

Bytový trh a data

Jiří Pácal

Central Europe Holding a.s.

realitní data

- hodnocení trhu s bydlením, cen bytů, výší nájmu, indexů cen je mnoho; často na sebe čísla nenačezují, jejich sběr je velmi diskutabilní
- motivací je reklama v médiích
- chybou médií je uvádět každou zprávu tak, jako by byla odrazem trhu – správně je uvádět, že se jedná o názor či šetření konkrétního subjektu
- jde-li o tiskovou zprávu, měla by být podložena čísly, metodikou, ověřitelná a reportující subjekt by za ni měl nést odpovědnost

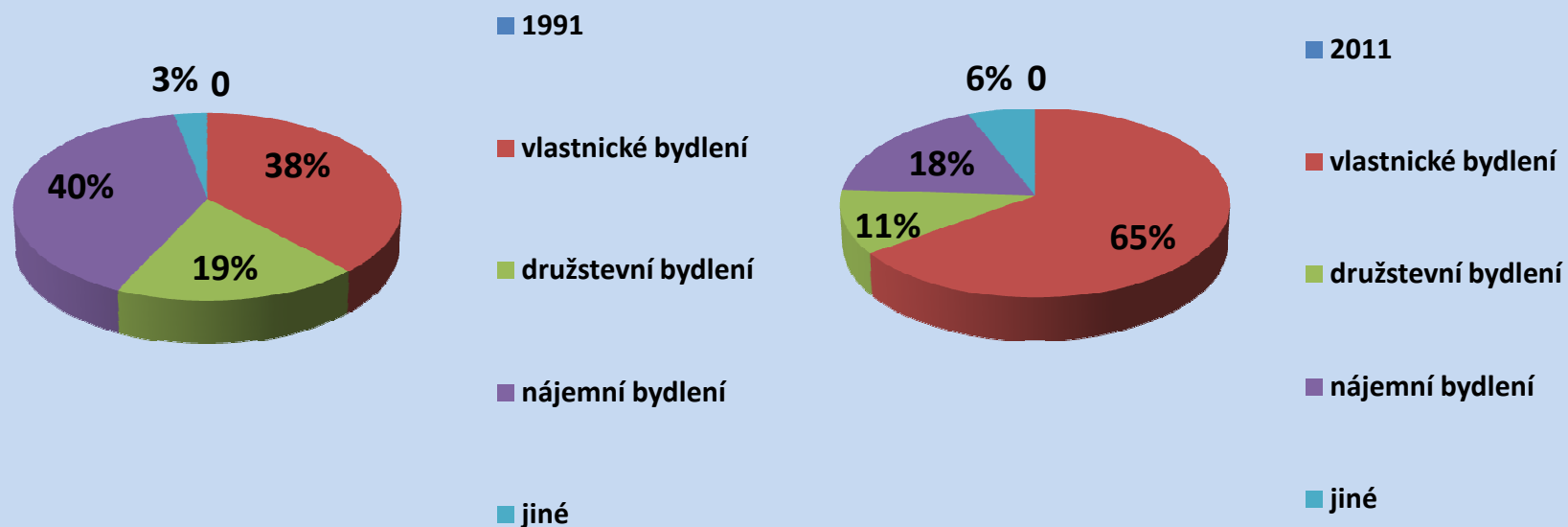
užití dat

- „tvrdá data“ o realitních obchodech se získávají velice obtížně
- jsou-li data k dispozici, často se chybně interpretují; mnohdy mohou značně zmást
- např. informace o cenách se vytvoří z inzerce – následně si je vyhledává znalec a použije v posudku – posudek využije banka pro posouzení bonity zástavy nebo se objeví v cenové mapě nájmu a soudy by podle nich mohly rozhodovat

co se děje s bydlením

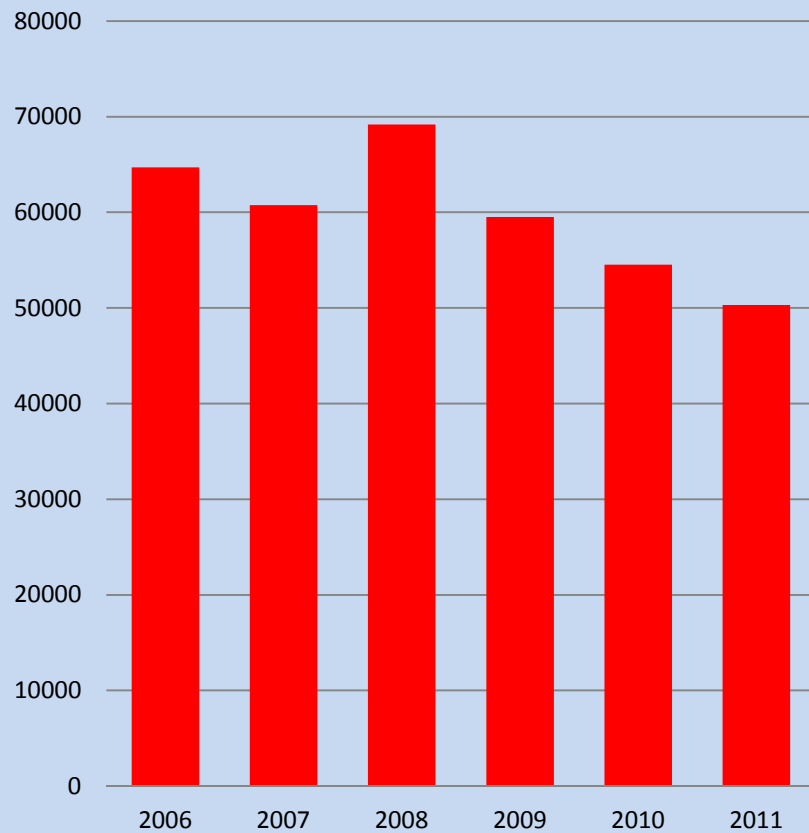
- v posledních letech se snížil zájem o bydlení vlastnické
- částečná renesance nájemního bydlení má však své problémy
 - není završena deregulace nájmu, nájem se neustálily
 - občanský zákoník není dobrou normou, chybí koncepce sociálního bydlení
 - špatná vymahatelnost práva

Bytový trh prošel řadou změn, dlouho se sytil, vyvíjel. Vysoký podíl nájemního bydlení se zmenšoval a byl nahrazován vlastnickým, zdroj ČSÚ.

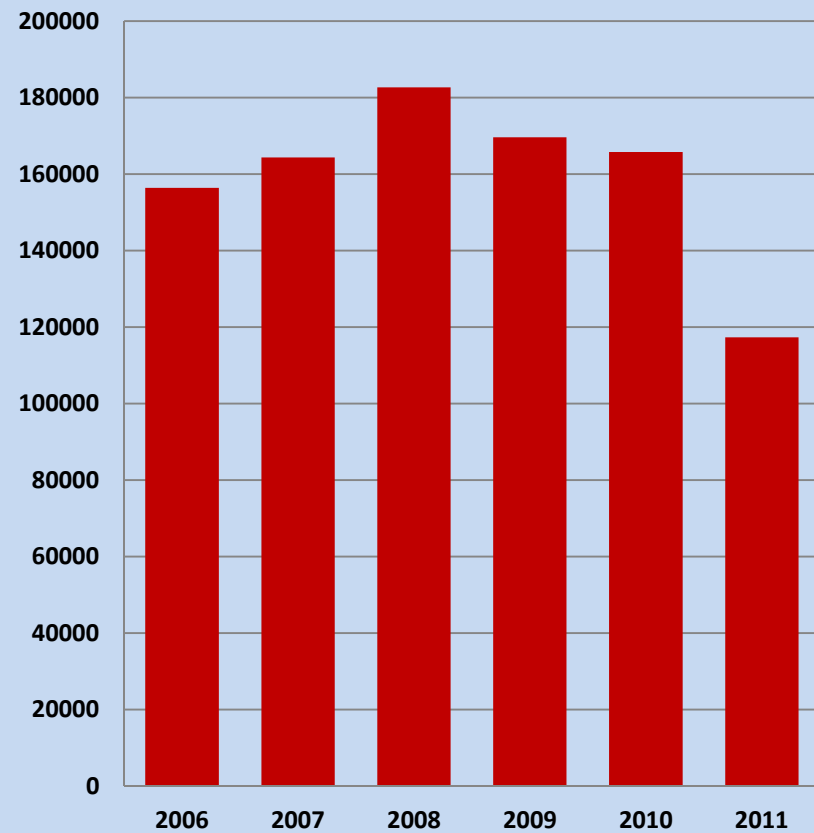


Spíše než zkoumání cen a diskuze nad jejich pohyby o procenta dolů či nahoru děsí malý počet transakcí u bytů i rodinných domků, zdroj ČSÚ

Vklady k budovám v ČR

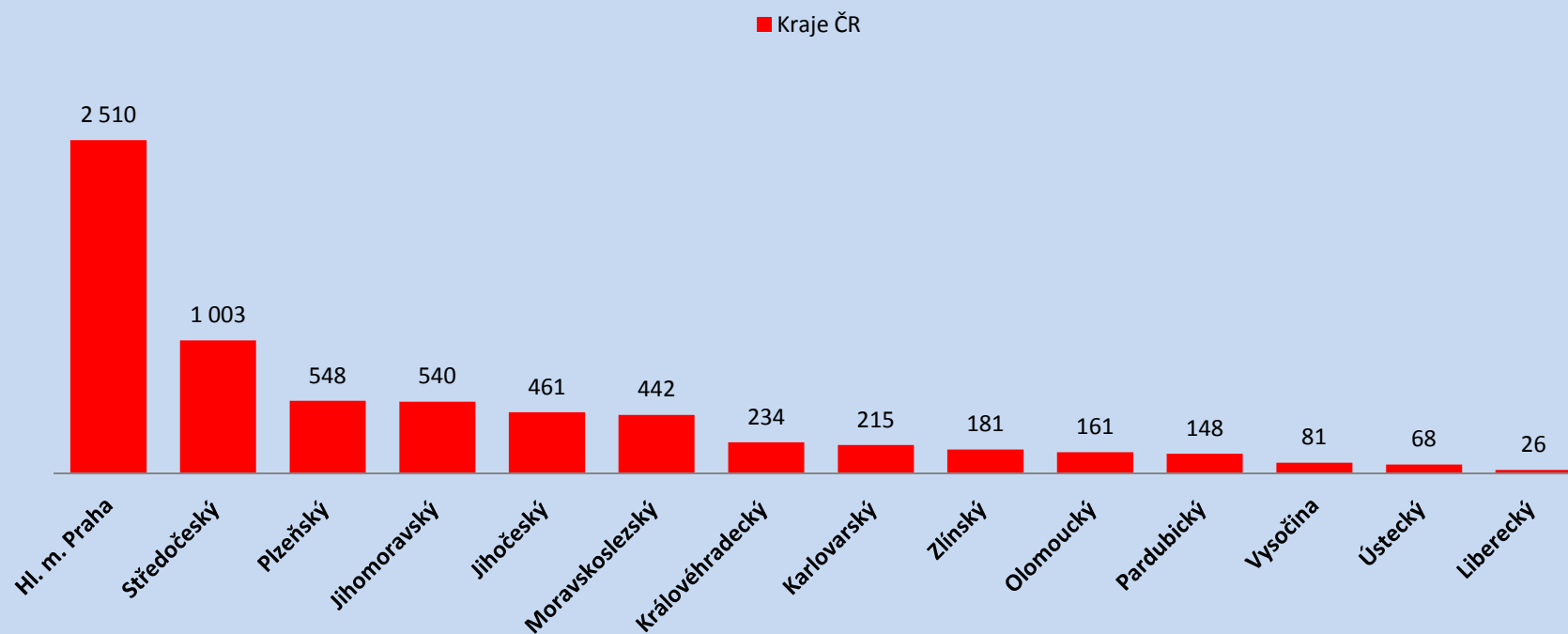


Počty vkladů k bytům v ČR



Výstavba bytových domů je zcela zanedbatelná, doba prodeje se výrazně prodloužila, ceny se spíše snižují. Měnit developerské projekty na nájemní je problém – daňový i výnosový, (neschopnost splácení, malá ochrana pronajímatele)

Zahájené byty v BD 1/2011 - 2/2012



změnit developerský projekt na nájemní?

- populární téma, spíše z neznalosti problematiky
- s pronajmutím bytu přichází vrácení DPH
- výnosy z nájemného nepokryjí úroky z úvěru
- nemá-li developer na domě majoritu, rozhodují ostatní s jinými motivacemi
- vlastník bytu ručí za závazky SVJ celým majetkem; změny funkčního využití jednotky, změny podílů, změny stavby jen se 100% souhlasem

výhled

- má smysl čekat s prodejem?
- více argumentů je pro stagnaci, některé pro pokles, ale málo pro růst ceny bytů
- bytový trh bude stabilním prostředím s potenciálem růstu v návaznosti na vývoji ekonomiky; ustálením nájmu; novou legislativou v nájemním bydlení i u vlastnictví jednotek; rychlejšími soudy; fungováním sociálního bydlení