

# Únorový glosář Jaroslava Novotného: krize, dvě dražby a umění prodeje



Author: Jaroslav Novotný | Published: 09.02.2011

Tak, jak se setkáváme a vyměňujeme názory s kolegy z branže a hodnotíme aktuální vývoj na realitním trhu, tak si myslím, že mohu konstatovat jedno: již od podzimu roku 2010 pocítujeme v pražských poměrech oživení poptávky. Patrné to je zejména v rezidenční sféře a v oblasti „menších“ obchodů, tedy v hodnotě do pěti milionů korun. Zvýšenou aktivitu jsme já i moji kolegové ale zaznamenali i u některých dalších typů nemovitostí či segmentů trhu.

To, co ve mně v poslední době zanechalo velkou stopu, jsou dvě dražby nemovitostí v závěru loňského roku, respektive jejich výsledky. Možná budu příliš spekulovat, ale obě akce jakoby měly jiný cíl. Donutilo mne to k zamyšlení: cílem každé dražby je přece úspěšně prodat! Obě dražby přitom vyvolaly jistou pozornost i u řady mých profesních známých, s kterými jsem o věci mluvil. Pro ty, kteří tuto událost nezachytili, zkusím tedy rovněž vytvořit příležitost k podobnému zamyšlení.

Ta kalendářně dřívější dražba proběhla 20. prosince loňského roku. Jejím předmětem byl byt v centru Prahy s dispozicí 1+1 o ploše zhruba 45 metrů čtverečních. Co se kvality nabízeného bytu týká, nebyla vysoká, a zhruba odpovídala standardům bytů II. a III. kategorie, pokud použijeme klasifikaci bytových jednotek, které se používalo před rokem 1989. K tomu byt prakticky nikdo neviděl - jeho uživatel totiž zemřel před konáním dražby, byt byl proto zapečetěn v rámci dědického řízení, které se ovšem týkalo jen movitého majetku zemřelého, dražba tedy mohla proběhnout. Přesto: úspěšně zpeněžit takto „poznamenaný“ majetek, navíc v době realitní krize, se na první pohled zdálo být přinejmenším problematické. Výsledek ovšem nasvědčuje tomu, že se to organizátorovi povedlo více než dobře. Dražby se zúčastnily více než čtyři desítky zájemců a z nejnižšího podání v hodnotě 690 tis. Kč se docílilo příklepu ve výši 3,17 mil. Kč. Výsledek, myslím, samozřejmě potěšil prodávajícího i dražebníka, ale zároveň je to velmi dobrá zpráva pro celý nemovitostní trh. Dražba ukázala, že zájemci o koupi bytů existují, jde jen o to je správně „nabudit“. Zdá se, že v tomto případě to byla úroveň nejnižšího podání, tedy vyvolávací ceny, a snad i termín konání dražby.

Ta druhá dražba, o níž bych se rád zmínil, se konala poslední den loňského roku. Jejím předmětem byl zajímavý komplex budov v centru Prahy: Šporkovský palác. V tisku byla tato akce prezentována jako největší dražba roku. Lukrativní barokní budova s podlahovou plochou větší než 9000 čtverečních metrů představuje velmi rozsáhlou nemovitost s třemi podzemními a sedmi nadzemními podlažními; původně sloužila jako reprezentativní sídlo Anglo-československé banky, později, po II. světové válce, jako

administrativní sídlo Českých drah. Všichni zájemci měli možnost se s nabízenou nemovitostí důkladně seznámit, ve sdělovacích prostředcích dokonce proběhla informace o tom, že v souvislosti s dražbou proběhla nákladná marketingová kampaň nasměřovaná na potenciální investory.

Samotná dražba se uskutečnila lidově řečeno na Silvestra, nejnižší podání bylo stanoveno na 300 milionů korun. Nikdo neučinil žádné podání. Kladu si otázku: je to špatná nebo dobrá zpráva pro trh? Je to důsledek ekonomické krize? Nebo nevhodného nastavení podmínek dražby, především vyvolávací ceny a určité i termínu jejího konání? Trh dal jednoznačnou odpověď. Možná opravdu srovnávám nesrovnatelné. Nicméně když přemýšlím o souvislostech a rozdílech obou dražeb, považuji jejich výsledky za dobrou zprávu pro celý český trh s nemovitostmi.

*Autor je spolumajitelem realitní kanceláře RAK a prezidentem ARK ČR.*

---

09.02.2011 08:00, Jaroslav Novotný