

Mediamonitor: cenové spekulace pokračují

Author: Newton Media / SF | Published: 18.09.2009

Opačný pohled či názor - ceny naopak porostou - měl zastoupení zhruba o polovinu menší (22 %). Ve zbývajících třetině příspěvků byl očekáván setrvalý stav, ať už nazývaný jako stagnace či stabilizace, případně diferenciací cen v závislosti na velikosti, lokalitě a dalších parametrech dotyčných nemovitostí.

Teze, že ceny nemovitostí se již odrazily ode dna a začnou opět stoupat, se převážně opírala o údaje realitních kanceláří, hovořící o oživení poptávky po bytech. Ne vždy ale byly podobné informace vnímány jako známky obratu na realitním trhu, například televize Prima jim v hlavních večerních Zprávách (7.9.2009) přisoudila význam přesně opačný: „Realitní makléři vyzývají ke koupi bytů. Tvrdí, že je na to ideální doba. Ceny jsou nízko a podle makléřů už brzy zase vyletí vzhůru. Ale nenechte se nachytat, odborníci varují, že je to jenom trik a opak je pravdou. Kdo s koupí bytů počká, může podle analytiků ušetřit až statisíce korun.“

Následující graf ukazuje, jaká očekávání ve vztahu k vývoji cen nemovitostí byla prezentována v českých médiích ve sledovaném období.

Dalším faktorem podporujícím růst cen mělo být zpomalení bytové výstavby, jež v budoucnu způsobí převis poptávky nad nabídkou a zvyšování cen. Tuto teorii hlásal například generální ředitel společnosti Ekospol Evžen Korec. Ovšem i tato teze byla zčásti zpochybněna poukazem na to, že poptávka je do značné míry nasycena: „Silné ročníky si již byty koupily, kvůli klesajícím výnosům odešlo také mnoho investorů do nemovitostí.“ (ČT24 16.8.2009)

O tom, jak rozporuplné informace z médií přicházely, svědčí i srovnání titulků zpráv internetového deníku aktualne.cz: „Ceny bytů otočily a zvolna míří vzhůru. Klesat nebudou“ (11.8.2009), „Ceny bytů dál klesají. V Praze až o stovky tisíc“ (3.9.2009).

Názory, že pokles cen nemovitostí bude pokračovat, byly v médiích nejen početněji zastoupeny, ale byly také podloženy širším spektrem důvodů, proč by se měl vývoj ubírat právě tímto směrem. K vůbec nejrozšířenějším argumentům patřil ten o splasknutí cenové bubliny. K těmto úvahám do značné míry vybízela i studie Českého statistického úřadu, jež byla v tomto období zveřejněna a jež nesla název Realitní trh České republiky: cenová bublina ano či ne?

Následující graf zobrazuje, s jakými faktory byl předpokládán vývoj cen nemovitostí spojován.

Jednoznačně ve prospěch teze o dalším snižování cen nemovitostí pak hovořilo burzovní zpravodajství. Pokud se v komentářích k výsledkům firem podnikajících v této oblasti (Orco, ECM) objevil nějaký názor na budoucí vývoj cen nemovitostí, šlo vždy o názor ve vztahu k dotyčným firmám pesimistický, byť třeba velmi kulantně formulovaný: „Hospodaření společnosti by nadále mělo být nepříznivě ovlivněno námi očekávanou pokračující korekcí na realitním trhu“ (euro.cz 28.8.2009).

Třetím typickým okruhem argumentů, proč budou ceny nemovitostí klesat nebo přinejlepším stagnovat, bylo chování spotřebitelů („Kupující vědí, že jsou nyní oproti stavebníkům ve výhodě, a mohou se tak dočkat až dvacetiprocentních slev“ - MF Dnes 20.8.2009), případně jejich kupní síla a neochota pouštět se v době krize do velkých investic. V podobném duchu vyzněly i zprávy o cenové politice developerů. Ti se podle Lidových novin (20. 8. 2009) „musí snažit prodávat“, případně se dokonce „předhánějí ve slevách na byty“ (ČTK 2.8.2009).

