



Lukáš Hrma

Obchodní ředitel, člen dozorčí rady a investičního výboru fondu ČSNF SICAV působí ve skupině ČSNF Group od roku 2019. Aktuálně zodpovídá za správu investičních produktů fondu kvalifikovaných investorů a za dluhopisový program tohoto fondu, jejich nastavení a umístění na kapitálovém trhu. Má na starosti komunikaci s institucionálními partnery, obchodními a distribučními sítěmi a prezentaci aktivit skupiny na konferencích, kongresech a odborných akcích s tematikou investic a investování do nemovitostí.

Střední třída už si v budoucnosti bydlení v Praze jen tak nekoupí

Podle obchodního ředitele fondu ČSNF Lukáše Hrmy zůstanou úrokové sazby v příštím roce vysoko. ČNB je nesníží více než o 0,75 procentního bodu.

– TEXT – Petr Kain – FOTO – Honza Mudra

Realtní trh zamrzl. Mnozí lidé při vysokých úrocích i vyšponovaných cenách bytů nedosáhnou na hypotéku a poptávka po nemovitostech opadla. Developeři zároveň kvůli drahému financování výrazně omezili výstavbu. Podle obchodního ředitele realitního fondu ČSNF SICAV Lukáše Hrmy proto budou ceny novostaveb v příštích měsících buď stagnovat, nebo porostou.

Jaká je situace na realitním trhu? Snižují developeři ceny?

Každý developer, jedno jestli velký či malý, teď poskytuje určitý typ slevy, ať už z koncové ceny, nebo dá příspěvek na vybavení kuchyně či jiné. I my to většinou nabízíme. Celý realitní trh výrazně zpomalil. Není tu kupní síla,

protože lidé nedosáhnou na hypotéku. A když jim banka nedá hypotéku minimálně za čtyři miliony, v Praze a okolí si v podstatě nemovitost nekoupí. ČNB sice několikrát naznačila aspoň symbolické snížení sazeb, ale zatím nepřišlo.

I kdyby však snížila sazby o čtvrt procentního bodu, zlevní podle vás banky hypoteční úvěry?

Nemusí, ale vždycky záleží na tom, jestli k tomu některá nepřikročí a nezkusí tak utrhnout větší díl trhu. Ostatní pak musí reagovat.

Troufl byste si odhadnout, kdy by mohl zamrzlý realitní trh trochu roztát?

Myslím, že základní úroková sazba ČNB se do konce příštího roku nesníží více než o 0,75 procentního bodu. Jinak řečeno, vysoké sazby tu budou nadále.

Co to bude znamenat pro developerské firmy, zvláště ty, které se z velké části financují vydáváním dluhopisů?

Pro řadu emitentů to může být problém. My v příštím roce budeme kolaudovat dvě etapy projektu na Karlštejně a tím budeme mít dostatek kapitálu pro nákup dalších, menších a na provozní náklady. Dluhopisové financování je pro nás minoritní, naše dluhopisová emise byla jen v objemu nižších stovek milionů korun. Pro ČSNF je hlavním produktem fond kvalifikovaných investorů, kde aktuálně spravujeme objem majetku 1,6 miliardy korun. Tam nezažíváme žádné odkupy a odchod klientů. Investoři v Česku nemovitostem stále věří. Uvidíme, jak se k celé situaci postaví stát, jestli ji nezačne nějak řešit, protože se výrazně zpomalila výstavba bytů. V médiích se prezentuje, že developpeři teď dál staví, aby měli co prodávat, až se sníží sazby a všechno se zase rozjede. Realita je trochu jiná. Započetí výstavby nových projektů se hodně zpomalilo, především kvůli výraznému zdražení bankovního financování. Dokončují se hlavně před časem zahájené stavby.

Jinak řečeno, jestli se výstavba nerozjede, asi těžko lze čekat, že by ceny nemovitostí mohly nějak výrazněji klesnout.

Je to tak. Když sazby zůstanou nahoře, moc se stavět nebude a poroste poptávka po tom, co je už postaveno. Ceny novostaveb zůstanou stejné nebo se zvýší. Na sekundárním trhu k nějakému zlevnění dojít může a už i dochází.



Může se stát, že jedna banka sníží hypoteční úvěry, aby utrhla větší díl trhu. Ostatní na to pak budou muset reagovat.

To vypadá, že pořídit si v Praze a okolí vlastní bydlení nebude v budoucnu moci ani střední třída.

Troufnu si říct, že to nebude reálné. To je ale normální situace v západní Evropě. Většina lidí tam žije v nájmech, zatímco v Česku chtějí všichni nemovitost vlastnit. Myslím si, že to tolik neovlivní novou výstavbu, protože poptávka stále výrazně převyšuje nabídku.

Na svých stránkách máte heslo, že investujete jen tam, kde to dává smysl. Kde teď dává smysl v Česku stavět byty?

V okolí Prahy, kde máme také drtivou většinu projektů. Cítíme tam i větší zájem ze strany vedení obcí a měst podílet se na jejich rozvoji a získávat nové obyvatele. Praha samotná je docela drahá a nám to příliš nedává ekonomický smysl, protože tu všechno trvá příšerně dlouho. Nechceme 10 let čekat na povolení. Chceme kupovat projekty, které mají blízko k územnímu rozhodnutí, abychom mohli co nejdřív stavět a prodávat. Sledujeme i na rezervacích u našeho projektu na Karlštejně, že klienti hledají klidné místo v dobré dostupnosti do Prahy autem nebo vlakem. ■