

Jiří Pácal: Domy s mnoha byty na investici nefungují dobře

■ Utlumí nárůst úrokových sazeb převis poptávek po nových bytech?

„Cena a dostupnost peněz hrají důležitou roli. Nikdy se však trh neřídí podle jednoho faktoru a máme zde zase jiné, které růst úroků mohou vyrovnat,“ říká Jiří Pácal, ředitel realitní společnosti Central Europe Holding.

ES Někteří analytici předpovídali na letošní druhé pololetí obrát na trhu s byty. Zatím to vypadá, že se nic převratného neděje. Jak to vidíte vy?

Nevidím žádný obrát ani se neobjevuje žádný faktor, který by jej signalizoval. Předně je bytový trh slabý. To, zda ceny rostou či padají, je sice důležité, ale důležitější jsou počty transakcí. A ty jsou nízké a spíš klesají. Ona ve skutečnosti není poptávka vysoká, snižuje se však nabídka a to vytváří tlak. Nové byty se téměř nestavějí a starých je v nabídkách velmi málo. Zatím se letos v Praze zahájila výstavba zhruba 1800 nových bytů. Vzhledem k tomu, že jich je v katastru nemovitostí v Praze zapsaných 498 tisíc, není to nic. Bytový fond se nerozšiřuje a ani neopravuje tak, jak by bylo třeba. K tomu jsme konzervativní a nemovitosti dlouho držíme. Rodinný dům mění majitele v průměru po padesáti a byt po patnácti až dvaceti letech.

ES Zchladí vyšší úrokové sazby poptávku?

Je to určité významný faktor, pokud jsou pohyby úroků v řádu procentních bodů, ne desetín. Vyšší úrokové sazby tlačí ceny dolů. Jde také o ochotu půjčovat na bydlení a podmínky spojené s poskytnutím úvěru. Cena a dostupnost peněz hrají důležitou roli. Nikdy se však trh neřídí podle jednoho faktoru a máme zde



Foto: Robert Zlatohrávek

„Oproti bytům jsou ceny rodinných domů stabilní a velmi mírně rostou po celou dobu a ani družstevní byty tolik nekolísají.“

zase jiné, které růst úroků mohou vyrovnat. Ekonomice, a tím i pracovnímu trhu se daří. Počty lidí i domácností mírně rostou, nová výstavba není a nebude další minimálně dva roky dostatečná. Na tak mělkém trhu se tedy může

Indexy či průměry cen ale moc rád nemám. Změny se reportují na desetiny procent, a přitom všem uniklo, že se výměry bytů dnes počítají jinak s rozdílem klidně deseti procent, změnil se plátek daně z nabytí. To se ve statistikách u cen na čtvereční metr projevit muselo a mělo to být i komentováno. Cenové řady v reportech jsou pořád stejné a nic z toho přitom neznamenaly. Tedy se to dělá spíš od oka a má smysl z toho dělat závěry? V každém případě jsou ceny k příjmům domácností v Praze vysoké. Porovnávají se často s těmi na západě Evropy. Jenže vyspělá Evropa po bydlení ve vlastním bytě tolik netouží, raději bydlí v domku nebo v nájmu. Vlastní byt je modlou bývalého východního bloku. Oproti bytům jsou ceny rodinných domů stabilní a velmi mírně rostou po celou dobu a ani družstevní byty tolik nekolísají. Mají svou klientelu a vedou si dobře.

ES Jak se teď pohybují rozdíly mezi nabídkovými a realizovanými cenami realitních kanceláří?

Hodně. Dlouho si kupují cenová data z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního a porovnávají. Často jsou rozdíly v desítkách procent, a to na obě strany. Je to ale dáno fungováním realitních kanceláří u nás. Jeden byt nabízí mnoho realitek a každá za jinou cenu. Majitel si to nakonec může prodat bez nich podle svého. Transakční ceny jsou veřejné, ale placené. Pro vybrané obchody se vyplácí zájemcům o pořízení bytu pár údajů koupit a udělat si lepší představu. U cen bytů jsme si ověřili, jak jsou nevyvážené. Obdobné starší byty ve stejné lokalitě se prodávají s rozdílem až 50 procent a to je strašně moc. Ustálená cenová hladina zde rozhodně není. U nových bytů je to sice lepší, ale těch je na trhu zlomek. V Praze se zobchoduje ročně kolem 35 tisíc jednotek a z toho je nových pár tisíc. Nové byty tedy určovat ceny rozhodně nemohou.

stát cokoliv. Já tipuji ještě nějakou dobu setrvalý stav jak u poptávky, tak nabídky, a tedy i cen.

ES U kterého typu rezidenčních nemovitostí se podle vás bublina nejvíc nafukuje?

Dlouhodobě jsou nejvíc volatilní ceny bytů ve vlastnictví, dnes správné byty v bytovém spoleuvlastnictví. Jejich ceny šly za poslední tři roky znatelně nahoru.



Foto Robert Zaroňáček

» **ES** Hodně bytů v developer-
ských projektech se nyní
prodává takzvaně na investice.
A to i na hypotéky. Jak moc je to
rizikové?

Vždy, když chce někdo do novin,
přijde s nějakou rádobou novou
zprávou. To, že se byty kupují
jako investice určená k pronájmu,
je pravda od roku 1994. Nyní se
uvádí jako novinka, že až třicet
procent. To by ale byl vlastně
pokles, bývalo to více. Je řada
projektů, kde takto byla pořízena
více než polovina jednotek. Proč by
to dnes mělo být nové, když to už
není zdaleka tak výhodné. V mi-
nulosti to velmi výhodná investice
byla. Ceny byly nižší a výnosy
vyšší. Na přelomu století se dalo
získat přes deset procent. Hlavní
rizika jsou dvě. Špatný nájemník,
který vás může lehce připravit
i o víceletý výnos. Občanský záko-
ník a soudy ho „podpoří“. A také
nefunkční Společenství vlastníků

jednotek (SVJ). Byt je výlučně
můj, ale vše ostatní se spoluvlast-
ní. Tedy společné peníze, péče
a odpovědnost.

Riskantní investice to je, ale
stále patří k těm nejbezpečnějším
a znehodnocení v řádu desítek
procent je velmi nepravděpo-
dobné, jako u jiných investičních
možností. Nečekejme však žádná
mimořádná zhodnocení, zvláště
pokud koupíme za vysokou cenu
nebo s problematickými spolu-
vlastníky v domě. Je dobré inves-
tovat v domě, o kterém něco vím.

ES Jde spíš o individuální
nákupy, anebo se kupují i celá
portfolia bytů?

Bývalo časté hlavně u zahranič-
ních investorů, že koupili víc bytů
najednou. Dnes jde hlavně o indi-
viduální nákupy. Pořádí se třeba
dva byty v jednom domě – jeden
k bydlení a druhý k pronájmu.
Kdo chce bytů víc, hledá celý dům.

ES Stoupají ceny nájemného
skutečně tak vysokým tempem,
jak ukazují některé statistiky,
prezentované v médiích?

Tak moc ne. Nájem ve vlastním
zájmu konzultuji s ostatními
vlastníky a správcovskými
firmami. Nejvyšší nájem byly
na konci devadesátých let.
Po ukončení regulace šly ty tržní
znatelně dolů a nyní rostou
s příjmy domácností. Řada
porovnání neuvádí tehdejší
tržní nájem, ale vzala nájem
regulovaného bytu v roce 2014
(tedy 140 korun za čtvereční
metr) a porovnala s dnešním
tržním. Pak to vypadá na boom.
Nejvyšší tržní nájem byly kon-
cem devadesátých let, tam ještě
nejsem. Hodně záleží na lokalitě,
vybavení a příslušenství, výměře
bytu a jeho dispozici. Běžné ceny
nájmů jsou 200 až 270 korun
za čtvereční metr. Vysoký nájem
vede k tomu, že nájemce neustá-
le hledá jiný a výhodnější.

ES Kde vidíte strop pro růst
nájemného?

Nájem se dosahuje ve výši, jakou
domácnosti ještě utáhnou.
Neplatiči pronajímatelům nic
pozitivního nepřinesou. Myslím,
že nájem dál porostou s růstem
příjmů domácností a budou se
odvíjet od těch dnešních. Vše
může změnit špatný zákon
o sociálním bydlení, to už nám
hrozilo. Nebo například ma-
sivní komunální
bytová výstavba.
Bydlení je hodně
závislé na legis-
lativě, zásazích
státu a obcí. Ne
vždy však takové
zásahy skutečně
pomohou a často
spíš uškodí.

ES Jak fungují
SVJ v domech,
kde je vysoké
procento tzv. in-
vestičních bytů?

Většinou špatně. Vadí také vyšší
procento cizinců mezi vlastníky
bytů. Nikomu se nechce věnovat
čas, mnozí se neplatiči. Rostou
problémy mezi těmi, kteří bydlí,
a těmi, kteří pronajímají. Mají jiné
potřeby, možnosti. Řešení jsou
často složitá a domy nefungují
dobře. Myslím, že řadu SVJ čeká
hodně potíží.

**Jiří
Pácal (51)**

Vystudoval fyzickou geografii
na Přírodovědecké fakultě UK.
V devadesátých letech začal
podnikat v realitách, od roku 1996
řídí společnost Central Europe
Holding, která aktivně vyhledává
budovy, převážně bytové domy
na území Prahy, pro středně-
a dlouhodobé uložení finančních
prostředků. Je členem správní rady
Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí,
správní rady společnosti CZ BIJO se
zaměřením na ekologické zátěže
a jejich řešení, správní rady Centra
Paraple a dozorčí rady společnosti
Helvetia Pharma.

ES Už se Češi naučili byty vlast-
nit?

To určitě ne. Kdo si koupí televizi,
dostane návod a studuje. U bytu
nikdo „návod“ na fungování SVJ
nedostane. Většinou vlastníci
znají svá práva, ale už ne své
povinnosti, necítí odpovědnost.
Kdo dnes chodí na shromáždění,
pracuje pro SVJ, zajímá se o hos-
podaření, hlásí změnu adresy,
vlastnictví, počty osob, data
o nájemci? Hromadí se pohledáv-
ky za vlastníky, které se složitě vy-
máhají a musejí je platit ti ostatní.
Málokdo ví, že vlastník ručí podle
svého podílu za dluhy SVJ. Chybí

osvěta. Je pravda,
že vlastník rodin-
ného domu dobře
ví, že se musí o ne-
movitost starat
a platit náklady.
U bytů, i když to je
také nemovitost,
taková odpověd-
nost chybí.

ES Vidíte pro-
stor pro rozvoj
družstevního
bydlení?

Určitě. Družstevní
bydlení funguje
dobře a dlouho.

I legislativa je k němu relativně
dobrá. Družstvo si snadněji po-
radí s tím, kdo porušuje pravi-
dla, zákony. Také u družstev ale
platí, že je třeba se starat, zajímat
o chod družstva. Pro komerční
subjekty má družstevní výstavba
také řadu výhod, tedy prostor
vidím.

Denisa Holajová

**II Transakční
ceny jsou veřejné,
ale placené. Pro
vybrané obchody se
vyplatí zájemcům
o pořízení bytu si
pár údajů koupit
a udělat si lepší
představu.**