Prognózy o vývoji cen nemovitostí se neopírají o spolehlivé statistiky

Author: Pavel Velebil, Tide Reality | Published: 17.06.2010

Česká média se v minulých dvou měsících docela pozoruhodně rozdělila na dva tábory. Zatímco MF Dnes i v květnu použila titulek „Ceny bytů dále klesají, předpovědím navzdory“, týdeník Ekonom razil názor, že levněji už nebude a je tedy čas pro výhodné nákupy. O čtrnáct dní později přicházejí Hospodářské noviny, deník ze stejného nakladatelství jako jmenovaný týdeník, s téměř bulvární informací, že ceny bytů poklesnou o 15 %. Svůj článek zakládá na varování ČNB, že se ceny rezidencí mohou snížit, a na radikálním názoru paní Kadlecové z IRI, že ceny bytů poklesnou o 10 – 15 %. Autor článku se ale už bohužel nezeptal, jak to vlastně Institut regionálních informací myslí. Ceny jakých bytů? Průměrných? A na čem staví svůj neochvějný názor, že ceny poklesnou, když i samotná ČNB uvádí „mohou poklesnout“?

Objektivní statistiky neexistují

To, že se média chytají vyjádření takových organizací, jako je IRI, je způsobeno neexistencí objektivní statistiky cen nemovitostí v České republice. Na rozdíl třeba od Velké Británie nejsou katastrální úřady schopny vytvořit jakoukoli statistiku skutečných realizovaných cen. Bohužel – nám se například o měsíční indexaci cen „tříložnicových řadových domů“ v rámci okresu, města nebo katastrálního území může jen zdát. Ponechme stranou typické české námitky, „že by to stejně nebyla pravda“, protože Češi neuvádějí do kupní smlouvy plnou kupní cenu. Není to pravda. Z tohoto přístupu se prodávající vyléčili v okamžiku, kdy se hypotéky staly běžným a masově používaným platebním nástrojem. Kupující je k tomu donutili. Nejprve potřebovali uvést celou kupní cenu v kupní smlouvě, aby mohli čerpat 100% hypotéku, dnes se zase chtějí zalíbit bance a ukázat, že jejich hypotéka má LTV „jen 80 %“, aby získali lepší úročení. Katastr by tedy mohl získat a interpretovat relevantní data – kdyby ovšem chtěl.

Existuje v České republice nějaká jiná autorita či instituce, která by byla ochotná vzít na sebe riziko prvenství a skutečné transakce začala mapovat a následně i interpretovat? Hypoteční banky takové údaje mají, ale patrně je nesmějí použít – nebo ještě nezjistily, že je vlastně mají. Realitní asociace a komory zase trpí roztříštěností členské základny a následně nedostatečným množstvím potřebných dat. A třeba Asociace realitních kanceláří, ač funguje nejdéle a často se snaží vystupovat jako mluvčí oboru, doposud do svých řad nenalákala ani jednoho z osmi největších hráčů českého rezidenčního trhu. IRI zase má své výpočty založeny na nabídkových cenách a jejich tzv. průměrný byt reprezentuje paneláková „tříplusjednička“. To je příliš málo pro dnešní trh, tato normalizace nemovitostí mi tak trochu připomíná normalizací jako takovou. Institut nedokáže sebrat pravdivé údaje o realizovaných cenách, ale nedokáže

dokonce ani správně pracovat s těmi daty, které má. Například v Praze jsou „tvůrcem trhu“ novostavby a jejich ceny, což statistiky IRI a jejich předpovědi vůbec nepostihují. Protože IRI získal poměrně velký prostor v médiích, mohou jejich vyjádření ve výsledku vést nikoli ke kultivaci, ale k pokřivení trhu.

Potřebná data má katastr

Cesta patrně nevede ani přes realitní servery. I zde by se pracovalo s nabídkovými a nikoli skutečně dosaženými cenami. Navíc do takové služby odborné i laické veřejnosti se velké portály příliš nehrnou. Určitou nadějí by se mohl stát portál Wikireality, pokud to jeho management se svými předsevzetími myslí vážně. Vzhledem k tomu, že server má být prodejci odměňován za uskutečněné transakce a nikoli za inzerci, mohl by generovat i informace o dosažených prodejních cenách.

O komentování vývoje trhu se snaží pravidelně několik velkých realitních kanceláří. Zatím však nevznikl žádný informační pool, který by poskytoval objektivní a prověřená data v dostatečném množství. U rezidenčních realitních kanceláří navíc není sběru, třídění a interpretaci dat věnována velká pozornost a neexistuje ani jednotná metodika. Proto je řada kanceláří (malých i velkých) například schopná terasu započítat do vnitřní užitné plochy bytu. O takovém sdružení, jakým je Prague Research Forum, se nám zatím v rezidenčním segmentu trhu může jen zdát.

Kudy tedy vede cesta ze současné nepřehledné situace? Existují dvě základní cesty. Tou první je vytvoření pracovní skupiny, jdoucí napříč profesními sdruženími a tvořené realitními kancelářemi (a jejich sítěmi) s celostátní působností i významnými regionálními hráči. Metodika sběru dat a práce s informacemi by však patrně musela být vytvořena některou významnou organizací zabývající se průzkumy trhu. Pouze takovýto nezávislý subjekt by pak data zpracovával a v agregované podobě je poskytoval všem členům sdružení a následně tisku a odborné veřejnosti.

Tou druhou a konečnou cestou je úprava fungování katastrálních úřadů tak, aby se přímo ty staly zdrojem dat o vývoji cen nemovitostí v České republice. Tímto směrem by měl směřovat tlak profesních sdružení realitního i finančního trhu. Jasná a přesná data vycházející z realizovaných transakcí by ukončila období spekulativních vyjádření a bulvárních článků, ve kterém žijeme dnes.

Autor je jednatelem realitní kanceláře TIDE.

17.06.2010 09:05, Pavel Velebil, Tide Reality