Realitní trh 2020 podle Eleny Jakubovič: Titáni se perou o minci!

Ceny realit v Praze dále porostou a lidé se v příštím roce budou o koupi rozhodovat rychleji než dnes. Je o tom přesvědčená Elena Jakubovič, zakladatelka úspěšné společnosti Y&T Luxury Property. Ta se zaměřuje hlavně na luxusní a prémiové domy nebo byty a už brzy oslaví jedenáct let na trhu. Ve velkém rozhovoru pro LP-Life.cz hovoří Elena Jakubovič nejen o tom, do čeho bude výhodné v následujících měsících investovat, ale také o tom, jak sama vnímá profesi realitních makléřů. Ti se mnohdy „pyšní“ nelichotivou nálepkou a ona s tím plně souhlasí.

V čem bude rok 2020 jiný než rok 2019?

Klienti se budou rozhodovat o koupi rychleji. Tento rok se hodně spekulovalo o příchodu krize a spousta kupujících vyčkávala, jak to vše dopadne. Máme i případy, kdy se o koupi rozhodovali až šest měsíců.

Klasika, nějaký politik či ekonom „vyplivne“ do médií informaci, že jsou byty předražené o X %, a napíšou se o tom stovky článků, které ovlivni chování celého trhu. Jak ale víte, kde je cenový strop Prahy nebo celého Česka? Mám pocit, že se i v 90. letech říkalo, že nemovitosti jsou předražené. A to se ve srovnání s dnešními cenami prodávaly nepřiměřeně levně.

https://www.lifestyle.luxusni-bydleni-praha.com/rozhovor-elena-jakubovic

Luxusní rodinný dům Praha 6 - Ořechovka, Praha 6

Zobrazit nemovitost

Do čeho tedy radíte v oblasti realit investovat v roce 2020?

Doporučovala bych investovat do bytů 3+kk, které mají nižší cenu za metr čtvereční než 1+kk, 1+1 a 2+kk. Jsou navíc vhodnější pro coliving – trend bydlení, kdy si byt pronajímají dvě různé osoby a sdílejí pouze část bytu, většinou obyvák a kuchyň. Také v dlouhodobém horizontu je to lepší investice, protože po 3+kk bude větší poptávka i z demografického pohledu.

Luxusní vila na prodej 620 m2 - Praha, Praha 6

Zobrazit nemovitost

Teď se ekonomice daří a recese se neočekává, rodiny mají spíše dvě děti a singles mají více peněz, takže si mohou dovolit samostatný byt 2+kk. V případě poklesu ekonomických ukazatelů budou mít rodiny častěji jedno dítě a sdílení bydlení nebude jen „trendy“ záležitostí, ale nevyhnutelnou věcí. Proto pronájmy bytů 3+kk přinesou jejich vlastníkům mnohem zajímavější příjmy.

Společnosti Deloitte v listopadovém zhodnocení trhu uvedla, že v tomto měsíci letos poprvé nabídka realit poklesla a počet volných bytů v Praze je nižší. Znamená to, že ceny v následujících měsících porostou?

Ceny porostou, ovšem nejen kvůli tomu, že klesla nabídka. Na trh jdou nové projekty, které se stihly připravit v posledních třech letech a také na trh míří noví klienti. Myslím si, že Praha je stále podhodnocena a má mnohem vyšší cenový potenciál, zvláště ve srovnání s jinými městy Evropy.

Průměrná cena za byt v Praze je momentálně 112 000 Kč za metr čtvereční (zdroj Y&T Luxury Property) - 4 393 EUR . Pro srovnání – průměrná cena ve Vídni je 4 199 EUR a v Berlíně 4973 EUR (zdroj Deloitte). Možná někdo namítne, že Vídeň má hezčí architekturu a Berlín je také něco jiného, ale nic z toho neovlivňuje rozhodování ohledně nákupu nemovitosti v té či jiné metropoli. Co ale rozhodování ovlivní a zvedné ceny v centru, je třeba otevření butiku Chanel v Pařížské.

Luxusní byt na prodej Josefov Praha, Praha 1

Zobrazit nemovitost

Teď se na mě možná překvapeně díváte, jestli jsem se nepomátla. *(smích)* Jak může značkový butik ovlivnit ceny v celé Praze? Jednoduše! Architektura a historie jsou skvělé věci, ale lidé si ve své podstatě nepřejí „jíst, meditovat, milovat“, ale „jíst, bavit se a nakupovat“.

Když se ještě vrátím k analýze Deloitte, oni počítají průměrné ceny na trhu a tak zahrnuji extrémy typu Pařížská a okolí. Takže i jeden byt s plochou 300 metrů a cenou 300 000 Kč za metr čtvereční zkreslí celý cenový obraz. A z průměrné ceny 164 633 Kč, kterou evidujeme my na Praze 1, se stane 193 000 Kč za metr. Nikdo neřeší, že v bytě s cenou 300 000 Kč za metr je také luxusní nábytek za desítky milionů.

Takové anomálie nemají v developerském indexu co dělat. Výhodou cenového odhadu Y&T Luxury Property je i to, že neposuzujeme ceny zpětně a na základě dat z cizích zdrojů, ale z vlastní nabídky developerů i soukromých vlastníků, a to v reálném čase.

Luxusní byt na prodej Praha 1 - Staré Město, Praha 1

Zobrazit nemovitost

Ekonom Pavel Ryba ze společnosti Golden Gate v prosincovém rozhovoru pro LP-Life.cz řekl, že očekává krizi v rozmezí 1 až 5 let a že v důsledku toho nemovitosti poklesnou třeba o 20 až 40 procent. Jak tuto situaci vidíte? A obáváte se znehodnocení cen?

Y&T Luxury Property nabízí nemovitostí v centru a jiných zajímavých pražských lokalitách, které jsou více imunní poklesu trhu. Za posledních tři roky evidujeme růst hodnoty nemovitosti na Praze 1 až o 25 %. A to je také má předpověď na další tři roky.

Nabídne vám nějaký investiční fond výnos 8 % ročně, což je růst hodnoty nemovitosti, a dalších 5 až 6 % z nájemného? Ostatně jistě mnozí ví, že i společnost Golden Gate si nedávno pořídila vlastní nemovitost v širším centru Prahy a opustila pronájem na Praze 1. Ceny nemovitosti

mimo centrum jsou citlivější k změnám v ekonomice, ale portfolio pečlivě vybíráme. A osobně věřím v růst cen i u nemovitostí v bližším okolí centra.

Prodej luxusní vily Šárecké údolí Praha 6, Praha 6

Zobrazit nemovitost

Klesají v případě krize více ceny luxusních, nebo běžných realit?

Samozřejmě běžných. U běžných realit je vyšší riziko, že jejich majitelé nezvládnou splácení úvěrů. Luxusní nemovitosti v centru jsou limitovanou edicí a chytrým uložením peněz do hmotného majetku. Můžete rukou sáhnout na zeď a říct si, že to vlastníte. Akcie nebo virtuální měny jsou něco, co nikdy skutečně nebudete vlastnit. Pokud nějakou nemovitost již máte, udělejte totéž. Opřete se o její zeď a řekněte si: „To je moje nemovitost!“ Uvidíte, jak vám krev zaproudí v žilách, protože jistota je to, po čem my všichni toužíme nejvíc.

Luxusní byt s terasou Praha 1 - Nové Město, Praha 1

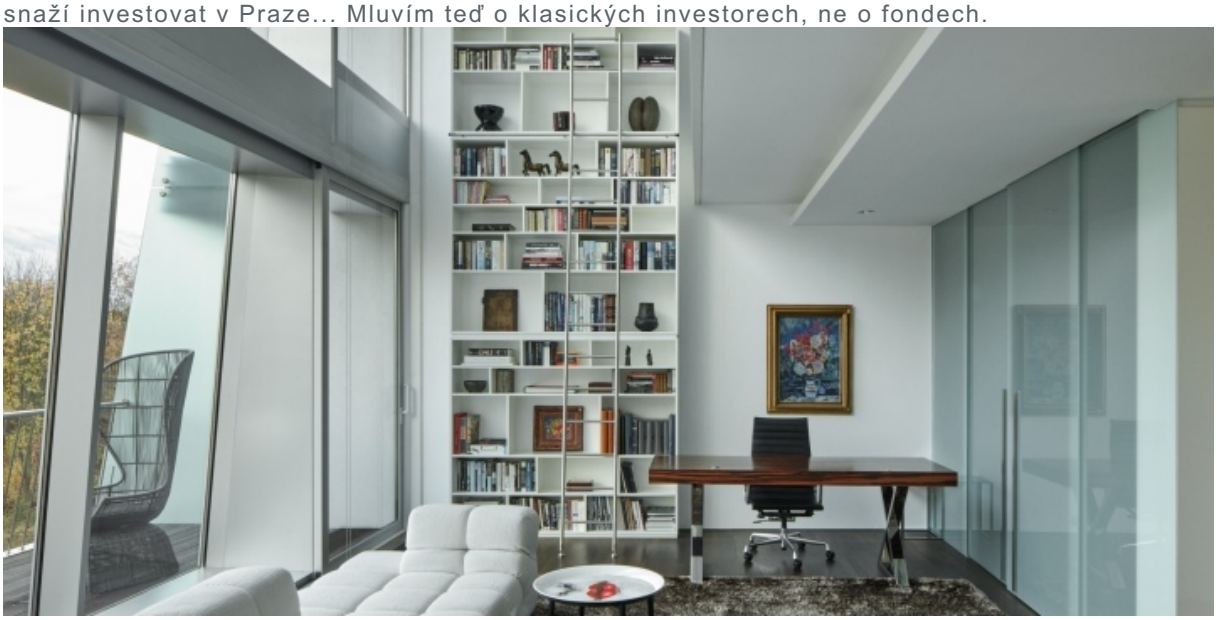
Zobrazit nemovitost

Jak hodnotíte aktuální politiku ČNB s ohledem na realitní trh?

Nedávný rozhovor s guvernérem ČNB mě docela pobavil. Na jednu stranu tvrdí, že nečeká ekonomickou krizi a nebude v příštím roce zvyšovat úrokové sazby. Na druhou stranu ale říká, že dle jeho odhadu půjdou ceny bytů dolů. Jaká je v tom logika? Proč by ceny klesaly, když i Deloitte tvrdí, že bytů bude nedostatek? Pokud čekáte, že u vámi vybrané nemovitosti klesne cena, můžete doufat a čekat dál, dokud ji nekoupí někdo rozhodnější.

Myslíte si, že je lepší diverzifikovat rizika a kupovat reality v různých lokalitách a případně i v dalších zemích?

Vůbec. Když chcete minimalizovat rizika, kupujte na Praze 1 a pak v lokalitách, které mají potenciál, tedy širší centrum. Pokud máte čas sledovat trhy jiných zemi, můžete tam také investovat. Otázkou ale je, zda je moudré expandovat do zahraničí, když se celé zahraničí snaží investovat v Praze... Mluvím teď o klasických investorech, ne o fondech.



Luxusní byt na prodej Praha - 320m, Praha 5

Zobrazit nemovitost

Může se Praha cenami realit dostat třeba na úroveň Londýna?

Praha nikdy nebude Londýn. Ale na druhou stranu buďme rádi, že nemusíme ke kupní ceně bytu platit ještě pronájem pozemku (land lease), což je v centru Londýna běžná záležitost.

Luxusní vila na prodej Praha 6 - Hanspaulka, Praha 6

Zobrazit nemovitost

Vtipné je, že průměrné ceny v Paříži jsou vyšší, až 12 910 EUR za metr. Je to ale jenom kvůli tomu, že Londýn má osmkrát vyšší počet obyvatel, což se projevuje na počtu nemovitostí - levnějších je zkrátka více. Pokud by se porovnávaly jen ceny v centru, tak Londýn rozhodně vede.

Co máte na své práci ráda? A co naopak ne?

Mám ráda dynamiku. Vývoj trhu s nemovitostmi je bleskový, poznáte přes tuto práci spoustu zajímavých lidí a pocítíte euforii, když se vám podaří nějaký velký obchod. Často ale také zažijete zklamání, že se něco nepovede. Nebo obecně zklamání z lidí, třeba když dojde na lámaní chleba a titáni se perou o minci. *(smích)*

Jak to myslíte?

Občas se i známé osobnosti a velké společnosti snaží u nás za provedenou práci vyhádat slevu. A pak jsou tady horší případy – to když vám nezaplatí vůbec. A protože se blíží Vánoce a já stále věřím na dobro, chtěla bych takovým subjektům vzkázat: „Nikdy není pozdě vrátit svůj dluh.“

Vzpomenete si ještě na první nemovitost, kterou jste prodala?

Bylo to před deseti lety. Prodala jsem byt, ve kterém jsem navrhovala interiér. Byl to třípatrový mezonet s plochou 73 metrů čtverečních s terasou. Byl to docela oříšek – vymyslet logickou dispozici pro tak malý mezonet.

Byt odmítla vzít na prodej i jedna velká realitní kancelář, dle jejich názoru mnou požadovaná cena nedávala smysl. Tak jsem se obrátila na jinou, která ho zařadila do portfolia, aniž se někdo na to přišel podívat. *(smích)*

Na první prohlídku spolu s makléřkou dorazil významný český podnikatel s přítelkyní. Během mého vyprávění nadšeně lítal z patra do patra a chválil vše kolem. Makléřka na byt měla opačný názor, který si nenechávala pro sebe, takže místo naslouchaní klientovi říkala jen „je to hrozný“ a „nikdy se to neprodá“. Musela jsem jí říct: „Petro, buďte zticha, vždyť se do toho bytu zamiloval na první pohled!“

Jak těžké bylo pro cizinku prosadit se v Česku a Praze?

Zatím jsem se v Praze neprosadila. *(smích)* Nejsem ani v půlce cesty tam, kde bych chtěla být. Zní to drze pro holku, co přijela do České republiky z Kyjeva autobusem se 70 dolary v kapse, které navíc projedla. Nečekám, že jednoho dne budu plnohodnotnou Češkou, i když v mých žilách z poloviny proudí česká krev. Ale věřím, že mě ve své společnosti budete respektovat.

Luxusní vila na prodej Praha - 981m, Praha 5

Zobrazit nemovitost

Kdo jsou vaši zákazníci?

Jsou to Češi i cizinci. A to nejsme franšíza nějaké nadnárodní realitní kanceláře. Mimochodem, myslím, že franšízový systém u nás nefunguje. Neznám případ, že by zahraniční klient vyhledával nemovitost v Česku prostřednictvím zahraniční pobočky.

Realitní makléři mají často nepěknou nálepku, lidé jim nedůvěřují. Daří se to měnit?

Dost často je tato nálepka oprávněná. To je důvod, proč nespolupracujeme s jinými realitními kancelářemi. Máme dostatek klientů a největší portfolio nemovitostí v tomto segmentu. Neděláme jednorázové obchody, ale budujeme silnou značku.
Když obchodujete s realitami, často platí jen to, co je napsáno na papíru. Ne že bych nevěřila na džentlmenské dohody, ale aby platily, musí se uzavírat s džentlmeny, kterých je v realitní branži málo. Již mnohokrát jsem se setkala s porušením slibů.

Jaké jsou vaše plány na dalších pět let?

Za pět let bych chtěla odejít do důchodu. *(smích)* Ne, to je vtip. Asi bych se v důchodu docela nudila. Pokud se nejedná pouze o realitní byznys, chtěla bych napsat scénář k filmu. Práci scenáristy a režírování jsem si již vyzkoušela během natáčení našich reklam, které si tvoříme sami. *(dole si je můžete prohlédnout, pozn. red.)* Chtěli jsme zaujmout originalitou, což se nám vzhledem k počtu zhlédnutí přes milion asi povedlo.

Luxusní byt Troja 135m, Praha 7

Zobrazit nemovitost

Sdílet / stát se fanouškem