

Mediamonitor: ceny bytů klesnou. Nebo taky ne

Author: Newton Media / SF | Published: 11.05.2009

Z developerských firem v debatách o možném zlevnění bytů nejčastěji figurovala společnost Central Group (viz graf 1). Ta se zapsala do povědomí nabídkou auta k novému bytu či domu. Jinak ovšem šéf firmy Dušan Kunovský v médiích rozšiřoval spíše skeptické názory ohledně dalšího zlevňování nových nemovitostí. Podle něj se ke snižování cen uchýlí spíše problémoví developeři či prodejci bytů v panelových domech, jinak lze očekávat stagnaci a posléze pozvolný růst cen. Reakci firmy na skomírající poptávku popsal Kunovský v Hospodářských novinách (10.4.2009) takto: „Připravujeme pozemky, ale není rozumné nyní stavět. Když prodáme jeden byt z projektu, musíme spustit investici za stamiliony, poptávka je přitom nejistá. Pokud bychom chtěli úvěry, tak nyní banky požadují tak vysoký počet předem prodaných bytů, že už půjčka není třeba. Ted' splatíme drobné úvěry, které ještě máme, a budeme stavět za své.“

Spíše směrem dolů

Obdobně také článek v MF Dnes (10.4.2009), opírající se o vyjádření finančního ředitele společnosti Finep Štěpána Havlase, hovořil o tom, že developeři na krizi zareagují především omezením výstavby. Zákazníci těšící se na výrazné snížení cen si tak prý „mohou nechat zajít chuť“. Podle Havlase totiž omezení nové výstavby povede k tomu, že „po odeznění krize bude v Praze nedostatek kvalitních bytů, a ceny tak naopak mohou růst.“ V poslední dubnové dekádě, kdy média reagovala na údaje Českého statistického úřadu, podle nichž ceny bytů v Česku klesly poprvé od roku 2005, však byl Finep prezentován spíše jako jeden z tahounů snižování cen se slevami přes půl miliónu korun na jeden byt. Podle deníku E15 (28. 4. 2009) dokonce výše slevy mohla dosáhnout až k miliónu.

Kromě slev, bonusů a marketingových akcí se média věnovala i jiným možným cestám, jak by mohli developeři čelit současnému propadu poptávky. Hospodářské noviny (1.4.2009) a deník E15 (29.4.2009) informovaly o tzv. dobrovolných dražbách organizovaných firmou Professionals. Zákazníky měla přitáhnout zejména nízká vyvolávací cena; ta byla stanovena na úrovni 70 % běžné prodejní ceny dané nemovitosti. Reakce developerů na tento způsob prodeje však byly převážně rozpačité. Podobně i na anketní otázku deníku E15 (8.4.2009), zda se developeři pustí do výstavby nájemních bytů, oslovené firmy odpovídaly převážně záporně.

Na tapetě stále Orco

Stejně jako v předchozích měsících i v dubnu byla vůbec nejčastěji medializovanou developerskou firmou společnost Orco. V centru pozornosti se ocitla hlavně na konci první dubnové dekády (viz graf 3), kdy po několika odkladech oznámila hospodářský výsledek za minulý rok. Hodnocení ztráty ve výši 390 miliónů eur se převážně neslo v duchu „ještě horší výsledek, než jsme čekali“. Generální ředitel Orca Jean-Francois Ott se přesto snažil šířit optimistickou náladu. V rozhovoru pro týdeník Euro (20.4.2009) mimo jiné prohlásil: „Ztráta, kterou označujete za rekordní, ve skutečnosti tak masivní není. Hodnota celého portfolia společnosti Orco poklesla zhruba o patnáct procent. V době tak vážné krize, jakou nyní zažíváme, i kdyby tento pokles byl třeba o dvacet procent, není to nic šokujícího. (...) Na celou situaci se dívám tak, že někdy jsou ceny nemovitostí dole, pak rostou a v určité době nastane korekce. Samozřejmě že v portfoliu, jaké má Orco, je pokles hodnoty o patnáct procent závratná suma. Ale skutečně si myslím, že je to ještě slušné vzhledem k nynější krizi.“

Instrumentem, který bude i v budoucnosti zásadním způsobem ovlivňovat chování a plány developerů je územní plán. Stavební fórum proto pořádá ve středu 20.5.2009 diskusní setkání na téma Územní plán Prahy. Klíčovými body programu bude přehled pořizování změn platného ÚP včetně celoměstsky

významných změn, zásady územního rozvoje. hl. m. Prahy versus politika územního rozvoje ČR a diskuse o novém územním plánu. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu diskusí](#).

11.05.2009 09:53, Newton Media / SF