



Luka Living Rental Apartments – Luka Residential, absolutní vítěz soutěže realitní projekt roku 2016 (cena odborné poroty a cena architektů).

Nájem vs. hypotéka: co se vyplatí?

Boom poptávky po bydlení v tuzemsku nepolevuje. V některých regionech, například v Praze, už ale není skoro z čeho vybírat. I proto ceny bytů stále rostou. Kde se vyplatí vzít si hypotéku a v jakých případech raději zvolit nájemné?

Situace na českém bytovém trhu začíná připomínat předkrizový rok 2008, kdy lidé developerům i realitkám doslova trhali ruce. Podepsala se na tom zlepšující se ekonomická situace českých

domácností, ale i stále výhodné hypotéky, díky nimž měsíční splátky vycházejí v mnoha městech levněji než nájemné. A to přesto, že se podmínky pro udělování hypoték od Nového roku zpřísnily.

Koupit si byt se podle odborníků aktuálně vyplatí hlavně v krajských metropolích a univerzitních městech, jako jsou Plzeň, Hradec Králové, Pardubice, České Budějovice nebo Liberec. Nájemné naopak vyjde obecně levněji například v Moravskoslezském, Olomouckém nebo Karlovarském kraji. Záleží ale na konkrétní lokalitě.

V Praze – i přesto, že je v průměru nejdražší – se drží poptávka po vlastním bydlení stále vysoko. Vytrvale tam

totiž rostou i nájmy. Pokud jde o nové byty, těch se loni v hlavním městě prodalo 6650, dohromady za 32 miliard korun. Ve zbytku Česka našlo podle aktuální studie společnosti Trigema své majitele celkem 5000 bytů v novostavbách. Naproti tomu nabídka volných bytů se extrémně ztenčila – v hlavním městě jich byly ke konci roku čtyři tisíce, v regionech dohromady okolo 4300.

Zejména v Praze, kam se soustřeďuje většina nové výstavby, už je situace kritická. Nedostatek bytů je dán především komplikovaným procesem povolování staveb a opatrností úředníků. Ti navíc nemají oporu v metropolitním plánu, který má řešit, kde a za jakých podmínek se bude moci stavět. Město ho totiž stále neschválilo.

V Praze hůře než před krizí

Bydlení proto vytrvale zdražuje. Za rok 2016 vzrostla meziročně průměrná cena nových prodaných bytů v Praze o pětinu. Ke konci roku se tak dostala na úroveň 71 567 korun za metr čtvereční (včetně DPH). „Pokud to očistíme o extrémy a nebudeme počítat pět procent nejdražších a pět procent nejlevnějších bytů, dostaneme se na průměrných 70 tisíc korun,“ říká Marcel Soral, předseda představenstva Trigemy. U starších bytů byl nárůst méně výrazný, v průměru o 14 procent.

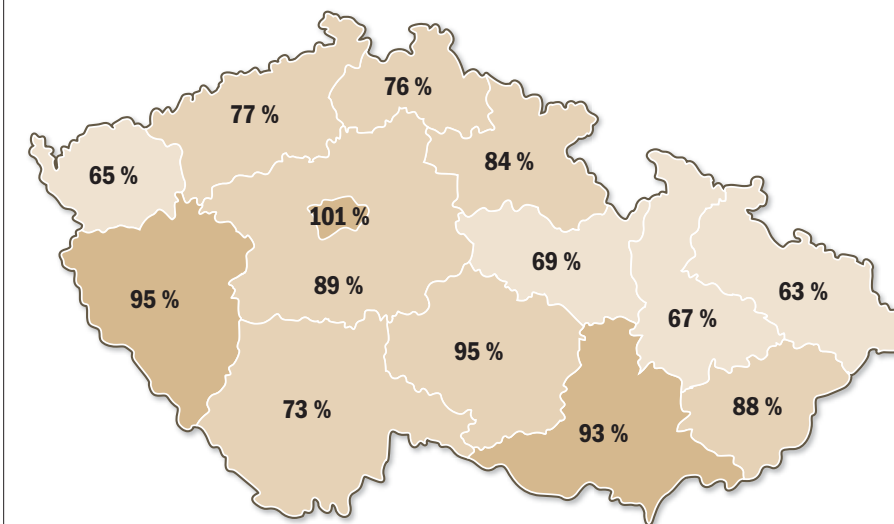
V Praze je situace dokonce horší než v roce 2008, kdy se nafoukla realitní bublina do obřích rozměrů. Zatímco v regionech jsou dnes ceny podle statistik o necelá čtyři procenta vyšší, v metropoli vyskočily oproti předkrizovému roku v průměru skoro o čtvrtinu.

Pokud plánujete koupit byt, záleží na tom, zda jej chcete využívat pro vlastní bydlení, nebo jako investici. Podle nejnovějšího Indexu bydlení MP za rok 2016, který zpracovala Modrá pyramida a Asociace realitních kanceláří ČR a jež má TÝDEN exkluzivně k dispozici, jsou v jednotlivých městech v tomto ohledu velké rozdíly.

Výjimečná je proti zbytku republiky opět Praha, která je jediným regionem, kde je v průměru vyšší nájemné než splátka úvěru. Nájem za metr čtvereční dosáhl na přelomu roku 101 procenta splátky úvěru na průměrný byt. To znamená, že se v metropoli obecně vyplatí splácet své bydlení hypotékou než za něj hradit nájem.

Poměr výše nájemného a průměrné splátky úvěru

(100 procent = průměrná splátka, tj. například v Praze je nájemné o procento dražší než průměrná splátka, tedy 101 procento, v ostatních krajích je to naopak)



(* Index bydlení MP ukazuje, jaký je podíl průměrného nájemného k průměrné splátce Hypoúvěru od Modré pyramidy v daném kraji. Čím je podíl vyšší, tím snazší je pro občana přejít z nájemního bydlení do bydlení vlastnického, financovaného na úvěr.)

Záleží však na konkrétní lokalitě a poměru cena/výkon. V průměru nejlevněji vyjde byt v Praze 10 a Praze 9, kde dáte za novostavby méně než za starší byty – okolo 60 tisíc korun za metr čtvereční. Naopak nejvíce stojí byty v nabídkách developerů v Praze 3 a Praze 5, kde se průměrné ceny vyšplhaly nad 80 tisíc korun za metr čtvereční (viz *Prodané nové byty v Praze*).

Největší poptávka je podle statistik Trigemy po bytech v cenové hladině od 60 do 70 tisíc za metr čtvereční, musí mít ale dobrou dopravní dostupnost, a pokud možno i klidné okolí s dostatkem zeleně. Takové jsou třeba čtvrti Prosek, Letňany, Modřany, Hostivař nebo Stodůlky.

Požítovat byt v Praze se podle odborníků už příliš nevyplatí, jestliže vám jde

Prodané nové byty v Praze

(4. čtvrtletí 2016)

Obvod*	Prodané byty v %	Průměrná cena Kč/m ²
Praha 9	29,6	62 699
Praha 5	19,2	82 851
Praha 10	15,8	61 875
Praha 8	12,6	89 353
Praha 3	10,7	72 023
Praha 4	6,9	74 814

* V ostatních obvodech prodáno méně než 5 % bytů z celkového počtu
Zdroj: Trigema, Skanska, Central Group

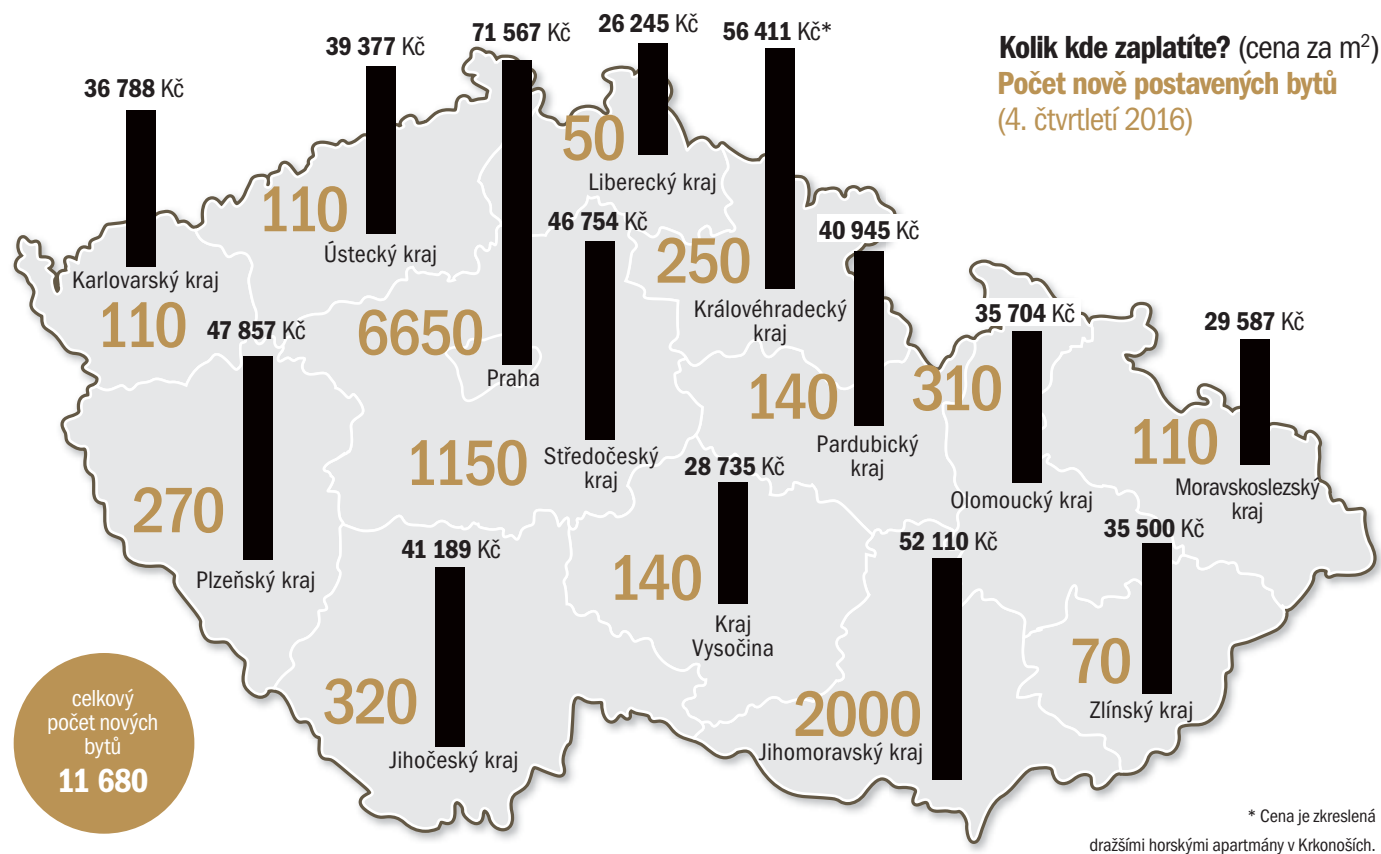
o zhodnocení vlastních prostředků. „Pokud chcete koupit nemovitost na investici, je lepší dát přednost krajským městům, jako jsou Plzeň, Hradec Králové, Pardubice, České Budějovice nebo Liberec. Jde hlavně o univerzitní města, kde je velká poptávka po pronájmech od studentů,“ říká Jan Sachr, ředitel realitní poradenské společnosti Naxos.

Brněnský boom

Nájemní byty je dobré si držet například v Moravskoslezském, Olomouckém, Karlovarském a Pardubickém kraji. Za měsíční pronájem bytu v těchto regionech zaplatíte v průměru od 63 do 69 procent splátky hypotéky (viz *Poměr výše nájemného a průměrné splátky úvěru*). „To znamená, že splátka nájemného je v těchto krajích více než o třetinu nižší než splátka úvěru na bydlení,“ řekl Jaroslav Novotný, prezident Asociace realitních kanceláří ČR.

Kvůli problémům s povolováním staveb v hlavním městě rozvíjejí někteří developéři o to více své aktivity mimo jeho území. Soustřeďují se hlavně na středočeská města s dobrou dojezdovou vzdáleností do metropole.

Pokud jde o další regiony, nejvíce se staví v Brně, kde se za celý loňský rok prodalo okolo 1500 bytů, což znamená meziročně nárůst o polovinu. I tam se kvůli vysoké poptávce ceny šplhají ▶



vzhůru – metr čtvereční v novostavbě tam stál ke konci roku v průměru 59 tisíc korun.

Ačkoli ani v jihomoravské metropoli to není s povoláním staveb jednoduché, hned několik firem tam má velké plány. Například miliardář Radovan Vítek chce vybudovat zcela novou městskou čtvrť v opuštěném továrním areálu brněnské Zbrojovky. Další má vzniknout také v městské části Brno-Chrlice, kde chystá investiční fond Unimex Group Jiřího Šimáněho a Jaromíra Šmejkalova výstavbu 655 bytů.

Rok rekonstrukcí

Analytici i letos očekávají růst cen bytů – v Praze o pět až deset procent, v dalších městech, kde je vysoká poptávka, spíše jen v řádu jednotek procent (zejména v Brně, Jihomoravském, Středočeském a Plzeňském kraji).

To bude nahraovat poptávce po starších bytech, ale i po rekonstrukcích stávajícího bydlení. Průměrné stáří bytového fondu v Praze je více než 60 let „Předpokládáme, že 30 až 40 procent majitelů bytů, kteří plánovali koupi nové

Družstevní bydlení místo osobního?

Letos by měla poptávka po bydlení mírně klesnout, vzhledem k tomu, že se od dubna na doporučení centrální banky začala zpříšňovat pravidla pro poskytování hypoték. Alternativou ke klasickému financování hypotečním úvěrem by mohlo být ve větší míře družstevní financování. Jak to funguje v praxi? V případě moderních forem tohoto typu bydlení splácíte postupně svůj družstevní podíl. V okamžiku, kdy jej plně uhradíte, máte právo si byt převést do osobního vlastnictví. Výhodou je, že při převodu bytu v družstevním vlastnictví se neplatí čtyřprocentní daň z převodu nemovitosti (od listopadu 2016 má povinnost ji uhradit kupující). Není také třeba bance prokazovat své příjmy a nový byt je možné pořídit v jakémkoli věku. „Družstevní bydlení bude v době opětovně se zvyšujících bankovních úroků a omezení výše hypoték stále populárnější, a to průřezově mezi všemi skupinami zájemců o nové byty. Jeho podíl na trhu primárních nemovitostí bude oscilovat mezi 15 a 20 procenty,“ říká Štěpán Havlas, finanční ředitel společnosti Finep. -juš-

nemovitosti, se díky aktuálním vysokým cenám rozhodne spíše pro kompletní rekonstrukci stávajícího bytu,“ říká Tomáš Pardubický, generální ředitel společnosti Finep.

Část lidí ze stejných důvodů dá přednost bydlení v nájemních bytech. Podle Tomáše Kašpara, ředitele společnosti Luka Residential, ale sílí trend nájemního bydlení bez ohledu na dostupnost hypoték. Stále více mu dávají přednost hlavně mladí lidé, kteří se nechtějí zadlužit na desítky let. Kamila Jušková ■



Více o nejnovějších trendech v bydlení se můžete dočíst ve speciálu TÝDNE 111 nejlepších míst na bydlení 2017, který je právě v prodeji

I v nájmu lze bydlet kvalitně

Vlastnit byt nemusí být vždy výhra, říká TOMÁŠ KAŠPAR, ředitel společnosti Luka Residential, jež staví nájemní byty. „Stejně jako Henry Ford, který místo koně nabídl lidem automobil, chceme udělat revoluci v tom, jak Češi uvažují o kvalitě nájemního bydlení,“ dodává.

Pro většinu Čechů má nájem stále punc chudoby. Jakým způsobem je chcete přesvědčit o opaku?

To je přezítka socialismu, kdy lidé neměli nic a vnímali jako vítězství, že mohou vlastnit alespoň byt. Typické pro postkomunistické země, jinde v Evropě to tak nefunguje. U nás bydlí v nájmu asi sedmáct procent obyvatel, v Německu či Rakousku to je až pětadesát procent a nikdo se na ně nedívá tak, že si vlastní byt nemohli dovolit. Na rozdíl od Čechů jsou naši sousedé ochotni se za práci stěhovat, a potom je samozřejmě výhodnější nájem. Mimo chodem, existují erudované analýzy, které ukazují, že regiony, kde jsou lidé ochotni cestovat za prací, mají vyšší hospodářský růst.

U stanice metra Luka v Praze stavíte nájemní bytový komplex Luka Living. Kdo jsou vaši typičtí klienti?

Lidé, kteří se do Prahy přistěhovali za prací, z Moravy, Slovenska a dalších evropských zemí. Dále mladé páry či studenti, kteří se nechtějí vázat hypotékou na desítky let. Nejčastěji lidé ve věku pětadvaceti až pětatřiceti let na pozicích středního a vyššího managementu. O tolik dražší ale zase nejsme. Oproti průměru nájemního bydlení v Praze máme ceny vyšší asi o deset až patnáct procent.

Proč by ti, kdo si dokážou vydělat, měli místo investice do vlastního platit nájemné?

Pro mladé lidi je přece hloupost brát si hypotéku. V tomto věku většinou ani nemají na větší byt, koupí si tedy menší, ale ten jim za pár let, kdy si například pořídí rodinu, přestane stačit. Podle našich výpočtů vyjde odklad koupě bytu o tři až čtyři roky ve srovnání s tím, že budou v mezidobí bydlet u nás v nájmu, finančně stejně.

Čím chcete klienty přilákat?

Důležitou roli hraje kvalita nájemního bydlení v Praze, která často za moc nestojí. Při hledání bytu se většina lidí musí ve finále oproti svým požadavkům smířit s kompromisem, protože dobré byty jsou hned pryč. I proto máme také po-



četnou skupinu klientů, kteří k nám jdou bydlet z jiného nájmu. Byty nabízíme navíc kompletně zařízené, s recepčí, garážovými stáními nebo například s obchodním centrem v přízemí.

Předpokládám, že takové služby nebudou zadarmo.

Proti běžnému standardu dostávají klienti něco diametrálně odlišného. Chceme ukázat, že i lidé v nájmu mohou bydlet kvalitně, stejně jako v Rakousku či Německu. A zájem o to evidentně je, nyní máme z dvou set patnácti bytů obsazených sto čtyřicet.

Chystáte se expandovat s podobnými projekty do regionů?

Další projekty už máme připraveny. Kromě projektu Luka teď pro nájemní účely rekonstruujeme také činžovní dům na Vinohradech. A uvažujeme i o dalších lokalitách, možná i mimo Prahu.

Za investicí stojí rodina Valových ze společnosti Siko koupelny. S jakými výnosy počítáte?

Oproti developerům, kteří nabízejí byty na prodej a inkasují desítky procent ceny bytu často už ve chvíli, kdy čekají na stavební povolení, začneme samozřejmě vydělat pomalinku... A to až letos na podzim, kdy se projekt spustí, přičemž do konce roku chceme dům naplnit tak, aby měl projekt v roce 2018 výnosnost pět až šest procent ročně.

Pomůže vám fakt, že nyní zdražily hypotéky?

Trh s byty ke koupi má určitý vliv na trh s nájemními byty, ale odvětví moderního nájemního bydlení se vyvíjí samostatně. Klientů, kteří za námi přišli, protože nedosáhli na hypotéku, je sotva pár. Většina zájemců dala přednost bydlení v nájmu před vlastnickým bydlením bez ohledu na to, jak se vyvíjí situace s dostupností hypoték. -vot-

Foto: Raděk Chlifa

Kupujete si dům či byt?

Speciál 111 nejlepších míst na bydlení



To nejzajímavější z českého realitního trhu 100 stran tipů a rad, jak dobře bydlet. Právě v prodeji za 60 Kč