

# Nemovitost není stroj na peníze

**Ceny nemovitostí lámou rekordy. Ačkoli ČNB již začala zvyšovat úrokové sazby, úroky z hypotečních úvěrů jsou stále lákavé, takže lidé nakupují byty a ženou ceny nahoru. Kdy hypoteční horečka skončí? A jsou nemovitosti stále dobrá investice?**



**Marek Loužek**

Autor je ekonom

Otázka, jak dlouho vydrží současný růst cen nemovitostí, zaměstnáva nejen hypoteční makléře, ale i prosté občany. Mnoho lidí věří, že investice do nemovitostí jsou bezrizikové a slibují kontinuálně rostoucí výnos. To je však omyl. Ceny nemovitostí někdy rostou, jindy klesají, jak se vyvíjí množství peněz v ekonomice.

Při vyhodnocování investic do různých aktiv je třeba zohlednit nejen krátkodobou módu, ale především dlouhodobé trendy. Čísla, která nedávno zveřejnil Český statistický úřad, jsou proto dosti poučná. Především, ceny nemovitostí nerostou rovnoměrně všude ve všech regionech. Dále, existuje značná disproporce mezi cenami bytů a domů.

Mezi roky 2000 až 2015 stouply ceny bytů v Česku o 136 procent, zatímco ceny domů vzrostly o 69 procent. Čísla za Prahu jsou velmi podobná. Největší nárůst ceny bytů zaznamenal za posledních patnáct let Středočeský kraj - o 159 procent. Naopak nejmenší nárůst ceny bytů nastal v Ústeckém kraji - o 52 procent. Ústecký kraj je jediný kraj v republice, kde ceny domů rostou rychleji než ceny bytů.

Na první pohled to vypadá jako úžasně zhodnocení. Je však třeba mít na paměti, že za posledních patnáct let se zvedla cenová hladina o 37 procent. To je třeba od výnosu z investic odečíst.

Za posledních patnáct let rostly v Česku ceny bytů nominálně v průměru o 6 % ročně, zatímco ceny domů rostly jen o 3 % ročně. Zhodnocení bytů ve výši 6 % ročně vypadá na první pohled jako slušný výnos, zároveň však nejde o žádný zázračný dvojciferný růst, o němž mnozí sní. Nejde ani o výnos, kterého by při troše šikovnosti nebylo možné dosáhnout na finančním trhu.

Ve své podnětné knize Investiční horečka nositel Nobelovy ceny za ekonomii Robert Shiller zkoumal dlouhodobou historii cen domů a bytů v USA i v Evropě v různých dobách. Překvapivě zjistil, že ceny bytů a domů dlouhodobě rostou stejným nebo nepatrně vyšším tempem než inflace. Reálné ceny amerických bytů byly na přelomu tisíciletí jen o 66 % vyšší než v roce 1890. To odpovídá ročnímu zhodnocení ve výši 0,45 % nad inflaci.

Shiller konfrontoval toto zjištění se zahraničím a došel k podobným závěrům: ceny bytů dlouhodobě stěží překonávají inflaci. Tvrdí, že nikde na světě neexistuje trh, kde by ceny nemovitostí rostly dlouhodobě vyšším tempem než inflace. Toto zjištění je v rozporu s obecným přesvědčením, že byt či dům je bezrizikovým a extrémně výnosným strojem na peníze.

Jak varuje český ekonom Pavel Kohout v knize Finance po krizi, ceny nemovitostí mohou i klesat, a to dosti citelně. Třeba ceny amerických obytných jednotek poklesly během let 1890-1920 na polovinu

v reálném vyjádření. Ceny japonských nemovitostí se od 70. let do současnosti snížily na čtvrtinu původní hodnoty.

Ceny českých nemovitostí vyvolávají aktuálně obavy, protože narostly do nebetých výšin. Zatímco v Německu je na koupi nového bytu o rozloze 70 m<sup>2</sup> potřeba čtyřnásobek průměrného ročního platu, ve Španělsku je to pětinašobek, ve Francii a Polsku osminásobek, v Británii desetinásobek a v Česku jde o neuvěřitelný jedenáctinásobek průměrného ročního platu.



Neexistuje trh, kde by dlouhodobě rostly ceny nemovitostí rychlejším tempem než inflace.



Ceny nemovitostí neovlivňuje jen poptávka, ale rovněž nabídka. Nabídka nových bytů omezuje stavební byrokracie. Počet stavebních povolení v Česku setrvalo klesá.

Zatímco v roce 1999 bylo uděleno 167 500 stavebních povolení, v roce 2005 to bylo 142 900 stavebních povolení, v roce 2007 117 400 povolení, v roce 2010 105 700 stavebních povolení, v roce 2013 to bylo 84 900 a v roce 2016 už jen 83 300 stavebních povolení.

Stavební byrokracie je u nás citelná i v mezinárodním srovnání. Zatímco v Dánsku dosahuje průměrná lhůta pro získání stavebního povolení 64 dní, ve Velké Británii 86 dní, v Německu 96 dní, v Polsku 153 dní, ve Francii 183 dní, tak v Česku je to dokonce 247 dní.

Současný vývoj cen nemovitostí je dán souběhem mimořádných okolností, především mimořádné expanzivní měnovou politikou České národní banky. ČNB, která dnes volá po zpřísnění podmínek pro poskytování hypoték, hasí požár, který sama způsobila.

## Spekulace, která nemusí vyjít

Většina nemovitostí je financována hypotékou, v Praze jsou to tři pětiny všech nákupů. Někteří lidé si berou hypotéku na druhou či třetí nemovitost. Považují to za skvělou investici a volný byt pronajímají. Jenže až jednou vzrostou úrokové sazby, hypotéky zdraží, a kdyby začaly klesat i ceny bytů jako při poslední finanční krizi, nemuseli by museli prodat se ztrátou.

Lidé, kteří mají hypotéky, věří, že bydlí ve vlastním, ale to není zcela pravda. Ve svém budou bydlět za dvacet či třicet let, teď byt, v němž bydlí, stále patří bance. Pokud má někdo vysoké příjmy a nakoupí si druhou nemovitost, je v to pořádku. Ale jednostranné sázet na nemovitosti a kupovat jich několik na úvěr je spekulace, která může i nemusí vyjít.

Mladým rodinám pomůže zjednodušení stavebního řízení a normalizace měnové politiky, nikoli zákony o sociálním bydlení.

**Písmenková** Martina Polívky, šéfa plzeňské MF DNES

## Tunel pro vlak aneb každá minuta je dobrá



Jsou na světě věci, které má člověk tendenci pokládat za neměnné. Nejde jen o východ a západ slunce, možná tak vnímáme všechno, co se třeba sto let nehnu. Pro máloco to platí tak jako pro železnici. Ale u Plzně teď prokopali nový tunel a po kolejích, které vedly od roku 1862 na Prahu velkým obloukem v údolí Berounky, přestanou zanedlouho jezdit vlaky. A zřejmě i ty koleje časem zmizí.

Příští rok, po 156 letech, to spoje z Plzně do Prahy či naopak vezmou zkratkou. Poslední kousek před Plzní bude dlouhý čtrnáct místo dvaceti kilometrů a vlak tu projede až o devět minut rychleji než dosud, protože se cesta nejen zkrátí, ale taky bude možné trochu víc šlápnout na plyn. Čtyři z těch čtrnácti kilometrů povedou pod vrchy Homolka a Chlum tunelem, jehož budování jsme v posledních třech letech mohli sledovat.

Bylo to fascinující divadlo, které se už stavitelé naučili náležitě prodat. Přemisťují se hory zeminy a kamení, mění se cesty a cestičky, které tu po desetiletí vedly. Na procházku za Plzeň se taky bude chodit jinudy. Tohle jsou věci o trochu víc pomíjivé - ještě před necelými sto lety stál na úbočí Chlumu skokanský můstek, protože v zimě býval sněh a skoky na lyžích byly mimořádně populární.

A kdo si to dnes dokáže představit? Teď tu ústí dva autobusy tunel, který se na čas stane se 4 150 metry nejdelším v zemi. U plzeňského portálu vybudovali tuneláři pro zájemce vyhlídková místa, odkud si stavbu prakticky pořád někdo fotí. A okamžiky, kdy se mechanický krtek se skoro desetimetrovou razičí hlavou podvkrátě vynoří z nitra bývalé sopky, přeměnili stavitelé vždy ve velkou slávu a show.

Až tudy projede první vlak, bude to velký posun od zkamenělé neměnnosti. Bude to opravdu skok. Je fér přiznat, že krůčky

se děly vždy, jen to člověk tak úplně nevnímá. Už před desítkami let rozšiřovali naši předkové trať o druhou kolej, pak ji elektrifikovali, automatizovali. Nedávno správci železniční cesty zrušili nádraží ve Zbiroze a narovnali oblouk, kterým tu trať vedla. Velikánských úprav se dočkalo plzeňské nádraží a celý železniční uzel. Poslední dva tři roky se odtud vychází jinudy a východy ústí úplně jinam, než se vycházelo od roku 1907, kdy reprezentativní secesní budovu postavili. Zároveň je kolem nádraží 23 kilometrů nových kolejí a skoro stovka výhybek, díky nimž tu vlaky mohou projíždět místo dvacítky osmdesátkou.

Tak - a teď k čemu je to všechno dobré? Každá taková úprava znamená minuty v jízdním řádu. Ještě tisíckrát si vyslechneme, že tunel stál pět miliard a jestli to má kvůli těm pár minutám smysl. Má to smysl! Vědí to i na západ od nás, kde ty miliardy investovali už dávno. Minuta u Zbiroha a devět minut u Plzně díky kratší trati, minuty všude díky vyšší rychlosti. Spousta minut mezi Prahou a Plzní, desítky minut či hodiny mezi Prahou a Mnichovem nebo Norimberkem. Jestli bude železnice zase schopna konkurovat autům nejen v pohodlí, ale i v čase, bude to skoro revoluce.

Stavba takzvaného koridoru a úpravy, které s ní souvisí, to je razantní cesta od neměnnosti k současnosti, a hlavně k časům příštím. Je to vážný důvod, aby dráhy přestaly být posmívanou zkameněnou nebo jen předmětem romantické lásky ke starým časům. Vstoupí do jiného světa, který pádí pár desítek let před námi za západní hranicí země. Říká se, že čas v autě je ztracený, čas ve vlaku získaný. Dá se v něm pracovat, číst, spát. Kdyby ty nové tunely u Plzně sloužily stejných 156 let jako trať původní, dostanou zmiňované miliardy měřeno časem získaným hned jiný rozměr.

**Skicář** Václava Teichmanna



Držgreše Jiří Čunek a batůvci bez Zemana. Kvůli tomu, že byl zlínský hejtman ochoten v rámci plánované prezidentovy cesty do kraje zaplatit jen 30 tisíc korun za večeri hradní suity, změnila prezidentská kancelář plány a vyjede si na Olomoucko. Tam vládne hejtman ze spráteného hnutí ANO, tak ten snad pustí - staticový - chlup.

## Zoopisník

### Kniha, na kterou jsem čekal třiatřicet let

**Miroslav Bobek**  
ředitel Zoo Praha



Přece jen jsem se dočkal, i když jsem s tím už dávno nepočítal. Poprvé jsem se o fotografickém atlasu hnízd našich pěvců dozvěděl z oznámení v jiné knize o ptácích, kterou jsem si v prodejné Academia na pražském Václavském náměstí pořídil na jaře roku 1984. Ano, už tehdy byl atlas připravován k vydání - světlo světa však pod názvem Hnízda pěvců České republiky spatřil teprve nyní!

Autor této výjimečné knihy, ornitolog Jiří Formánek, po desítky let objížděl republiku a fotografoval hnízda pěvců. A po většinu té doby to bylo jiné fotografování než dnes. Těžký Pentacon Six a drahé svítkové filmy vyžadovaly nejen pevnou ruku a dobré oko, ale především nezměrnou trpělivost, značnou dávku štěstí a ze všeho nejvíce dokonalou znalost hnízdní biologie ptáku.

Zejména v tom posledním neměl Jiří Formánek konkurenci. A nemá ji dodnes. Traďuje se, že kdysi přijel na Šumavu, kde tamní ornitologové zjistili výskyt vzácného hýla rudého.

Zaboha však nemohli najít jeho hnízdo. Jiří se rozhlédl a se slovy: „Kdybych byl hýl rudý, tak si ho postavím tady,“ rozhrnul větve jednoho z blízkých keřů rybízů. Hnízdo tam skutečně bylo!

Dlouhá příprava knihy k vydání souvisela s autorovou snahou mít zachycená hnízda opravdu všech našich pěvců, a to pokud možno co nejlépe, ale nejen to.

Vždycky jsem měl pocit, že neskonale důležitější než veřejná prezentace jeho výsledků je pro něj fotografování, a především pozorování ptáku. Proto také úvodní věta tohoto sloupku.

A nebýt Jiřího dlouholetého spolupracovníka Jaroslava Škopka a jeho přátelského nátlaku, asi bychom se knihy Hnízda pěvců České republiky nikdy nedočkali. Byla by to ohromná škoda.

## Forum čtenářů

### Mašínovi synové do GEN nepatří

Televizní pořad GEN jistě může mluvit o zasluhách generála Josefa Mašína. Určitě by se však měl vyhnout pokračování o jeho synech. Otec Mašín byl zralý dospělý člověk, který měl své skutky s rozvahou promyšlené. Jeho synové byli nerozumní mladíci s impulzivním jednáním. Do povědomí se zapsali hlavně zpusobem svého odchodu na Západ. My starší tu dobu máme stále v paměti. Tehdy bylo snem téměř každého mladého člověka dostat se za hranice a mít se lépe. Každý rozumný však věděl, že v případě neúspěchu znamená mašínovský způsob oprátku a prostý neúspěšný pokus pouze jeden až dva roky vězení. A podle toho většinou jednali. Zasluhu bratrů Mašínových by bylo možno ocenit pouze tehdy, že by zůstali doma a zde proti režimu aktivně vystupovali. - Jaroslav Novák

### Jak někdo může podporovat KLDK

Dva americké bombardéry přeletěly v úterý večer nad Korejským poloostrovem. KLDK nedávno pohrozila, že sestřelí americké letouny v případě, že se přiblíží k jejímu území. Stupňuje se napětí, které by mohlo přerůst ve válku. A je s podivem, kolik soudruhů v Česku fandí KLDK. Je velká škoda, že se bohužel žádný z nich nechce odstěhovat z našeho prohnitého kapitalismu do země zářného socialismu. Nechápu proč. Vždyť o takovém ráji snili všichni proletáři světa a aerolinky Koryo létají pravidelně na lince Peking - Severní Korea, na hranicích už nikoho nestřílíme. Místo toho se tady proletáři neustále vymezují proti USA. - Václav Špalek