

# Dražby: hubená léta na pokračování?



Author: SF / Petr Bým | Published: 09.01.2009

Bilance českých a moravských dražebníků za rok 2007 nebyla nijak oslnivá. Uskutečnil se historicky nejnižší počet dražeb, jenž oproti roku 2006 klesl o téměř 14 %. Na druhou stranu se tehdy meziročně zvýšila hodnota vydraženého majetku o zhruba 5 %, nicméně i trajektorie tohoto ukazatele v dlouhodobějším porovnání ukazuje viditelný útlum poptávky po prodeji prostřednictvím dražeb. Podle České asociace dražebníků (ČAD) se ani loni tento trend nepodařilo zvrátit. „Situace je čím dál, tím horší, ministerstvo pro vnitřní rozvoj je pasivní a vše se přesouvá do oblasti elektronických aukcí,“ říká Jiří Bureš. Jeho komentář přitom naznačuje, kde podle ČAD leží nejslabší místa tuzemských dražeb: jednak v nevyhovující legislativě (tu má v gesci právě MMR), jednak v neprůhlednosti dražebních procesů, kterou do značné míry eliminují právě zmíněné elektronické dražby. „Prodej dražbou přímo od vlastníků je minimální, existují obavy z pletichářů,“ vysvětluje J. Bureš. Libor Nevšimal z aukční sítě Naxos, která stojí mimo ČAD a s jejími postoji se ne vždy ztotožňuje, v tomto případě slova jejích představitelů potvrzuje: „Osm z deseti našich potenciálních klientů se obává nekalých praktik.“ Stejně tak L. Nevšimal hodnotí stav celého dražebního sektoru: „Pokles cen i zájmu snižuje obraty.“ Příčin dražebního „úpadku“ je ale určitě více.

## Neveselá dražební krajina

Přesně statistické údaje o vývoji dražebního sektoru v roce 2008 sice nejsou k dispozici, ale tón výpovědi účastníků trhu je do té míry shodný, že leccos lze usuzovat i ze starších statistik. Problémy tuzemských dražebníků nejlépe odráží jejich počet. „Předpoklady ministerstva pro místní rozvoj, že po přijetí novely zákona o veřejných dražbách (ty nejsou totožné s aukcemi, které jsou jen veřejnou soutěží zakončenou licitací a které se řídí jinými právními předpisy - pozn. red.) se řady dražebníků rozšíří, se nesplnily“ - tolik vyjádření ČAD, které také uvádí, že k 22.1.2008 bylo evidováno 1 205 dražebníků. Z nich ovšem pouhých 722 provedlo aspoň jednu dražbu, když dalších 376 nepřekonalo hranici 10 dražeb. Dlouhodobá krize sektoru je zřejmá zvláště při porovnání čísel o počtu a objemu realizovaných transakcí: v období 2002 - 2007 klesl jejich počet ze 4600 na 2700, objem z 16,2 na 9,5 miliardy korun. Vývoj v loňském roce byl nejspíš podobný, když nemalou zásluhu na tom mají i banky. „Ty nechtějí financovat problémy, takže se musíme orientovat na investory, kteří mají vlastní prostředky a nejsou závislí na úvěrech z bank,“ říká L. Nevšimal. Podle něj se v dražbách stále poměrně dobře prodávají výnosové nemovitosti, přinášející zisk z nájmu a garantující dobrou návratnost, naopak se prakticky zastavil trh s výrobními areály. V dřívějších dobách šlo o hlavně o textilky, porcelánky a sklárny, nyní k nim přibývají i objekty dodavatelů stagnujícího automobilového průmyslu. Různých „volných“ objektů bývalých továren je tak podle L. Nevšimala po celé České republice velké množství.

Jisté posuny jsou patrné i v regionálním rozložení dražeb, respektive lokalit, v nichž jsou umístěny dražené nemovitosti. „Ostrava jde pomalu nahoru,“ komentuje L. Nevšimal výsledky jednotlivých poboček Naxosu, kterých je na území ČR celkem pět. Atraktivní je podle něj rovněž jižní Morava, kam přiteklo nejvíce kapitálu z Itálie, Rakouska, Německa a Izraele. Investoři přitom mají zájem o reality v centrech měst nad 30 tisíc obyvatel.

### Krize jako příležitost?

Může být tolik přetřásaná krize popudem k obnově zájmu o dražby? Jiří Bureš je v tomto ohledu skeptický a poukazuje i na už zmíněné legislativní problémy: „Zatím se nedraží podle nového insolvenčního zákona, kde je i omezení na zpeněžení dražbou ve výši 5 %. Což u malých dražeb nepokryje ani náklady na znalecký posudek.“ Optimismem nehýří ani Jaroslav Novotný z realitní kanceláře Rak: „Neřekl bych, že lepší či horší časy mohou nějak akcelarovat tento způsob prodeje nemovitostí. Na to, zda využiji prodej formou dražby, mají vliv jiné parametry, jako například převis poptávky nad nabídkou po tom kterém typu nemovitosti, navrhovaná výše vyvolávací ceny a další faktory.“ L. Nevšimal upozorňuje v této souvislosti na další kámen úrazu - kupců je dnes málo a jsou náročnější i stran přístupu obchodníků k jejich potřebám. „Kupující dnes preferují exkluzivitu, nechtějí soutěžit s jinými zájemci.“ Faktory limitující zájem o dražby ovšem vidí i u prodávajících. „Hodně dnes prodávají obce, nyní jde třeba velmi často o někdejší majetek armády, typicky kasárna. Obecní samosprávy ovšem při prodeji požadují splnění různých podmínek, například ohledně budoucího využití objektu či lokality. To ale dražby neumožňují - tady je jediným kritériem nabídnutá cena, prodejce nemá žádnou možnost požadovat cokoli navíc.“

Jistou nadějí nicméně J. Novotný vidí v pravděpodobně vyšším počtu úpadků: „Řada dlužníků nebude schopna dostát svým závazkům vůči věřitelům. Ti pak, jako krajní řešení vztahu věřitel - dlužník, mohou přistoupit k dražbě nemovitosti, jako optimálnímu nástroji k uspokojení své pohledávky. Zda tomu tak ale opravdu bude, ukáží teprve následující měsíce a roky.“

Přes chronické problémy ale dražby z realitního trhu určitě nezmizí. Hodně bude záležet na samotných dražebnících. „Pokud chceme získat někoho, aby se dražby zúčastnil, musí být nabízený objekt velmi atraktivní. A také oslovení zájemců i prodej musí být provedeny co nejkvalitnějším způsobem,“ míní Libor Nevšimal. V našich podmínkách mají dražby určitě své slabiny, ale i nepopiratelné výhody. K těm patří hlavně možnost dosáhnout maximální prodejní ceny. „Naše poznatky ukazují, že za celou dobu, co provádíme dražby, je průměrný rozdíl mezi nejnižším podáním a cenou dosaženou vydražením 80 %,“ vysvětluje Libor Nevšimal. Dobrým příkladem z praxe Naxosu je nedávná dražba nájemního domu v Praze 2. Vyvolávací cena byla stanovena na 24,9 mil. Kč, dražby se zúčastnilo celkem 17 zájemců a cena dosažená vydražením se vyšplhala až na 59 milionů.

Budoucnost dražeb bude také určitě souviset i s vývojem cen. Podle údajů společnosti Naxos zatím není znát, že by u dražených nemovitostí nějak výrazně poklesly. „U většiny prodávaných nemovitostí není nutno zásadně snižovat jejich cenu kvůli krizi,“ míní Libor Nevšimal. Podle něj se ale dá předpokládat, že potenciální investoři právě na takový propad cen čekají, aby mohli začít výhodně nakupovat. Developeři rezidenčních projektů už se snižováním cen začínají - pokud se tento trend prosadí i v některých segmentech komerčních realit, mohlo by to zájem o dražby oživit. Překážkou cenových úprav ale bude jeden z faktorů, který je pro celou oblast realit charakteristický. „Vlastníci prodávaných nemovitostí mají stále přehnaná očekávání,“ konstatuje L. Nevšimal.

Diskusní setkání Stavebního fóra na téma **Recese jako příležitost ke zkvalitňování služeb realitních kanceláří** se koná ve čtvrtek 15. 1. 2009 od 11:30 do 13:30 hodin v hotelu Adria, Václavské náměstí 26, Praha 1. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu diskusí](#).