

ESTATE

3/2021
95 Kč, 4,50€

+

**FINANCE
A INVESTICE**

54 STRAN SPECIÁLU

Milorad Miškovič

Pro developery
je Bělehrad městem
otevřených možností



KULATÝ STŮL:

PANDEMICKÝ TREND NA POLI INVESTIČNÍHO BYDLENÍ



LUKÁŠ MUSIL
RSJ INVESTMENTS



JOSEF ADAM
HAVEL & PARTNERS



VIKTOR PEŠKA
CRESTYL

Pandemie přinesla zajímavý efekt na trhu investičních nemovitostí. *Stále více lidí si je pořízují jako* **OCHRANU SVÝCH ÚSPOR** *proti znehodnocení.* S cenami ovšem tato turbulence nijak nezahýbala a zástupci realitního segmentu, které jsme oslovili do našeho Kulatého stolu, rozhodně nečekají jejich pokles.



LEOŠ ANDERLE
SEKYRA GROUP



MAREK LOKAJ
YIT



DAVID JIRUŠEK
FINEP



MAREK PADEVĚT
PSN



PETR PALIČKA
PENTA REAL ESTATE

Kam se od loňska posunul trh s investičními byty? Jaký na něj měla dopad pandemie a jaký vývoj očekáváte letos?

Josef Adam: Pandemie nemoci covid-19 vyvolala nejprve šok, kdy se loni na jaře najednou téměř na dva měsíce zastavily realitní transakce. Záhy ale bylo patrné, že souvislost s hypoteční krizí z let 2008 a 2009 téměř neexistuje. Na trhu byl dostatek likvidity jak u investorů, tak u bank. Trh se proto postupně vrátil na původní trajektorii a ceny bytů meziročně nadále rostly o přibližně 12 procent. I z hlediska realizovaných obchodů byl od konce prázdnin patrný významný růst, který pokračuje až doposud. Dostupná data dále ukazují, že více než polovinu všech prodaných bytů, a u nových je to dokonce více než 60 procent, si pořizují lidé za účelem investice, to jest za účelem budoucího pronájmu. Tyto byty kupují lidé, kteří buď investují vlastní hotovost, nebo pro které není obtížné získat financování formou hypotečního úvěru. Tato skutečnost spolu s přetrvávajícím nedostatkem bytů na trhu nasvědčuje tomu, že i v roce 2021 lze očekávat převis poptávky nad nabídkou, a tedy i další růst cen bytů.

Leoš Anderle: Trh s byty prodělal během posledního roku velký vývoj. Nepozorujeme, že by lidé, kteří investovali do bytů s cílem jejich pronájmu, ze svých pozic exitovali, a to dokonce ani v segmentu nejvíce zasaženého krátkodobého ubytování. Naopak zájem o nové investice trvá, investoři, kteří sledují zejména okamžitý výnos, se zpravidla soustředí na malometrážní byty. Pozorujeme ale nový převládající trend, kdy lidé do bytů investují pro potřebu vlastní rodiny – tuto investici vnímají jako ochranu svých úspor proti znehodnocení, vyhledávají mnohdy i velké byty kategorie 4+kk nebo 5+kk a neplánují je pronajímat, což vnímáme jako velmi zdravý trend pro vznik kvalitní komunity v nových projektech.

Marek Lokaj: V uplynulém roce jsme zaznamenali opravdu velký zájem o investiční byty. Je to do značné míry dáno pandemickou situací, kdy lidé v nejistých časech hledají bezpečné způsoby uložení a zhodnocení svých úspor. A nemovitosti jim přesně tyto požadavky splňují, a jsou tak pro ně rozumnou a srozumitelnou investicí. Ve velké míře ji využívají tak zvaní family investoři, tedy malí, drobní investoři, kteří potřebují bezpečně uložit své osobní a rodinné úspory.

Marek Padevět: O investiční byty je stále stejný zájem jako před pandemií. Klienti žádají výnosy, které u těchto bytů jsou dva. Jeden výnos je z příjmů z pronájmu a druhý z pravidelného nárůstu ceny nemovitosti na trhu. Za rok 2020 se zvedla cena nemovitosti o více než 10 procent, což překvapilo všechny ekonomy, ale my – developéři – jsme předpokládali, že to takto bude. Předpokládám, že letošní rok pro prodej investičních bytů bude stejně úspěšný jako loňský. Máme za sebou již první měsíce v roce 2021 a prodali jsme o 40 procent více nemovitostí, než jsme měli v plánu.

Petr Palička: Za největší změnu na trhu s investičními/nájemními byty bych považoval nástup institucionálních investorů. Na tento trh, který byl až do nedávna skoro výhradně tvořen drobnými investory, se vydává stále více společností zaměřujících se právě na tento druh byznysu. Dopad pandemie na trh s investičními byty je těžké odhadnout, podle mne se řada drobných investorů obává inflace a uložení peněz do nemovitosti považují za poměrně spolehlivý způsob ochrany hodnoty peněz. Myslím, že tento trend bude pokračovat.

David Jirušek: Otázka spíše zní, kam se trh s byty posune za deset let. Protože v průběhu roku se toho na trhu zase až tak moc nezmění a bytů bude nadále velmi málo. A zde je naše prognóza. Od roku 2005 v Praze konstantně klesá počet nových stavebních povolení, kdy z necelých 12 tisíc povolení jsme se za 15 let dostali na sotva 3200 povolení. Stále výrazně roste administrativa a prodlužuje se doba přípravy projektu, kdy dnes jsme na průměru téměř deseti let. Stárne bytový fond, ten se neobnovuje, málo se povoluje nová výstavba a do Prahy i jejího bezprostředního okolí ve Středočeském kraji se stěhuje stále více lidí. I bez dnešní pandemie, po jejímž skončení přijde růst inflace, je jasné, že investice do nemovitosti je jedna z těch, která přinese minimálně dvojnásobné zhodnocení do budoucna. A to jako pojistka na stáří, případně coby byt pro děti, a zároveň i jako pravidelný výnos v případě, že je bytová jednotka využívána pro nájemní bydlení. U individuálních prodejí bytů je dnes poměr bytů kupovaných

na investici mezi 30 až 50 procenty v závislosti na rezidenčním projektu, jeho lokalitě nebo cenové dostupnosti. My si nadále udržujeme vysoké podíly prodeje bytů pro vlastní bydlení a pro další období neočekáváme, že se tento podíl bude jakkoli výrazně měnit, tedy ani klesat, ani růst. Co však na trhu poroste, bude podíl celých bytových projektů určených cíleně na nájemní bydlení v rukou institucionálních fondů z řad investičních společností, bank, pojišťoven nebo bohatých investičních skupin či jednotlivců. Pro nájemní bydlení tak budou typické větší bytové celky, které svým nájemníkům zajistí moderní komfort bydlení spojený se široce dostupnými službami a servisem.

Viktor Peška: Změnila se struktura i motivace k nákupům. Po rozpadu trhu okolo Airbnb nastala změna v tom, že se již neskupují byty převážně za účelem provozování krátkodobých pronájmů, ale koupě bytů slouží častěji než dříve jako instrument dlouhodobého uložení peněz bez nutné vazby na výnosnost nemovitosti. Levné hypotéky tomu napomáhají, a tak investiční nákupy ještě více fungují jako nástroj obráceného spoření a růstu hodnoty vlastních zdrojů. Možná i proto v Crestylu zaznamenáváme nebývalý zájem o luxusnější nemovitosti, které nemají s typicky investičními byty do portfolia moc co dočinení. A změnila se motivace – více než kdy v minulosti lidé investují do bytů pro své děti. U nás je tradice, že dochází k transferu majetku na děti a vnuky, a ta je silnější než v západní Evropě. Tento trend není nic nového, jen zesílil, nebo spíše překonal motivaci koupě nemovitosti primárně na pronájem či přeprodej.

Lukáš Musil: Na začátku roku 2020, tedy před příchodem covidu-19, byl trh s investičními byty na vzestupu, jelikož mnoho institucionálních investorů mělo plány s nakupováním velkého množství těchto bytů. Se začátkem pandemie se ale jejich plány pozastavily, stejně jako celý realitní trh. Po konci první covidové vlny ale naproti tomu vznikla silná poptávka ze strany soukromých investorů. Stát ji podpořil zrušením daně z nabytí nemovitosti, a banky navíc v průběhu roku zmírnily úvěrová kritéria, což bylo pro soukromé investory dalším stimulem.

Podle České národní banky byly rezidenční nemovitosti už v polovině loňského roku nadhodnocené až o 20 procent. Čemu přisuzujete tento stav?

Josef Adam: Je otázkou, jak číst konstatování České národní banky o nadhodnocení rezidenčních nemovitostí. Vzhledem k tomu, že ceny jsou výsledkem ochoty kupujících kupovat při určité cenové hladině, a ta trvá, a že na trhu je stále patrný nedostatek rezidenčního bydlení, může se jednat o určitý apel na hypoteční banky a jejich oceňovací metodiky, aby byly obezřetnější. Z hlediska srovnání s evropskými cenami rezidenčního bydlení je cenová úroveň stále spíše nižší. V delším horizontu proto ceny bytů a domů v Česku nadále porostou. Podobný trend je patrný ve všech zemích, které vstoupily do EU po roce 2005. V současné době navíc působí ve prospěch růstu cen hned několik faktorů: očekávání růstu inflace, zejména s ohledem na enormní zadlužování státu, nízké úrokové sazby, zrušení daně z nabytí nemovitosti a stabilní úroveň realizovaného nájemného, a to i přes to, že zejména v Praze se na trh nájemních bytů dostalo mnoho bytů využívaných pro Airbnb. V neposlední řadě je důležitým faktorem přebytek likvidity. Pokles cen rezidenčního bydlení proto spíše neočekávám. Krátkodobě však nemusí být dvojciferný jako doposud.

Leoš Anderle: Je třeba se zamyslet nad tím, co uvedený ukazatel vyjadřuje – dotazoval jsem se na toto ČNB a bylo mi vysvětleno, že je to ukazatel, který vyjadřuje dostupnost bytů pro kupující vzhledem k jejich finančním možnostem. Je to tedy v principu vyjádření známého faktu, že byty jsou obtížně finančně dostupné, nevyjadřuje ale přesvědčení centrální banky, že dojde k poklesu ceny bytů, případně že developerský sektor realizuje nepřiměřené marže, jak bývá tento ukazatel mylně interpretován. ČNB si je vědoma také příčin vysoké ceny bytů, jako je komplikovaný a nákladný povolovací proces v délce mnoha let, vysoké ceny stavebních pozemků i cen stavebních prací a podobně. Osobně nepředpokládám, že dojde k poklesu cen, nepředpokládám však ani jejich výrazný růst.

Marek Lokaj: Nesouhlasím, že lze hovořit o nadhodnocení. Je třeba si uvědomit, že vysoké ceny bytů nejsou důsledkem zvýšených po-

žadavků developerů na profit. Jde pouze o promítnutí rostoucích vstupních nákladů. Hlavními důvody jsou pořizovací cena pozemků, dále pak získání stavebních povolení, které trvá extrémně dlouho, a tím vznikají další náklady. Je to také přímý důsledek nedostatku bytů na trhu. Do cen se promítá i faktor vysokých nákladů na projekt, a to nejen cen stavebních prací a materiálů, ale i řešení designu, průzkumů a studií a rovněž participace na rozvoji městských částí, které požadují po developerech příspěvek do svého rozpočtu. Vliv má také demografie společnosti, kdy se mladí lidé stěhují za prací a kulturním životem do velkých měst. A to se neprojevuje jen v Praze, i kolegové ve Finsku potvrzují stejný trend v Helsinkách. To všechno ovlivňuje celkovou ekonomiku projektů. Vzhledem k tomu, že ekonomické cykly se neustále opakují, může ke krátkodobému poklesu samozřejmě dojít. Nicméně neočekávám, že by došlo k razantnímu snížení cen rezidenční výstavby, respektive bytů, v dlouhodobém horizontu. Pokud ano, tak v řádech jednotek procent a pouze u vybraných projektů, kde investor očekává rychlejší likviditu, popřípadě u doprodeje posledních bytů. Lidé budou stále poptávat bydlení v hlavním městě, tedy se domnívám, že poptávka bude i nadále převyšovat možnosti developerů dát na trh dostatečné množství bytů. Pokud by k poklesu mělo dojít, na trh by se muselo najednou dostat velké množství bytů. To by mohlo nastat například pod vlivem stoupající nezaměstnanosti, kdy lidé nebudou moct splácet úvěry a budou nuceni své byty prodávat. Nebo až budou přijata opatření pro urychlení povolování nové výstavby, ale všichni vidíme, jak probíhá celý proces přípravy a schvalování nového stavebního zákona. I tak by se ale pravděpodobně jednalo o krátkodobý efekt snížení cen.

Marek Padevět: Hodnota, respektive cena nemovitosti je spojena s cenou za nákup pozemku či objektu, s cenou za čas, který je potřeba na vyřízení stavebního povolení, a dále s cenou za realizaci stavby, která se stále zvyšuje. Jdou nahoru ceny stavebních materiálů i ceny za práci. Je zřejmé, že všechny tyto faktory pak

mají vliv na konečnou cenu pro zákazníka. Já osobně zatím nevidím jediný důvod, aby ceny nemovitostí klesly. Poptávka je stále velmi silná, a i když se nyní objevilo více bytů v Praze 1 na prodej, ceny to neovlivnilo. Pokles cen nemovitostí by mohl nastat pouze v případě, když vydání stavebního povolení bude trvat opravdu výrazně kratší dobu, nežli je tomu nyní, současně se v nabídce objeví velké množství nových bytů k prodeji a ceny stavebních prací půjdou dolů. Poté mohou ceny stagnovat.

Petr Palička: Nejsem přesvědčen o tom, že názor České národní banky je správný. Neznám výpočet, kterým odborníci v České národní bance k tomuto závěru došli, ale znám obvyklé marže developerů a IRR bytových projektů. Kdyby byly úvahy České národní banky správné a ceny by se snížily na podle banky správnou úroveň, byly by IRR a zisky developerů tak nízké, že by se touto činností nikdo nezabýval. Faktorů, které určují cenu nemovitostí, je řada. Za nejdůležitější bych považoval cenu pozemku, ceny stavebních prací a materiálů a délku přípravy a realizace projektu. Velký vliv má samozřejmě i nasycenost trhu. Výraznější pokles cen by mohl nastat při silné ekonomické krizi, kdy by většina vstupů zlevnila, při výrazném zkrácení doby přípravy projektů, povolovacího procesu a při dostatečné nabídce bytů na trhu.

David Jirušek: Výstavba nových bytů tvoří jen malou část celého rezidenčního segmentu. Několikanásobně více transakcí probíhá na sekundárním trhu, tedy u starších bytů, které se prodávají napřímo nebo přes realitní kanceláře. A cenu nemovitosti určuje trh. Stejně tak cenu určuje odvod DPH, kterou mimochodem stát v posledním desetiletí zvýšil čtyřikrát, technické normy, další podmíněné investice do technologií, stavební náklady nebo i lokalita či s tím související cena pozemku. A především cenu nemovitostí určuje to, jaký je poměr mezi nabídkou a poptávkou. A ten je, vzhledem k výraznému nedostatku nových bytů v Praze, značně vychýlen v neprospěch nabídky. Pokud výše uvedené shrneme, tak ceny novostaveb nadhodnocené nejsou.

Viktor Peška: Netuším, jak k tomu Česká národní banka došla, na základě jakých faktorů, například zatížení platu hypotékou není o moc vyšší než v roce 2008. Pokud by ceny měly být o 20 procent níže, většina developerů by nemohla stavět, nedokázali by realizovat ani minimální marži. Důvodem tohoto stavu je pořád stejný soubor negativních faktorů a nástrah, se kterými developeri na českém trhu zápasí. Obrovský vliv má faktor času, za který jsem schopen stavbu povolit, respektive náklady kapitálu za toto období. Když například ve Varšavě dokážete povolit a postavit projekt za tři roky a u nás za sedm, dosáhnete logicky oproti jinému trhu na poloviční návratnost. Takže hlavní a dokola omílaný pro-

blém je nekonečný a byrokratický povolovací proces. Když k němu přidáte rostoucí cenu stavebních prací, kdy se trh potýká s úbytkem zahraničních pracovníků, ke kterým náš stát rozhodně není přívětivý, zdražování materiálových vstupů i díky nedostatku kvalifikované pracovní síly, někdy nehorázné požadavky zájmových skupin, předražené ceny stavebních pozemků, malou nabídku bytů a do toho přimícháte daňové zatížení od státu, máte recept na dost hořký nápoj současných cen, který si musí vypít každý, kdo chce bydlet ve vlastním. Nemyslím si, že se trh bydlení dočká v dohledné době významné změny. Dokud bude nízká nezaměstnanost, neočekávejme pokles cen. Ano, pokud by došlo k zásadní korekci eko-

nomického cyklu, pak ano, ale nebude to krize realitní, ale celé ekonomiky. S přicházející inflací a nenasyceností trhu s bydlením v Praze si myslím, že ceny nového bydlení nemají moc kam padat, možná jen ve špatných lokalitách.

Lukáš Musil: To záleží na úlu pohledu. Ceny rezidenčních nemovitostí měly v loňském roce tři významné stimuly. Levné hypotéky, nedostatečnou nabídku bytů v Praze a pak také české vnímání nákupu nemovitosti jakožto ideálního investičního produktu. Platí, že co Čechy to „rentier“, z pohledu občana není snad jednodušší investice než do investičního bytu. Těto silné poptávce pak odpovídají i ceny nemovitostí.

Jaké byty se dnes typicky kupují jako investiční a jaké parametry musí splňovat?

Josef Adam: Obecně se hovoří o malometrážních bytech 1+kk až 2+1 v centrech velkých měst. A důvod pro tento závěr je primárně ekonomický, neboť u těchto bytů je zpravidla vyšší zhodnocení na zakoupený metr čtvereční. Na druhé straně praxe ukazuje, že faktorů, které hrají u investičních bytů roli, je víc. Na prvním místě je to cílová skupina, na kterou při pronájmu míříme, a zřejmě i lokalita, pokud investor chce spekulovat na vyšší zhodnocení spojené s růstem ceny. Ze zveřejňovaných dat vyplývá, že zajímavé mohou být rezidenční nemovitosti mimo Prahu. Dlouhodobě se uvádí, že nejrychlejší návratnosti dosahují investice do bytů v severozápadních Čechách (Chomutov, Most apod.), kde jsou nemovitosti z hlediska cen dostupnější.

Leoš Anderle: V nové realitě vnímáme dva druhy investičních bytů, a to malometrážní byty s cílem investora realizovat pravidelný výnos, ze kterého byt mnohdy i spolufinancuje, a dnes na trhu zcela nově ve vysoké míře také komfortní rodinné byty, kdy investor neočekává krátkodobý výnos, ale dlouhodobě zhodnocení své investice a bezprostřední ochranu úspor před devalvací, přitom byt užívá člen rodiny (mnohdy jedna generace byt financuje a druhá užívá). Byt tedy zároveň přináší významný nemateriální benefit.

Marek Lokaj: K nejoblíbenějším patří malé byty, typicky 1+kk či 2+kk, které lze snadněji pronajmout. K důležitým požadavkům patří dobrá dopravní dostupnost, ideálně v blízkosti stanice metra. A to pro investiční byty platí dlouhodobě.

Marek Padevět: V současné době se prodávají velmi dobře malé byty 1+kk a 2+kk, které se stále daří pronajmout velmi rychle, i přes současně nižší cenu za nájem.

Petr Palička: Typicky jsou to menší byty, především 2+kk s dobrou dopravní dostupností.

David Jirušek: U individuálních investičních bytů jednoznačně vedou byty 1+kk a 2+kk. U velkých nájemních projektů bude do budoucna růst podíl bytů 2+1, případně i 3+1. Tedy bytů, kde jsou samostatné pokoje, které umožní bezproblémové sdílení bytové jednotky více lidem, kteří spolu netvoří rodinu nebo pár a žijí samostatně.

Viktor Peška: Zjednodušeně ty nejlevnější, a to znamená co nejmenší, nebo naopak ty nejlepší. Investorům – spekulantům s byty – je povětšinou jedno, jaká je užitná hodnota daného bytu. A bohužel někteří developeri jim v tom jdou na ruku. Máte pak na trhu

garsonky s celkovou výměrou pod 20 metrů nebo 3+kk pod 65 m². Žádné úložné prostory, nedůstojné koupelny, žádný prostor pro pohodlné bydlení. Jsou to zkrátka místa na přespaní, ne na bydlení. Tomuto trendu zmenšování napomáhaly až doteď i nákupy za účelem pronájmu přes ubytovací platformy. Zcela odlišné jsou požadavky na investiční byty určené pro již zmíněné mezigenerační transfery, to znamená, kde rodiče kupují něco nedospělým dětem, aby, až se osamostatní, mohly žít ve svém. U těchto nákupů rozhodují emoce, ne výnos. Kupuje se to nejlepší, na co v danou chvíli kupec má, nebo co se líbí potomkovi.

Předpokládám, že parametry se částečně změny s příchodem institucionálních investorů do nájemního bydlení, kteří si nesou svoje know-how ze zahraničí. Dojde ke změně skladby bytů, efektivita na jednotku bude klíčová, dočkáme se bytů sice malých, ale použitelných a praktických, protože bude zájem o dlouhodobý nájemní vztah.

Lukáš Musil: Typickým investičním bytem je malometrážní byt do 50m² v novostavbě o dispozici max. 2+kk, s dobrou občanskou dostupností. Ale na prvním místě zůstávají 3 hlavní faktory úspěchu: lokalita, lokalita a do třetice zase lokalita.

Které lokality mají v tomto ohledu do budoucna potenciál a jak daleko za metropolí se ještě vyplatí skupovat byty za účelem investice?

Josef Adam: Kromě Prahy a velkých kraj- ských měst může mít značný potenciál právě Ústecký nebo Moravskoslezský kraj, případně Kraj Vysočina či lokality, do kterých vstupuje nebo které rozvíjí investor v oblasti průmyslové výroby. Z hlediska lokalit v okolí Prahy bude hodně záležet, zda se jedná o pořízen- ní domu, nebo bytu. Zatímco u bytů se ceny v okolí Prahy začínají významně přibližovat cenám bytů na okraji Prahy, ale nájemci současně očekávají určitou slevu za horší dopravní obslužnost, u rodinných domů je situace jiná. Zajímavou cílovou skupinou jsou zahraniční manažeři a rodiny s dětmi. Obecně však klíčovým parametrem bude dopravní obslužnost a lokální dostupnost školky, školy a dalších možností sportovně-kulturního vyžití. Blízkost ku Praze tak není rozhodujícím parametrem investice do rezidenčních nemo- vitostí a její návratnosti.

Leoš Anderle: Toto je velmi komplexní otázka. Jsou investoři, kteří kupují svá portfolia v lokacích vzdálených od Prahy desítky kilo- metrů s vizí, že tam bude v řádu mnoha let jezdit rychlovlak, a lze tudíž předpokládat zásad- ní zhodnocení investice ve velmi dlouhém časovém horizontu, investoři, kteří cílí primár- ně na okamžitý výnos v co nejlepším poměru k výši investice, investoři, kteří investují primárně do malometrážních bytů na okra- jíh Prahy či v příměstských lokalitách, inves- toři, kteří chtějí kompromis mezi okamžitým výnosem a dlouhodobým zhodnocením inves- tice a vyhledávají prémiové lokace, které jsou velmi stabilní co do výnosu a hodnoty i v pří- padné krizi, ale také investoři, kteří neočekáva- jí výnos, nemovitost užívají pro rodinnou po- třeba a chtějí investici zároveň ochránit úspo- ry, nebo také investoři, kteří cílí na zanedba- né nemovitosti v jakékoliv lokalitě, které před realizací pronájmu či prodeje zhodnotí rekon- strukcí, tedy vlastní prací, a podobně. Stále lze bezpochyby na reálním trhu nalézt řadu zajímavých způsobů, jak investovat.

Marek Lokaj: U těchto bytů hraje prim do- stupnost hromadnou dopravou – jedná se tedy o všechny lokality, které mají v blízkosti met- ro, tramvaj, vlak i autobus. To je zásadní para- metr úspěšnosti jak pro byt v Praze, tak v pří- lehlých větších městech dostupných vlakem či autobusem. Do budoucna mají velký potenciál například lokality za hranicí Prahy, které jsou v dobré dojezdové vzdálenosti od plánované konečné stanice nové linky metra D.

Marek Padevět: Vzhledem k tomu, že pořízo- vací ceny bytů dále od Prahy jsou o něco niž- ší, může být výnos z pronájmu obdobný jako u bytu v širším centru Prahy. Začínají být ob- líbená větší města, která jsou ještě v dosahu Prahy do 30 minut autem, například Beroun a podobně.

Petr Palička: Nevím, jak daleko za metropo- lí se vyplatí skupovat byty. Často je investice do bytu mimo Prahu výrazně výnosnější než do bytu v Praze. Každopádně za výhodné po- važují lokality s dobrou dopravní dostupnos- tí – MHD, vlak.

David Jirušek: Náš první nájemní bytový dům na Barrandově nám ukázal, že nájem- ní bytové domy, a především jejich nájemní- ci, potřebují nejen zasazení tohoto typu byd- lení do lokalit s dostatkem služeb a servi- su, aby se jim zde dobře a kvalitně žilo, ale také kvalitní dopravní dostupnost tak, aby se lidé rychle dostali do práce, případně za sportem, zábavou, k lékaři či za kulturou nebo za nákupem. Logicky tak dává smysl, abychom naše nájemní projekty stavěli v blízkosti pátečních linek MHD, tedy metra a tramvajových tratí, které jsou v blízkosti kancelářských komplexů. A k tomu všemu my ještě dodáme i služby, moderní infrastrukturu přímo v lokalitě a v neposlední řadě i ze- leň nebo dětská hřiště.

Zároveň je pro jednotlivé lokality důležité, aby zde byla co největší diverzifikace dostupné-

ho bydlení dle finančních možností klientů. Tedy od vlastnického bydlení přes stále po- pulárnější družstevní bydlení až po nabídku kvalitního nájemního bydlení. Tento opti- mální mix přitáhne do lokality další služby a servis, který dělá městský život ještě pří- jemnějším a komfortnějším.

Viktor Peška: Ekonomická a realitní kri- ze před dvanácti lety ukázala, že nemovitosti klesaly nejméně převážně v Praze 6 a 1 a pak to byly pozemky kdekoli okolo Prahy. A sa- mozřejmě bych se nebál lokality u metra. Toho bych se držel při koupi jakéhokoliv bytu. Co se týče mimopražských, nikoho nepřekva- pím, když řeknu, že potenciál mají hlavně lo- kality s dobrým spojením do Prahy a slušnou infrastrukturou. Tam, kde se vybuduje kvalitní a rychlé vlakové spojení, tam investorům pšenka pokvete. Bohužel v této zemi se o tom jen mluví a za 30 let jsme se dočkali akorát upgradu z pantáků na City Elefanty, ale nové tratě prakticky nevznikají. To je problém brá- nící většímu rozvoji bydlení v řadě středoče- ských měst. Za mě má velký potenciál Kladno, pokud se jednou postaví rychlodráha až tam. Dnes je to Beroun, město s parádní infrastruk- turou, a navíc krásnou přírodou okolo, žádný div, že jsme tam vyprodali úplně vše ještě před dokončením projektu. Mezi investiční stálce patří i Poděbrady. Ale kdo má chuť, může ku- povat byty i v Ústí. Jsou levné a mají vyšší vý- nos než v Praze, ovšem za cenu nižší likvidity při prodeji takové investice.

Lukáš Musil: Budoucnost má Praha a pak dobře dostupné lokality za Prahou. Tady je určitě dobré věnovat pozornost dobré občan- ské vybavenosti, pokud tedy člověk nechce žít v satelitu uprostřed polí. Vzhledem ke špatné dopravní dostupnosti metropole automobilo- vou dopravou jsou v bydlení okolo Prahy záji- mavé lokality dostupné příměstskou železnič- ní sítí. Ideální je doba dojezdu okolo 30 minut vlakem do středu města.

Jak podle vás mění realitní trh velké bytové fondy, které se na něm začaly nedávno objevovat?

Josef Adam: Velké bytové fondy představují zajímavou alternativu k přímému nákupu investičního bytu nebo domu. Investor realizuje investici nikoli prostřednictvím koupě konkrétní nemovitosti, ale koupí cenného papíru v nemovitostním fondu. Hlavní výhodou je, že se jedná o pohodlnější investiční strategii, kdy se investor nestará o výběr vhodné nemovitosti a ani o nájemce; pouze pravidelně investuje určitou částku do takového fondu. S fondovým investováním tedy není spojeno zadlužení investora formou hypotéky. Rovněž v případě náhlé potřeby peněz je vystoupení z fondu rychlé, zpravidla řešitelné během jednoho týdne. Na druhou stranu realizovaný výnos je nižší než u koupě investiční nemovitosti a investor musí počítat s tím, že v průběhu doby může cena zakoupeného cenného papíru i klesat pod investovanou hodnotu. Nicméně v dlouhém horizontu 5 až 7 let a více se jedná o ziskový a zajímavý instrument.

Leoš Anderle: Předpokládáme, že je to vzhledem k finanční nedostupnosti vlastnického bydlení nastupující trend, a byty si tedy budeme v budoucnu spíše pronajímat nežli kupovat. Tento trend povede ke kultivaci trhu s nájemními byty, který je dnes hodně roztržštěný a není v oprávněných očekáváních nájemce ani pronájematele standardizován. Předpokládáme, že tento trend ovlivní i typologii bytů.

Marek Lokaj: Investičně bytové fondy vstupují na trh v zásadě proto, aby mohly poskytovat klientům nájemní bydlení a další související

služby. Na jejich působení lze nahlížet ze dvou úhlů. Z jednoho pohledu zde budou velké fondy vlastnit nájemní byty s určitou úrovní poskytovaných služeb a garancí pro své klienty. Na druhé straně nájemní projekty pro fondy ještě zúží nedostatečnou nabídku bytů pro prodej do osobního vlastnictví, takže poptávka bude nadále převyšovat nabídku.

Marek Padevět: Bytové fondy nakupují celé domy, které jsou pro ně pravidelným a stálým výnosem. Je to pro ně nyní dobře uchopitelný produkt, který si historicky drží svou cenu a nemá na ní vliv ani současná pandemie. Znamená to, že je na trhu méně bytů v nabídce na prodej, jelikož z těch málo projektů, které mají stavební povolení a byly původně připraveny na prodej po bytech, jsou po celých domech prodávány nemovitostním fondům. Tyto fondy pak byty pouze pronajímají.

Petr Palička: Je ještě brzy dělat závěry, ale již dnes je známo, že někteří developeri se rozhodli minimálně část své produkce, někteří dokonce celou, nenabízet na retailovém trhu, ale prodávat ji rovnou bytovým fondům. To by samozřejmě omezilo nabídku dostupných bytů pro běžného zájemce.

David Jirušek: Výrazně se to projeví nejenom v nabídce služeb a servisu, který bude spojen s nájemním bydlením, ale také v cenotvorbě a ve finále také v diverzifikaci různých forem nájemního bydlení. To bude zahrnovat nejenom standardní bydlení, ale také řadu extras v podobě společné bezpečné recepce v domě

přes vyzvedávání pošty, uklízení služby a řadu dalších donáškových služeb až po nájemní bydlení, které se komfortem i službami může vyrovnat velmi kvalitnímu hotelovému ubytování.

Viktor Peška: Zatím nemění, protože těch pár vlašovek na trhu ještě nemá vliv na změny. Poslední trend ale ukazuje výrazný nárůst zájmu převážně zahraničních fondů, které se koncentrují na Prahu. Částečně sice odčerpají nabídku bytů k prodeji, ale hlavně zkultivují a zmaturoují trh nájemního bydlení. V současné době chybí na trhu nájemního bydlení institucionální produkt, jako je tomu například v Německu. Za čas se objeví větší množství nových bytů k pronájmu, které budou standardizované, vybavené, s jasně definovanými podmínkami nájmu a vyšší úrovní doprovodných služeb. Nájemci získají dlouhodobou jistotu nájmu v domech, které budou profesionálně spravované. Nájemní bydlení se stane transparentním byznysem.

Lukáš Musil: Institucionální trh s nájemními byty je úplně na začátku a bude se teprve vytvářet. Velcí realitní poradci zatím sledují jiné výnosové budovy, jelikož bytový trh je tak malý, že ještě není co sledovat. V současné době jsou v nabídce pouze investiční bytové domy ve výstavbě bez nájemců. Trh se ale pomalu začíná tvořit a věřím, že v brzkém horizontu uvidíme skutečné transakce velkých bytových fondů. Prim na tomto trhu budou hrát české fondy, jelikož nájmy jsou a budou v českých korunách.