

# V nákupu bytů hrají roli emoce

Český realitní trh má nejhroší období za sebou. Poptávka po nájemním bydlení je stále a touha Čechů po vlastním bydlení větší. „Zatímco u nájmu rozhoduje ekonomický pohled na věc, u koupi bytu hrají největší roli emoce,“ říká majitel společnosti EuroNet Media a provozovatel realitních portálů RealityCechy.cz a RealityMorava.cz Michal Pich.

PETRA JÜZLOVÁ

**LN Voli Češi častěji nájemní bydlení, nebo raději investují do vlastního?**

Většina Čechů preferuje vlastní bydlení. Pokud klienti vědí, že v dané lokalitě budou pobývat delší dobu, raději si koupí byt nebo dům, než aby platili nájem. Například v Rakousku je to ovšem jinak. Vlastnímu bydlení v Česku aktuálně nahrávají nízké úrokové sazby hypotek i fakt, že ceny nemovitostí za poslední roky klesly. Dostupnost bydlení je tak nyní na nejlepší úrovni za posledních pět let. Doba ekonomické recese, kdy lidé nevěděli, jestli budou mít práci, jestli jim banka poskytne úvěr na bydlení, jestli budou mít na splátky, je našťastí za námi. Poptávka po nájemních bytech je poslední dva roky bez změny.

**LN Kdo si tedy pořizuje nájemní bydlení?**

Cílovou skupinou jsou lidé, kteří se nechytí vázat na jedno místo. Lidé, kteří právě dokončili školu nebo si našli práci ve vzdálenějším městě a nechytí dojíždět nebo nevědí úplně přesně, jak to s jejich prací vlastně bude.

**LN Zmínil jste Rakousko, v čem je tamní situace s nájemním bydlením jiná?**

Když to trochu odlehčím, dá se říci, že žijeme v zemi, kde čas od času přijel někdo, kdo nám začal brát. Ať to byla druhá světová válka a příchod německých vojsk, nebo socialismus. Zabíval se soukromý majetek, konfiskovalo se. A spousta lidí má asi stále pocit, že zase přijde někdo, kdo jim něco vezme. Proto je možná v Česku oproti jiným zemím velká touha po tom, něco vlastnit. Ale teď vážně – ten opravdový rozdíl mezi Českem a Rakouskem je v uzavření lidí. Zároveň je Rakousko stát, který nájemní bydlení podporuje. Tisíce bytů jsou městské, nájemní. Mnoho bytů totiž bylo postaveno právě za účelem nájmu s tím, že město či investor je za financování a výstavba bude splácena právě z nájemného. Navíc jsou podmínky těchto nájmu výhodné, a to dokonce tak, že se mnohdy prostě nevyplácí kupovat vlastní bydlení.

**LN Jaké je obvyklé tržní nájemné v Česku?**

To velmi záleží nejen na kategorii a technickém stavu bytu, ale hlavně na lokalitě. Byt, byt v horším stavu, ale například na stanici metra vždycky pronajmete draž a rychleji než krásný byt někde na periferii. Proto lze těžko říci, jaká je vlastně průměrná výše nájmu v Česku. Lokalita je totiž alfa a omegasí toho nájemního bydlení a průměr nám může reálnou situaci velmi zkreslit.

**LN Dá se říci, že nejžádanější lokalitami jsou na metru nebo například v historických centrech měst?**

To neplatí ve všech případech. Historická centra mají dvě úskalí – za prvé je tam zpravidla vyšší nájemné a dražší reize spojená s užíváním bytu. Velkým problémem pro potenciální nájemce je navíc parkování. Většina lidí má automobilek, někteří i víc, a zkuste třeba v Praze zaparkovat. Takže domy



FOTO: M. H. B. / OXFORD PHOTOS

v historických centrech města slouží spíše jako sídla firem, reprezentativní či ubytovací prostory. Ocení je ovšem také ten, kdo například nemá rodinu a chce si město užít se vším všudy.

**LN Říkáte, že o nájemní bydlení není v Česku takový zájem jako o to vlastní, má tedy vůbec majitel bytu například někde v menším městě šanci byt pronajmout?**

Já bych to viděl vždy raději na poměr, například 60 : 40, než na konkrétní čísla. To může znamenat, že průměrný byt v Praze se dá rychle pronajmout třeba za 10 až 15 tisíc korun. V Děčíně za zhruba šest až osm tisíc korun.

**LN Je poptávka po nájemním bydlení stejná po celém Česku, nebo jsou kraje, kde takový typ bydlení jednoznačně převažuje?**

Jsou kraje, kde je poptávka po nájemním bydlení mnohem větší. Zpravidla to souvisí s mírou nezaměstnanosti a školství, zejména s vysokými školami. Pokud jde o města univerzitního typu, jako je Praha, Brno a Olomouc, tam je patrný velký zájem o nájemní bydlení z řad studentů. Mnoho z nich totiž nechce bydlet na koleji. Pronájem je pro skupinky studentů navíc ekonomicky výhodnější i přesto, že nájem jsou v těchto univerzitních městech vyšší. Pak jsou samozřejmě další města typu třeba Prostějov nebo Děčín, kde poptávka ze strany studentů není. Zájem o nájemní bydlení proto není tak velký a to se odrazí v nižším nájemném.

**LN Říkáte jste, že poptávka po nájemním bydlení je zhruba stejná jako v předchozích dvou letech. Jak je to s poptávkou u vlastním bydlení?**

ně, pak může nemovitost pronajmout velmi dlouho.

**LN Pokud byste osobně pronajímali, dejme tomu, byt 3+1 někde v širším centru Prahy a stejně velký byt například v centru Děčína, jakou cenu nájemného byste nastavili, abyste byt rychle a dobře pronajali?**

Já bych to viděl vždy raději na poměr, například 60 : 40, než na konkrétní čísla. To může znamenat, že průměrný byt v Praze se dá rychle pronajmout třeba za 10 až 15 tisíc korun. V Děčíně za zhruba šest až osm tisíc korun.

**LN Je poptávka po nájemním bydlení stejná po celém Česku, nebo jsou kraje, kde takový typ bydlení jednoznačně převažuje?**

Jsou kraje, kde je poptávka po nájemním bydlení mnohem větší. Zpravidla to souvisí s mírou nezaměstnanosti a školství, zejména s vysokými školami. Pokud jde o města univerzitního typu, jako je Praha, Brno a Olomouc, tam je patrný velký zájem o nájemní bydlení z řad studentů. Mnoho z nich totiž nechce bydlet na koleji. Pronájem je pro skupinky studentů navíc ekonomicky výhodnější i přesto, že nájem jsou v těchto univerzitních městech vyšší. Pak jsou samozřejmě další města typu třeba Prostějov nebo Děčín, kde poptávka ze strany studentů není. Zájem o nájemní bydlení proto není tak velký a to se odrazí v nižším nájemném.

**LN Říkáte jste, že poptávka po nájemním bydlení je zhruba stejná jako v předchozích dvou letech. Jak je to s poptávkou u vlastním bydlení?**

Podle realitních kanceláří, se kterými spolupracujeme, je poptávka poslední dva roky bez větších změn. Nečekáme tedy pro letošní rok žádný zvrat. Ani že poptávka extrémně vzroste, ani že nemovitosti zdraží. Stejně tak nepředpokládáme razantní zlevnění. Realty se tak staly stabilní investicí. Co se ovšem změnilo, je chování kupujících. Ti jsou totiž oproti předchozím letům mnohem poučenější a mají dobře zmapované, co se prodávalo v okolí, za kolik, v jakém stavu, a tím samozřejmě mohou tláčit i na cenu.

**LN Je tedy obtížnější byty prodat?**

Jako u nájmu, i zde platí, že rozhoduje hlavně lokalita a cena. Aktuálně je nabídka stále vyšší než poptávka, takže prodat nemovitost trvá déle než před několika lety.

**LN Za jak dlouhou dobu se průměrně prodá v Česku byt na relativně dobrém místě?**

Záleží opět na lokalitě a ceně. Průměrně makléř prodá byt, pokud je u něj dobře nastavena cena, za dva až tři měsíce. Pokud je cena příliš vysoká, může prodej trvat i několik let. Stejně tak v případě, že jde o specifický typ nemovitosti. Například zámeček se samozřejmě prodává déle než byt nebo dům.

**LN Za jakou cenu pořídí například rodina v širším centru Prahy byt 3+1?**

Cílově byty 3+1 se v Praze momentálně pohybují mezi dvěma až třemi miliony. Ale opět platí, že záleží na tom, jestli jde o panelový, nebo cihlový dům, jestli je byt v žádané lokalitě, nebo na sídlišti. Ten rozptýl v cenách může být velmi velký. I ten nejhroší byt na skvělém

místě se může prodat draž než krásně zrekonstruovaný byt na periferii.

**LN A „skvělé místo“ je v případě prodeje bytů stejně jako v případě pronájmu bytů?**

Ještě před pár lety, když lidé hledali velký byt, měli na mysli hlavně plochu. Dnes o metry ani tak nejde, důležitý je spíše počet místností.

”

Skvělé místo je pro každého jiné. Někdo preferuje pěkný výhled, jiný pak samotnou adresu, na které se nemovitost nachází. Skvělé místo pro koupi bytu je například v Praze na nábežce. Nebo rodinný dům na Ořechovce. V takových případech určuje cenu právě lokalita, takže dům na Ořechovce bude samozřejmě dražší než úplně stejné dům postavený 50 kilometrů za Prahou, přestože ta cihla bude stát stejně peníze a práce dělníků stejně tak. U nájmu to tak velkou roli nehraje. Tam se řeší mnohem více dopravní dostupnost a samotná výše nájemného. U koupě nemovitosti hodně rozhodují emoce. U nájmu pak spíše ekonomický pohled.

**Michal Pich (35)**

Vystudoval Univerzitu Palackého v Olomouci. Pracoval mimo jiné jako obchodní manažer rozhlasové stanice. V letech 2002–2005 prošel praxí od realitního makléře až po oblastního ředitele. Od roku 2005 je majitelem a jednatelem společnosti EuroNet Media, provozující realitní a zpravodajské portály RealityCechy.cz, RealityMorava.cz a RealtySlovensko.sk, které aktuálně sdružují 640 realitních kanceláří.

**LN Takže požadavky těch, kteří si chtějí byt pronajmout, jsou jiné než těch, kteří si ho kupují?**

Přesně tak. Ten, kdo si pronajímá byt, se obvykle nezajímá třeba o to, je-li dům zateplený, jestli je tam nový výtah. Více ho zajímá samotný byt. V mnoha případech se neptá ani na složení dalších obyvatel domu. U koupě bytu i tento faktor může hrát velkou roli.

**LN Kde kromě Prahy jsou nejdražší byty? Jsou to vždy jen velká města typu Brno, Ostrava a podobně?**

Kromě Prahy vede v cenách bytů jednoznačně Brno, které je velmi specifickým městem. Má totiž velmi dobrou lokaci, za hodinu a půl jste v Praze, ve Vídni, v Bratislavě. To je výhodné jak pro obyvatele například kvůli práci, tak i pro spoustu investorů. Dražší byty jsou pak i v Plzni, Hradci Králové a Olomouci. Olomouc je sice stotisícové město, ale byt si v ní pořizuje stále více lidí – není tam těžký průmysl, jde o historické a univerzitní město s vynikajícím dopravním spojením a relativně čistým ovzduším. S Ostravou je to jiné. Tam je vysoká nezaměstnanost, a přestože je to město velké co do počtu obyvatel, rozhodně tam není velká kupní síla.

**LN Jak vypadá typický kupující bytu?**

Nejčastěji jde o mladý pár, který plánuje založení rodiny. Případně pár s jedním dítětem, který dosud žil v nájmu a teď chce jít do vlastního. Další skupinou jsou lidé starší, rozvedení, kteří nejčastěji prodávají velký byt a kupují si dva menší.

**LN Po jakých bytech je největší poptávka?**

Ještě před recesí volila většina lidí k bydlení nejčastěji byt kategorie 2+1 s tím, že si požadí pořídí byt větší. To je teď jinak. Stále více lidí si pořizuje rovnou vícepokojový byt. A to je další změna. Ještě před pár lety, když lidé hledali velký byt, mysleli velkým na metry čtvereční. Dnes jim o plochu ani tak nejde, důležitý je právě počet místností, kterých může být i na menším prostoru více. Tomu se přizpůsobují i developeri. Dříve byl například na 70 metrech čtverečních byt 2+kk. Dnes na stejné ploše developeri standardně nabízejí 3+kk. Lidé prostě chtějí mít ložnici, zvlášť obycvat a dětský pokoj. A klidně si proto vezmou místo hypotéku na 20 let hypotéku na 25 let.

**LN Kolik lidí si v Česku kupuje byt jako investici?**

Investoři většinou investují do komodit, které jsou pro ně zajímavé. Proto kupují akcie, když je jejich hodnota nízká, a čekají na jejich zhodnocení. I nemovitosti kupují ve chvílích, kdy čekají, že jejich ceny porostou. To bylo například v době vstupu České republiky do Evropské unie. Mnozí investovali do realit za účelem následného prodeje. Faktem ovšem je, že realitní jako investice jsou velmi závislé na aktuální ekonomické situaci. Nyní je trh velmi stabilní, proto jde o dlouhodobou investici spíše než o spekulaci. Investor si musí dobře propočítat, v jaké lokalitě a v jakém stavu se nemovitost nachází a za jakou cenu se mu ji vyplácí koupit, tak aby na ni posádky netrhl. Vždy je totiž potřeba počítat s tím, že situace na trhu může být za pár let lepší, ale také horší než v době nákupu.