

Realitní trh v roce 2022? Zpomalí, pokles cen ale nečekejte

Rok 2021 byl v realitách mnoha ohledech rekordní. Lidé si brali velké objemy hypoték, zásadně narostly ceny domů i bytů. Jak letošek hodnotíte?

Rozhodně jsme zaznamenali velký zájem o nemovitosti i o hypoteční úvěry. Vůbec se nekonala okurková sezóna, která byla v minulých letech typická pro letní prázdniny anebo pro období na přelomu roku. V lednu jsme si dělali prognózy, jak asi bude situace vypadat. Odhadoval jsem, že ceny realit porostou, a to o 5 až 10 procent. Ale spletl jsem se. Ceny nemovitostí rostly dramatičtěji, o 15 až 20 procent. Ukážu to na příkladu. Byt v Brandýse nad Labem se na začátku roku prodával za 5,4 milionu, na podzim cena stejného bytu poskočila na 6,5 milionu, což je dvacetiprocentní nárůst. Ceny realit tedy rostly naprosto zásadně, a to je vidět i na objemech poskytovaných hypoték.

Očekáváte ochlazení? Narážím i na to, že centrální banka přichystala další zpřísnění hypoték.

Mírný úbytek poptávky a lehké ochlazení trhu už je patrné, ale týká se jen některých typů nemovitostí. Třeba větších a dražších rodinných domů nad 10 milionů korun. Lidé víc přemýšlí nad výší splátek a začali samozřejmě řešit i ceny energií. To je nyní velké téma. A je rozdíl vytápět běžný rodinný domek a velký dům.

Proč byl letos nemovitostní trh tak přehřátý a neproběhla ona okurková sezóna? Co lidi popohánělo, aby nakupovali nemovitosti?

Obecně je bytů a domů pořád málo. A motivace k nákupům byla vysoká. Svůj podíl na tom měly nízké úrokové sazby. Kdo měl práci a neměl hypotéku, tak si řekl, že by toho měl využít a investovat.

Svůj podíl na tom měla i masáž médií, pořád jsme slýchali: berte si hypotéky, levnější už nebudou. Do toho se zvyšovala inflace, a kdo měl peníze, rozhlížel se, co s nimi udělat, aby neztrácely na hodnotě. Lidé trávili dost času doma, neměli moc možností utrácet, třeba za dovolené nebo za spotřební zboží. Hodně se nakupovaly rekreační nemovitosti, protože každý chtěl mít možnost odjet ven. Právě chalupy a chaty také zásadně zdražily, v některých případech i o 100 procent.

Zastavme se u zpřísnění, s nímž přišla ČNB a které začne platit od příštího dubna. Lidé musí mít našetřeno 20 procent z ceny nemovitosti, protože maximální LTV je 80 procent. Do toho zase začínají platit limity DTI a DSTI. Co to s realitním trhem udělá?

Vlastně se trochu vracíme k tomu, co už tu bylo před covidem. Takové limity zohledňovaly banky už před tím. DTI ukazuje celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu a musí být maximálně 8,5. U lidí do 36 let může být 9,5. DSTI je pak poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhů žadatele a jeho čistým měsíčním příjmem. Může být maximálně 45 procent, u lidí do 36 let 50 procent. Nečekáme ale, že by toto zpřísnění přineslo zásadní pokles poptávky. Rozhodně ne u realit, jako jsou malometrážní byty. Spíš to dopadne na velké byty a domy, o kterých jsem už mluvil. Mezi lidmi jsou peníze, takže 20 procent zdrojů na nemovitost dají dohromady. A pokud odpadne jeden zájemce z deseti, pořád jich zbývá devět, kteří budou ochotní vzít si hypotéku a někteří z nich budou moct dokonce nakoupit i bez úvěru.

Pak jsou tu ale ještě zvyšující se úrokové sazby.

To je pravda. Hypotéky nejsou a nebudou tak levné, jako byly dosud. Úroková sazba se zvyšuje, nyní je kolem 4,5 procent a je otázka, zda se dostane k hranici 5 procent. V kontextu situace před deseti lety by nás to nezarazilo, ale nyní jsme si zvykli na nízké úroky. Na druhou stranu, jsou i vyšší příjmy, takže se to vyvažuje. A při současné inflaci, která je kolem 7 nebo 8 procent, a při růstu cen nemovitostí, které každý rok nabývají na ceně, je úroková sazba kolem 5 procent pořád přijatelná.

Zmínil jste, že menší byty půjdou na odbyt pořád dobře. Velké domy už hůř. O jaké další nemovitosti bude podle vás příští rok zájem?

Rozhodně to budou pozemky, protože je jich málo. A bude jich ještě méně.

Obecní zastupitelstva k plánování nové zástavby přistupují jinak než před lety. Když už nabídnou pozemky, tak spíš developerovi, který postaví nové byty. Navíc obce přestávají mít kapacity na kanalizaci a dopravní dostupnost, chybí místa ve školkách, takže moc netouží po nových obyvatelích. Hodnota a cena pozemků stále poroste. Na druhou stranu, očekávám stagnaci u rekreačních objektů, které letos zažily boom. Starost o chatu nebo chalupu něco stojí – čas i peníze. A zvelebování chaloupky není pro každého.

Bude pro investory pořád zajímavé kupovat byty a pak je pronajímat? Třeba v Praze?

Myslím, že ano. Ale zároveň budou o investici přemýšlet jinak. V Praze třeba teď nevychází, že si vezmete úvěr, koupíte byt, pronajmete ho a splátku umoříte výnosem z nájmu. Nejde to, protože nájmy jsou nižší, cena bytu i hypotéky je naopak vysoká. Proto investoři budou více spekulovat na růst ceny bytu – stejně jako se to děje na západ od nás. Nepůjde jim tedy o to hned zaplatit hypotéku, vydělat, ale budou počítat s meziročním zvyšováním ceny bytu, třeba o 5 procent. Taková strategie není pro malé investory, kteří potřebují mít hned výnos z nájmu.

Podle některých názorů naroste skupina lidí, kteří nedosáhnou na vlastní nemovitost, protože nemají našetřeno a nemají ani dostatečné příjmy. Jaké možnosti existují pro ně?

Obecně jsou čtyři hlavní možnosti, jak bydlet. Nemovitost můžete koupit za hotové, můžete si vzít hypotéku. Nebo můžete jít do nájemního bydlení. A v této oblasti očekávám rozmach. Díky nedostupnosti a vyšším cenám nemovitostí bude nájemní bydlení stále zajímavější. Investoři se budou poohlížet po možnostech, jak byty nakoupit a pak je pronajímat. A čtvrtou možností je družstevní bydlení.

Vy sami se na družstevní bydlení, respektive na družstevní financování nemovitosti zaměřujete. Pro koho je vhodné?

Družstevní financování je určené pro lidi, kteří si chtějí pořídit nemovitost a z nějakého důvodu nechtějí nebo nemůžou mít hypotéku. Stačí mít nemovitost, která je vhodná k zástavě, klient následně prokáže finanční zdroje, tedy zda je schopen splácet. Nemovitost se nacení, vyřídí se formality a pořídí se do družstva.

Z vlastních zdrojů je třeba mít alespoň 20 procent ceny nemovitosti a zájemce následně získá podíl v družstvu s tím, že nemovitost může kdykoliv převést do osobního vlastnictví. Splácet je možné až třicet pět let.

Nebojíte se trochu toho, že lidé nebudou mít na splátky a budou nuceni prodávat nemovitosti?

O tom se dost hovoří. Právě v souvislosti s tím, že lidem končí fixace. Měli například úrokovou sazbu kolem 2 procent, teď poskočí na 4 procenta. To je sice nárůst o 100 procent, ale v měsíční splátce to může při průměrném úvěru 3 nebo 3,5 milionu přinést zvýšení z 11 tisíc na 14,5 tisíce. To je 3,5 tisíce korun navíc. Plus je ale třeba si uvědomit, že zároveň narostly mzdy, lidé vydělávají víc. A banky se s klienty nebudou hned loučit a nutit je k prodeji nemovitostí, zkusí domluvit odložení splátek nebo hypotéku prodloužit z pětadvaceti na třicet let. Takže nemám strach, že by lidé najednou začali masivně prodávat své domovy.

Pojďme vzít na závěr do ruky křišťálovou kouli. Co podle vás přinese rok 2022?

Možná ještě před tím podotknu, že realitní kanceláře teď zažívají dobré období. obchoduje se jako nikdy. Obraty rostou do výšin... Očekávám, že i příští rok bude dobrý, že se bude dařit prodávat a nakupovat nemovitosti. Zatím nic nenasvědčuje velkému propadu, a to i přesto, že ČNB utahuje šrouby. Je tu sice inflace, ale lidé mají hotovost a budou chtít peníze uchránit a investice do nemovitostí jsou jednou z možností. U některých typů nemovitostí, jako jsou už zmíněné velké rodinné domy nebo velkometrážní byty, budou ceny stagnovat. A pravděpodobně ubude poptávky. Tím, že bude menší poptávka, nebudou se tolik šponovat byty. Trh se trochu zpomalí, ale nebude klesat.

Na otázky odpovídal Robert Hanzl, generální ředitel NEXT REALITY

