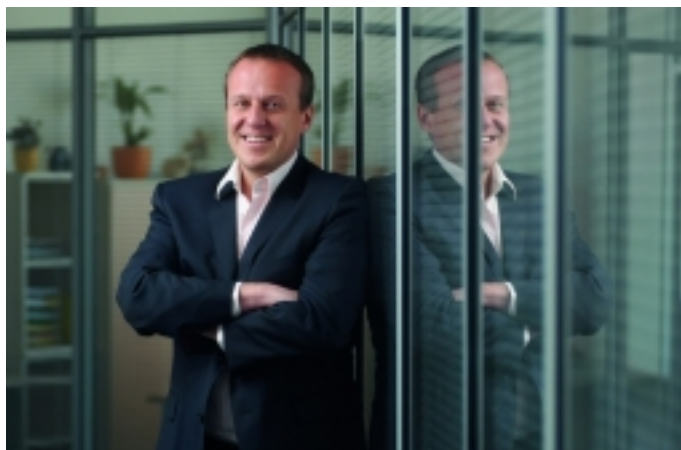


Květnový glosář Dušana Kunovského: Nižší ceny bytů? Už není kde brát!



Author: Dušan Kunovský | Published: 13.05.2011

Lidé chtějí logicky ještě využít nižší sazby DPH, která by měla platit jen do konce tohoto roku. Podle aktuálního vládního návrhu by mělo dojít od začátku příštího roku ke zvýšení dolní sazby ze současných 10 na 14 % a od roku 2013 by pak měly být sazby sjednoceny na 17,5 %. To bezesporu zvýší ceny velké části nových bytů a domů. Je dobře, že vláda rozložila zvýšení daně do dvou postupových kroků. Přestože zvýšení DPH trh hodně zbrzdí, nebude to takový skokový šok, jako kdyby se sazba naráz zvýšila z 10 na 20 %, jak zněly původní vládní návrhy. To by bylo pro trh nového bydlení doslova smrtící.

DPH zvýší jen reálné ceny

Je zřejmé, že zvýšením DPH se zvednou ceny většiny nových bytů a domů. To nemusí platit u dlouhodobě neprodejných dokončených „ležáků“, za které někteří developři požadují stále ještě nereálné předkrizové ceny. Ale tam, kde jsou ceny nastaveny na reálnou úroveň, zcela určitě dojde k jejich růstu. Za nás, tedy za Central Group, mohu odpovědně říci, že už nyní jsou prodejní ceny nových projektů nastaveny tak nízko, že není kde brát, pokud nemáme být ve ztrátě.

Jsem pevně přesvědčen o tom, že ceny nových bytů a domů jsou nyní na svém dně a dále již klesat nebudou. A také jsem přesvědčen o tom, že nyní je ta nejvhodnější doba ke koupi, která se v dohledné době již nebude opakovat. Kromě nízkých cen a ohlášeného zvýšení DPH od začátku příštího roku jsou hlavními faktory, které nyní podporují poptávku po novém bydlení, hlavně levné hypotéky, jejichž sazby se nyní pohybují již od necelých 3 % ročně. Dalšími podpůrnými faktory jsou také pokračující deregulace nájemného, možné omezení daňových odpočtů z hypoték a hlavně pozitivní signály postupného ožívání ekonomiky. Proto naše výsledky v letošním roce vidím velmi optimisticky. Podle dosavadních výsledků a stále trvajících zájmu klientů se domnívám, že bychom se mohli přiblížit prodejm rekordního roku 2007. Tehdy CENTRAL GROUP prodal téměř 1400 nemovitostí.

Samozřejmě - aby se dobře prodávalo, jsou teď jiné ceny a jiné marže než před začátkem hospodářské krize. Hlavní roli v tom hraje fakt, že ceny stavebních prací se díky současné nepříznivé situaci na stavebním trhu podstatně snížily. Proto mohou být nyní nově zahajované byty v průměru o 20 % levnější, než tomu bylo dříve.

Nejen médiím chybí kvalitní informace

A jak vyhodnotit vývoj celého rezidenčního trhu? Je překvapivé, že o takto významném segmentu ekonomiky s multimiliardovými obraty nejsou k dispozici ucelené, srovnatelné a ověřitelné informace. A to ani o cenovém vývoji, ani o působení jednotlivých developerských společností. Občas se objeví některé analýzy nebo pseudoanalýzy vytržené z kontextu. A většina médií, bez ověřování reálnosti těchto informací, údaje z nich přebírá a publikuje jako skutečnost. To samozřejmě pohled na rezidenční trh deformuje, tím spíše, že zveřejňované údaje jsou obvykle skutečně pouhou „dojmologií“!

Ale na druhou stranu - médiím to není možné mít za zlé. Jak už bylo řečeno, jednotná a ucelená databáze informací o vývoji cen a působení jednotlivých firem na trhu nového bydlení u nás chybí. Tuto databázi nemůže vést žádná z developerských firem a zřejmě ani nějaké profesní sdružení developerských firem. Tím by totiž byla ohrožena nestrannost a důvěryhodnost takové databáze. Nejlepší by proto bylo, kdyby takové informace shromažďovala, hodnotila a pravidelně zveřejňovala některá z institucí akademické sféry nebo některé důvěryhodné médium.

Pro transparentnost na trhu nového bydlení by měly být u všech developerských firem pravidelně (nejlépe pololetně) shromažďovány minimálně tyto informace:

- počet prodaných nemovitostí (tj. písemně uzavřené smlouvy s úhradou peněz klientem),
- počet zahájených a dokončených (zkolaudovaných) staveb,
- přehled lokalit v nabídce s uvedením počtu bytů s průměrnou cenou za vnitřní čistou podlahovou plochu u jednotlivých lokalit.

Průběžné porovnávání těchto informací by zabránilo často nepravdivým nebo „nafouklým“ údajům, které někteří z developerů občas zveřejňují. A umožnilo by skutečně reálný a objektivní pohled na trh a cenový vývoj, který dnes tak chybí.

Autor je ředitelem a majoritním vlastníkem developerské společnosti Central Group.

13.05.2011 09:21, Dušan Kunovský