

Jak se vyvíjel bytový trh v roce 2007



Author: Jiří Chvátal | Published: 29.10.2007

„Některé realitní kanceláře se předhánějí v tvrzeních o kolik procent ceny bytů v ČR rostou. Krize hypoték v USA pak ještě vyostřily debatu, jestli jsme před nějakou propastí bytového trhu, zda ceny bytů dále porostou či nikoli a jak to s nimi je. Názory se mohou různit, nicméně je užitečné připomenout si, jak média prezentovala pohyb na trhu bytů v uplynulých letech,“ uvedl Jiří Pácal.

V Hospodářských novinách vyšel před časem článek nazvaný Byty jsou nejdražší v historii, kde se píše, jak ceny bytů vyletěly v první polovině roku o 25%. Řeč je o bytech v Praze. „Nic proti uveřejněným závěrům, jen jsem si nebyl jist, zda se skutečně jedná o cenový nárůst v letošním roce,“ řekl Pácal a pokračoval. „Protože si děláme monitoring několik let dozadu, vzal jsem si rok 2006. Zde v podstatě stejný tým redaktorů z Hospodářských novin v roce 2006 napsal: Ceny bytů podražily o 30%. Takže to máme dohromady 55% za necelé dva roky.“

V roce 2005 psala Mladá fronta, že ceny bytů v metropoli stouply o 10% a trhají rekordy. „Rozhodně nejde o informace, které by byly jakkoli vytrženy z kontextu. Jsou to články, jež odpovídají tomu, co se psalo ve všech médiích. V roce 2004 došlo podle informací tisku rovněž k desetiprocentnímu nárůstu, takže když to sečteme dohromady, máme to 25, 30 a dvakrát 10 procent,“ počítal Pácal.

Přitom podle zmíněného článku v Lidových novinách stál panelový byt v Praze na Barrandově 2 miliony, na Petřínách 2,7 milionu, v Řepích 2,15 a na Černém Mostě rovněž 2 miliony korun.

Ceny bytů v Praze rostou o inflaci

„Když se podíváme na ceny bytů v roce 2007, jsou prakticky stejné, ale mezitím nám měly podle médií vyrůst o 75%. To jen tak na okraj, jak líčí ceny bytů sdělovací prostředky. Osobně si myslím, že je k tomu třeba přistupovat s určitou rezervou,“ zdůraznil Jiří Pácal.

Stavební forum



Zpráva Asociace realitních kanceláří z roku 2006 mluví o tom, že ceny bytů rostou mírně, nabídka rozestavěných bytů v Praze dokonce převyšuje poptávku, takže asociace nepotvrzovala zprávy médií. Český statistický úřad má bohužel pouze starší data, (končí rokem 2005), protože bere za základ obchody zrealizované přes ministerstvo financí a finanční úřady, nicméně autoři zprávy došli k tomu, že ceny bytů v Praze rostly mezi rokem 2001 až 2003 zhruba o 15 až 20%, v roce 2004 se růst zastavil a nadále ceny stagnovaly; zvyšovaly se pouze ceny bytových domů a rodinných domků.

Vlastní průzkum Central Europe Holding zahrnující zhruba 153 bytových projektů vycházel z cenové úrovně nově stavěných bytů v letech 2002 a 2006 a ukázal nárůst cen za pět let o zhruba 25%.

„Můžeme říct, že ceny bytů v Praze jednoznačně rostou. Porovnáme-li však ceny nově stavěných bytů před deseti lety s dnešními cenami, vidíme, že nárůst prakticky kopíruje inflaci,“ uvedl Jiří Pácal.

Co se skrývá za růstem cen v regionech

Na druhou stranu se podle Pácala ukazuje, že nárůst cen bytů v některých regionech je relativně velice výrazný, až o desítky procent. V České republice se tradičně obchodovalo s družstevními byty, případně s rodinnými domky. Byty ve vlastnictví tu existují teprve od roku 1994. A kde se vzaly? Nové byty se v letech 1994-5 prakticky nestavěly, na trh se dostávaly byty uvolněné privatizací obecního bytového fondu, převody družstevních podílů nebo prodejem podnikových bytů. Těchto bytů však bylo poměrně málo, takže trh se rozvíjel velice pozvolně.

Podíváme-li se do regionů, do menších měst, ale i do středně velkých měst se čtyřiceti padesáti tisíci obyvatel, zjistíme, že trh s byty ve vlastnictví je tam velice malý a proto snadno může vykazovat rozkolísanost cen.

„Vůbec největší nárůst v České republice měl v uplynulém roce Frýdek Místek - 40%. Tak jsem se podíval, kolik se tam za posledních 10 let postavilo bytů. Bylo to 321, z toho za rok 2006 pouze 20 bytových jednotek. Co tím chci říct? V podstatě jen to, že za těmi čtyřiceti procenty nárůstu může být i skutečnost, že se jedná o poměrně velmi malé množství zrealizovaných obchodů. Nešťastné Troubky postavily po povodních v podstatě stejný počet bytů jako celý Frýdek Místek za 10 let,“ zdůraznil Jiří Pácal.

Různost hodnocení mezi jednotlivými subjekty na realitním trhu může podle něj spočívat i v tom, že se často dělají zobecňující závěry z malé datové řady. „Bohužel, v České republice neexistují žádné seriózně dělané bytové indexy, takže kdokoli na trhu si může uvádět vlastní subjektivní informace, vydávat je za jediné správné a neexistuje žádná možnost objektivního ověření. Doufejme, že se to časem zlepší,“ uzavřel Jiří Pácal.

Nedostatečné rozlišení produktů



Petr Illetško potvrdil, že při referencích o trhu nemovitostí se používá mnoho zjednodušujících informací. Cenový vývoj v Praze a okolí se mnohdy vydává za údaje o celé republice, což je velmi zkreslené v tom, že pražský trh je před regionálními trhy o mnoho napřed. Mnohdy se také nerozlišuje mezi tím, zda je řeč o zvyšování ceny rezidenčních nemovitostí obecně nebo jestli se bavíme pouze o zvyšování ceny bytů bez zahrnutí např. rodinných domů.

„Třetím problémem je, že se často nerozlišuje mezi novými byty a starší výstavbou. Naše vlastní průzkumy o pohybu cen od začátku letošního roku ukázaly průměrný nárůst cen v Praze o 6%. Tento průměr se pak liší v závislosti na tom, zda posuzují cihlové nebo panelové byty v okrajových částech Prahy. V oblasti Petrovic nebo Měcholup jsme např. zaznamenali stagnaci až mírný pokles cen,“ uvedl Petr Illetško.

Praha je podle něj navíc specifická v tom, že pokud jde o strukturu bytového fondu, tak je zde v porovnání s regiony poměrně málo rodinných domů vůči bytům. V libereckém regionu je například stropem pro růst cen bytů to, že jim v určité výši začnou konkurovat starší rodinné domy. Pro mladé rodiny je tak výhodnější pořídit si starší rodinný dům nebo rekreační usedlost, než si koupit byt. „To v Praze nefunguje a proto tu ceny bytů stoupají,“ zdůraznil Illetško.

Ceny nových bytů do budoucna porostou



V rámci České republiky existují regiony, kde ceny rostou extrémně, například už zmíněný Frýdek Místek, oproti tomu v Ústeckém kraji ceny stagnují nebo jdou mírně dolů. „Podíváme-li se do budoucna, myslím si, že ceny nových bytů v Praze půjdou dál nahoru. Nebude to však o desítky, ale o jednotky procent. Co se týče starších panelových bytů, v některých lokalitách už dosáhly svého vrcholu,“ prohlásil Petr Illetško.

Ceny nemovitostí budou stoupat v rámci celé České republiky, a to z toho důvodu, že existuje ještě hodně

regionů, které jsou cenově podhodnocené. To je podle Illetška i největší argument proti prohlášením, jaké jsme zaznamenali od České národní banky ohledně cenové bubliny na trhu nemovitostí.

Rozhodující pro růst cen nemovitostí budou preference zákazníků. Ukazuje se, že klienti zejména ve městech kladou stále větší důraz na dopravní dostupnost, a to nejen z pohledu MHD, ale i dostupnosti automobilem. Projevuje se to zejména u rodinných domů v okolí Prahy. „V této souvislosti musím připomenout další otázku, na níž klienti kladou stále větší důraz, a to je občanská vybavenost. Podle našich zkušeností dokonce mnohdy předčí architektonické řešení a dispozici bytu. Klienti jsou ochotni zajet si za zelení o pár kilometrů dál, než aby museli jezdit do centra pro každou službu, kterou potřebují. To jsou ty nejzákladnější trendy, které na trhu z hlediska preferencí zákazníků existují,“ zdůraznil Petr Illetško.

Realitnímu trhu chybí větší regulace

Na otázku Jiřího Pácala, zda existuje na trhu nějaká spolupráce a předávání informací o realizovaných obchodech mezi realitními kancelářemi Illetško odpověděl, že v podstatě nikoli. Trh realitních kanceláří je komplikovaný. Z hlediska legislativního prostředí není nastaven téměř žádný kontrolní mechanismus. Realitní činnost je volnou živností, kterou může dělat každý a prakticky z obýváku.



V posledních letech, uvedl Illetško, můžeme vidět zvláštní jev, že na jedné straně se zde začínají vytvářet silnější skupiny realitních kanceláří, které za sebou mají určité zázemí, jsou schopny investovat do reklamy a rozvíjet pobočkovou síť, na druhé straně roste počet obývacích realitních makléřů. Na tento stav doplácet nejvíce malé realitní kanceláře, které nevykonávají svoji činnost špatně, ale nemají dost kapitálu, aby se zviditelily a mohly investovat do reklamy tolik jako jejich silní konkurenti.

Díky obývacím makléřům, kteří se neštítí používat nekalé praktiky včetně vykrádání nabídek velkých realitních kanceláří, má celý obor v očích veřejnosti nedobrou image. Bohužel asociace realitních kanceláří se tímto problémem nezabývá a neplní tak na trhu svou regulativní funkci. „Trhu by jednoznačně prospěla větší regulace. Funkce realitního makléře by měla být vyjmuta z tzv. volných činností a její výkon podmíněn dvoustupňovou koncesí - pro realitního makléře jako fyzickou osobu a pro realitní kancelář jako právnickou osobu,“ zdůraznil Petr Illetško.

Novela zákona o vlastnictví bytů

Připravovaný zákon o vlastnictví bytů se podle slov Richarda Gürlicha snaží zjednodušit proces rozhodování, takže odpadnou některé problémy se svoláváním schůze vlastníků. Základní filozofie zákona však zůstává stejná, to znamená, nadále budeme kupovat byt a podíl na společných prostorách, případně podíl na pozemku. Veškeré závazky vlastníka se pak budou odvíjet od výměry jeho bytu v porovnání s ostatními byty.

Řada věcí se přesunula do stanov SVJ, zejména pokud jde o práva spojená s užíváním bytu a se správou domu. Prohlášení vlastníka se napříště bude týkat pouze zápisu do katastru, vše ostatní by mělo být ve stanovách.

„Všichni víte, že v současnosti společenství vlastníků jednotek fungují velice špatně. Hlavním důvodem je fakt, že málokdo z majitelů má čas se tomu věnovat. Společenství vlastníků jednotek už nadále nebude vznikat automaticky ze zákona, ale členové ho budou muset založit a doklad o tom předložit na katastr nemovitostí spolu s prvním převodem bytové nebo nebytové jednotky,“ zdůraznil Richard Gürlich.

Novela zákona pregnantně formuluje, co jsou to společné prostory a jak se vypočítává výměra bytu. Zákon, jak upozornil Gürlich, však bohužel neřeší problematickou otázku, kterou je statut garážových stání. Nová úprava by měla být stejná, jako je současné znění, což má několik negativních dopadů na fungování trhu s byty.

Máme-li zaregistrované garážové stání jako podíl na společné části nebytové jednotky, tak v okamžiku, kdy toto garážové stání převádíme, mají všichni ostatní spoluvlastníci předkupní právo. Tento princip zůstává zachován. Bude-li tedy chtít developer nabídnout jakékoli garážové stání, které neprodal, člověku mimo objekt domu, jediná cesta, jak to může udělat, je prodat mu podíl na společných částech domu.

„V takovém případě i člověk, který v daném domě nebydlí - vezmeme-li to ad absurdum - se může za nějakou dobu stát jediným vlastníkem všech garážových stání, a dotyční, kteří v domě bydlí, nebudou mít kde parkovat,“ varoval Richard Gürlich před nebezpečím, jež v sobě skrývá současná i zamýšlená legislativní úprava.

29.10.2007 09:45, Jiří Chvátal