

NĚKTERÉ NEGATIVNÍ DŮSLEDKY INVESTOVÁNÍ DO NEMOVITOSTÍ VE SVĚTĚ A V ČESKU

Tomáš Brabec

Článek se věnuje diskusi negativních důsledků víry, že nemovitosti jsou nejlepším prostředkem na investování volných peněz. Investice do nemovitostí samozřejmě přináší mnoho pozitivních věcí. Nese to s sebou ale přinejmenším tři negativní důsledky: budování realitní bubliny, vytváření liduprázdných lokalit, kde nikdo nežije, a posilování rezidenční segregace vytvářením objektů uzavřených rezidenčních oblastí, tzv. gated communities. Podle výzkumů je patrné, že koupě nemovitosti na investici není v Česku a především v Praze, marginálním jevem. Všechny tyto negativní důsledky se tedy v posledních letech začínají projevovat také v Česku.

Úvod

Dnešní ekonomická situace ve vyspělých státech Evropy či Severní Ameriky se nachází v poněkud paradoxním stavu. Na jedné straně zde dochází k tomu, že stále více lidí nemůže dlouhodobě sehnat práci či plnohodnotný pracovní poměr, reálné mzdy rostou pomalu a přibývá i počet lidí bez domova. Na druhé straně ovšem existuje čím dál více lidí, bank, firem a penzijních fondů disponujících přebytkem volných peněz (kapitálu) [např. Harvey 2012]. Jelikož není příliš výhodné nechávat peníze na bankovním účtu, všichni se snaží volné prostředky investovat tak, aby peníze dále vydělávaly, nebo aby alespoň neztrácely na hodnotě. Je několik možností, jak s volnými prostředky naložit. Investice do dluhopisů přináší sice nižší míru rizika, ale zároveň i nižší zhodnocení. Vyšší zhodnocení nabízejí především investice do akcií. Důvěru ve výnosnost akcií ovšem značně pošramotilo splasknutí takzvané internetové bubliny v roce 2001, kdy došlo k výraznému poklesu akcií firem zabývajících se internetem. Jelikož drtivá většina investorů vyšla z této krize se značnými ztrátami, utrpěl tento typ investování značnou ránu. Hledaly se proto další možnosti, kam stále více volných finančních prostředků investovat a jako vhodný produkt se ukázaly být nemovitosti. Investice do nemovitostí se staly velmi populární prakticky po celém světě. Investovat do nemovitostí je možné jednak vlastní koupí nemovitosti nebo prostřednictvím specializované firmy, která bude spravovat fond,

do kterého investor vloží určitý obnos. Popularita investování má pochopitelně výrazný vliv na výstavbu nových rezidenčních nemovitostí. Např. v roce 2008 byla podle odhadů více než jedna třetina prodaných bytů v Praze koupena pouze jako investice – buďto za účelem pronájmu, či jen spekulativně držena jako investice [Lux a kol. 2008]. V některých městech a lokalitách se dají předpokládat odhady podílu investičních nákupů ještě vyšší.

Investice do nemovitostí pochopitelně přináší celou řadu pozitivních prvků, jakými jsou např. modernizace bytového fondu či rozšíření nabídky nájemního bydlení. Víra v investiční potenciál nemovitostí ale také může přinést přinejmenším tři negativní důsledky, které následně dopadají na celou společnost a ekonomiku. Nejčastěji zmiňovaným důsledkem je především budování realitní bubliny [např. Lux a kol. 2008], jejíž splasknutí často vede k znehodnocení investice a velkým socioekonomickým problémům, mezi něž patří i poslední velká ekonomická krize z roku 2008. Když si někdo koupí nemovitost pouze jako investici, je zcela logické, že v bytě nebude trávit mnoho času. V důsledku toho pak vznikají rezidence, ve kterých většina bytů není trvale obydlena, a tak se vytvářejí velké liduprázdné rezidenční lokality, jakási „města duchů“, ve kterých téměř nikdo nežije. Když si člověk koupí nemovitost na investici, tak jeho prvořadým zájmem je, aby neztrácela na hodnotě. Podle výzkumů jsou nejlepšími investicemi objekty tzv. „gated communities“ [Atkinson,

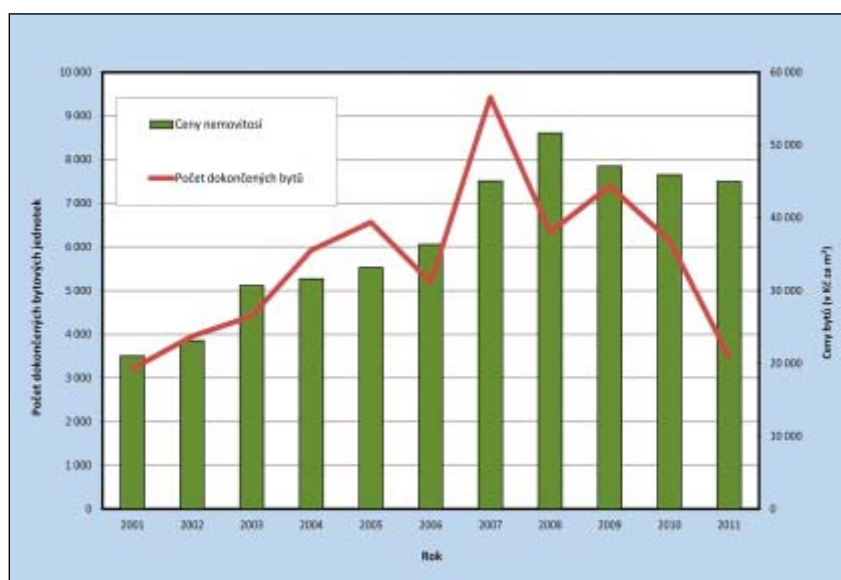
Blandy 2005]. Jde o oplocené rezidenční objekty, do kterých mají vstup zakázán všichni, kdo zde nežijí, a které jsou střeženy a spravovány soukromými agenturami [Blakely, Snyder 1997]. Jedním z důsledků je proto posilování rezidenční separace v uzavřených objektech „gated communities“. V tomto článku se budeme věnovat těmto třem negativním dopadům, které přinesla idea, že právě nemovitosti jsou výhodným prostředkem na investování. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, sociální i ekonomickou stabilitu oblasti. Je proto důležité, abychom si při tvorbě územních plánů byli vědomi i těchto negativních důsledků.

Budování realitní bubliny

Trh s rezidenčními nemovitostmi je, i přes svá specifika (např. zásahy státu, komplexita), řízen stejnými principy jako u každé jiné komodity. Cena nemovitosti je proto určována nabídkou a poptávkou. Poptávka po bydlení je ovlivněna především demografickou a ekonomickou situací, kdy rostoucí počet obyvatel a růst příjmů domácností zvyšuje cenu nemovitostí [Lux, Sunega 2006]. Vyšší poptávka se logicky projevuje ve vyšší stavební aktivitě developerů a tato stavební aktivita má následně pozitivní vliv na ekonomický růst a podpořit může i růst populační. Jestliže ekonomika bude v dobré kondici, dá se předpokládat, že ceny nemovitostí budou v čase spíše růst než klesat. Ale zároveň právě

vyšší nabídka bytů může být tím rozhodujícím činitelem, který bude ceny nemovitostí snižovat. Investice do nemovitostí je často vnímána jako velmi bezpečná. Je zde vysoká míra zhodnocení jak v krátkodobé (možnost byt pronajímat), tak v dlouhodobé perspektivě. Zvyšující se ceny nemovitostí přitahují nejen množství spekulantů, ale i drobných investorů, kteří sázejí na to, že když ceny nemovitostí v současnosti rostou, budou růst i výhledově. Když však všichni přistoupí na tuto logiku, začne docházet k budování bubliny, kdy tržní cena komodity neodpovídá její reálné hodnotě. Taková bublina ovšem jednoho dne bude muset nevyhnutelně prasknout.

Typickým příkladem budování bubliny na reálním trhu byly USA mezi lety 2001 a 2006. V této době začalo docházet k prudkému růstu cen nemovitostí, přestože to neodpovídalo tehdejší ekonomickým podmínkám [Lux, Sunega 2012, Harvey 2012]. Úrokové sazby se v tomto období pohybovaly rekordně nízko a bylo proto mnohem snazší získat od banky hypotéku. Docházelo k masivnímu růstu objemu prodaných domů. Růst ceny vyvolal následně v mnoha lidech pocit, že pokud si nekoupí nemovitost nyní, v budoucnu již na ni nebudou mít peníze. Docházelo také k prudkému nárůstu koupě nemovitosti ne pro vlastní bydlení, ale pouze jako investice, kdy nemovitost byla buď pronajímána či jen zakoupena s předpokladem budoucího zisku díky dalšímu růstu cen. Koupě byly realizovány jak profesionálními spekulanty, kteří např. stihli koupit a prodat dům ještě předtím než byl vystavěn, tak i drobnými investory, kteří věřili v investiční sílu nemovitostí. Předpoklad dalšího růstu cen nemovitostí přiměl banky, aby poskytovaly hypotéky i nepřiliš solventním rodinám, které ručily domem, jehož cena se měla potencionálně zvyšovat. Přebytky volného kapitálu do nemovitostí neinvestovali pouze lidé, ale i banky, různé podílové fondy či firmy. Ceny nemovitostí ovšem pochopitelně nemohly růst donekonečna. Již v roce 2005 začalo mít velké množství lidí problémy se splácením své hypotéky. Úrokové sazby se začaly zvyšovat a banky poskytující hypotéky se



Graf 1: Vývoj výstavby a průměrných cen nemovitostí v Praze v letech 2001–2011

dostávaly do problémů. Poté došlo k prasknutí realitní bubliny, k velkému poklesu cen bytů, krachu bank či firem a následně i k největší globální ekonomické krizi po druhé světové válce [více např. Harvey 2012]. I když vypuknutí ekonomické krize mělo pochopitelně více příčin, spekulace na trhu s nemovitostmi byly příčinou prvotní. Splasknutí bubliny na akciových či komoditních trzích způsobilo „jen“ finanční ztráty investorům. Budování realitní bubliny přineslo mnohá další rizika, např. odebrání nemovitosti v důsledku neschopnosti splácet hypotéku.

Také v Česku došlo na trhu s rezidenčními byty k vytvoření realitní bubliny. V Praze se během let 2002 až 2008 zvýšila průměrná cena za m² o více než 50 % (graf 1). Rychlý růst cen nemovitostí se tak pochopitelně stal velkým lákadlem pro spekulativní nákupy. Realitní bublina nebyla v Česku tak mohutná, jako např. v USA, Irsku či Španělsku, protože zvýšená poptávka zde nebyla podmíněna pouhou vidinou růstu cen nemovitostí, ale také rychle rostoucí ekonomikou a populačním růstem (jak přirozenou měnou, tak mezinárodní migrací) [Lux, Sunega, Kadlecová 2012]. Důsledkem splasknutí bubliny byl především pokles poptávky po novém bydlení, který s sebou nesl pokles počtu dokončených bytových jednotek (graf 1), pokles celkového množství obcho-

dů na reálním trhu a pokles průměrných cen nemovitostí (především bytů na sídlišťích a nekvalitních rezidenčních projektů). Útlum stavební aktivity se poté začal negativně projevoval na ekonomické situaci státu. Někteří developři se také dostali do vážných finančních problémů a museli své projekty výrazně zlevnit.

Vytváření liduprázdných lokalit

I když ekonomická krize otřásla důvěrou v investice do nemovitostí, výstavba, i když v menším měřítku, pokračuje dál. Každá krize totiž přináší nové příležitosti k investování. Nově hraje hlavní roli při koupi nemovitosti atraktivita lokalit, ve kterých je vysoký předpoklad dalšího růstu cen. Takovými lokalitami jsou jednak významná města (New York, Londýn, Paříž), ale také turisticky atraktivní místa (Dubaj, Azurové pobřeží či Alpy). V posledních letech jsou spekulativní nákupy nemovitostí velmi populární v Číně. Bouřlivá výstavba dala vzniknout různě velkým územním celkům, kde nikdo nežije, protože nemovitosti se zde nekupují primárně kvůli bydlení. Tyto liduprázdné lokality mají pochopitelně negativní vliv na své nejbližší okolí. Kromě absence běžného každodenního života zde dochází k růstu kriminality, odlivu běžných služeb a postupnému odstěhování se zbylých obyvatel.

Zdroj: ČSÚ – bytová výstavba, ceny nemovitostí

Také české nemovitosti se staly velmi populární a jako investici si je začalo kupovat stále více zahraničních investorů, především z Ruska a Velké Británie. Rusové a další postsovětské národy bezesporu patří mezi nejvýznamnější investory do nemovitostí na světě. Nejen tzv. „Noví Rusové“, kteří zbohatli především z privatizace ruského průmyslu a vyšších cen komodit, ale i Rusové středních vrstev jsou dost skeptičtí k ukládání peněz do banky a raději vyhledávají jiné prostředky na investování. Ne náhodou jsou proto ceny nemovitostí v Moskvě jedny z nejvyšších na celém světě. Rusové ovšem skupují také nemovitosti v zahraničí, Česko nevyjímaje. Populární jsou především Praha a Karlovy Vary, které mají v ruské společnosti dobré jméno již od dob návštěvy cara Petra Velikého. Bohatí Rusové začali kupovat nemovitosti v lázeňském území města již v devadesátých letech minulého století. Díky ruskému kapitálu došlo sice k rekonstrukci zanedbaných domů, došlo ovšem také k vystěhování původního

obyvatelstva a jeho nahrazení obyvateli, kteří v lokalitě nežijí po celý rok [Sýkora a kol. 2010]. Praha, jakožto místo, kde se staví nejvíce rezidenčních projektů, je samozřejmě velmi populární také pro zahraniční investory. Nalezáme zde proto několik projektů, kde velkou část majitelů představují cizinci, kteří nemovitost dále pronajímají nebo v objektu nebydlí, byt drží jako investici či v objektu tráví jen několik dní v roce. Je sice problematické kvantifikovat přesný počet lidí, kteří si kupují nemovitost pouze na investici či jako druhé bydlení, nicméně tento počet můžeme indikovat pomocí struktury vlastníků, kterou nalezneme v katastru nemovitostí, přičemž podíl kupujících nemovitostí na investici můžeme indikovat podle vlastnického podílu firem, osob s jinou trvalou adresou a podílem cizinců (predevším těch z postsovětských států).

Vybrali jsme proto patnáct rezidenčních projektů, u kterých jsme analyzovali vlastnickou strukturu (tabulka 1).

Byly vybírány tak, aby reprezentovaly pražské rezidenční projekty (aby zde byly jak projekty luxusní, tak i méně luxusní, starší i novější, větší i menší). Podle údajů z katastru je jasné patrné, že koupě nemovitostí na investici není u vybraných rezidenčních projektů vůbec marginální. Prakticky ve všech sledovaných projektech vlastní většinu nemovitostí lidé, kteří mají trvalou adresu odlišnou od adresy nemovitosti, kterou vlastní. Ve všech projektech je patrné, že část nemovitostí je ve vlastnictví cizinců. Průměrný podíl vlastnictví cizinců se pohybuje kolem 20–30 %. Nejedná se tedy o zanedbatelný počet. U některých projektů více než 60 % koupených bytů vlastní osoby z postsovětských států, přičemž drtivá většina z nich má trvalou adresu mimo Česko. Ze struktury vlastníků samozřejmě nemůžeme jednoznačně zjistit, zda se jedná o liduprázdnou, neobydlenou lokalitu. Prostým pozorováním, ale i podle vyjádření kvalifikovaných odborníků je ovšem jisté, že některé projekty takový rys mají.

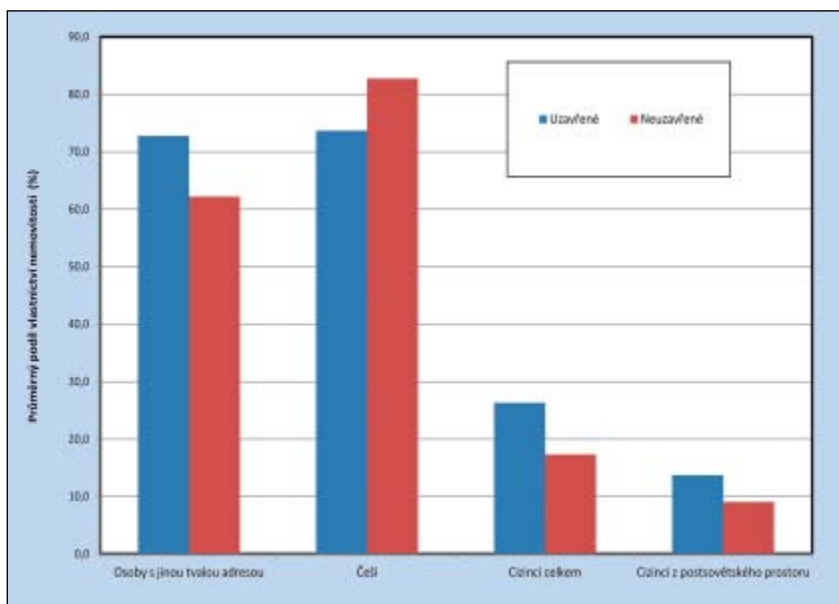
Název projektu	Katastr	Podíl vlastnictví nemovitostí (%)				
		Firmy	Ze všech fyzických osob			
			Osoby s jinou trvalou adresou	Češi	Cizinci celkem	Cizinci z postsovětského prostoru
Bělohorské zahrady	Řepy	6,2	49,3	88,0	12,0	4,7
Bytové domy v ulicích Paříkova a Podnádražní	Vysočany	17,4	66,2	95,5	4,5	3,2
Bytové domy Volutová	Stodůlky	20,3	56,9	78,9	21,1	20,2
Central Park Praha	Žižkov	51,7	97,8	32,6	67,4	59,0
Kejřův Mlýn	Hloubětín	9,1	73,8	84,4	15,6	6,4
Nová Liboc	Liboc	10,5	63,9	76,4	23,6	10,3
Nový Anděl	Smíchov	13,8	59,2	86,5	13,5	8,9
Obytný soubor Na Krutci	Dejvice	15,2	67,9	85,2	14,8	6,7
Panorama Barrandov	Hlubočebý	17,5	59,0	99,6	0,4	0,4
Podvinný Mlýn	Libeň	2,5	44,7	96,6	3,4	0,4
Rezidence Prokopova	Žižkov	53,9	96,6	44,5	55,5	19,1
River Diamond	Karlín	29,3	90,1	61,2	38,7	20,0
Trinity Garden	Smíchov	41,3	81,1	72,5	27,5	0,0
U Zámeckého parku	Čakovice	0,5	33,6	97,5	2,5	1,0
Villa Bianca	Bubeneč	38,8	77,4	68,9	31,1	12,4

Tab. 1: Podíl vlastnické struktury ve vybraných pražských rezidenčních projektech v roce 2013

Posilování rezidenční segregace

Rezidenční segregace je komplexním procesem, na jehož vzniku se podílí mnoho různých faktorů [Sýkora 2010]. Vliv investic do nemovitostí může mít také vliv na posilování rezidenční segregace, a to ve dvojitým smyslu, na straně nabídky a poptávky. Extrémním případem rezidenční separace (dobrovolné segregace) jsou objekty nesoucí znaky „gated communities“, tedy rezidenční objekty, které jsou uzavřené, oplocené a střežené soukromou bezpečnostní agenturou. Gated communities rostou bouřlivým tempem prakticky po celém světě. Tento typ bydlení vznikl v USA, odkud se rozšířil do zbytku světa. Dnes nalezneme tyto rezidenční objekty kromě USA především v Latinské Americe, Jihoafrické republice, východní Asii, ale také ve státech střední a východní Evropy [Glasze, Webster, Frantz 2006]. V Praze takových objektů nalezneme více než 70 a jejich počet stále narůstá [Brabec, Machala 2013]. Rezidenční výstavba je kromě ekonomického a populačního růstu tažena také nákupem nemovitostí na investici a pochopitelně přitahuje množství nových, ale i etablovaných developerů, kteří musejí získávat svoji konkurenční výhodu např. prostřednictvím inovací. Uzavření a střežení areálu je jednou z takových inovací. Gated communities v Česku vznikají spíše na straně nabídky developerů, kteří se prostřednictvím nových produktů snaží proniknout na realitní trh [Brabec, Machala 2013].

Vznik gated communities je ovšem patrný i na straně poptávky, přičemž důležitou roli hraje fakt, že tyto rezidenční objekty jsou lépe chráněny proti znehodnocení [Atkinson, Blandy 2005]. V objektech gated communities se sice musí platit správcovský poplatek, nicméně díky hlídání a práci správcovské firmy je byt lépe zabezpečen. Pokud v bytě lidé nežijí a zakoupí si ho především jako vhodné uložení peněz, je jejich zájem o větší zabezpečení pomocí ostrahy, správcovské služby a fyzických bariér logický. Ze zápisů v katastru nemovitostí jednoznačně vyplývá, že v objektech nesou-



Zdroj: katastr nemovitostí

Graf 2: Průměrný podíl vlastnictví fyzických osob podle typu rezidenčního objektu (uzavřené jsou objekty gated communities) ve vybraných rezidenčních projektech v Praze v roce 2013

cích rysy gated communities je vyšší počet vlastníků – cizinců a osob s jinou trvalou adresou, u kterých můžeme předpokládat nákup nemovitostí především na investici (graf 2).

Závěr

Víra, že nemovitosti jsou tou nejlepší volbou na investování, přináší mnohá pozitiva. Mezi nejvýraznější patří modernizace bytového fondu, rozšíření nabídky nájemního bydlení, ekonomický stimul díky bytové výstavbě či v případě kvalitních investic též výhodné zabezpečení na budoucnost. Existují zde však také minimálně tři negativní důsledky. Prvním je budování realitní bubliny, jejíž prasknutí vede k ekonomickým krizím a dalším (nejen ekonomickým) problémům. Dalším je vytváření liduprázdných lokalit, ve kterých byly nemovitosti primárně zakoupeny na investici a nikoliv k bydlení. Posledním negativem je posilování rezidenční separace jako důsledek výstavby uzavřených a střežených rezidenčních objektů (gated communities), které vznikají jednak jako výsledek inovačních aktivit developerů, jednak na základě požadavků poptávajících, kteří doufají, že uzavření objektu lépe investici ochrání.

Existuje několik možností, jak tyto negativní důsledky omezovat. Vhodným nástrojem může být také územní plán, který stanovuje funkční a prostorovou regulaci území. Územní plánování umožňuje zahájit diskusi veřejnosti a investorů o budoucím využití území, umožňuje také veřejnosti kontrolovat rozhodování o budoucích investicích. Konkrétně se může jednat o nepodporování další rezidenční výstavby v oblastech, kde je již bytů dostatek. Jak již bylo řečeno, cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Víra v investiční potenciál nicméně může přinést do území problémy, které udržitelnému rozvoji mohou bránit.

Použité zdroje:

- ATKINSON, R. – BLANDY, S. Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities. *Housing Studies*, 20, 2005, č. 2, s. 177–186.
- BRABEC, T. – MACHALA, B. Hybné síly vzniku gated communities v Česku. In: SVOBODOVÁ, H. (ed.) *Nové výzvy pro geografii*. Masarykova univerzita, Brno, 2013, s. 17–23.
- BLAKELY, E. J. – SNYDER, M. G. *Fortress America: Gated Residential Communities in the United States*. Brookings/John Hopkins Press, Washington, D. C., 1997, 209 s.
- HARVEY, D. *Záhada kapitálu. Přežije kapitalismus svou poslední krizi?* Rybka Publishers, Praha, 2012, 263 s.

GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. *Private cities: global and local perspectives*. Routledge, London, 2006, 242 s.

LUX, M. – SUNEGA, P. *Jak dobře investovat do bydlení*. Sociologické nakladatelství, Praha, 2006, 161 s.

LUX, M. – SUNEGA, P. – KADLECOVÁ, M. *Bydlení a trh*. In LUX, M. – KOSTELECKÝ, T. (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Sociologické nakladatelství, Praha, 2011, s.

LUX, M. – SUNEGA, P. – MIKESZOVÁ, M. – KOSTELECKÝ, T. *Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze*. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 2008, 208 s.

SÝKORA, L. (ed.) *Rezidenční segregace*. Praha, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta a Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 2010, 144 s.

Poděkování

Příspěvek vznikl s podporou GAUK, projektu č. 284511: „Život za branou: příčiny vzniku a důsledky gated communities v Česku“ a GAČR, projektu č. P404/12/0648: „Nové sociálně-prostorové formace: segregace v kontextu postkomunistických transformací a globalizace.“

Mgr. Tomáš Brabec

*Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje
Přírodovědecká fakulta UK*

ENGLISH ABSTRACT

Some negative consequences of investment in real estate in the world and the Czech Republic, by Tomáš Brabec

This article discusses the negative consequences of the belief that real estate is the best way of investing free money. Of course, investment in real estate brings a lot of positive results. However, there are at least three negative consequences: a “bubble” of real estate, deserted locations and residential segregation augmented by buildings in closed residential zones, so-called gated communities. Research studies show that the acquisition of a piece of real estate for investment in the Czech Republic, particularly Prague, is not a marginal phenomenon. All these negative consequences have thus recently started appearing in the Czech Republic.