# Krása přiláká pozornost, obchod ale neudělá

## Byt na investici? V centru nebo jeho blízkosti, říká Elena Jakubovič

**Hana Boříková**
borikova@mf.cz

Svět se mění, ale Praha 1 zůstává synonymem luxusu a investiční jistotou, je přesvědčena Elena Jakubovič, zakladatelka Y&T Luxury Property Prague Czech Republic. Před 15 lety přijela z Kyjeva do Prahy autobusem se 70 dolary v kapse. Dnes má v nabídce vilu za 200 milionů a v realitní kanceláři ryze ženský tým.

► **Koupil u vás někdo luxusní byt jako dárek pod stromeček?**
Tak to se mi za celou mou kariéru snad ještě nestalo. Nemovitostní horečka ale přitom bývá obdobná jako ta vánoční, mnoho obchodů se dokončuje poslední den před Štědrým dnem, případně mezi svátky.

► **Je luxusní byt stále dobrá investice, když už vlastně i průměrný nový 2+kk za pět milionů je luxus?**
Naštěstí jste nepoužila termín „předražené byty". To je v poslední době docela hit. Otázka ale zní, jak víte, že jsou byty už teď předražené? Vždyť zatím netušíme, jaká bude jejich hodnota za dva, pět, deset let. Teď se bavím o luxusním segmentu, ne o celém trhu. V devadesátých letech bylo také všechno předražené a podívejte, kam ceny například činžovních domů vystoupaly. Chápu, že devadesátky jsou pryč, ale kdo může s jistotou říci, že se za dvacet let nebudeme drbat na hlavě a říkat si, *„kdybych se tenkrát nebál a ten byt koupil, vydělal bych miliony"*? V centru metropole jsou luxusní byty ve srovnání s Londýnem (průměrná cena bytu je 11 185 eur za metr čtvereční) nebo Paříží (12 910 eur za metr čtvereční) stále snově levné a já si myslím, že Praha se bude Západu stále přibližovat. Je čím dál víc kosmopolitní, je krásná, historické kouzlo jí nikdo nevezme, ale hlavně je bezpečná. Když použijete selský rozum, je přirozené, že čeho je málo – počet luxusních bytů v historickém centru nebo funkcionalistických vil bude vždy limitovaný –, toho cena neklesá.

► **Dá se vůbec ještě v centru bydlet? Známý utekl z Pařížské, protože už se nechtěl proplétat davy cizinců, když šel domů. Kam se posouvá pojem luxusní lokalita?**
Pařížská a okolí budou vždy lákat rezidenty a investory. Je to jako klasická hudba – prostě nadčasová záležitost. Kdyby měl váš známý blízko Prahy chatu, mohl by to skvěle kombinovat: v zimě byt v Pařížské, v létě chata v okolí Prahy. To není úplně neobvyklé. Někdy může být cesta opačná. Kamarádky se odstěhovaly za Prahu a teď si po pár letech na venkově pořizují ve městě „azylový" byt.

► **Jaký je poměr klientů, kteří kupují luxusní byty pro vlastní potřebu a na investici?**
Je to tak půl na půl. Menší byty stále „frčí" na investice, i když vliv Airbnb už také slábne.

► **Jak vypadá ideální luxusní byt na investici? Není jeho cena vůči dosažitelnému nájmu vlastně nenávratná?**
Zajímavý byt na investici by měl být v centru nebo jeho blízkosti. Pokud budete pronajímat byt dlouhodobě, můžete vydělat pět až šest procent ročně. Zajímavější ale je meziroční růst jeho hodnoty. Za poslední tři roky v Praze 1 hodnota bytů stoupala o osm procent meziročně. Když chcete minimalizovat rizika, kupujte v Praze 1.

► **Jak moc ovlivňuje cenu luxusních bytů to, co se děje na „lidovém" trhu?**
Ne všechno, co platí pro trh ekonomicky dostupného bydlení, platí i pro trh s luxusními nemovitostmi. Na rozdíl od toho luxusního je cena dostupného bydlení ovlivněna nejen méně lukrativní lokalitou, ale také fyzickým stárnutím projektu a větší finanční nestabilitou jejích majitelů. Tento typ bydlení je vždy více „zadlužený" a jeho majitelé pocítí pokles ekonomiky jako první.

► **Koupí klient řekněme za 40 milionů raději byt v centru, nebo hledá vilu?**
Za tyto peníze pořídí dobrý byt v centru, ale vila na Ořechovce nebo na Hanspaulce už vyjde na dvojnásobek. Za nádherným domem za tyto peníze musí většinou mimo Prahu, a to už tolik netáhne. Tito lidé znají někoho, kdo se odstěhoval za město, a vědí, co to obnáší. Když už hledají takové rodinné sídlo, volí podle dostupnosti dobrých škol pro děti. Vzhledem k francouzskému lyceu je dlouhodobě oblíbená Praha 5 a Nebušice pro blízkost mezinárodní školy. Docela dobrý zvuk začíná mít i Open Gate v Babicích. Někdy se stane, že klient skončí nakonec za Prahou a postaví si svůj dům snů. Historické vily nenaplní jeho současné požadavky na obrovský obývák, velká okna a terasu s vchodem na zahradu, nejlépe bez sousedů. Zároveň těch hezkých moderních vil je málo. Po čase, někdy to mohou být roky, takový profesionální „hledač" obchůzky vzdá a najme si architekta.

### Elena Jakubovič

- Vystudovala univerzitu Tarase Ševčenka v Kyjevě.
- V letech 2005 až 2007 pracovala jako šéfka prodeje v 2P Agency.
- V letech 2007 až 2009 působila jako manažerka v Samsung Elektronics.
- V roce 2009 založila realitní kancelář Y&T Luxury Property Prague Czech Republic.

► **Na trhu stále panuje přesvědčení, že v Praze skupují byty Rusové. Je to pravda?**

Na Rusy dopadla krize. Před pěti šesti lety jim expanzivní politika nevadila. Ve chvíli, kdy si ale musejí rozmyslet nákup kabelky Dior, už říkají, že ten Krym vlastně nepotřebovali. Ruský boom je dávno pryč. Mezi oblíbené lokality u movitých rusky mluvících zákazníků nicméně patří Praha 6, kde bydlí ruští diplomaté, je zde ruská církev a sídlí tu ruské i vyhlášené anglické školy. Ze stejného důvodu jsou vyhledávané i Nebušice. Vznikla tu ale i satelitní městečka, která také většinově obývá rusky hovořící klientela. Jde například o obec Trnová nacházející se asi 20 kilometrů jižně od centra Prahy. V současné době ale Rusové vlastnící nemovitosti v Čechách mají tendenci domy a byty spíše prodávat, nikoli kupovat.

**► Když jsme u těch národních specifik klientů, existují ještě nějaké?**
Číňanům a Vietnamcům se líbí Praha 4 a přilehlé okolí. Zájemců z Asie je více a více, proto nás už nepřekvapí, když si zákazník na prohlídku nemovitosti přivede osobního specialistu feng-šuej. A pokud byt neodpovídá jejich zásadám, jednoduše si jej nekoupí. Z pohledu feng-šuej je totiž vždy lepší jít do novostavby než do historického bytu v centru. A to je pro tyto potenciální kupující mnohem silnější argument než vyšší zhodnocení investic v historickém srdci města. Kdo se naopak hlásí k architektonickým skvostům Prahy, to jsou Češi a Slováci. Když ti kupují nemovitost za účelem investice, velmi často lpí na podmínce, aby byt byl v krásném secesním domě, nejlépe spojený se jménem některého z významných českých architektů. Oblíbené pražské Vinohrady zase dnes obývá velké množství expatů. Tato část města se stala jakousi lokalitou „na doporučení".

**► Jakou máte nejdražší nemovitost v nabídce?**
Vilu za 200 milionů korun v Praze 6. Je to vlastně legrační. Když si vzpomenu, jak jsem tady musela po příjezdu z Ukrajiny ještě před 15 lety vyžít se šesti tisíci korun stipendia na měsíc...

**► Proč jste se rozhodla právě pro Prahu?**
Jsem vychovávána v rodině s českými kořeny. Již v dětství mě prarodiče připravovali na to, že se do Česka vrátím. Když jsem se stěhovala za studiem do Prahy, věděla jsem, že zpátky už nepřijedu, a moje nostalgie je i dnes minimální. Jsem vděčná za to, co mi ten stát dal, a nejsem úplně nadšená z toho, co nám vzal. Vděčná za vzdělání – odjížděla jsem do Prahy s čerstvým diplomem magistra. Nicméně pro mé předky i jejich potomky nebyla Ukrajina země zaslíbená. Moji prarodiče se nikdy nevrátili z koncentračního tábora na Urale a v restituci nám potom vrátili ruinu bez pozemku. Nechtěla jsem také vést „typický" ukrajinský život. Tady v Praze buduju firmu deset let a zdaleka nekončím. Na Ukrajině je to jiné. Tam je dané, že žena vystuduje vysokou školu a pak bude mít děti. Nejlépe v domě, ve kterém se narodila, protože na Ukrajině nefunguje trh s hypotékami jako tady, takže lidé jsou připoutaní k nemovitostem. To mě opravdu nelákalo.

**► V týmu máte samé makléřky ženy. Muže neberete?**
Ženský kolektiv se stal naší vizitkou, kterou neplánuji v nejbližší době měnit.

**► Prodá žena luxusní byt lépe než muž?**
Někdy ano. Nákup nebo prodej bytu je dost intimní záležitost. Často bývá spojena s životním rozhodnutím – někdo se rozvádí, nebo naopak zakládá rodinu, děti jdou do školy, někomu krachlo podnikání, někdo zbohatnul. To nejsou věci, které chcete jen tak sdílet. Žena má navrch, když věří své intuici, umí naslouchat a je uklidňujícím faktorem u jednání, při kterém létají blesky. Atraktivita jakéhokoliv člověka není jeho hendikepem, i krásná žena může být chytrá. Krása přiláká pozornost, ale obchod neudělá. Nejsme modelky, ve firmě ani nemáme dress code.

**► Urazilo by vás, kdybych vás nazvala feministkou?**
Asi ne. Když se podíváte na trh práce, tak je tam v obchodních pozicích hlavně převaha mužů a my to vyvažujeme.

**► Pracovala jste v Samsungu jako portfolio manager pro Vodafone. Asiaté asi ženy v byznysu příliš neuznávají...**
Když mi bylo 25, vybral si mě do této pozice šéf z Koreje. Vůbec nevím proč, s tím despektem máte pravdu. Byla to hodně intenzivní práce, vydržela jsem tam dva roky a pak jsem se z toho tři měsíce regenerovala. V té době se mě známý zeptal, jestli nechci zkusit nemovitosti. V Lexxusu mi ale po pohovoru řekli, že na tu práci nejsem dost dobrá. Probrečela jsem dva dny. A dnes má moje kancelář v nabídce stovky luxusních nemovitostí. ●