

SPADNOU HODNOTY NEMOVITOSTI V KRIZI?



26. 07. 2023 | [Byznys & Reality](#)

Ekonomická krize a zvýšené úrokové sazby ovlivňují ceny a hodnotu nemovitostí. Hodnota nemovitostí je základním bodem studia MBA – Nemovitosti a jejich oceňování. Časté diskuze v médiích směřují k možnému poklesu nebo dokonce propadu cen nemovitostí a hodnoty nemovitostí, co ovšem změna hodnoty nemovitostí znamená pro jejich vlastníky?

Hodnotu nemovitostí určují pro různé segmenty trhu různé faktory. Zaměříme se na chvíli pouze na rezidenční trh a trh komerční (kanceláře a retail). Prvním faktorem jsou determinanty nemovitosti samotné – tzn. stav nemovitosti po technické stránce, stáří, kompatibilita s aktuálními tržními potřebami nájemců / majitelů bytů a udržitelnost. Druhou skupinou faktorů tvoří vnější determinanty – lokalita, dopravní obslužnost, okolní výstavba, pokud hovoříme o bytu tak pak stav domu, sousedské vztahy. Tato skupina determinantů je na rozdíl od té první mimo přímý vliv vlastníka nemovitosti, nicméně vlastník pro koupi svojí nemovitosti může zvolit strategii akvizici

v lokalitě s pozitivním potenciálem vývoje a tím pádem se zvyšuje hodnota bytu, což je zároveň ochrana udržení hodnoty proti možnému snížení. Třetí skupinou jsou pak faktory investičního trhu – převážně úroková sazba a její vliv na míru kapitalizace, dostupnost a likviditu nemovitostí.



Důležitá je rovněž hodnota nemovitosti v čase – momentální hodnota a dlouhodobá hodnota, problematika tržní a subjektivní hodnoty, což je hodnota pro konkrétní subjekt na trhu – pro majitele nemovitosti, pro kupujícího nebo pro financující instituci. Každý tento subjekt má jiný pohled na hodnotu nemovitosti z pohledu rizikovosti, návratnosti, a v případě majitele bytu hraje silnou roli i emocionální aspekt.

Podíváme-li se na nemovitostní trh z dlouhodobého pohledu, hodnota nemovitostí dlouhodobě roste, s menšími výkyvy v podobě rozkolísání trhu a obdobími stagnace nebo poklesu hodnoty. Pokud vlastník nemusí nemovitost prodat, je schopen dostát svým finančně-dluhovým závazkům a zároveň v případě komerčních nemovitostí mu plyne nezměnný příjem z nemovitosti, pak změny hodnoty nemovitosti díky situaci na kapitálovém trhu vlastníka neovlivňují. V případě ovšem, že k prodeji dochází nemůžeme rovněž arbitrárně tvrdit, že vlastník takové nemovitosti prodělává, záleží totiž na tom, kdy nemovitost koupil, zda v poslední době pak pravděpodobně prodělává, pokud ovšem drží nemovitost ve svém vlastnictví delší dobu, benefituje z pravděpodobného předchozího nárůstu hodnoty. Některé ekonomické faktory rovněž mohou působit proti sobě, v případě komerčních nemovitostí vyšší úrokové sazby tlačí míru kapitalizace k jejímu růstu, inflace na nájemném ale zase zvyšuje příjmy a hodnota nemovitosti se počítá z vyššího příjmového základu. Samozřejmě v případě výrazné krize, kdy dochází k výpadkům nájemného, odchodu nájemců, nezaměstnanosti samozřejmě problém s momentální hodnotou nemovitosti dopadne na všechny účastníky trhu. Často je slyšet i argumentace, že vyšší úrokové sazby budou tlačit míru kapitalizace ke stejnému zvýšení jako u úrokových sazeb. Tento pohled ovšem neuvažuje s dvěma faktory – prvním je investiční trh mimo sektor real estate, investiční příležitosti a jejich návratnost oproti nemovitostnímu sektoru. Marže mezi mírou kapitalizace prémiových budov v České republice a úrokovou sazbou se v před-covidovém období zvyšovala, jinými slovy míra kapitalizace klesala pomaleji než úrokové sazby, tudíž je prostor pro kompresy tohoto rozdílu a část zvýšení úrokových sazeb může být mimo jiné konzumována právě na úrok této marže.



Snahou tohoto příspěvku je ukázat provázanost hodnoty nemovitostí na řadu finančních i nefinančních faktorů a poukázat na dlouhodobý horizont investice. Právě komplexní přehled a možnost vyhodnocení různých vlivů proměnných z různých pohledů na trh nemovitostí se snaží přinést svým studentům program **MBA – Nemovitosti a jejich oceňování** na Vysoké škole ekonomické dle standardů **RICS** (Royal Institution for Certified Surveyors). Program vyučující nejlepší odborníci nejen z VŠE, ale také z odborné praxe realitního segmentu a developmentu v České republice. Přihlášky do dalšího ročníku programu se přijímají do 24.9.2023.

Autor: David Mazáček (tým MBARE)

Líbil se vám článek? Podělte se o něj se svými přáteli:

BYZNYS & REALITY

LIFESTYLE

ROZHOVORY

ARCHITEKTURA & DESIGN

Estate Awards

O portálu

O magazínu Estate

Reference

Premium Media Group

Kontakt

Všeobecné obchodní podmínky

Zásady ochrany osobních údajů

Spravovat souhlas s nastavením osobních údajů

SOCIÁLNÍ MÉDIA

© 2021 ALL RIGHTS RESERVED
MADE BY [ROMANJELINEK.CZ](#) | FULL SERVISOVÁ MARKTINGOVÁ AGENTURA