

Dva miliony poprvé, podruhé

Dva miliony poprvé, podruhé

Za týden v Praze proběhne realitní aukce s pořadovým číslem dvě. Zájemci budou vybírat ze 30 nemovitostí.



Prosincová aukce, na níž developeři nabízeli nové byty, má druhé dějství. V pražském Autoklubu se bude 27. května opět licitovat o nové byty, rodinné domy a vily. Třicet nemovitostí, které se na aukci objeví, pochází ze třinácti pražských projektů. V prosinci se nabízelo 39 bytů z deseti různých projektů. Vyvolávací částka za nemovitosti bude i tentokrát 60 procent katalogové ceny.

Co je v nabídce? Například byt 3+kk o rozloze 79 metrů čtverečních s vyvolávací cenou dva miliony 250 tisíc korun v pražské části Cholutice nebo rodinný dům v Šeberově s dispozicemi 6+1 o rozloze 250 metrů čtverečních, který licitátor nabídne za osm milionů 250 tisíc korun.

Na aukce si zvykneme

První aukce se v Česku uskutečnila koncem loňského roku. Tedy až v období krize, kdy šla poptávka po nových bytech rapidně dolů. I proto si ji mnoho lidí spojuje výhradně s problémy developerů a řada firem se aukcí raději nezúčastní.

»Veřejnost často vnímá institut dražby jako prodej nedobrovolný, vynucený finančními problémy prodávajícího či obdobnými nestandardními situacemi. To samo může na nabízenou nemovitost vrhnout negativní světlo a v očích zákazníka ji poškodit,« vysvětluje Veronika Ježková, vedoucí analytické skupiny společnosti Central Group, proč pro tuto společnost není realitní aukce atraktivní.

V zahraničí ovšem developeři aukce přijali za běžný (i když nikoli stěžejní) prodejní kanál.

»Na rozvinutých trzích mají dražby nemovitostí větší podíl než u nás, ale i tak je celkový objem prodejů malý. Podobný vývoj očekávám i na našem trhu,« předpovídá Pavel Smolka, analytik realitně poradenské společnosti King Sturge.

Jeho predikce by mohl podpořit i fakt, že zřejmě s definitivní platností skončil abnormální stav, kdy se prodalo prakticky vše, co se objevilo. Podle analytiků se taková situace už opakovat nebude. Vliv na budoucí poptávku totiž bude mít především skutečnost, že v tuto chvíli už bydlí silné ročníky takzvaných Husákových dětí.

V současnosti jen v Praze stojí zřejmě až čtyři tisíce volných bytů, které developeři zatím nabízejí marně. Je proto možné, že aukce se zanedlouho stanou zcela běžným způsobem prodeje.

Za zkoušku to stojí

Mezi účastníky květnové aukce se objevují především menší firmy, ale také několik známějších - například společnosti Finep, Euro Ventures nebo Ablon.

»Věříme, že jde o způsob prodeje, který je třeba vyzkoušet. Rozhodli jsme se proto nabídnout dva byty z projektu Žerotínova 40,« vysvětluje motivaci ke vstupu do aukce Sylva Krtilová, obchodní ředitelka společnosti Euro Ventures.

Byty, které čeká kolaudace až letos v srpnu, vznikají rekonstrukcí žižkovského činžáku z počátku minulého století. Například katalogová cena bytu 2+kk o rozloze 40,5 metrů čtverečních dosahuje pěti milionů 390 tisíc korun, ta vyvolávací bude tři miliony 250 tisíc korun.

Zkušenosti z první české realitní aukce už má firma Finep, která se rozhodla nabízet své byty zájemcům i tentokrát. »Jelikož v letošním roce plánujeme zahájení prodeje a výstavby nových projektů, chceme využít všechny možnosti k prodeji bytů v dokončených projektech, abychom se pak mohli zaměřit na novou nabídku,« tvrdí Petra Kopecká, mluvčí společnosti Finep.

Firma v aukci nabídne byty ze třech různých projektů, kde už proběhla kolaudace a kde v tuto chvíli zbylo několik desítek neprodaných bytů.

»Z hlediska developera obvykle není zajímavé s prodejem po dokončení příliš vyčkávat, protože většinou již pracuje na něčem dalším,« zmiňuje nejčastější důvod, který firmy vede k účasti na aukci, Pavel Smolka.

Většina bytů, které se v aukci objeví, patří do kategorie 2+kk nebo 3+kk o velikosti do 80 metrů čtverečních. Developeri tvrdí, že právě tyto byty se v současnosti prodávají nejlépe, čemuž odpovídá i jejich nová výstavba.

Určitou část nabídky ale tvoří i byty podstatně větší. Kupříkladu Finep nabízí i byty i domy s obytnou plochou dosahující takřka 300 metrů čtverečních.

»Jde často o byty, které jsou nějak atypické, ať už svojí dispozicí nebo cenou, což znamená, že čekají v běžném prodeji na své kupce déle než ostatní byty v projektu. To může znamenat v situaci, kdy už je většina prodána a developer není v tísní se splácením, možnost zajímavější ceny,« vysvětluje Pavel Smolka.

Pod limit jít nechtějí

Jak se ukázalo před půl rokem, představy o zajímavé ceně se na straně developerů a potenciálních kupujících mohou značně rozcházet.

Prosincové premiéře předcházela velká očekávání. Všichni byli zvědaví, zda ochota kupujících odhalí reálnou cenu nových bytů. Nedošlo k tomu ale ze zcela prozaického důvodu. Někteří developeri své byty totiž sice vydražili, nakonec je - za podle jejich názoru příliš nízké ceny - odmítli prodat.

Nemůže se taková situace opakovat i příští týden? Vyloučeno to není. »Aukce proběhne stejně jako před půl rokem v režimu "reserve price". Ten spočívá v tom, že si prodávající nastaví cenu, pod kterou nemusí prodat,« vysvětluje Ivo Gavlas, ředitel aukční a realitní agentury Gavlas, která aukci pořádá už podruhé společně s realitní kanceláří Professionals.

Po kritice, která se na developery po aukci snesla, se pořadatelé rozhodli zavést nové pravidlo.

»Vítěz se vždy o dosažení, či nedosažení limitní částky dozví ihned po každé jednotlivé aukci,« tvrdí Gavlas, podle kterého ale i v prosinci někteří developeři akceptovali nabídky okolo 65 procent katalogových cen, což bylo údajně hluboko pod cenami limitními. A to už zní jako pádný důvod, proč zkusit štěstí na aukci i tentokrát.

Pavla Kreuzigerová

Aukce nemovitostí v Praze

Průběh aukce

- V předstihu před samotnou aukcí probíhají prohlídky nabízených bytů a domů, aby se s nimi mohli zájemci seznámit.
- Účastníkem aukce může být jak fyzická osoba starší 18 let (Čech i cizinec), tak právnická osoba způsobilá k právním úkonům, která zaplatí vstupné na aukci a složí aukční jistinu.
- Její výše činí obvykle 100 tisíc korun, ta se po uzavření rezervační smlouvy stává první splátkou kupní ceny. Ostatním účastníkům se po aukci vrací.
- Vstupné pro veřejnost činí 100 korun na osobu. Zápisné na aukci pro účastníka aukce je 500 korun na celý aukční den.
- Účastník aukce se může nechat na aukci zastupovat na základě úředně ověřené plné moci.
- Možná je i aukce po telefonu, kdy je účastník ve spojení s aukční síní a podle průběhu diktuje své příkazy. Před aukcí s pořadatelem sepíše plnou moc k telefonickému podávání nabídek.
- Další možností je využití takzvaného nákupního limitu. Ten spočívá v tom, že zájemce pověří zastupováním vyhlášovatele aukce. Stanoví mu cenu, kterou nesmí překročit - vyhlášvatel pak postupuje jako automat - nabídku smí zvednout vždy jen o minimální příhoz.

Zdroj: agentura Gavlas

V tuto chvíli je v Praze až čtyři tisíce volných bytů, které developeři zatím marně nabízejí.