

Developeři testují aukce bytů. Zkoušejí, kolik lidé zaplatí

DEVELOPEŘI TESTUJÍ AUKCE BYTŮ. ZKOUŠEJÍ, KOLIK LIDÉ ZAPLATÍ

PŘIBÝVÁ REZIDENČNÍCH PROJEKTŮ, V NICHŽ DEVELOPEŘI NEUVÁDĚJÍ CENY BYTŮ. JEJICH PRODEJ FORMOU AUKCE ZVYŠUJE ŠANCI, ŽE VYDĚLAJÍ O DESÍTKY PROCENT VÍC.



Martina Marečková
martina.mareckova@economi.cz

Osm nejexkluzivnějších bytů v brněnském rezidenčním projektu Neumanka prý projevilo zájem více než 30 lidí ještě předtím, než jeho developer Trikaya zveřejnil ceník. Společnost nevěděla, podle jakého klíče má tyto rezidence přidělovat, a proto přišla s nápadem prodeje formou aukce. Ta začíná třetího prosince a podle dostupných informací jde o vůbec první elektronickou aukci nových bytů v Brně.

„Chtěli jsme dát všem zájemcům stejnou šanci na získání bytu, ale svou roli samozřejmě hrálo i ekonomické očekávání,“ popisuje František Šudřich, obchodní ředitel Trikayi. Jinými slovy, developer nechtěl přidělovat byty ve stylu „kdo dříve přijde, ten dříve bere“ a zároveň aukci může vydělat více. Byt ziská ten, kdo je ochoten zaplatit nejvyšší částku.

Ceny bytů v nejvyšším patře komorního komplexu o čtyřech domech v Masarykově čtvrti se podle Šudřicha pohybují od 6,5 milionu za 2+kk po 15 milionů za 4+kk. Aukce proběhne prostřednictvím speciálně vytvořeného aukčního rozhraní a potrvá nejméně pět dní, aby měli zájemci dostatek času na zvážení dalšího příhozu. Její účastníci neskládají žádnou jistinu, ale minimální příhoz je 50 tisíc korun a je závazný. V případě odmítnutí

podpisu kupní smlouvy se účastník zavazuje tuto částku zaplatit a navrhnout ještě pokutu.

Výstavba projektu Neumanka začala v září a domy mají být dokončeny začátkem roku 2020. Podle Šudřicha je aktuálně prodáných 26 celkem ze 47 bytů v nižších patrech domů, které developer začal veřejně nabízet začátkem letošního roku.

Aukce exkluzivních bytů chystá JRD i Penta

Svou první aukci připravuje také developer JRD. Ten se touto formou rozhodl změnit jeden byt v projektu U Pernikářky 7, který postavil v luxusní pražské vilové čtvrti Hřebenka. V domě je jen 10 bytů a lidé by se do něj měli stěhovat v nejbližších měsících. Projekt U Pernikářky 7 získal před týdnem třetí cenu ve 20. ročníku prestižní soutěže Nejlepší za realit – Best of Realty v kategorii rezidenčních projektů do 50 bytů.

„Aukci chceme zjistit, jaká je tržní hodnota daného bytu,“ vysvětluje Lucie Menšíková, vedoucí obchodního oddělení v JRD. Firma jeho vyvolávací cenu stanovila na 11,5 milionu korun. Více informací o aukci by měla společnost poskytnout příští týden. Spuštění aukce JRD plánuje na polovinu prosince. „Pokud bude úspěšná, rádi bychom jí následně vypsal i pro další exkluzivní byty v projektech, které nyní stavíme,“ uvedla Menšíková.

Penta Investments zvažuje prodat v aukci nejlepší byty v posledním patře připravovaného domu na Vítězném náměstí v Praze. „Je to exkluzivní místo s mimořádným výhledem,“ podotýká David Musil, projektový manažer Penty.

Cenu určí aukce

V nejvyšším patře brněnského bytového projektu Neumanka (vlevo) určil jeho developer ceny osmi bytů na 6,5–15 milionů korun. Jejich prodej proběhne formou aukce, stejně jako prodej nejlepšího bytu v pražském projektu U Pernikářky 7.

Foto, vizualizace: Trikaya, JRD

Developeři neumí určit cenu a nechtějí přijít o zisk. V minulosti si aukce bytů vyzkoušeli v Praze i jiní developeři. Metrostav tento způsob prodeje zvolil kvůli vysoké poptávce po bytech v projektu Byty U Kříže. Tenkrát se ale nejednalo o elektronickou aukci, zájemci se museli dostavit na předem stanovené místo, připomíná František Brož, analytik portálu cenovamapa.org.

V dubnu roku 2015 pak aukci bytů otestoval developer Ekospol ve svém projektu Ekocity Hostivař. Důvodem byly podle Brože „nízké ceny, zviditelnění Ekospolu a vysoká poptávka“. Zmíněný projekt ale Ekospol dosud nepostavil, protože na něj nezískal potřebná povolení. Developer začal byty v Ekocity Hostivař prodávat ještě dříve, než na projekt získal územní rozhodnutí.

„Aukce bytů v nových projektech může být v současném prostředí vysokých cen nemovitostí jedním z prostředků, jak jejich cenu ještě navýšit,“ říká Brož a dodává, že aukci chtějí developeři mezi lidmi vytvořit dojem vysokého zájmu o byty. „Společně s herním prvkem aukce může přinést navýšení očekávané ceny o 10–30 procent. Ale nemusí. Pokud aukce nedopadne, tak se vlastně nic neděje,“ míní Brož.

Poznamenává, že v poslední době se čím dál více objevují nové rezidenční projekty, v nichž nejsou uvedeny ceny bytů. „Zdá se, že začíná přechodné období, kdy developeři nejsou schopni jednoznačně určit cenu bytu vzhledem k poptávce a prožívají vnitřní rozpor – obavu, že by mohli při nižších cenách přijít o zisk nebo při vyšších cenách o klienty,“ říká odborník.