

Sníží developeři ceny projektů? Budou muset

Autor: Lenka Krejcarová 22.02. 12:00 Seriál

Černý Petr na trhu s nemovitostmi? Předražené developerské projekty, které začaly vyrůstat na periferiích měst v době stavebního boomu, shodují se realitní makléři. Ačkoli developerské firmy s cenou dolů jít nechtějí, mnohé ji budou muset ještě snížit.

Který byt v novostavbě je výhodný nákup a jakému se raději vyhnout obloukem? ČTĚTE speciál on-line deníku TÝDEN.CZ

Jak poznat, že má developer potíže?

Největší zájem je v současnosti po nestandardních kvalitních novostavbách se zajímavými architektonickými prvky a odpovídajícím poměrem ceny a kvality. Tedy o projekty, jakých je v Česku málo. Ležákem se naopak stávají cenově nadsazené byty v rezidenčních komplexech na okrajích měst a obcí, jež začaly vyrůstat v roce 2006 nebo 2007. Lidí, co mají dostatek odvahy měnit bydlo i v nejisté situaci, je málo a developeři nemohou nově vzniklé byty za současnou cenu udat.

„Developerské projekty dostaly velkou ránu hlavně v Praze. Stavební společnosti byly zvyklé, že ještě než koply do země, už měly 30 procent předprodáno. V průběhu stavby vyprodaly zbytek. To se změnilo a ony na to nebyly připraveny," tvrdí Jiří Pácal, člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Nyní se developeři podle Pácala dostávají do úzkých a jsou stále více pod tlakem úvěru, který si vzali na stavbu. Byty musejí udat, ale jít dolů s cenou někteří z nich nemohou, protože ji mají stanovenou smlouvou. „Banka jim to nedovolí. Místo slevy tak nabízejí benefity," vysvětluje odborník na reality.

Zda má společnost potíže, je podle něho možné zjistit snadno. „Firmy, které se dostaly do problémů s prodejem, se do nových projektů nepouštějí. Jasně patrné to bylo v posledním čtvrtletí loňského roku. Potíže mají až tři čtvrtiny z nich."

V Praze se ceny developerských projektů podle údajů AAABYTY.CZ snížily od ledna 2008 do ledna letošního roku o 10 procent, nikoli však oficiálně. Firmy slevy nabízejí formou benefitů. Největší sešup - celých dvacet procent z ceny - potkal developerské počiny na jihu Moravy, na Olomoucku a ve Zlínském kraji. Na jihu Čech, v Moravskoslezském kraji a v okolí Plzně byty v novostavbách zlevnily přibližně o pět procent.

Není projekt jako projekt

Kámen úrazu je v tom, že není developerský projekt jako projekt. Jednak jde o novostavby, u nichž byla cena stanovena orientací na poptávku, tedy nešlo ani tak o součet nákladů spojených s výstavbou, ale o určení takové ceny, kterou jsou kupující schopni akceptovat.

„Poptávka po novostavbách byla v posledních deseti letech na velkém vzestupu, proto mohly být ceny některých developerských projektů výrazně nadsazeny. U těchto realizací lze očekávat snížení ceny, protože existuje cenový polštář na případné slevy. Jestli se jedná o snížení kupní ceny nebo předání spolu s klíčky k bytu i předání klíčů k novému vozu je v konečné fázi jedno. Tak či tak je to bonus pro kupující a je jen na každém, zdali ho nazve slevou, bonusem nebo dárkem," říká Michal Pich ze společnosti **EuroNet Media**.

Druhou kategorií jsou developerské projekty, u nichž se při tvorbě ceníků vycházelo především z nákladů. „Tyto projekty byly levnější a v mnoha případech byly ihned vyprodány. Tady se další snížení cen neočekává, ba naopak zájem o novostavby v dobrých cenových hladinách bude i nadále pokračovat," upřesňuje Pich.

Jeho slova potvrzuje i ředitel realitní kanceláře AAABYTY.CZ Aleš Budín. „V příštím roce očekáváme, že si cenu mohou udržet pouze nejatraktivnější lokality, cihlové zástavby a nadstandardní novostavby. V případě ostatních novostaveb očekáváme snížení cen okolo sedmi procent."

Sami developeři se do slev příliš nehrnou. Zájemce zkoušejí lákat raději na auta, klientské změny či kuchyňskou linku zdarma. „Ceny u developerských projektů zlevňovat nebudeme. Stává se ale, že si o ni sami klienti řeknou. Jednání se v takovém případě nebráníme," popisuje realitní makléřka Helena Vysušilová.

Díra v zemi vs. dokončený byt

Je výhodnější koupit již hotový byt, nebo projekt na papíře? Pokud se byt koupí ještě před začátkem výstavby, může si kupující diktovat dispozice a standardy podle svých představ. „Naopak koupě hotového bytu je důležitá pro takové zájemce, kteří chtějí bydlet rychle. Navíc na konci výstavby se dějí i zajímavé slevy či dárky, které se na začátku nenabízejí," vyjmenovává výhody takového nákupu ředitel realitní kanceláře AAABYTY.CZ Aleš Budín.

Podle Michala Picha záleží na náročnosti zájemce. „V případě, že se smíříte s tím, že budete bydlet v bytě, který má předem definované dispozice, velikosti jednotlivých místností a pokud se vám budou zamlouvat i obklady v koupelně, tak kupte byt již postavený." Lidem, kteří mají v plánu pořízení bytu, v němž hodlají strávit zbytek života, by doporučil více individualizace. „Můžete si navrhnout sám, popřípadě s architektem, jednotlivé příčky, stanovit si dispozice a eventuelně i další možné nadstandardy. Budete sice čekat na vysněné klíčky k novému bytu déle, ale získáte tak přesně to, o co máte zájem."