

E15

Konec jedné éry

Protikrizová opatření vlády jsou ve skutečnosti trvalá, říká europoslanc a bývalý viceguvernér ČNB Luděk Niedermayer.

ROZHOVOR / STR. 10-11



PRÁVĚ VYŠLO!

KOMENTÁŘ: TAJUPLNÁ INFLACE / STR. 13

Investiční byty táhnou trh

STR. 2



Koláž E15

Strach z inflace mění realitní trh. **Většinu** bytů v novostavbách **kupují** movité investoři k dalšímu pronájmu. Byty kvůli tomu zdražují. Průměrná cena se v Praze ve třetím čtvrtletí zvedla o tři procenta na více než **110 tisíc korun** za metr čtvereční.



“

Investiční byty drží realitní trh nad vodou

Daniel NOVÁK

Většina nových bytů se již v Praze neprodává koncovým vlastníkům, ale movitým investorům. Ti je pak většinou dál pronajímají. Díky podnikatelským nákupům se ceny bytu šplhají stále výše. Přesto trh s novostavbami v Praze ve třetím čtvrtletí meziročně klesl o sedm procent.

Příliv peněz

„Všechna vládní opatření slibující zleva zprava finanční pomoc ekonomice vyvolávají obavy z inflace. Řada investorů předpokládá, že ve střednědobém horizontu inflace překročí hranice monetární politiky České národní banky. Trh se obává, že za deset let může být devalvace hodnoty peněz třicet čtyřicet procent. To způsobilo nebývalý nápor na nás obchod. Jen za poslední měsíc jsme udělali obchody, které běžně děláme za čtvrtletí,“ komentoval Tomáš Pardubický, generální ředitel developerského holdingu Finep.

Ve svých projektech Finep aktuálně registruje i deset zájemců o jeden byt. Na prodejích bytů skupiny se investoři v posledních měsících podílejí ze 75 procent.

„Investiční nákupy bytů tvoří 50 až 60 procent všech prodejů,“ řekl šéf developerské skupiny UDI Group Radek Menšík. Podobná situace je podle developera i na dalších středoevropských trzích, kde holding působí.

Trh přesto klesl

Navzdory vysoké poptávce movitých kupců se počet prodaných novostaveb v metropoli za třetí čtvrtletí meziročně snížil o sedm procent, vyplývá ze společných dat developerů Central Group, Skanska Reality a Trigema.

Prodeje nových bytů v Praze (vždy za 3. čtvrtletí)

■ Průměrná cena prodaného bytu za metr čtvereční (Kč)
■ Počet prodaných novostaveb



Foto: E15 Michaela Škanderová



Průměrná cena prodané novostavby se však zvedla o tři procenta na více než 110 tisíc korun za metr čtvereční. Za čtyři roky ceny kupovaných novostaveb vyskočily téměř o 60 procent.

„Pokud se loni v Praze ve třetím kvartálu prodalo o sto nových bytů více, než

“

Řada investorů předpokládá, že inflace ve střednědobém horizontu překročí hranice monetární politiky ČNB.

tomu bylo ve stejném období letos, neznamená to dramatickou změnu trendu. Každoročně se totiž ve městě prodá zpravidla pět tisíc a více bytů. Na mírný pokles prodejů ale může mít vliv i to, že na trhu v čase postupně posiluje segment dražších bytů. Pro část kupujících už nemusejí být takové byty cenově dostupné,“ uvedl mluvčí Trigemy Radek Polák.

Investoři se však nevyhýbají ani luxusu. Tuto zkušenosť udělala například developerská společnost Landia Management v nové vilové čtvrti Zátiší Lysolaje. Cena nejlev-

nější volné vily v projektu s výhledem na Hradčany převyšuje 22 milionů korun.

„Setkali jsme se již s nákupem za účelem dalšího pronájmu. Převážně se jedná o dlouhodobé pronájmy v oblasti diplomacie a zahraničních obchodních zastoupení,“ uvedl Petr Tomášek, výkonný ředitel Landia Management.

Hon na hypotéky

Prudký růst poptávky po investičních bytech potvrzuje agentura Media Buyers, která pro developery vytváří

7
procent činí propad prodejů novostaveb v Praze vě třetím kvartálu.

například marketingové strategie. „Důvodem pro nákupy nemovitostí na investici jsou ze strany investorů kombinace finančních přebytků movitých Čechů a nízké úrokové sazby v porovnání s mírou reálné inflace,“ sdílí majitel agentury Tomáš Chmela. Roli podle něj sehrálo také uvolnění podmínek pro poskytování hypoték z letošního jara.

Extrémní nárůst poptávky po hypotékách hlásí například bankovní skupina Moneeta. Od začátku září přijala 7900 žádostí o hypoteční úvěr v hodnotě téměř 22 miliard korun. Meziročně je to skok o 450 procent. Lídřem trhu Hypoteční banka očekává celkový letošní výkon hypotečního trhu 230 miliard korun. Bude to ještě více než v rekordních letech 2016 a 2017.