

Jaký se dá předpokládat vývoj na realitním trhu v roce 2022?

Porostou ještě ceny rezidenčních nemovitostí?

Situaci na trhu s nemovitostmi bude i nadále ovlivňovat zájem po bytech o velikosti do 70 m², levnější domy a pozemky. U těchto typů nemovitostí očekáváme i mírný růst cen, protože jich je na trhu nedostatek. Pomalá výstavba malometrážních bytů nebude ani v nadcházejícím roce uspokojovat poptávku. U rekreačních objektů, které poslední dva roky rostly enormně, dojde ke stagnaci. Tam, kde ubude poptávka jsou dražší nemovitosti, tedy větší byty, rodinné domy o stáří 10 - 20 let.

U jakých rezidenčních nemovitostí a v jakých regionech rostly ceny nejvíce?

Nejvíce rostly ceny malometrážních bytů, kde v samotném roce 2022 došlo k navýšení o 10 – 20 %. Velká poptávka byla také po rekreačních nemovitostech, zejména apartmány a chaty k celoročnímu užívání (na horách). Zde za poslední roky vidíme nárůst až o 100 %.

Jak si stojí ceny samotných pozemků a parcel?

Pozemků určených k individuální výstavbě je na trhu obecně málo. Developeři nové lokality spíše zastavují, tzn. nenechávají k možnosti nákupu samostatných parcel k výstavbě. U pozemků do budoucna očekáváme neustálý růst cen.

Roste cena stavebních materiálů a energií, co ale dále ovlivnilo současnou podobu cenových hladin na realitním trhu?

Toto se projevuje zejména u nových projektů, kterých se zvýšení cen stavebních materiálů přímo dotýká. Developeři zvýšení nákladů promítají do prodejních cen.

Největší ránou pro realitní trh je pravděpodobně růst úrokových sazeb. Už se to stihlo do poptávky nějak projevit?

Dle našich statistik, které vychází z reakcí klientů na jednotlivé nemovitosti, se to zatím zásadně neprojevilo. Vidíme spíše mírný pokles. Přesné trendy uvidíme až v prvních měsících nového roku. Je potřeba brát v potaz to, že na dobře prodané nemovitosti, kterých je na trhu žalostně málo, je velká poptávka i z řad kupujících, kteří hradí v hotovosti, tedy nejsou závislí na hypotéčních úvěrech.

Jak vůbec lidé obecně reagují na takovéto situace na realitním trhu. Dá se čekat třeba nějaký výrazný pokles poptávky?

Jak jsem již uvedl na začátku, ochlazení poptávky očekáváme po dražších nemovitostech, které nekupují drobní investoři. Poptávka po bytech ochladne, až jich bude na trhu dostatek. Vzhledem k naplánované výstavbě na příští roky tomu však ještě pár let nebude.

Dá se pozorovat nějaká „migrace“ lidí ve smyslu např. změny bydliště do okrajových částí měst nebo na venkov?

Uvedu jeden příklad a to je Praha. Ročně do Prahy za prací přichází 15 – 20 tisíc lidí. V dnešní době je však pro velkou část lidí nemožné zakoupit zde byt (z důvodu vysokých ceny, velmi malé nabídky). Proto se poohlíží po městech ve Středních Čechách, ideálně s dostupností vlakem do 60 minut.

O jaké nemovitosti a v jakých lokalitách je v současnosti největší zájem?

Stále je zde celá řada investorů, kteří kupují byty jako ochranu před inflací. Ti mají zájem o byty 1 kk a 2 kk. Logicky pak velká města, Praha, Brno, Olomouc, Pardubice atd. Pak jsou to již zmíněné pozemky a levnější domy, s podmínkou dobré dostupnosti do velkých měst.

Jak lidé z hlediska poptávky na růst cen reagují? Snižuje se třeba poptávka nebo např. volí menší byty atd.?

Na trhu se tento aspekt zatím neprojevuje. Bude ale znát zejména u větších rodinných domů, které mají velké energetické ztráty. Zájemců o nich ubude a ceny se budou muset přizpůsobit.

Jak je to s kapacitami. Je jich pro zájemce o nové bydlení dostatek?

Nemovitostí je na trhu obecně málo. Jak jsem již uváděl, v ČR se málo staví a tím se neuspokojuje poptávka. Češi jsou hodně zaměřeni na vlastnické bydlení, proto mají velkou chuť nemovitost vlastnit.

Všeobecně se hovoří o tom, že mladí lidé dnes často na své vlastní bydlení nedosáhnou. Budou si muset zvyknout na to, že bydlet celoživotně v nájmu je standard, tak, jako je tomu např. v západní Evropě?

Vždy jsem tvrdil, že vlastnické bydlení Češi preferují, protože na něj prostě mají. To na rozdíl od lidí v západní Evropě. Nyní už to tak ale neplatí a nájemní bydlení bude opět mnohem více v kurzu. V minulých letech, při sazbách hypoték do 2%, vycházela splátka hypotéky podobně jako platba nájemného. V příštích letech tyto sumy budou zásadně rozdílné, nájemné bude dostupné zejména pro mladé lidi, vlastnické bydlení již pro ně bude mnohem méně zajímavé. Na trh také přichází další alternativy, jako třeba družstevní bydlení, které v sobě skrývá výhodnost postupného splácení (jako u hypotéky) a absenci složitého prověřování bonity klienta bankou.

Nemovitosti jsou tradičním způsobem investování. Když vezmeme současnou situaci, dá se to stále tvrdit a proč?

Jednoznačně. Za posledních deset rostly ceny nemovitostí v průměru o 8 – 10 % ročně. Když se k tomu ještě připočítá výnos z nájemného, jedná se o velmi zajímavý investiční artikl. Při růstu inflace se nemovitost stává velkou jistotou. A právě zvyšující se inflace motivuje lidi stále pořizovat investiční nemovitosti i při zvyšujících se úrocích z hypoték.

Nemovitosti jsou navíc lidem v ČR bližší, než třeba investice do fondů nebo akcií.

V rozhovoru pro Lidové noviny odpovídal Robert Hanzl, generální ředitel
NEXT REALITY