

# Rezidenční trh: výstavba, nájmy, rok 2011... (I.)



Author: SF / Petr Bým | Published: 23.07.2008

1. Jaký je podle vás současný stav bytové výstavby v ČR? Staví se u nás bytů dost nebo málo?
2. Nemine dne, aby se neobjevila zpráva o zahájení výstavby nějakých bytových projektů, přičemž už standardně se jedná o „objemy“ stovek i tisíců bytů. Za dva tři roky budou tyto projekty dokončeny - nevznikne za dva tři výrazný převis nabídky nad poptávkou?
3. V příštích dvou letech se regulované nájemné uvolní velmi výrazně - zahýbá to podle vás nějak viditelně s trhem bytů? Co podle vás nastane - sociální katastrofa, nebo se uvolní tisíce dalších, dosud nevyužívaných bytů a tržní nájemné se stabilizuje nebo dokonce sníží?
4. Lze v našich ekonomických podmínkách dosáhnout vládou deklarovaného cíle - tedy stabilizovat roční nájemné na úrovni 5 % tržní ceny bytu?
5. Může liberalizace nájemného konečně vzbudit zájem developerů a investorů o výstavbu nájemních bytových domů?

**Eva Martínková, realitní kancelář Axiom reality**

1. Bytů se staví dost. Jediný problém, který se v developerském segmentu výstavby objevuje, je to, že se nabídka a poptávka neseťkávají ve stejné cenové hladině. Proto jsou menší a levnější byty či malé rodinné domky stále ještě často vyprodány dříve, než se „kopne“. Z tohoto hladu po levnějším bydlení by se mohlo usuzovat, že bytů je nedostatek. Trh ale říká, že tak tomu není. Je pouze nedostatek levnějších bytů.
2. Nelze vyloučit, že prodej bytů v nových sídlištních areálech bude probíhat pomaleji, a že dokonce některý investor bude muset jít u některých bytů s cenou mírně dolů. Setkávám se s tím, že lidé, kteří jsou rozhodnuti investovat do bydlení, dávají přednost klasické zástavbě a na okraj města nechtějí. Bydlení ve staré zástavbě je však limitováno a z toho důvodu také jeho cena roste. Takže zájemci o bydlení se dříve či později do nových bytových komplexů stěhovat budou.
3. Nemyslím, že se něco fatálního stane. Lidé mají dost času se na situaci připravit a pohyb směn větších nájemních bytů za menší je patrný již dnes. Kromě toho v těch opravdu lukrativních zónách, kde se nájemné po uvolnění může zvýšit opravdu výrazně, už dnes sociálně slabší lidé prakticky nebydlí. Jistěže nastanou případy, kdy se nájemníkům zkomplikuje život, a protože média budou právě o těchto případech informovat s razancí sobě vlastní, vznikne možná zkreslený dojem, že se masově dějí sociální nepravosti. Tisíce nevyužívaných bytů považují za fikci. Z praxe vím, že každý už ví, že byt může vydělávat, a proto ho již dnes nenechává ležet ladem. Tržní nájemné je stabilizováno již delší dobu, nemyslím, že se výrazně sníží. Bude hodně záležet na lokalitě.
4. V průměru ano. Záleží na stavu nemovitosti, tedy na tom, kolik majitel musí investovat do oprav a údržby. Pořizuje-li novou střechu nebo výtah, pak asi v zisku nebude. Ale v případě nového nebo udržovaného domu je to při nájmu mírně nad 100 korun za jeden metr čtvereční reálné.

5. Ano, doufám, že se tak stane. Nájemní bydlení zde chybí. Je mi líto mladých lidí, kteří se zatěžují dvoumilionovou hypotékou jen proto, aby si koupili nekvalitní dvougarsonku na starém sídlišti. Ne každý přece potřebuje byt vlastnit, starat se o něj a vázat se na jednu lokalitu. Na to má dost času třeba v padesáti. Při rozumném nájemném kolem 100 -150 korun za metr čtvereční by si mohl vybírat, kde chce v dané etapě života žít.

**Michal Šourek, MSG holding**

1. Odpověď na tyto otázky budeme znát v letech 2012, 2013 - až se alespoň trochu ustálí podmínky po ukončení regulace nájemného. Aktuálně bychom měli brát v úvahu dvě různá hlediska: jednak počty každoročně nově dokončovaných bytů, jednak celkový počet bytů - a to v přepočtu na obyvatele. Pokud se druhého z obou parametrů týče, velmi se blížíme podmínkám „starých“ členských států EU - a to by napovídalo, že bytů je v ČR celkem dostatek. Počtem nově dokončovaných bytů ale za západní Evropou výrazně zaostáváme: z tohoto hlediska by se tedy zřejmě mělo a mohlo bytů stavět více. Takže... „babo rad“, respektive „necháme se překvapit...“

2. Nevznikne. Jedna věc je totiž projekt zahájit a druhá dokončit. Všimněme si obrovského počtu rozestavěných bytů - tyto počty několikanásobně převyšují údaje o zahajovaných i dokončovaných stavbách bytů. V této souvislosti můžeme hovořit o štěstí, že většina rozestavěných bytů je ve skutečnosti rozestavěna jen velmi, velmi málo - v podstatě formálně, aby bylo vyhověno podmínkám stavebního povolení a stavba byla zahájena. Bez vlivu v tomto ohledu není ani čarování se slovy: „... připravujeme výstavbu 5 000 bytů ... podle plánu by měly být dokončeny v roce...“ I málo zasvěcení však už teď vědí, že ve skutečnosti dokončeny nebudou.

3. Upřímná odpověď: jsem zvědav. Pokud si mám vybrat z obou alternativ, pak se kloním k variantě „nezahýbe“. Většina pohybů v tomto ohledu začala již zhruba před dvěma lety, neustávají ani nyní, a skutečně směřují k poměrně rovnovážnému stavu. Dva roky jsou dobou dostatečně dlouhou k tomu, aby přirozeným vývojem, nastartovaným aktuálně platnou právní úpravou regulace nájmu, bylo takového stavu v rozhodujícím měřítku dosaženo.

4. Zatím to tak vypadá jen v Praze, Brně, možná ještě některých velkých městech. To ale není až tak abnormální stav: i ve stabilizovaných státech západní Evropy jsou investice v rezidenčním segmentu na venkově z pohledu výnosu z nájemného nerentabilní: jejich motivací je spekulace na růst tržní ceny nemovitosti. Tyto spekulace se celkem často potvrdí - nakonec: jen někdy je ten šťastný konec velmi daleko...

5. Ano - myslím, že už se tak (pomalu) děje.

**Jiří Pácal, realitní a investiční společnost Central Europe Holding**



1. Obecně lze tvrdit, že se v ČR bytů v bytových domech staví málo a málo se i modernizuje. V posledních letech je v počtu dokončených jednotek výjimečným jen konec roku 2007 a to pouze z pomíjivého důvodu ukončení nízké sazby DPH. Nejvíce se staví rodinné domky v rámci individuální výstavby. Byty v bytových domech staví developeři prakticky jen v Praze a částečně Brně. V ostatních městech je tato výstavba - vztaženo k počtu bytů či domácností - zanedbatelná. Pro ilustraci - i pro velká krajská města platí, že se v každém z nich za posledních deset let postavilo jen pár set bytových jednotek. Vztaženo k počtu bytů v ČR se dá říci, že pokud by bytová výstavba a modernizace pokračovala tímto tempem, neobnovíme náš v EU zřejmě nejstarší bytový fond ani za sto let.

2. Jsou developeři, kteří mluví o převisu již dnes. Ale to, co zmiňujete, problém rozhodně nezpůsobí. Ohlašování velkých projektů patří k marketingu, realita pak bývá jiná. Vezměte si staré realitní časopisy s ohlašovanými projekty a porovnejte s dneškem. Jen málo kde se dokončilo v rozsahu, který se avizoval. Projekty se rozkládají do etap, a když se práh prodejnosti naplní, další výstavba se odloží. Pro realizaci skutečně velkého projektu komerčním subjektem na bytovém trhu v současné době ani není místo. Pokud, tak možná v rámci PPP. V dalším období bych spíše očekával renovaci stávajících rezidenčních nemovitostí a přál si nahrazování nekvalitních a bezcenných domů uvnitř měst jejich moderními nástupci.

3. Vliv bude nepochybně silný, nicméně jakým směrem se trh posune lze jen spekulovat. Více než vlivy ekonomické by mohly zapůsobit ty politické. Zcela nepochybně dále klesne smluvní nájemné. Na trh se dostane větší množství nájemních bytů a nájemci se budou muset „přemýšlet“. Jinak řečeno: své bydlení optimalizovat vzhledem k potřebám i možnostem. Rozhodně však nepředpokládám, že by to byl faktor pro růst cen bytů, jak si občas přečtu. Zajímavé to bude v centru Prahy, kde je nájemních bytů stále dost a mnoho současných nájemců byty opustí a uvolní trhu. Co by však deregulace měla přinést, je odstranění deformace a nastavení podmínek pro řádné fungování bytového prostředí. Až pak uvidíme, jak na tom bytový trh s výší obvyklého nájemného i cen opravdu je.

Působí snad sociální katastrofu to, že si každá babička na venkově své bydlení hradí ze 100 % celý život. A bydlí snad v bytech s regulací ti sociálně slabší? Určitě ne. Ale vážně, nájemné bohužel asi plně liberalizované ještě nebude, volby v roce 2010 přinesou mnoho populistických myšlenek. Obavy levice jsou úsměvné hlavně proto, že zákon byl předložen socialisty a zároveň „zbaběle“ nedořešil to, co by mělo být od roku 2011. Jsem si jist, že by situaci pomohlo, kdyby se výrazně zapojily obce. Tedy začaly plnit svoji sociální funkci v oblasti bydlení a těch 10-15 % nájemců, kteří smluvní nájem neunesou, přijaly do svého bytového fondu, třeba uvolněného po lidech, kteří v něm již mnoho let nemají co dělat. Sociální dopady by pak nemusely být nijak dramatické. Ovšem pokud vůbec obcím po hromadném rozdávání bytů v rámci privatizace nějaké byty pro plnění jedné z jejich základních funkcí zbyly. Také mne překvapuje, že už dávno nepracuje nějaká instituce, zjišťující pro případné soudní spory výši „obvyklého nájemného“, podle jejich dat by se pak soudy případně mohly řídit. To, že se dnešní výše tržního nájemného deregulací ještě sníží, je nepochybné.

4. Vzhledem k cenám bytů, které uvádí MMR, se toho dosáhne nepochybně zcela bez problémů. Podle toho vychází měsíční nájem v centru Prahy pro 70metrový byt cílově na 8.600 korun, na periferii na 5.500 a třeba v Táboře na 3.300 korun. Na tom nic nereálného nevidím a nechápu, proč proti tomu vůbec někdo vystupuje. Na druhou stranu však je dobré uvést, že tyto ceny neodpovídají všude realitě a například v Praze či Brně budou v případě skutečné liberalizace nájmů vyšší než předpokládá MMR. Má-li však nájemní sektor řádně fungovat, obtížně si lze představit, že bude hrubý výnos nižší než oněch 5 % z hodnoty nemovitosti.

5. Sama o sobě určitě ne. Pokud postavím bytový dům, mohu si nájemné určit svobodně již patnáct let. A to se daly byty stavět levněji a pronajímat za vyšší nájemné než dnes. Přesto nikdo nájemní byty ke komerčním účelům nestavěl. Problém je jinde: máme pořád zastaralý občanský zákoník i pomalé soudy, což zrovna k pronajímání bytů nevybízí. Ani banky produkty financování výstavby nájemního bydlení nemají.

1. Staví se moc. Už při minulém sčítání lidu a bytů bylo myslím 2,5 člověka na jeden byt. Jsem zvědavá na výsledky dalšího sčítání. To bude mít byt zřejmě i každý kojeneček.

2. Obávám se, že takový převis vznikne.

3. Sociální katastrofou hrozí jen křečkové a další hlodavci. Určitě nenastane. Už teď někteří „regulovaní“ nájemníci začínají konečně řešit sami své bydlení. Osobně znám devadesátiletou paní, která se přestěhovala ze 100metrového bytu do garsonky a moc si libuje. Věřím, že se uvolní mnoho bytů - tržní nájemné se už teď nezvyšuje a bude mírně klesat. Podobně jako v oblasti pronájmu nebytových prostor. Majitelé domů si nájemce nebytových prostor hýčkají z důvodu převisu nabídky a mnozí, jako třeba já, nevyužívají inflačních doložek ve smlouvách a nezvyšují každoročně nájemné. Toto nájemné mám už osm let na stejné výši, tedy reálně se pro nájemce snižuje.

4. Současná legislativa to rozhodně neumožňuje. Cílové nájemné podle zákona bude na většině území ČR pod hranicí prosté reprodukce. Snad na tom budou dobře jen Praha a Brno, nevím.

5. To jednou rozhodne trh, který tu zatím ale neexistuje.

(Další část ankety zveřejníme v nejbližší době.)

---

23.07.2008 09:49, SF / Petr Bým