

Březnový glosář Markéty Mikové: realitní trh se potýká s poklesem důvěryhodnosti



Author: Markéta Miková | Published: 14.03.2011

Krise zastihla řadu podnikatelů na realitním trhu v bláhovém přesvědčení, že trh bude růst neomezeně nebo alespoň ještě hodně dlouho. Dvacet porevolučních let setrvalého růstu (a zejména nenasycené poptávky a stoupajících cen) dokázalo otupit cit pro hodnocení podnikatelského rizika. S příchodem krize však z dřívější slávy zbyly jen stíny. V uplynulých dvou letech prošly developerské projekty nemilosrdným testem a krize odhalila v trojúhelníku lokalita - kvalita - cena mnohé nedostatky. S osiřelými pomníky někdejší stavební horečky se ostatně setkáváme ještě dnes.

Trh kupujících a nájemců

S krizí získali na českém realitním trhu navrch kupující a nájemci. Valem jich ubylo a ti, kteří zůstali, začali nejen detailně zkoumat a porovnávat nabízené nemovitosti, ale především aktivně vyjednávat o ceně a jejím snížení. A například na rezidenčním trhu začaly mnohem častěji padat otázky typu: Odpovídá cena tohoto bytu jeho kvalitě? Jak je možné, že ještě před půl rokem byla cena tohoto bytu o půl milionu korun vyšší? Stojí mi právě tento byt za to, abych dvacet let splácel hypotéku? S klesající poptávkou na sebe nenechal dlouho čekat ani pokles cen. V Praze to bylo v průměru 10 - 15 % u nových bytů a zhruba 15 - 20 % u těch starších. Nicméně navzdory tomuto citelnému snížení cenové hladiny se na konci roku 2010 v Praze nabízelo téměř 9 000 volných bytových jednotek - třetina z nich v už dokončených projektech, třetina je ve výstavbě a třetina ve fázi předprodeje. Přitom z tří tisícovek volných dokončených bytových jednotek na pražském trhu jich bylo 85 % dostavěno v uplynulých dvou letech.

Oživení jen pozvolné

V roce 2010 se ekonomická situace České republiky začala zlepšovat a zejména průmyslová výroba zažila výrazné oživení. Developerům skladových a průmyslových prostor se podařilo zaplnit své budovy, o čemž svědčí také dramatický pokles míry neobsazenosti ze 17,6 % v prosinci 2009 na 10,4 % o dvanáct měsíců později. Co se týče ostatních segmentů realitního trhu, oživení bude spíše pozvolné. Situace na trhu práce není ideální (nezaměstnanost se vyšplhala v závěru loňského roku k 10 %) a výsledky maloobchodních prodejů nadále potvrzují nízkou důvěru spotřebitelů, resp. jejich neochotu utrácet. Bude tedy záležet především na developerech, jak přesvědčí své potenciální kupce či nájemce o výhodnosti koupě či pronájmu právě teď a právě jejich nemovitosti. Bohužel to nebude úplně jednoduché, protože v průběhu uplynulých dvou let kredit developerů dost utrpěl. Uvedu několik příkladů, se kterými se opakovaně

setkávám při kontaktu s médii.

Development a média

V souvislosti s turbulencemi na finančních trzích ve Spojených státech amerických a Velké Británii se v českých médiích relativně dlouho objevoval názor, že středoevropský trh je oázou klidu, kterého se tzv. credit crunch netýká. K této rétorice se ještě dlouhou po pádu investiční banky Lehman Brothers hlásila řada mediálně aktivních českých developerů - ti ujišťovali své klienty, že se nic neděje, a slova jako sleva či prázdná nemovitost byla tabu. Novináři, kteří začali demaskovat problémy českého realitního trhu už v roce 2008, si ze strany většiny developerů vysloužili jen opovržení. Intenzivní snaha developerů odvést pozornost od aktuálních problémů jen zvyšovala zájem novinářů, který se v roce 2009 proměnil v neformální soutěž, kdo dřív objeví další nefungující projekt nebo ideálně developera před krachem.

V roce 2009 byl pokles realitního trhu zřejmý a developeři přistoupili ke slevám a snižování cen. Stačilo, aby je v dané lokalitě oznámil jeden, a jeho přímí konkurenti k nim museli přistoupit také, aby se sami nediskvalifikovali. Oficiální rétorika však byla často jiná, nikdo nechtěl veřejně tzv. ztratit tvář. A tak jsme se i v měsících největšího propadu trhu dozvídali o nových a nových projektech, které budou uvedeny na trh co nevidět. Z prohlášení některých developerů jste mohli lehce nabýt dojmu, že např. výstavba nových čtvrtí na dosud nevyužívaných pozemcích v širším centru Prahy je jen otázkou času. Vize vždy patřily na realitní trh, ale matadoři české realitní žurnalistiky začali poukazovat na rozdíly mezi sny a mnohem prozaičtější realitou.

Důvěra se bude obnovovat pomalu

Ke koloritu mediální komunikace některých tuzemských developerů zvláště v rezidenčním segmentu patří pravidelná varování před stoupajícími cenami či nedostatkem kvalitních nemovitostí s podtextem „kdo dnes koupí, neprohloupí“. Setkali jsme se s nimi například před vstupem České republiky do EU, před zvýšením DPH v roce 2007 a znovu ke konci února tohoto roku. Ať už je základ těchto tvrzení reálný či nikoliv, novináři jsou ostražitější a k těmto alarmujícím zprávám se staví nedůvěřivě. Konkrétně v souvislosti s cenami bytů obvykle kontrují otázkou: kdo dnes sto procentně ví, jestli ceny už opravdu dosáhly svého dna a zda se budou v nejbližší době skutečně zvyšovat?

Realitní trh se podle mého názoru potýká s poklesem důvěryhodnosti, kterou nebude lehké obnovit. Možná by pro začátek stačilo přestat se stylizovat do obětí a přiznat chybu, pokud k ní došlo, nestrašit potenciální kupující či nájemce stoupajícími cenami, ale přijít s férovou nabídkou, a zapomenout na předkrizové doby hojnosti a na budoucím úspěchu pracovat tvrdě, krůček po krůčku.

Autorka působí v konzultační společnosti King Sturge.

14.03.2011 09:15, Markéta Miková