

REZIDENČNÍ TRH V PRAZE TÁHNOU INVESTIČNÍ BYTY

S Miroslavem Linhartem o významu aplikace cenovamapa.org, situaci na tuzemském rezidenčním trhu i potřebě kontroverzní stavby v Praze

Miroslav Linhart je ředitelem oddělení poskytujícího poradenství klientům z oblasti nemovitostí a stavebnictví ve společnosti Deloitte. A právě tato společnost je výhradním poradcem při realizaci unikátního projektu cenovamapa.org, on-line aplikace prodejních cen rezidenčních nemovitostí. Produkt Společnosti pro cenové mapy ze skupiny Hyposervis pro svoji práci využívají jak banky, makléři, tak developéři rezidenčních projektů.

Jaký má tento projekt význam pro člověka, který se na trhu nemovitostí pohybuje jako prodávající či kupující?

Takto pojatá cenová mapa nemovitostí je na tuzemském trhu rezidenčních nemovitostí skutečně unikátní. A s přibývajícimi údaji se stává nepostradatelným nástrojem, který kromě bank a developerů, což běžný občan až tak nezaregistruje, oceňují i znalci a realitní makléři. Díky ní tak mají šanci svým klientům předložit konkrétní a především nezávislé informace o tom, za kolik se v určité lokalitě nemovitosti doopravdy prodávají či nakupují. Významně se tím zefektivňuje proces prodeje – prodávající totiž mají při vstupu do realitky určitou představu o tom, za kolik by chtěli svoji nemovitost prodat. Ale tahle představa je v mnoha případech poněkud odlišná od situace na trhu. V době, kdy mapa prodejních cen neexistovala, měli realitní makléři šanci usměrňovat klientovy představy jen na základě svých vlastních zkušeností a dat. Ale na ta mnohdy nechťeli klienti slyšet a trvali si na svém. Nemovitost pak v nabídce figurovala týdny, ba měsíce, postupně zlevňovala, což na její atraktivnosti rozhodně nepřidalo, a nakonec se stejně velmi často prodala i pod cenou, kterou na počátku makléř navrhoval. Jenže místo několika dní či týdnů se proces protáhl na měsíce, někdy i roky.



Foto: archiv Deloitte

V databázi figurují jak byty postavené před rokem 1994, tak byty z novostaveb. Kolik je v současnosti v databázi podchyceno nemovitostí?

Jsou v ní zaznamenány údaje o více než jednom a čtvrt milionu nemovitostí a 130 tisících transakčních cen. Developerské projekty máme podchycené od roku 1994, včetně transakčních cen z katastru nemovitostí, výstavbu vzniklou před rokem 1994 sledujeme cenově od roku 2013. Cenová mapa poskytuje data v kombinaci s různými mapovými podklady. Developerské projekty sledujeme a každý má v cenové mapě svůj vícekritériální rating, takže lze porovnávat byty srovnatelné hodnoty. Tím pro rezidenční trh a produkty developerů lze stanovit určitou orientační laťku.

Mluvíme o Praze, nebo se cenové mapa vydala sledovat i další místa v republice?

Bavíme-li se o fungujícím rezidenčním trhu, máme na mysli hlavně Prahu a Brno, ale cenová mapa systematicky sleduje kromě nich všechna krajská města v ČR a vybrané okresy kolem Prahy. Bankéři, kteří s našimi údaji pracují, by byli samozřejmě rádi, kdybychom mapovali ještě okresní města. Nicméně v menších městech není dostatečný počet transakcí, aby se sledování zatím vyplatilo. Nový development je v regionech výrazně slabší, a to i díky faktu, že cena metru čtverečního nového bytu je tu velmi limitována. Pohybuje se v průměru do 35 tisíc korun s DPH. A do toho se developer těžko vejde. K tomu musíte mít velmi levný pozemek a levně stavět. Bytové projekty tu proto často budují zavedené stavební firmy, které svoje město či region velmi dobře znají.

« Nůžky se mezi nabídkovou a transakční cenou začaly rozevírat až s příchodem krize, kdy se zásadním způsobem přestala potkávat poptávka po novém bydlení s jeho nabídkou. »

Trh s novými byty v posledních letech prošel těžkým obdobím a zakusil i praktiky, které se dříve používaly jen při prodeji bytů ze starší zástavby. Slevy, stotisícové bonusy, smlouvání o cenu...

Máte pravdu. Tento trend vstoupil do života developerů spolu s krizí. Developeři prvních rezidenčních projektů to vlastně měli docela jednoduché – cena byla nastavena, nediskutovalo se o ní a lidé buď koupili, nebo nekoupili. Nůžky se mezi nabídkovou a transakční cenou začaly rozevírat až s příchodem krize, kdy se zásadním způsobem přestala potkávat poptávka po novém bydlení s jeho nabídkou.



Ilustrační foto: archiv redakce

Dnes se už zase vracíme do standardního prostředí. Developeři, kteří krizi přežili, jsou také v mnohem poučenější a i díky monitoringu trhu, který pro ně zpracováváme, dokážou svůj projekt připravit tak, aby co nejvíce odpovídal dané lokalitě a poptávce. Nicméně i nyní existuje rozdíl mezi nabídkovými cenami a cenami transakčními. Ale není tak velký jako v letech krize.

O jaké projekty, respektive typy bytů je dnes největší zájem?

Jednoznačně můžu říci, že současný trh s novými byty táhnou byty investiční. Tedy byty ve velikostních kategoriích 1+kk až 2+1, které se nacházejí v dobré lokalitě. A právě tyto byty nevykazují téměř žádný rozdíl mezi cenou, za kterou jsou nabízeny, a cenou, za níž jsou nakonec prodány. Developer totiž nemá důvod tyhle byty zlevňovat – poptávka po nich jednoznačně převyšuje nabídku. A pokud je v projektu dobře navržena skladba bytů, pak nemá ani velký důvod k tomu, aby významně zlevňoval byty, které zůstanou volné i po dokončení stavby. Dojde-li u nich ke slevě, nebude je určitě zlevňovat plošně, ale selektivně.

Asi ale nelze obecně konstatovat, že o každý byt v uvedené velikostní kategorii je na trhu zájem jako o byt investiční...

To určitě ne. Investiční byt má trochu jiné parametry než byt určený pro vlastní bydlení. V první řadě hraje roli skvělá dopravní dostupnost – poloha v blízkosti stanice metra či tramvaje,

Pokračování na str. 6 »

» Pokračování ze str. 5

díky níž se jednoduše dostanete do centra. A dále i zavedená, něčím zajímavá lokalita. Fungující infrastruktura v místě musí být samozřejmostí.

Které pražské lokality jsou podle Vás z hlediska rozvoje developmentu a bydlení nejzajímavější?

Za superlokalitu jako takovou považuji Prahu 1 a část Prahy 2. Dále centrální Smíchov, Karlín a Libeň jsou určité místa, která mají našlápnuto na to stát se něčím výjimečným, živoucím městem s mnoha funkcemi. Vinohrady jsou také určitě exkluzivním místem, ale pro klasický development tam už mnoho prostoru nezbývá. Navíc jsou spíš takové staromilské. Karlín je svižný, alternativní. A díky volným pozemkům

« Za superlokalitu jako takovou považuji Prahu 1 a část Prahy 2. Dále centrální Smíchov, Karlín a Libeň jsou určitě místa, která mají našlápnuto na to stát se něčím výjimečným... »

a revitalizací původně industriálních objektů má šanci, aby v Praze konečně vyrostlo něco nového, zajímavého. Podle mě naší metropoli chybí budova, která by přitahovala pozornost, rozvířila diskusi, vyvolávala emoce, v dobrém slova smyslu šokovala. A to je určitě škoda.

Vraťme se ještě na chvíli ke koupi bytu pro vlastní bydlení. Před pár lety to už vypadalo, že vlastnictví nemovitosti je téměř nezbytností. Přece nebudeme do cizí kapsy platit nájem, když si můžeme být pořádit na hypotéku a za patnáct dvacet let žít pod vlastní střechou, říkalo se. Dnes mám ale pocit, že se – zejména mezi mladými lidmi, stále více projevuje zájem o pronájem bytů. Klidně i v lokalitách, které v Praze nepatří k nejlevnějším...

Určitě je tento trend v posledních letech patrný. Jedná se ale o mix různých faktorů. Vraťme se do doby před revolucí,



Foto: Za jeden ze zajímavých projektů, které v Praze v uplynulých letech vyrostly, Miroslav Linhart považuje River City Prague (na snímku v pozadí)

do období, kdy lidé nemohli být vlastníci a byl i velký problém sehnat nájemní byt. Však si to mnozí pamatují – poradníci na OPBH, trvalé bydliště dětí u prarodičů, zaměstnanecké byty ve velkých závodech. Poté, co přišlo uvolnění, významné procento lidí získalo svoji střechu nad hlavou za velmi výhodných podmínek v rámci privatizace. Mnozí však toužili po tom bydlet lépe, kvalitněji, ale neměli kde brát. Bytový fond byl v té době velmi zanedbaný, chyběli institucionální investoři (ti ovšem chybí stále), kteří by stavěli nové nájemní byty, a tak byl hlad po novém vlastnickém bydlení v novostavbách logický.

Musíme si také uvědomit, že v sobě máme jako národ velmi silně zakořeněnou vazbu na místo, jsme fixovaní na svoji nemoovitost. Málokdo se před revolucí hnul z místa, kde s rodinou zakotvil. Nebyli jsme zvyklí stěhovat se za prací. To se samozřejmě s postupem času a se změnou na trhu práce mění. Navíc generace, která dospívá dvacet let po revoluci, je jiná. Velmi často už i v rámci středoškolských studií cestuje, poznává svět a nechce se hned po ukončení studií vázat. A vlastnictví bytu je bezesporu závazek. Máte-li byt, nejste už tak flexibilní. Jistě, můžete ho pronajmout, ale s tím jsou už spojeny určité úkony a těmi se mnozí nechtějí zabývat.

Jana Hrabětová