

Osobně bych se Bratislavy nebál

22. října 2009

„Že je něco na východě, neznamená, že je to horší,“ říká Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**. Ta provozuje realitní portály v Čechách, na Moravě a na Slovensku. Podle Picha slovenský realitní trh rychle dohání český.

* LN EuroNet Media provozuje nejen portály **Realitycechy.cz** a **Realtymorava.cz**, ale i **Realityslovensko.sk**. Jakými rysy se vyznačují či liší trhy v těchto oblastech?

Mezi Čechami a Moravou není nijak razantní rozdíl. Pokud se podíváme na Slovensko, zdejší realitní trh Česko v posledních letech značně dohání. Naše společnost vstoupila na slovenský trh letos v únoru a zjistili jsme, že v případě IT a internetu je sice nepatrný odstup znát, není ovšem tak velký jako v předchozích letech. Ekonomická recese se stejně promítla jak do České, tak i do Slovenské republiky.

* LN Myslíte, že Slovensko v rámci realitního trhu Česko dostihne?

Je to podobné, jako když porovnáváme Českou republiku a Německo. Benzin stojí přibližně stejně, ceny nemovitostí se sjednocují, ale člověk cítí, že v Německu jdou některé věci o něco rychleji než u nás. Česká republika se po revoluci otřepala o trochu rychleji než Slovensko. Myslím si ale, že slovenský realitní trh Českou republiku v mnoha parametrech dohání. Před deseti lety se to nedalo mnohdy ani srovnávat, ale teď jsou mnohé slovenské projekty lepší než některé české.

* LN Některé regiony na Slovensku mimo hlavního města nejsou z pohledu developmentu možná tak vyspělé jako třeba Brno nebo Ostrava. Když se však podíváme na nové projekty, kterými je poseta Bratislava, řekla bych, že jsou hodně vyspělé...

Ano, to je určitě pravda. Co se děje v Bratislavě, nemá ve zbytku Slovenska obdoby. Je dobře, že se realizují tyto projekty, které mají zejména velkou podporu v územním plánování.

* LN Když jste zmínil slovenský systém územního plánování, mohli bychom říci, zda je vyspělejší než český?

To je individuální úřad od úřadu, ale velikosti developerských projektů hovoří o tom, že se to na Slovensku řeší komplexněji. Některé tuzemské developerské projekty se řeší tak, že se někde na konci obce postaví satelitní městečko a až pak se dořeší, jak k němu dostat městskou hromadnou dopravu. Tak by tomu ale být nemělo.

* LN Skýtá slovenský realitní trh jiné možnosti než český? Jsou nějaké důvody, aby český podnikatel realizoval svůj projekt spíše na Slovensku než tady?

Řídit developerskou společnost, osobně bych se Bratislavy nebál. Má velice dobrou lokaci. Po dálnici jste z Bratislavy ve Vídni ani ne za hodinu, i k moři a do Alp je to blíže než z Prahy.

Půjde-li o kvalitní developerský projekt, může si zajisté spoustu kupujících najít i mezi Rakušany. A to může být pro developery velkou výzvou.

* LN Jsou také nějaké rozdíly mezi regiony Čech a Moravy?

Tyto regiony se neliší nijak jinak, než jak se liší regiony v okolních státech. Velice dobře si na realitním trhu vede Brno, které je, alespoň podle majitelů realitních kanceláří, druhý nejlepší realitní trh hned po Praze. Vždy záleží na konkrétním místě, ekonomické situaci obyvatelstva a infrastrukturu.

* LN V jednom rozhovoru jste však říkal, že developerské projekty na Moravě nezasáhla krize tolik jako třeba Prahu proto, že mnoho místních developerů dlouhodobě spolupracovalo s realitními kanceláři...

To je jako se Slovenskem a Českou republikou. Že je něco na východě, neznamená, že je to horší. Stejně je na tom Morava. Pro spoustu developerů na Moravě je spolupráce s realitními kanceláři naprosto přirozená. V Praze si developer projekty často prodával sám a teď se to přibližuje více moravskému modelu. Ale na tom, co je teď, ani na tom, co bylo předtím, není nic špatného. V Praze byla poptávka vysoká, a tak nebyl důvod s realitními kanceláři tak úzce spolupracovat, jak jsme tomu byli svědky na Moravě.

* LN Podle vašich slov bylo díky této spolupráci mezi realitní kanceláří a developerem prodáno mnoho bytů v projektech ještě před zahájením výstavby...

Z těch projektů, které jsou rozestavěné, tomu tak opravdu bylo. Realitní kanceláře byly lépe připraveny na inzerci daných projektů, stejně jako na klientský servis. Realitní kancelář dokázala nejenom realizovat prodej developerského projektu, ale také velmi často pomohla kupujícímu s prodejem stávající nemovitosti. Klient tak mohl vše řešit na jednom místě.

* LN Jaká je situace na kancelářském trhu na Moravě? Je podobná jako v Čechách?

V Praze je více firem, proto je zde větší poptávka po kancelářských prostorách. Není to ale tak, že by se někde kancelářské prostory nekupovaly či nepronajímaly vůbec. Rozdíly jsou samozřejmě jen v míře poptávky.

* LN Praha a Brno na sebe tedy přímo navazují?

Myslím, že určitá paralela existuje. Praha může být chápána jako indikátor toho, že se ekonomika zlepšila, a pro spoustu developerů může být právě tato informace signálem pro „oprášení“ projektů, které jsou nyní odloženy a měly by se teprve realizovat.

* LN Kde se v současnosti pohybují ceny pozemků?

Ptáte-li se na pokles, tak je patrné, že k poklesu v mnoha případech došlo u velkých pozemků určených na výstavbu průmyslových areálů. Pokud jde o stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů, tak ty si svoji cenu ve většině míst udržely. V některých případech jejich cena dokonce jemně vzrostla.

* LN Když se bavíme o bytech a kvalitě, hodnota panelových bytů poklesla v některých případech až o 30 procent. Můžeme tedy říci, že krize odhalila pravou cenu některých nemovitostí?

Ceny bytů, které byly například přízemní, bez výhledu, na sídlištích, s umakartovým jádrem, s linoleem na zemi, v neudržovaném původním stavu ze 70. let minulého století, se tak vrátily na svoji reálnou tržní hodnotu. Vždy je důležité podívat se zpět do minulosti a neanalyzovat pouze několik posledních měsíců. Nejde totiž mluvit ani tak o propadu cen bytů, jako spíše o návratu těchto cen do reálných hodnot. Doteď se mnoho odborníků pozastavuje nad tím, jak bylo možné, že se některé panelové byty prodávaly například za tři miliony, když jejich reálná hodnota byla dva, maximálně dva a půl milionu korun. Cena nemovitostí je přímo úměrná míře poptávky. Ta byla v letech 2003 až 2008 enormně vysoká díky silným ročníkům z let 1976 až 1980, velmi kladnému přístupu bankovních domů k vyřizování úvěrů na bydlení a také díky vstupu České republiky do EU.

* LN Čili situace na trhu se po dlouhé době stabilizovala?

Ano, konzultovali jsme současnou situaci na rezidenčním trhu s odborníky a většina se shodla na tom, že trh se již stabilizoval a další razantní pokles cen se neočekává. Je otázkou času, kdy bankovní sektor opět uvolní přístup k hypotékám a reality se začnou více obchodovat. Ale neobávám se, že by ceny bytů spadly ještě třeba o 50 procent. Výkyvy trhu byly, jsou a budou, ale i přesto jsou z dlouhodobého hlediska nemovitosti jednou z nejjistějších investic.

* LN Dalo by se trochu s nadsázkou říci, že krize rezidenční trh ozdravila?

Jestli jste to myslela tak, že se trh vyčistil od předražených nemovitostí, tak ano. Projevilo se to také mezi jednotlivými realitními kancelářemi. Teď se opravdu ukázalo, kdo je dobrý obchodník a kdo už místo na trhu nemá.

* LN Začalo docházet také k rozevírání cenových nůžek mezi jednotlivými nemovitostmi, pozemky a podobně?

Ano a [je](#) to jenom dobře, protože každý kupec by měl být náročný a chtít to nejlepší. A to nejen ve vztahu k dané nemovitosti, ale i ke službám realitní kanceláře. V minulosti byly ceny nemovitostí často jednolité v celém městě. Teď už je poznat podle jednotlivých lokalit, že se ceny podobných typů nemovitostí často liší. V Praze, Brně a v Ostravě to ale bylo takto vždy. Stačilo říci jenom název lokality, a už bylo jasné, zda jde o dražší, nebo levnější lokaci.

* LN Jaký pohyb cen očekáváte od příštích měsíců?

Momentálně se propad cen zastavil. Minimálně příští rok by to mělo být zhruba ve stejných relacích a od roku 2011 se dá očekávat, že bude realitní trh opět na vzestupu.

* LN Co si mohu pod tím vzestupem představit?

Například to, že pozemek, který nyní stojí tisíc korun za metr čtvereční, pak může stát 1100 korun za metr čtvereční. Ceny se opět začnou navyšovat. Nikoliv ovšem tak dramaticky jako například před vstupem České republiky do Evropské unie.

* LN Nelze ale očekávat takový bláznivý nárůst cen jako před krizí, nebo ano?

Určitě ne. Trh už pochopil, že to není dobré, dá si pozor, a pokud budou ceny stoupat, tak pozvolna. Otázkou zůstává, co by nastalo, pokud by Česká republika přecházela z koruny na euro. Zda by se to projevilo na cenách nemovitostí. Jsou země, ve kterých přechod na euro způsobil zdražení nemovitostí, i země, kde to velký vliv na trh s realitami nemělo. Myslím si, že to je jeden z případů, kdy by se u nás mohly ceny nemovitostí zvýšit.