to tak být,“ polemizoval Jírek. Firmy se prý naopak můžou kvůli úspoře nákladů na provoz bytů začít více orientovat například na výstavbu nízkoenergetického bydlení.

Razantní pokles cen nepřijde

Na trhu může být v roce 2010 nedostatek nových bytů. Developerské firmy totiž kvůli ekonomické krizi odkládají výstavbu bytových projektů a vyčkávají na příznivější situaci. Menší počet nových bytů však také zabrání pádu jejich cen. V této otázce se shodují například Štěpán Havlas a Allan Jírek. „Co není rozestavěné, bude odložené,“ poznamenal Havlas. Především letos to ale podle něj sníží zejména v Praze množství nových bytů v nabídce. Podle Jírky ale bytová výstavba téměř zamrzla také v regionech. Ceny nového bydlení v této situaci podle představitele Finepu určitě neklesnou. „Nečeká je však ani dramatický nárůst,“ dodal

Havlas. Představitelé developerských firem se shodli také na tom, že bude jen velmi obtížné naplňovat požadavky bank na množství předem prodaných bytů. Peněžní ústavy nyní po realitních firmách chtějí 30 až 40 procent bytů prodaných dříve, než jim poskytnou úvěr na výstavbu. „Prodávat 30 až 40 procent bytů z papíru je dnes téměř nereálné,“ uvedl šéf Eube. Podle něj tak developeři musejí s bankami zahájit diskusi o novém modelu financování. „Může jít však vývoj dál stejným tempem?“ oponoval otázkou Petr Merežko z České spořitelny. Podle bankéře byl totiž v posledních letech vysoký nárůst rozestavěných bytů neudržitelný.

Ceny bytů v Praze mírně klesly

Krise realitního trhu zasáhla na konci roku také Prahu. Nabídkové ceny pražských bytů klesly v posledních třech měsících loňského roku poprvé od roku 2005. Ve srovnání s předloňským třetím čtvrtletím byly nižší o 1,7 procenta. Také v rámci celé republiky se nepřetržitý růst cen trvající od roku 2005 téměř zastavil. Vyplývá to z údajů Českého statistického úřadu. Silnější růst nabídkových cen bytů trval podle statistiků v regionech, kde se v závěru loňského roku zvýšily téměř o dvě procenta. V celém Česku to bylo o 0,2 procenta. „Snížení cen je patrné zejména u bytů méně kvalitních a v horších lokalitách,“ řekl realitní odborník Karel Dudych z mezinárodní poradenské společnosti Jones Lang LaSalle. „U nových kvalitních projektů nelze zásadní pokles cen očekávat, neboť prostor pro manipulaci s cenou mají developeři omezený,“ dodal. Ještě ve třetím čtvrtletí 2008 ceny bytů v regionech vzrostly o 4,7 procenta. V Praze to tehdy byl ve čtvrtletním srovnání skok o 6,1 procenta, v celé republice o 5,4 procenta. Jak upozornil analytik mezinárodní poradenské společnosti King Sturge Ondřej Novotný, začaly se v loňském druhém pololetí na trhu s byty projevovat důsledky ekonomické krize. „K jejím projevům mimo jiné patří ochlazení poptávky po bydlení a snížení tempa růstu cen rezidenčního bydlení,“ uvedl Novotný. Společnost **EuroNet Media** na serveru www.realitymorava.cz uvedla, že za leden se průměrné ceny bytů v celém Česku snížily až o 4,5 procenta. Průměrné ceny se snížily ve všech okresech České republiky kromě okresů Strakonice, Jablonec nad Nisou, Uherské Hradiště a Cheb. Portál aktuálně sleduje ceny 48 659 nemovitostí v celé republice. „Tentokrát ovšem došlo k plošnému zlevnění všech kategorií, vyjma bytů 1+1, u kterých jsme zaznamenali v tomto měsíci nečekaný nárůst cen,“ uvedl na serveru Michal Pich z **EuroNet Media**. Stavební úřady povolily v listopadu podle nejnovějších údajů ČSÚ výstavbu 3140 bytů, což bylo meziročně o 9,3 procenta více. Z toho novou výstavbou vznikne 2674 bytů, tedy o 313 bytů více ve srovnání se stejným obdobím roku 2007.