



Pořád se to vyplatí. (Denisa Michovská v bytě na Vinohradech, který vydělává díky Airbnb)

Historiky z realitního trhu to ilustrují víc než zřetelně. „Reklamaci jednoho z klientů jsme vyřešili tak, že jsme mu nabídli zpátky to, co zaplatil. Byt jsme opravili a obratem ho prodali o 800 tisíc dráž,“ přibližuje Miroslav Ocelák z developerské firmy Vivus. U dostupnějších bytů jsou podle něj dnes běžné pořadníky, kde stojí ve frontě i šest zájemců. „Vzhledem k tomu, že poptávka výrazně převyšuje nabídku, ceny buď mírně porostou, anebo budou stagnovat. Ani očekávané zvýšení úrokových sazeb hypoték situaci neovlivní tak, aby se situace v horizontu jednoho až dvou let změnila,“ věří Otto Koval, obchodní ředitel KKCG Real Estate, a jako hlavní argument znovu uvádí zdlouhavé schvalovací procedury a zpomalenou výstavbu.

V centru Prahy se navíc k levným penězům, vyšším příjmům, cizím kupcům a přidušené nabídce přidává v posledních letech ještě jedna důležitá věc – fenomén Airbnb, což je webová služba, přes kterou lze napřímo pronajmout byt po internetu turistům z celého světa. Co ještě nedávno bylo experimentem pro dobrodruhy, to je dnes pro turisty norma. Počet pražských bytů v katalogu Airbnb od roku 2013 vyletěl z 500 na devět tisíc a Praha se dostala mezi pět nejpopulárnějších destinací Airbnb v Evropě, spolu s Londýnem, Paříží, Barcelonou a Římem.

Poptávka je tak velká, že na servisu pro majitele bytů v Airbnb lze postavit celou firmu. Jednu takovou provozují Zuzana Benešová a Denisa Michovská. Na jejím začátku byl před pěti lety jeden byt, který zůstal volný, když Zuzana odjela s manželem za prací do Bruselu. Chtěla ho pronajmout jen krátkodobě, aby ho měla dál čas od času k dispozici, a pronájem přes Airbnb se osvědčil. Úspěchu si všimli rodiče, sourozenci a známí, a tak vznikl nápad nabízet servis kolem Airbnb jako službu na klíč pro kohokoli, kdo chce byt nabídnout a o nic se nestarat. „Rozletělo se to raketovou rychlostí. Češi jsou chytří, když jde o peníze,“ říká Zuzana Benešová. Sama má dnes už tři byty, přes svou firmu Seven Keys jich spravuje dalších třicet.

„Pro sebe bych dnes byt nekupovala. Šla bych do pronájmu a koupila byt v centru na investici.“

„V dnešní době bych nekupovala byt pro svoje vlastní bydlení. Spíš bych si ho pronajala někde, kde se mi to líbí, a koupila byt na investici,“ radí Zuzana Benešová. Hezký byt na dobrém místě prý vydělá i při nynějších vysokých cenách pět až osm procent čistého ročně. Háček je v tom, že „listingů“ v Airbnb už je hodně, čili turisté berou jen to nejlepší. Takže kdo chce investovat a nechce mít z bytu „ležák“, měl by si podle Zuzany připravit šest až osm milionů, o dva miliony víc než loni. „Byt na investici se podle mě pořád sehnat dá. Občas se dívám na inzeráty a jsou tam kousky, které by za to stály. Asi bych nečekala, až budou byty levnější. Nemovitost v centru Prahy svoji hodnotu neztratí,“ říká Zuzana Benešová, přičemž ze statistik Airbnb plyne, že přes Airbnb lze vydělávat i jinde než v centru Prahy – kromě devíti tisíc pražských bytů jich v nabídce bylo dalších šest tisíc, nejvíc v Brně, Karlových Varech a Liberci.

Chomutov nebo Bali

Donedávna bylo možné koupit celý byt na dluh a velká část kupců tak také postupovala. Zkušenosti ze světa ovšem ukazují, že realitní bublina se začíná nebezpečně nafukovat právě ve chvíli, kdy příslibům snadného zbohatnutí v realitách podlelehne příliš mnoho lidí. Zvláště pokud lze vstoupit do hry i na dluh za dvě procenta ročně, což je teď průměrná sazba u nových hypoték.

Češi už si na bydlení půjčili víc než bilion korun. Loni objem hypoték stoupl o 8,5 procenta, což je podle viceguvernéra Tomášika jeden z nejrýchlejších růstů v Evropě. Proto ČNB sáhla k několika tlumícím opatřením. Už od loňska musí žadatelé o hypotéku zaplatit aspoň pět procent bytu z vlastního. Od dubna se limit zvedá na deset procent, ale velká většina klientů bude muset mít aspoň 20 procent (úvěry mezi tím si každá banka bude muset hlídat a nesmí jich poskytnout víc než 15 procent z objemu nových obchodů). Nepůjde-li o hypotéku na vlastní bydlení, ale na investici

a bude-li klient vykazovat „souběh charakteristik s vyšší úrovní rizikovosti“, banky mají pokyn půjčit jen do 60 procent hodnoty nemovitosti. Od července se chystá další opatření, podle kterého by banky měly důsledněji hlídat, kolik má klient úvěrů na různých adresách, a předluženým zájemcům nepůjčovat.

Všechna tato opatření – stejně jako přesun daně z převodu nemovitosti na kupujícího, což je ale změna, která se na rozjetém realitním trhu nijak neprojevila – kupní sílu omezí a růst cen přinejmenším přibrzdí. Hypotéky na 80–100 procent hodnoty nemovitosti tvořily loni víc než třetinu trhu, dopad tedy může být citelný.

Navíc centrální banka po uvolnění koruny chystá pozvolné zvyšování úroků, a to možná ještě letos.

Pro Martina Čecha však zchlazení trhu výměnou za dražší a hůře dostupnou hypotéku moc neřeší. „U nás na Chomutovsku jsem viděl statek po rekonstrukci, s dílnou, rybníkem a kusem lesa za 2,6 milionu. Člověk si říká, jestli řešení není tohle. Anebo žít za tři dolary denně na Bali,“ usmívá se třicátník. Zároveň ale nepřestává věřit, že nakonec „něco najde“. ●