

# Kupujte si byty, Praha pak bude krásnější

Když jsou v určité lokalitě hezké budovy, má to významný dopad na ceny nemovitostí. Roli hraje také to, jestli na ně má potenciální kupec výhled. I těmito souvislostmi se zabývá ekonom se specializací na urbanismus **Gabriel Ahlfeldt**. „Obecně se má za to, že v určité lokalitě jsou ceny jednolité, ale my jsme zjistili, že lidé jsou ochotni zaplatit za nemovitost obklopenou hezkou architekturou až o 15 tisíc eur víc,“ řekl v rozhovoru pro LN Ahlfeldt, který přednáší na London School of Economics.

ELIŠKA NOVÁ

**LN Jak jste vyhodnocovali, co je hezká architektura? Nemí to otázka individuálního vkusu?**

V rámci studie jsme žádali, aby nám respondenti různé budovy ohodnotili. Pracovali jsme se čtyřbodovou škálou, na níž lidé určovali, co je podle nich osobitě a co nikoliv. Ukázalo se, že se v tom dotazování v zásadě shodnou. Není to tak, že by jedna část řekla – tohle je super, a druhá, že to je strašně špatné. Většina hodnotila kvalitu velice podobně.

**LN Jen hezké okolí samo o sobě navýší cenu nemovitosti o 15 tisíc eur?**

Ano. Pracovali jsme pokaždé jen se zhruba stometrovým teritoriem. Zjistili jsme, že rozhoduje právě to, jestli z domu na kvalitní architekturu vidíte. Pokud ano, cena roste, pokud ne, stagnuje, i když stojíte téměř na stejném místě. Stejně jako výhled na řeku funguje i výhled na dobrou architekturu, zvyšuje cenu. Pro urbanistické ekonomy je to velmi důležitý poznatek, protože to znamená, že architektura ovlivňuje ekonomiku svého okolí. Když chcete stavět, rozmýšlíte se, kolik do záměru investovat. Investice do osobitě architektury se vyplatí, přinese vyšší nájmů, tím pádem i vyšší příjmy. Investoři zatím nejsou moc zvyklí brát v potaz, že to současně zvyší i nájmů v okolí. Nemá cenu, abych lidi přesvědčoval, že mají dávat víc peněz do architektury, protože já to tak chci, ale vyšší příjmy jsou argument.

**LN Doporučil byste tudíž developerům, aby zaplatili dobré architektury, když stavějí novou čtvrť, protože se jim investice ve finále vrátí?**

Pravděpodobnost, že se toto tvrzení naplní, roste s velikostí pozemku, který má developer k dispozici. Když může operovat na velké ploše, dá se kalkulovat s tím, že jedna kvalitní budova uprostřed zvýší i nájmů těch v okolí. Takže investici do jednoho domu zkasíruje dvakrát.

**LN Liší se závěry vaší studie podle národnosti, nebo platí univerzálně?**

To bych spekuloval, neví. Ale intuice mi říká, že lidé po celém světě jsou ochotni platit za výhled na přírodu, a myslím, že s výhledem na hezkou budovu to bude podobné.

**LN Sledoval jste také, co s lokalitou udělá, když do ní přibude sportovní stadion. Jak ten se promítne do ekonomiky svého okolí?**

Důležitými faktory jsou vzhled takového stadionu a míra, v jaké svede zasáhnout veřejné prostranství kolem sebe. Když investor současně vybuduje infrastrukturu, nové ulice či restaurace,



**Centra měst bez bytů?** „Selský rozum říká, že i v centru by měli bydlet lidé a že by byty měly být v dostupné cenové relaci. Na druhé straně turisté přináší peníze. Ideální je najít mezi těmito dvěma póly rovnováhu,“ říká Gabriel Ahlfeldt. FOTO AUTORKA

vždycky to bude mít pozitivní efekt. Zásadní moment je zajistit, aby se lidé ke sportovnímu mohli pohodlně dopravit – tohle investoři většinou plánují špatně. Velmi často podceňují způsob, jakým lidé používají auta.

**LN Jak to myslíte?**

Stadiony se zpravidla staví s představou, že k nim návštěvníci budou jezdit veřejnou dopravou. Taková je idea. Jenže tak to není, investor často podceňuje to, že i tak lidé jezdí autem. Vznikají pak problémy, chybějí parkovací místa, auta zajiždějí do rezidenčních oblastí, takže začnou obtěžovat místní obyvatele. Promyslet, jak se lidé ke stadionu dostanou, musí být primární úvahou. Výborným příkladem je v tom Emirates Stadium v Londýně. V okolí se nacházejí dvě stanice metra, ke stadionu vedou dvě úzké rezidenční ulice. Ceny v okolí se zvedly, ale v těchto dvou konkrétních ulicích se snížily až o čtvrtinu, což je masivní pokles. Nikdo už tam nechce bydlet.

**LN V České republice se momentálně schvaluje zákon na ochranu nekuřáků. Vy jste zkoumal dopad protikuřácké legislativy na tržby restaurací a barů. Jak to dopadlo?**

Sám žiji v Berlíně a tam to nikdo neřeší. Ale v médiích samozřejmě probíhala obšírná diskuse o tom, že to bude problém, že to bude mít ohromný negativní efekt a že lidé přestanou do restaurací a barů chodit. Ale lidé se podobným změnám přizpůsobí většími velmi rychle. Na začátku negativní dopady být mohou, časem ale zmizí. Německé restaurace a bary zákaz kouření ve výsledku neoslabily. Buď proto, že kuřáci do nich pořád chodí a kouří jinde, nebo proto, že nekuřáci chodí častěji. Pro určité skupiny lidí, pro které je kouř problém, se stalo chodění do restaurací a barů atraktivnějším, například pro těhotné ženy.

**LN Na druhou stranu kuřáci pak stojí venku na ulici, jsou hluční, odhazují nedopalky. Co tohle dělá s veřejnými prostranstvím?**

Zatím mohu jen spekulovat, podobnou studii máme teprve v plánu provést v Londýně. Obecně pozitivní efekt hospody je její zábavní charakter, na druhé straně ale přitahuje hluk. Nemám k dispozici data, kterými bych podložil,

Jako vlastník jste jednoznačně pro, aby se v okolí nemovitosti postavilo něco, co pozvedne okolí. Když se coby nájemce dozvíte, že se má poblíž budovat park nebo muzeum, dojde vám, že majitel domu kvůli tomu zvedne nájem... Nájemci proti novým stavbám v okolí často protestují daleko víc než majitelé budov.

”

jak velký negativní efekt to má, ale v Londýně si na to poměrně velká část veřejnosti stěžuje. Hodně hospod se nachází v rezidenčních oblastech a hodně tamních obyvatel je nešťastných z hostů, kteří venku popíjejí a kouří.

**LN Překvapilo vás nějaké zjištění týkající se kouření v restauracích?**

Když si vezmete, jak jednotná

byla lobby proti přijetí zákona a jaké obavy z následků cloumaly veřejnosti, je největším překvapením, jak mizivý efekt zákaz kouření na restaurace ve finále měl.

**LN V Praze se už řadu let mluví o tom, že centrum města se vyliďňuje, respektive že obyvatelé nahrazují turisté. Vnímáte to jako problém?**

Záleží na tom, kvůli čemu se to děje. Jestli je to příliš vysokými cenami nemovitostí, nebo tam lidé už nechťejí žít, protože místo zahltili turisté. Tohle se děje ve velkém množství měst a není lehké rozhodnout, jestli je to dobře, nebo špatně. Selský rozum říká, že i v centru by měli bydlet lidé a že by mělo být v dostupné cenové relaci. Na druhé straně turisté přináší peníze. Ideální je najít mezi těmito dvěma póly rovnováhu. Například v Barceloně příliv turistů překročil únosnou mez, dělali strašný nepořádek, a tak rostly i náklady na čištění ulic. Město to vyřešilo zvýšením pobytových poplatků.

**LN Je Praha architektonicky kvalitní?**

Je tu mnoho krásných historických budov, ale co se moderní architektury týče, moc jsem toho neviděl.

**LN Ono jí ani moc nevzniká. Je to problém?**

Pro historické centrum Prahy ne. Otázka je, jak město roste. Když přibývá obyvatel, musíte přistavovat, jinak by neúměrně rostly ceny nemovitostí, což je velký problém například v Londýně nebo v Brooklynu. Londýn na obyvatelích bobtnal desítky let a nestavělo se dostatečně. V důsledku toho je teď finančně nedostupný. Ale zároveň když už začnete přistavovat, musíte velmi pečlivě promyslet, jak to uděláte. Není potřeba stavět jednu ikonickou budovu vedle druhé, to ani nejde, ale je velmi důležité držet se urbanistických standardů a archi-

## Gabriel Ahlfeldt

- Působí jako **docent urbání ekonomie a územního rozvoje** na London School of Economics and Political Science.
- Ve svých studiích se zaměřuje například na to, jak ovlivňuje ceny nemovitostí **kvalitní architektura** nebo to, jak legislativa na ochranu nekuřáků ovlivňuje tržby restaurací a barů.
- Do Prahy přijel na pozvání CERGE-EI, pracoviště Univerzity Karlovy a Národohospodářského ústavu AV ČR. **Zasedl tady v porotě Datathonu**, projektu, ve kterém studenti pracují s urbanistickými daty.

tektonické kvality. Rychlá a laciná zástavba často ekonomicky vychází jen na začátku, ale pak se tam nikomu nechce žít, budovy chátrají a v nejhorším případě se lokalita promění v ghetto.

**LN Souhlasíte, že by se při nové výstavbě mělo přednostně využívat již nepoužívaných průmyslových areálů a ustoupit od rozšiřování města dál do krajiny?**

Do určité míry je zahušťování města ekonomicky správné. Ale neznamená to, že na brownfieldu má vyrůst padesát nových staveb – chce to pět šest budov doplněných o zelené plochy. Zahuštění obyvatel na jednom místě pozitivně dopadá na produktivitu, inovace, šetří energii a snižuje i uhlíkovou stopu. Je mnoho dobrých důvodů, proč stavět na brownfieldu, ale je to také daleko dražší než stavět na předměstí. Musíte také realisticky uvážit, co lidé preferují, velká část z nich bude vždycky chtít spíš rodinný domek se zahradou mimo hlavní zástavbu. Pro ně není zahuštěná městská zástavba odpovědí na jejich potřeby.

**LN Takže zahušťovat, nebo ne?**

Když se podívám na to, jak to chodí v rozvinutých zemích, pak je lepší zahušťovat více než méně, protože už teď je vidět vzestup počtu osamocené stojících rodinných domů a řídky zabydlených předměstí.

**LN Co nejvíc rozhoduje o tom, jestli lidé dbají na estetickou hodnotu svého okolí?**

Je to vlastnictví. Hraje velkou roli, jestli je v lokalitě víc majitelů nebo nájemců. Jejich zájmy jsou úplně odlišné. Jako vlastník jste jednoznačně pro, aby se v okolí nemovitosti postavilo něco, co pozvedne okolí. Protože se tak zvedne cena i vaší nemovitosti. Ale když se coby nájemce dozvíte, že se má poblíž budovat park nebo muzeum, dojde vám, že majitel domu kvůli tomu zvedne nájem. Stojí vám pak muzeum za to, abyste platila vyšší nájem? Ve většině případů ne. Jako původní nájemník jste si místo vybrala i bez toho, aby tam bylo muzeum, ale někdo nový by se tam pak mohl chtít nastěhovat za více peněz právě proto, že by měl poblíž pěkné muzeum. Nájemci proti novým stavbám v okolí často protestují daleko víc než majitelé budov.

**LN Vysoký počet nájemců zastaví rozvoj lokality?**

Ano, může to být problém. Proto prosazují tezi, že by mělo převažovat vlastnické bydlení. Pokud vám patří nemovitost v místě, které se zvelebí, nemáte důvod odcházet. Anebo ji alespoň draž prodáte. Problém nastává, když lidé musejí odejít nedobrovolně, a to se děje právě v případě nájemníků. Nemůžou si dovolit platit vyšší nájem. Je to skutečně velký problém v politice výstavby, protože něco dobrého pro ni znamená něco špatného pro nájemce. Lze tomu předjet regulovaným nájemným, ale tak problém jenom přesunete, protože ceny za bydlení se pak zvednou v jiné části města. Řešením je leda to, aby

lidé vlastnili nemovitosti a aby je kupovali ve chvíli, kdy jsou finančně dostupné.

**LN Znamená to, že radnice by měly rozprodávat bytový fond?**

Zcela určitě, i když radnice mají většinou kontrolu nad výší nájmu, a obyvatelé městských bytů proto nejsou růstu cen tolik vystaveni. Ale když budou své domovy vlastnit, mnohem více oceňují zvelebování okolí, protože z něj budou mít užitek. Důležité proto je prodat byty přímo lidem, nikoliv investorům. Dá se tomu pomoci třeba uzákoněním možnosti odečíst si část hypotéky z daňového základu. Podle toho, co jsem slyšel, je Praha pořád finančně dostupná, proto by se právě teď mělo co nejvíc lidí odhodlat ke koupi nemovitosti. Čekat se nevyplatí – před deseti lety byly ceny nemovitostí v Berlíně nízké, skoro všichni si mohli dovolit vzít hypotéku. Po pár letech se ceny bytů zvedly a pro normální lidi je téměř nemožné koupit si rozumně velký byt v centru.

**LN Dejme tomu, že nikdo nebude chtít nakupovat a ve městě poroste počet nájemníků. Znamená to, že místo už se nebude zlepšovat?**

Bude, ale vyvstane jiný problém. Ve městě jako Praha je skoro nevyhnutelné, že se v delším horizontu ceny podstatně zvýší. Na bydlení tu lidé vydávají průměrně dvacet procent svých příjmů, což je v mezinárodním srovnání velice málo. Proto předpokládám, že výdaje na bydlení tu pomalu, ale jistě porostou, společně s tím, jak poroste ekonomika a kupní síla. Kvůli tomu se zvýší tlak na nové investice do budov, infrastruktury, nových čtvrtí. K tomu dojde, to je jisté, ale otázkou zůstává, zda z toho místní lidé budou profitovat, nebo tím budou trpět.

**LN Při svém pobytu v Praze jste učil místní studenty pracovat s urbanistickými daty. Co si pod tím mám představit?**

Vysvětlím to na konkrétním projektu, na němž pracujeme – analyzujeme vliv dostupnosti vysokorychlostního internetu na ceny nemovitostí. Mnoho států aktuálně řeší, jestli dává smysl investovat veřejné peníze do budování vysokorychlostních sítí i v odlehlejších lokalitách. Vědí, kolik to bude stát, ale neumějí spočítat, jaký přínos z toho bude. Stojíte před situací, kdy jsou lidé ochotni platit poskytovatelům za kvalitní připojení, ale vlastníci sítí nemají zájem svoji infrastrukturu rozšiřovat. Proč by to pak měl být zájem státu? Proč by měl používat vybrané daně na to, aby budoval síť pro soukromé poskytovatele internetu?

**LN Proč tedy?**

Jedním z argumentů v této úvaze je, že lidé neplatí poskytovatelům za internet tolik, na kolik si ho ve skutečnosti cení. Vezměme si modelový příklad: vás nezajímá internet vůbec, zatímco mě moc. Přesto za něj platíme stejnou cenu. Vy platíte šest set korun, já platím šest set korun. Pro mě je jeho reálná hodnota třeba až čtyři tisíce měsíčně, protože ho používám pořád. Jenomže těch rozdílových 3600 korun poskytovatelé neplatím. Platím je majiteli domu, v němž je kvalitní připojení. Z cen nemovitostí se dá vysledovat, jak moc si lidé internetu cení. Jakmile to zjistíme, můžeme porovnat cenu za státem dotovaný rozvoj vysokorychlostní sítě s benefity, které by taková investice přinesla. Když to shrnu, zjistili jsme, že na osmdesát procentech území Anglie taková státní intervence smysl má, ale pro většinu venkovských oblastí se nevyplatí. A na tomto projektu jsem pražským studentům ukazoval, jak se dá pracovat s urbanistickými daty.