

Rezidenční trh: makléři očekávají oživení



Author: SF/pb | Published: 14.01.2014

Velká očekávání má od letošního roku i ředitel RK Lexus Peter Visňovský: „Poroste-li i třeba jen mírně ekonomika, poroste i sebevědomí účastníků realitního trhu a trh samotný.“ Generální sekretář Asociace realitních kanceláří ČR Jan Borůvka přílišný optimismus nicméně mírní. „Přestože předpokládám mírný nárůst počtu transakcí, myslím si, že paradoxně v průměru obrat našich členů příliš neporoste. Ceny nemovitostí přece jen plošně nestoupají tak, jak by si jejich majitelé přáli,“ upozornil Borůvka. I on však očekává, že se trhu rezidencí stejně jako celé české ekonomice bude dařit.

Ve stínu NOZ

Podle předsedy představenstva Realitní společnosti České spořitelny (RSČS) Martina Němečka bude chování zákazníků ovlivňovat stále více faktorů: „Prohlubující se rozdílnost cen v jednotlivých regionech, pokračující migrace do oblastí s lepší možností výdělků, avizované změny v oblasti DPH u pozemků pod novostavbami, síla koruny a v neposlední řadě též změny občanského zákoníku.“

Hlavně začátek roku by se měl nést ve znamení nového občanského zákoníku. Díky němu se například stavba až na výjimky stane součástí pozemku, nově upravuje vlastnictví bytu či výrazně mění možnost ukončení pronájmu bytu. „To se projeví i na trhu s realitami, který každoročně v prvních měsících roku měsících lehce oslabuje. Očekávané změny tento útlum zřejmě ještě posílí. O to silnější by pak měly být první jarní měsíce, které jsou už tradičně ve znamení skokového růstu zájmu o nákup nemovitostí,“ říká Jan Zachystal z realitní kanceláře Re/Max Alfa.

Regionální rozdíly budou větší

I v příštím roce budou podle makléřů narůstat rozdíly mezi regiony, které se zvětšovaly už letos. „Na severu Čech lze dnes koupit byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 za méně než 150 tisíc korun. Taktéž v dalších regionech, které jsou a budou postiženy vysokou nezaměstnaností, ceny strmě padají i nadále, oproti cenám podobných nemovitostí v Praze, kde jsou u obdobného bytu 15-20 x vyšší,“ podotýká obchodní ředitel realitní kanceláře Sting Michal Kresta.

Zájem o koupi nemovitostí pochopitelně úzce souvisí s kupní silou obyvatel jednotlivých regionů a lokalit. V tomto ohledu je tom už tradičně nejlépe Praha - svými příjmy její obyvatelé průměrnou kupní sílu české

populace převyšují o 31 %. Naopak v okresech Děčín, Jeseník, Karviná, Svitavy a Bruntál je podle nedávného výzkumu společnosti Incoma GfK na úrovni 84 - 87 %.

Více práce pro realitky?

Investice do nemovitostí zůstává pro většinu Čechů, Moravanů a Slezanů nejdůležitějším životním finančním rozhodnutím, přesto k výběru realitní kanceláře mnozí podle některých odborníků stále přistupují s velkou naivitou. Martin Němeček z RSČS nicméně už delší dobu pozoruje, že klienti jsou přece jen náročnější. „Daleko důsledněji lpí na ocenění svých nemovitostí, které dávají do prodeje. Zároveň požadují předložení několika srovnatelných nabídek pro snadnější orientaci a kvůli nastavení správné výchozí ceny," konstatuje M. Němeček, podle kterého lidé celkově daleko více své realitní transakce zkoumají, prověřují a zvažují.

Podle Michala Kresty by vyšší nároky klientů mohly vést k posilování velkých realitních kanceláří s celorepublikovou působností. „Na trhu s realitami je pomoc zkušeného realitního makléře velmi cenná a pomůže v konečném důsledku klientovi docílit vyššího výnosu z prodeje, než pokud by si nemovitost nabízel sám. Takže věřím, že podíl velkých realitních kanceláří na celkových prodejkách bude nadále stoupat," doufá Michal Kresta.

14.01.2014 08:00, SF/pb