

Budou nemovitosti dále zlevňovat? Pro koho má teď cenu kupovat nemovitost a kdo by na ni měl zapomenout



GABRIELA HÁJKOVÁ

+ Odebírat e-mailem



Nemovitosti po letech nepřetržitého růstu začaly zlevňovat. FOTO: Gabriel Kuchta, Deník N

Období neustálého růstu cen nemovitostí je u konce. Poptávka je nižší a kupující má víc času na rozmyšlenou. Úrokové sazby u hypoték jsou vysoké, ale zdražují i nájmy. Čtyři odborníci v anketě odpovídají, zda má smysl s koupí nemovitosti čekat na nižší ceny, jestli se ještě vyplatí kupovat nemovitost jako investici, ve kterých krajích se kvůli tomu poohlížet a jak to bude s cenami nájemního bydlení.

V anketě se ptáme:

1. Zvažuji nákup nemovitosti. Má význam vyčkávat, nebo podle vás v dohledné době výrazně nezlevní?
2. Zdražují naopak nájmy. Přestanou být levnější alternativou k vlastnímu bydlení?
3. Rozdíly v cenách nemovitostí i nájmu jsou v jednotlivých městech velké. Dá se říci, že v některých regionech se nákup nemovitostí vyplatí více než v jiných? Které to jsou?
4. Doporučili byste nákup nemovitosti vzhledem k úrovni cen nemovitostí i nájmu:
 - mladé rodině bydlící v nájmu, která má nějaký vlastní kapitál, na hypotéku ještě dosáhne, nájem jí stojí podobně jako splátka hypotéky
 - investorovi, který má bydlení vyřešené, ale potřebuje někam uložit volný kapitál, na nemovitost by potřeboval jen malou půjčku
 - investorovi, který má bydlení vyřešené a nemovitost považuje za dobrou investici, na kterou by si však musel většinu peněz půjčit

Odpovídají:

Jiří Pathy, generální ředitel Gepard Finance

[TIP: [Odebírejte nové články k tématu Bydlení](#) e-mailem.]

Michal Pich, jednatel realitního serveru RealityČechy.cz

Jiří Pour, ekonom UniCredit Bank

Jan Škrabánek, šéf platformy Bezrealitky.cz

Zvažuji nákup nemovitosti. Má význam vyčkávat, nebo podle vás v dohledné době výrazně nezlevní?

Jiří Pathy: Cena jakékoliv komodity, tedy i nemovitostí, je výsledkem nabídky a poptávky. Máme za sebou období, kdy poptávka byla ve vysokém převisu. Dokonce bych řekl, že byla až přemrštěná. To se odráželo ve velmi výrazném růstu cen nemovitostí. S trochou nadsázky bylo možno prodat cokoliv a kupující se ještě předháněli v nabídkách. Pokud se kupujícímu něco nelíbilo, nevadí, čekali jiní.

Z dnešního pohledu to byla doba, kdy byly ceny nemovitostí příznivější než dnes. Přesto bych takový stav neoznačil za nějakou zvláštní výhru pro kupujícího, protože ho to dostávalo pod obrovský tlak a mohlo to vést k impulzivním rozhodnutím.

Situace se změnila. Vysoké úrokové sazby, horší dostupnost hypoték, zhoršený ekonomický výhled, to vše se projevilo ve výrazném oslabení poptávky. Poskytnuté hypotéky meziročně propadly o více než 80 %. Takový trh začíná patřit kupujícím. Už se zdaleka neprodá všechno. Prodávající nehledají kupce dny, ale dlouhé měsíce. Kupující si může do jisté míry vybírat, porovnávat mnohem širší nabídku, vyjednávat o ceně

Z tohoto pohledu je aktuální trh pro kupujícího mnohem komfortnější, než byl před rokem. Držím se pravidla, že pokud se mi nemovitost líbí a mohu si ji dovolit, pak ten pravý čas je právě nyní.

Michal Pich: Pokud hledáte nemovitost za účelem bydlení a vybraná nemovitost vás oslovila, tak se domluvte s prodávajícím na ceně a nemovitost kupte. Pokud ovšem plánujete nákup nemovitosti pouze za účelem spekulace (nyní koupím a například za rok prodám), tak raději vyčkejte.

Jiří Pour: Pokud nevypukne hlubší ekonomická krize a aktuální ekonomické problémy se odbydou „jen“ běžnou recesí, což v základním scénáři očekáváme, pak by do konce letošního roku mohly ceny nemovitostí na průměru klesnout řádově několik procent a během příštího roku čekáme pokles okolo pěti procent.

Mezi jednotlivými nemovitostmi budou ovšem velké rozdíly, nejvíce budou ceny klesat u starších a méně atraktivních nemovitostí, kde je aktuální cenová bublina nafouknuta více.

Spíše než vyčkávat s nákupem nemovitosti k bydlení bych doporučil začít poptávat už nyní, ale s určitou lhostejností. Nikam nespěchat a tvrdě vyjednávat o ceně. Sdělit prodávajícímu, že mám zájem, ovšem pouze s takovou a takovou slevou oproti inzerované nabídce (slevu v rozmezí od několika procent u atraktivních až klidně okolo 20 % u relativně neatraktivních nemovitostí).

Momentálně začínají kupující tahat za delší konec provazu, nabídky k prodeji bytů rostou, takže trpělivost při vyjednávání nakonec přinese úspěch.

Jan Škrabánek: Záleží na aktuální ekonomické situaci dané domácnosti. Ale moje odpověď je překvapivě „nečekejte“. A pokud, tak rozhodně ne příliš dlouho. Tak jako nemá smysl čekat na snížení úrokových sazeb, nemá smysl sázet ani na plošný propad cen. Protože ten s sebou nese zase další nevýhody – rychle probranou nabídku, větší konkurenci ostatních zájemců a ve výsledku i paradoxně horší dohodu, protože zájemci se budou přelácet.

Z mého pohledu má smysl začít hledat už teď a vyjednávat. Jsou majitelé, které nic k prodeji netlačí. Ti s cenou necuknou a raději nemovitost z nabídky k prodeji stáhnou. Ale ti, kteří prodat chtějí nebo musí, udělají radši zásadní ústupek při vyšší nabídkové ceně.

Zdražují naopak nájmy. Přestanou být levnější alternativou k vlastnímu bydlení?

Jiří Pathy: Dnes jsou kvůli vysokým sazbám náklady na vlastní bydlení financované hypotékou dosti vysoké. Záleží samozřejmě na výši úvěru a výši vlastních zdrojů. Ale z pohledu měsíčních výdajů je nájem stále dostupnější než vlastnické bydlení s hypotékou na většinu kupní ceny.

Ceny nemovitostí půjdou částečně dolů. Úrokové sazby se časem, pravděpodobně během příštího roku, začnou snižovat. Nájmy zdražují. Výdaje na nájemní bydlení a výdaje na vlastnické bydlení se tedy budou sblížovat.

Michal Pich: Ceny nájmu jsou nyní sice dražší než na začátku roku, stále ale vychází levněji než splátky hypotečních úvěrů. Růst nájmu se ovšem postupně zastavuje. Stále více lidí hledá spolubydlení či jiný způsob, jak ušetřit na nákladech.

Jiří Pour: Uvažujme například průměr cen šedesátimetrových bytů v krajských městech cca 5,2 milionu a příslušných nájmu okolo 16,4 tisíce. Pokud bychom cenu peněz potřebnou na nákup bytu vyčíslili na šest procent ročně (bez ohledu na to, zda ji budeme jako dlužník muset platit, nebo zda jde o ušlý výnos, pokud bychom jako vlastník úspor peníze uložili např. na spořicí účet), pak náklad na tyto peníze zjednodušeně činí 26 tisíc měsíčně. To je pořád o 58 % více oproti alternativě placení nájmu.

Je velmi nepravděpodobné, že by nájmy v dohledné době vzrostly tak výrazně, aby přestaly být levnější alternativou k vlastnímu bydlení. A to z toho důvodu, že nájmy musí odrážet finanční možnosti obyvatelstva. Pokud by ceny nájmu nerostly, pak by při stávajících úrokových sazbách musely ceny bytů v rámci tohoto velmi zjednodušeného příkladu spadnout o 37 %, aby bylo bydlení v nájmu stejně výhodné jako bydlení ve vlastním. K tomu v praxi zřejmě nedojde, protože makroekonomické nerovnováhy mají tendenci se během dlouhého časového horizontu napravovat.

Pokud nedojde k události, která by iniciovala prudké splasknutí nemovitostní bubliny, budeme v příštích mnoha letech svědky postupného růstu nájmu ruku v ruce s inflací a plus minus stagnace cen nemovitostí, případně mírného růstu cen pomalejšího než inflace. Úrokové sazby o něco klesnou, na nízké hodnoty z předchozích let se už ovšem nejspíš nevrátí.

Tak by docházelo k pozvolnému vyfukování nemovitostní bubliny s tím, jak ekonomika bude nominálně „dohánět“ nafouknuté ceny nemovitostí. V takovém případě ovšem nájmy budou ještě velmi dlouhou dobu levnější alternativou k vlastnímu bydlení.

Jan Škrabánek: Je otázka, co znamená „levná alternativa“. Nájmy jsou v Česku ekonomický úkaz tím, že lokální nájemní fond stojí především na soukromých majitelích a ne firmách, často se byty pronajímají pod cenou a bez vize ekonomické návratnosti.

To se teď bude postupně měnit. Nicméně si nemyslím, že by se z nájmu mělo stát nedostupné zboží. V tomto bude fungovat nabídka a poptávka – čím více lidí bude mít o nájmy zájem, tím větší bude motivace přetvářet prázdné nebo nerekonstruované objekty na nájemní.

Přečtěte si také

Budou sazby u hypoték ještě růst, nebo naopak klesat? A je lepší nyní volit spíš kratší, nebo delší fixaci? Odpovídají čtyři odborníci



Rozdíly v cenách nemovitostí i nájmu jsou v jednotlivých městech velké. Dá se říci, že v některých regionech se nákup nemovitostí vyplatí více než v jiných? Které to jsou?

Jiří Pathy: Pokud jste investor, tak zamíříte na sever Čech nebo na sever Moravy. Nicméně skvělé příležitosti se dají najít i v jiných krajích. Je nutné znát lokaci a vědět, co se v dané lokalitě stane v budoucnosti. Například na malém městě může stavba výrobního závodu zásadně ovlivnit ceny nájmu i bytů.

Michal Pich: Po roce 2008 začaly jako první výrazně klesat ceny panelových bytů před rekonstrukcí na severu Čech a severu Moravy – a stejné je to i nyní. Lepší cenová dostupnost těchto bytů může v některých regionech vycházet výhodněji než nájemné. Kupující by ale měli počítat s vyššími provozními náklady, než jaké jsou u nových bytů a rodinných domů. Vždy je tedy důležité nedívat se pouze na kupní cenu, ale také na další náklady, a vše pečlivě propočítat.

Jiří Pour: Ano, „nejméně nevýhodné“ jsou nemovitosti na průměru v Ostravě, Ústí nad Labem či v Liberci, zatímco nejvíce nevýhodné jsou v Brně a Zlíně. Praha je v nevýhodnosti rovněž nadprůměrná, ovšem už nevyčnívá tolik, jako tomu bylo před rokem.

Jan Škrabánek: Obecně platí, že Praha a Brno jsou stabilnější trhy. Ačkoli u Brna vývoj cen tuto tezi mírně zpochybňuje – „spadlo“ totiž dolů rychleji a více, než bychom čekali. V regionech se pak zase ukazuje výrazně větší volatilita. Nejvíce pak v těch s nejnižší kupní silou.

Kdo tedy hledá jistotu zhodnocení, měl by investovat do hlavního města nebo jeho metropolitního prstence a v Brně. Kdo chce trochu zariskovat, může vsadit třeba na výrazný pokles v Ústeckém kraji, který však prostě nahoru zase až mezi posledními – ale o to rychleji.

Doporučili byste nákup nemovitosti vzhledem k úrovni cen nemovitostí i nájmu v těchto případech?

- *mladé rodině bydlící v nájmu, která má nějaký vlastní kapitál, na hypotéku ještě dosáhne, nájem jí stojí podobně jako splátka hypotéky*
- *investorovi, který má bydlení vyřešené, ale potřebuje někam uložit volný kapitál, na nemovitost by potřeboval jen malou půjčku*
- *investorovi, který má bydlení vyřešené a nemovitost považuje za dobrou investici, na kterou by si však musel většinu peněz půjčit*

Jiří Pathy: Nákup nemovitosti záleží na potřebách klienta. Dovolím si dát příklad u mladé rodiny. Tam se jedná o nákup pro vlastní bydlení a taková situace je dlouhodobá. Netýkají se jí tolik výkyvy cen nemovitostí, jde především o kvalitu vybrané lokality.

Pokud se budeme bavit o investorovi, který zvažuje investovat prostředky do nemovitosti, je nutné si uvědomit, že taková investice soutěží s nepřeberným množstvím dalších investičních možností a v tu chvíli se z toho stává zcela samostatná disciplína hledání příležitosti s co nejlepším poměrem možného výnosu a rizika a bez znalosti kontextu není možné se vyjádřit jinak než velmi obecně. Ke konkrétním případům:

– *mladé rodině v nájmu*: Pokud se jim nemovitost líbí a mohou si ji dovolit, není nač čekat. Situaci řešíme teď a tady.

– *investorovi, který by potřeboval jen malou půjčku*: Pokud se jedná o dlouhodobou investici, řekněme přinejmenším deseti let, pak bych proti takové investici nic nenamítal. Na období dvou tří let by mi smysl nedávala. Má-li taková investice dávat smysl, nemovitost by se také měla pronajímat. Z toho ovšem plynou starosti, povinnosti, rizika a tak dále, která by investor při jiné investici nepodstupoval. Ovšem zřejmě by zase podstupoval rizika jiná.

– *investorovi, který by si musel většinu peněz půjčit*: Představa o investici cizích zdrojů do koupě nemovitosti v situaci, kdy sazby jsou na mnohaletých maximech a kdy ceny nemovitostí jsou jen lehce pod svým historickým maximem, tam bych byl osobně velmi zdrženlivý. Dovedu si představit nějaký konkrétní záměr, který by dal smysl. Ale v obecné rovině, ve smyslu „ať je to, co je to, hlavně abych do toho ulil peníze“ – to mi smysl aktuálně nedává. Takže pečlivě volenou investiční příležitost ano, ale obecně „nějakou“ nemovitost za mě spíše ne.

Michal Pich:

– *mladé rodině v nájmu*: Ano, pokud si najdou nemovitost, která odpovídá jejich představám.

– *investorovi, který by potřeboval jen malou půjčku*: Raději bych ještě počkal.

– *investorovi, který by si musel většinu peněz půjčit*: Raději bych ještě počkal.

Jiří Pour:

– *mladé rodině v nájmu*: Ano, jistota vlastního bydlení je hodnotou sama o sobě. Pokud tuto potřebu mají a mají našetřeno tolik, že splátka hypotéky bude stejně vysoká jako nájem, pak bych to doporučil.

– *investorovi, který by potřeboval jen malou půjčku*: Určitě ne, to je lepší peníze uložit na spořicí účet, nebo do státních dluhopisů. Pouze víra v silný budoucí růst cen nemovitostí by tuto investici obhájila, ovšem takový růst cen v budoucnu nepředpokládám.

– *investorovi, který by si musel většinu peněz půjčit*: Také ne, náklady vypůjčených peněz jsou dnes vyšší než roční procentní výnosnost nájemného. A to dokonce i bez započítání opotřebování nemovitosti a dalších nákladů spojených s vlastněním nemovitosti.

Jan Škrabánek:

– *mladé rodině v nájmu*: Rozhodně.

– *investorovi, který by potřeboval jen malou půjčku*: Ano, úrokové a hypoteční sazby jsou stále níž než inflace.

– *investorovi, který by si musel většinu peněz půjčit*: Ano. Ale racionálně a s návratností, kterou poníží o nutné investice například do rekonstrukce. Energeticky náročný starý dům bude oproti minulosti velkou dírou na peníze.