

Západní mzdy, západní ceny

Pražské byty za deset let zdraží na dvojnásobek, odhaduje Robert Hanzl, šéf realitky Next Reality. „Když budeme dotahovat západní platy, není důvod, aby byla Praha levnější, než je Mnichov.“

Jsou to dva roky od doby, co do Česka dorazil koronavirus. Jak se pandemie podepsala na trhu s nemovitostmi?

S příchodem koronaviru se začalo mluvit o ekonomické krizi a mnozí očekávali, že dojde k ochlazení trhu. Lidé se ale naopak začali zajímat o investování do nemovitostí. V první fázi, kdy se nikam nemohlo, byl zájem hlavně o rekreační objekty, pozemky a rodinné domy. Ve druhé fázi i o nákup bytů. Podporovaly to nízké úrokové sazby, nahromaděné úspory, které nebylo kde utrácet, a snaha chránit je před očekávanou inflací.

Inflace už je poměrně vysoká. Jak se to odráží na trhu?

Pokud pomineme zdražování energií, největší problém nastal u výstavby a rekonstrukcí. Ceny stavebních materiálů vzrostly o desítky procent. Lidé, kteří měli na podzim v plánu stavět s pětimilionovým rozpočtem, mají teď rozpočet na šest až šest a půl milionu. Pokud mají hypotéku na pět milionů, stojí před problémem. Někteří už se rozhodli od stavby ustoupit, není to ale zatím nic plošného, většina se to snaží řešit jinak.

Česká národní banka už nějakou dobu ochlazuje trh nemovitostí zvyšováním úrokových sazeb. Jak to ovlivnilo poptávku?

Poslední týdny pozorujeme deseti až patnáctiprocentní úbytek poptávky. Obecně je ale o nemovitosti stále obrovský zájem.

Podářilo se tedy centrální bance trh aspoň trochu zchlazit?

Nemůžu říct, že by regulace měla na prodeje bytů zásadní vliv. Ceny neklesají, naopak meziročně rostou. Malometrážní byty plošně zdražily o 10 až 20 procent. Vysoké úrokové sazby ovlivnily jen ty, kteří nakupovali nemovitosti na hypotéku. Většina našich klientů ale dnes platí v hotovosti.

Jde o investice ze zahraničí, nebo takovou hotovostí běžně disponují i Češi?

Před covidem víc než polovinu bytů v centru Prahy kupovali cizinci z různých koutů světa. Dnes nemáme jediného zahraničního klienta, s výjimkou těch, kteří tu trvale žijí. Ovšem v momentě, kdy pomínou všechny restriktce a Česko se opět otevře zahraničním investorům, budou cizinci nemovitosti v Česku zas nakupovat. To mimochodem zase bude tlačit na růst cen.

Kolik z nemovitostí, které prodáte, kupují lidé na bydlení a kolik na investování?

Přes 50 procent malometrážních bytů 1+kk a 2+kk do 70 metrů čtverečních prodáme lidem, kteří v nich neplánují bydlet. Mají to jako investici. Téměř 60 procent všech bytů lidé platí v hotovosti.

Vyplatí se ještě kupovat byty na investici?

Ano, ale jen pro ty klienty, kteří mají finanční prostředky v hotovosti a nepotřebují si brát hypoteční úvěr.

A co jejich pronájem?

Praha se teď vzpamatovává po mírném propadu v době covidu. Kapitola sama pro sebe je centrum, kde je propad kvůli Airbnb stále velký. Z hlediska výnosu z nájmu už to v Praze jako celku ale nedává smysl. Pokud si tam koupím byt, tak jen proto, abych v něm měl uložené peníze. Počítat se zhodnocením finančních prostředků čistě z nájmu se dnes už nedá. Jiná situace je v menších městech. Tam můžete počítat i se zajímavým výnosem z nájmu. V budoucnosti to nebude jiné.

Už dlouho se spekuluje o tom, že na trhu s nemovitostmi je bublina, která brzy praskne. Budou ceny nemovitostí klesat?

U nejžádanějších nemovitostí, což jsou malometrážní byty, které lidé kupují převážně jako investici, pokles neočekávám. Meziročně předpokládám růst přibližně o pět procent. Jiná situace může být u velkých bytů s výměrou nad 80 čtverečních metrů a velkých rodinných domů postavených před 15 až 20 lety. Tam by mohlo dojít ke stagnaci nebo mírnému poklesu. Souvisí to s hypotékami a energiemi. Lidé si hypotéku berou převážně na bydlení a cílí na větší byty a rodinné domy. A tam zdražení hypotéky může znamenat, že třeba nezaplátím energie, zvláště u velkých domů, u kterých se při stavbě nedbalo na energetickou náročnost. Jinak klesají jen ceny penzionů, hotelů, restaurací nebo sportovních hal. Těch se lidé zbavují.

A jak to bude s paneláky? Růst, stagnace nebo pokles?

Ceny paneláků budou růst do té doby, dokud budou růst platy lidí, kteří si je mohou dovolit kupovat. Panelákové byty jsou v tuto chvíli hodně poptávané zboží, očekávám u nich mírné zdražování.

Kde je hranice, kdy Češi přestanou mít na vlastní bydlení?

Budou na něj mít, dokud budou mít dobře placenou práci. Kdyby přišla nějaká větší krize a firmy neměly pro lidi práci, zastaví se růst platů a s tím i schopnost Čechů kupovat si vlastní bydlení.

Je něco, co by mohlo zdražování nemovitostí zastavit?

Masivní výstavba. Na trhu by se muselo najednou objevit velké množství nabídky. To se ale nepředpokládá. Developeři sice mají připravenou výstavbu desítek tisíc bytů, ale i tak to nestačí. V porovnání s tím, kolik lidí přichází do Prahy za prací, se bytů staví stále málo. Jejich nedostatek se rok od roku prohlubuje. Plus přibývají lidé, kteří kupují byty na investici.

O kolik podle vás zdraží byty za deset let?

Za posledních deset let podražily byty o 80 až 90 procent. Některé typy nemovitostí i o víc. A tak to podle mě bude pokračovat. Skoro bych dal ruku do ohně, že za pár let bude průměrná cena bytu v Praze dvojnásobná a bude přesahovat hodnotu 220 tisíc m².

To je mimochodem dnešní cena bytu v Mnichově. Když porostou výdělky a my budeme dotahovat západní Evropu, logicky porostou i ceny bytů. A proč by Praha měla být nějak extra levnější než třeba Mnichov?

Objevily se na trhu v důsledku současné situace nějaké nové trendy?

Určitě. Hodně se teď řeší alternativní způsoby financování. Fenomémem je družstevní bydlení, které je zajímavou variantou pro ty, kteří si nemohou vzít hypotéku nebo nemají finance v hotovosti. Dnes přitom můžu mít v družstvu i jeden jediný byt. Dalším trendem jsou online aukce nemovitostí, kdy se stanoví základní cena a zájemci se pak mohou předhánět, kdo přihodí víc. To jde ovšem jen u nemovitostí, o které je velký zájem nebo jsou něčím výjimečné.

Není to výhodné jen pro prodávající?

Já vždycky říkám, že obchod dopadne jen tehdy, když je výhodný pro obě strany. A u aukcí je to krásně vidět. Prodávající chce vždycky logicky prodat za co nejvyšší cenu. Tu ale určí jen samotní kupující. Je totiž jen na jejich svobodné vůli, kolik za nemovitost nabídnou.