

Rezidenční trh: výstavba, nájmy, rok 2011... (II.)



Author: SF / Petr Bým | Published: 29.07.2008

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?

Bedřich Skalický Realitní společnost ČS, prezident ČKRK

1. Výstavba nových bytů jednoznačně kopíruje evropské trendy. Vycházím z toho, že v letošním roce má počet stavebních povolení na bytovou výstavbu překročit 50.000. To znamená, že na 1.000 obyvatel České republiky připadá zhruba 430 bytů. Je to například více než v Rakousku nebo Nizozemsku. A kupodivu i individuální stavební projekty tvoří nemalou část realitního trhu.

2. Snížení poptávky jak u hypoték, tak u bytů je návratem k normálu. Jak už jsem mnohokrát uváděl, zejména loňský rok byl z celé řady známých důvodů zcela výjimečný. Výstavba nových obytných komplexů v regionech je přitom nesporně pozitivním trendem. Kraje mají rozhodně co dohánět a pořízení nového bydlení v těchto lokalitách je dnes dobrou investicí.

3. Deregulace nájemného je nesporně krok správným směrem. Dnes jde o 750 tisíc bytů, které jsou v naprosté většině v majetku měst a obcí. Přitom jde o starší zástavbu, která bude potřebovat rozsáhlé investice a hlavně jde o byty malé, které už dnes neodpovídají dnešním potřebám. U nás na jednoho obyvatele připadá 28 metrů čtverečních obytné plochy a přitom v západoevropských zemích EU je to plných 40 metrů. Tady, z pohledu vývoje realitního trhu, prostor vidím. Žádnou „sociální katastrofu“ neočekáváme. Už dnes je patrný trend sblížování výše tržního a regulovaného nájemného. Na druhou stranu nelze vyloučit dílčí a spíše ojedinělé případy sporů mezi majiteli nemovitostí a nájemníky. V tomto směru mohou být důležitým vodítkem například cenové mapy, jejichž zavedení připravuje naše komora.

4. To je otázka spíše na někoho jiného, ale čistě z ekonomického hlediska tohoto cíle do budoucna dosáhnout lze.

5. Zájem o výstavbu nájemních bytů ovlivňuje celá řada faktorů, a to nejen ekonomických, které jsou

samozřejmě velmi důležité. Je zde ale také třeba sociodemografický vliv. Česká rodina se zmenšuje. Jestliže se před padesáti lety uvádělo, že průměrná domácnost má 3,14 členů, tak dnes je to 2,4. Bytů tak bude potřeba více. Dalším důležitým údajem je, že zhruba 1,3 miliónu domácností připadá na jednotlivce. Tady se může otevírat, jak jste uvedl, prostor i pro výstavbu nájemních, spíše menších a levnějších bytů, protože tito takzvaní singles nebudou ještě otázce trvalého bydlení přikládat takový význam.

Pavel Velebil, realitní kancelář TIDE

1. Podívejme se na Prahu, která je specifická, ale je jednoznačně největším trhem. Počet bytů na trhu je dán nejen reakcí developerů na poptávku, ale i složitostí přípravy pozemků k výstavbě. Cesta od koupě pozemku ke stavbě je dlouhá, řada developerů začíná stavět až tři roky po akvizici pozemku. Jednotlivé pražské radnice navíc postupují podle pravidel, která mají k jednotnosti daleko. Na obědech v pražských restauracích se vyprávějí mnohé historky o házení klacků pod nohy, upřednostňování některých společností před jinými a protahování územního řízení přestože developer projektuje v souladu s územním plánem a má všechna souhlasná stanoviska. Jsou pravdivé? Nevím, ale je jich hodně. Pravdou je, že se povolovací proces zkomplikoval po posledních volbách.

2. Ohlášené projekty se na trh dostávají po etapách. Tím je nabídka mírně rozmělněna a prodávající může lépe pracovat s cenami. Navíc trh je v různých městech České republiky v různých fázích vývoje. V Ostravě je v současné době v přípravě 15 projektů, ale v prodeji je jich jen pět. A poptávka jednoznačně roste. Převís nabídky nad poptávkou by mohl za určitých podmínek nastat v hlavním městě ve vyšším středním segmentu. River Gardens, Libeň Docklands, pokračující Prague Marina, Waltrovka, chystané Bubny a Rohanský ostrov, zástavba Smíchova, Pankráce a pokračující výstavba na Žižkově si budou navzájem konkurovat.

3. Nezahlubá, anebo jen marginálně. Je třeba se podívat, jakých bytů se deregulace týká. Jde buď o panelové domy v obecním vlastnictví, nebo o předválečné činžovní domy v centrech našich měst. Deregulace patrně neovlivní výrazně trh s novými byty a rodinnými domy. Nedá se očekávat, že by najednou významná skupina potenciálních kupujících změnila své preference a zvolila raději nájem místo koupě. Deregulace teoreticky může o několik procent snížit tržní nájmy v dané oblasti, ale zároveň někteří z dosavadních nájemníků raději zvolí jistotu vlastního bytu, byť zatíženého hypotékou, a rozmnoží řady kupujících. Ani jeden z citovaných trendů nebude významný a jejich důsledky se vzájemně vyruší. Ani po deregulaci neočekáváme, že by se najednou uvolnilo více než několik málo procent bytů. V mnoha případech stav nemovitosti neumožní, aby majitel žádal tržní nájemné běžné pro nový nebo nově zrekonstruovaný byt, a proto bude spokojen i s dosavadním nájemníkem za nájemné odpovídající 50-70 % běžných tržních nájmu.

4. Domnívám se, že vlivem velkého množství bytů, které jsou sice papírově 1. kategorie (což v socialismu znamenalo především ústřední topení a dodávku teplé vody), ale stavem nemohou konkurovat bytům nabízeným za tržní nájemné, bude finální úroveň nájemného - řekněme v roce 2015 - pod uváděnou pětiprocentní hranicí.

5. Může. A pokud se tak stane, vytvoří se sektor velkých institucionálních pronajímatelů, kteří si na jedné straně hlídají zisk, ale na druhé straně poskytují službu s jasnými pravidly pro obě strany. Tak, jako je tomu v Německu. Vysoký podíl německých domácností, které nechtějí vlastnit byt, mají na svědomí propracované zákony a pravidla, která se dodržují, protože je slušností je dodržovat. Pokud podobný segment nájemních bytů v cenové relaci 200-300 korun za metr čtvereční vznikne u nás, může odlákat i některé skupiny kupujících.

Miroslav Jonáš, realitní kancelář M&M reality holding

1. Domnívám se, že bytů se staví dostatečné množství. Bohužel mnoho developerů má „svou hlavu“ a nenechá si příliš poradit od odborníků. Tak pak vznikají neprodejné bytové domy v neatraktivních lokalitách. Dalším problémem je špatná volba dispozice bytů, kdy developeři ve větších městech místo nejžádanějších 1+1 či 2+kk staví reprezentativní byty velkých rozměrů a následně mají obrovské potíže s jejich prodejem.

2. Vše je ovlivněno zejména úvěrovou politikou bank. Bohužel dochází stále více k rozevírání nůžek mezi bohatými a chudými, přičemž chybí silná střední vrstva. Nárůst cen bytů v posledních letech je v řádu desítek procent, úměrně tomu však nestoupá průměrná mzda. Při její dnešní výši si tak průměrný občan stěží může dovolit hypotéku přesahující částku dva miliony korun. To samozřejmě může mít vliv na prodej nových bytů. Na druhou stranu, politika developerů, za nimiž stojí velká a silná realitní kancelář, je taková, že ještě než se kopne do země, je už většina bytů prodaná.

3. Očekávám, že dojde k převisu nabídky bytů, kdy hodně stávajících „deregulačních nájemníků“ bude mít snahu vyměnit velký byt v centrech měst za malý na okraji města. Rapidní snížení tržního nájemného nečekám, ovšem na druhou stranu nečekám ani výrazný růst. Určitě dojde k nárůstu sporů a žalob, týkajících se vystěhování neplatičů, ale to je v takovéto situaci vcelku přirozené. Sociální zajištění má poskytovat stát a ne soukromý majitel nemovitosti.

4. Možná v méně žádaných lokalitách, ale dost dobře si nedovedu představit, že někdo koupí spekulativně byt za dva miliony korun a bude jej pronajímat za 8 tisíc korun, při měsíční splátce hypotéky kolem 14 tisíc korun...

5. Nebude-li vláda tlačit na to, co naznačujete v předchozí otázce, pak se dá předpokládat, že za pár let se tímto směrem velcí developeři vydají.

Libor Dellin, Občanské sdružení majitelů domů

1. Podle posledního celostátního sčítání v roce 2001 bylo v ČR 427 bytů na 1000 obyvatel, což je dobrý evropský průměr. Od té doby se počet bytů zvýšil odhadem na 440 na 1000 obyvatel, v Praze se blíží 500 (tehdy vycházel na 481), tedy ke dvěma osobám na byt. I vzhledem k naší ekonomické situaci v porovnání s výrazně bohatšími státy, z nichž některé disponují menším počtem bytů na počet obyvatel než ČR, je u nás bytů dost. Při posledním sčítání v roce 2001 ve více než 500 000 bytech nebyl nikdo hlášen.

2. Výrazný převis nevznikne, investoři zabrzdí. Určitý lokální převis nastane, podle okolností způsobí snížení prodejních cen. Neprodaný byt nejen nepřinesl investorovi zisk, ale představuje pro něho i další náklady třeba na temperování a podobně.

3. Existují velké lokální rozdíly. V některých velkých městech a několika desítkách obcí zejména v okolí Prahy by mohlo dojít k výraznějšímu uvolnění regulovaného nájemného, ale v naprosté většině obcí však bude podstatně nižší, někde pouze symbolické. Dopad na trh s byty bude opět pouze lokální. Výrazně se sníží dosavadní desetitisícové černé nezdaněné pronájmy cizích bytů regulovanými nájemníky. Řada bytů se uvolní, protože pro mnohé přestane být zajímavé, a i únosné, držet si dva i více bytů. Další byty zejména ve větších městech uvolní ti, pro které se stane dosavadní, většinou velikostí či lokalitou nepotřebné, či objektivně nepřiměřené bydlení cenově neúnosné. Zde hodně záleží i na budoucím systému a podmínkách státního příspěvku na bydlení. Je ale na místě říci, že nájemné od roku 2011 nebude liberalizované, natož úplně. Deregulační část zákona č.107/2006 Sb. skončí platnost 31.12.2010. Po tomto datu, nedojde -li ke změně předpisů, „regulované“ nájemné opět nebude možné pronajímatelem zvýšit, například ani o inflaci. Sociální problémy jsou většinou účelově zveličovány. Podle poslední informace

ministra Čunka by na příspěvek na bydlení v roce 2010 mohlo mít nárok až 60 000 domácností, a pro asi 2000 domácností by se náklady na bydlení v této době mohly stát neřešitelným problémem. Při ministerstvem uváděných 750 000 „regulovaných“ bytech v ČR, sociálně slabších s nárokem na příspěvek by tak mohlo být 8 %, a těch, v současných podmínkách neřešitelných, kterým musí pomoci stát jinak, 0,26%. To nejsou žádná neobvyklá procenta.

4. Tento cíl je pouze teoretický, byl určen ad hoc pouze pro účely „deregulačního“ zákona č. 107/2006 Sb. Kromě již výše zmíněných výrazných zkreslení takto problematicky určované výše nájemného, které pomíjí řadu (nejen místních) logických tržních hodnot a preferencí, další zkreslení například způsobuje i nesystémová redukce stanovených „cílových“ 5% (resp. 4,5%) v Praze 1,2 a 6, někde téměř na polovinu. Následkem toho se regulované nájemné například na Vinohradech, které dlouhodobě patří mezi nejatraktivnější pražské čtvrti, v rozporu s realitou dostalo na úroveň periferních Lipenců a podobně. Hodnota 5 % z tržní ceny nikdy nebude stabilizovaná. Bude se měnit a následkem zvoleného systému deregulace jí v mnoha případech nebude dosaženo, někde může být překročena. V praxi se nájemné neurčuje procenty z ceny bytu, nýbrž v závislosti na v místě obvyklém, pro dotýčný byt dosažitelném nájemném. Mimochodem - dle poslední zprávy Eurostatu roční nájemné v EU v průměru činí 6,3% z ceny bytu.

5. Samo o sobě nikoli. Nájemné z nových bytů (kromě obecného omezení zákonem o cenách) již 13 let cenové regulaci nepodléhá, a přesto žádný soukromý investor byty za účelem pronájmu u nás (až na několik zanedbatelných výjimek) nestaví. Jednou z hlavních příčin je panující protivlastnická legislativa, nepřiměřeně preferující nájemníky. A to i ty, kteří neplní ani své základní povinnosti. Příkladně zbavení se neplatiče běžně u nás trvá i několik let. Pro investory je jednodušší byty obratem prodat a peníze se ziskem dostat zpět, než je pronajímat. Pronájem představuje další starosti, náklady, odpovědnosti vlastníka včetně různých rizik, přičemž peníze se investorovi mohou vracet až v delším časovém horizontu.

Petr Illetško, ředitel realitní kanceláře AAABYTY.CZ

1. Bytová výstavba stále není dostatečná. Není nijak překvapivé, že soukromá výstavba v pomyslném žebříčku vede. Pro developery je totiž tuzemská administrativa velmi nepružná - jednoduše řečeno: vše velmi dlouho trvá. Díky americké hypoteční krizi jsou i bankovní domy s financováním projektů opatrnější a vše dlouho prověřují. Plány do budoucna jsou ovšem veliké a významné projekty mohou celou situaci změnit.

2. Převis nabídky nad poptávkou určitě nehrozí. Souvisí to se zajímavými projekty, které vznikají. Jde o urbanistické celky s vysokou občanskou vybaveností a hlubší logikou pro obyvatele. Lidé budou mít zájem o přestěhování z horších a ne tak vybavených míst do lepších projektů, opět se tím i rozvíří nový zájem o hypotéky a o migraci.

3. Deregulace nebude mít v letošním roce zatím na trh nemovitostí nijak dramatický vliv. V letošním roce neočekáváme v tomto směru zaznamenané změny, to spíše až v letech příštích. Nepůjde ovšem o zlom na trhu s pronájmy, ale spíše půjde o zájem nemovitost koupit a peníze dávat do vlastního bydlení. A to i přes vzrůstající sazby hypotečních úvěrů. Je to logické, rodina se dvěma dětmi se nemůže stěhovat do menšího bytu. Ceny tržního nájemného navíc už téměř rok v průměru za Českou republiku stagnují. Neočekáváme, že by se tento trend v následujících měsících změnil. Deregulace samozřejmě povede ke sblížení tržního a regulovaného nájemného - v ideálním případě se ceny potkají na půl cesty. Reálně ovšem očekáváme, že po skončení procesu deregulace se tržní nájemné o něco sníží, dorovnání cen tedy potáhne spíše zvýšení regulovaného nájemného. Neočekáváme sociální katastrofu, ale ani převis nabídky nad poptávkou, kterou by způsobily uvolněné byty.

4. Stabilizační může být v tomto případě jedině trh. Nemám ovšem obavy, že by cíl byl nereálný. Nepůjde

ovšem o pevnou cifru, okolo pěti procent se bude oscilovat. Odhaduji rozmezí mezi čtyřmi a sedmi procenty.

5. Osobně se domnívám, že jde o kulturu českého národa. Preferujeme vlastní bydlení. Domnívám se ale, že se celá věc může v průběhu dvou nebo tří generací změnit.

Jana Palajíčková, Ondřej Psohlavec, RE/MAX

1. Podle našeho názoru a statistik je celkově bytů dostatek, nicméně vidíme zde spíše problematiku nabídky a poptávky, které se ne vždy setkávají. Je patrné, že klienti začínají být náročnější na lokalitu, dispozice bytu, architekturu, dopravní dostupnost, okolí zástavby a tak podobně. Problémem je, že „ideálních lokalit“ je velmi málo, respektive spíše nejsou. Odpovědí na poslední otázku by tedy podle mne mělo správně být: Atraktivních bytů se staví málo a v případě běžných bytů je výběr velmi široký.

2. S ohledem na množství připravovaných projektů a konec nákupní horečky v důsledku zvyšování DPH nastává postupné zpomalení prodeje na běžnou úroveň, významný převis nabídky však nevznikne. Jednotlivé projekty se staví po etapách a na trhu jich nikdy nebude současně více, než trh dokáže absorbovat.

3. Předpokládáme, že v důsledku deregulace dojde ve velkých městech k poklesu tržního nájemného a lidé tak budou více než dnes zvažovat, zda si byt koupit či pronajmout. Zajímavou otázkou je, z jakých příjmových skupin vlastně jsou nájemníci obývající byty s regulovanými nájmy? Domnívám se, že sociální katastrofa nehrozí, nájemníci, kteří tržní nájem finančně neunesou, mohou téměř vždy vyměnit větší byt za menší a významné sociální tísní se tak vyhnout. Pro výjimečné případy pak stát či obec nepochybně připraví nějakou formu pomoci.

4. Pronájem v rezidenčním segmentu v malých obcích a na venkově není z pohledu výnosu z nájemného rentabilní a zřejmě nikdy nebude. Stabilizovat nájemné na úrovni 5% z ceny bytu je možné pouze v některých velkých městech a i tam záleží na lokalitě. Pro vyhodnocení rentability však je ještě nutno přihlídnout k ceně bytu, která se časem mění.

5. Doufám že ano, ale povede k tomu ještě dlouhá cesta.

Pavel Rejchrt, FINEP

1. V současné době dochází k rovnovážnému nalezení v poměru nabídky a poptávky, což do budoucna směřuje k výraznější preferenci kvalitních projektů v kvalitních lokalitách. Zjednodušeně lze říci, že dnes se prodá téměř vše, zítra se kvalitní projekty prodají výrazně rychleji.

2. Nemyslíme si to. Podle našich odhadů k výraznému převisu nabídky nad poptávkou dojít nemůže. Investice vložené do infrastruktury a občanské vybavenosti dávají smysl pouze tehdy, jsou-li rozpočítané na větší lokality. Velice podstatné je také to, že malé pozemky v Praze obecně ubývají. Tím se malé projekty výrazně prodražují. Co se aktuální situace týče, naše projekty máme prodány v okamžiku kolaudace minimálně na 95%.

3. S deregulací nájemného očekáváme postupně se zvyšující poptávku po vlastním bydlení. Již v současné době dochází k situaci, že lidé, žijící často ve starších bytech, platí za své bydlení podstatně více než loni. V některých lokalitách se tyto cenové rozdíly dostaly již do tisíců a nárůst bude pokračovat. Tak bude pro mnohé nájemníky mnohem výhodnější pořídit si vlastní bydlení, než platit tržní nájem za starší byt často s

nevyhovujícími standardy vybavení. Rozdíl mezi starým a novým bytem je velký a klienti jsou mnohem náročnější, než tomu bylo v minulosti. Dalším a velmi podstatným jevem bude i to, že deregulace s sebou přinese zkvalitnění bytového fondu (majitelé činžovních domů budou mít konečně prostředky na jejich rekonstrukci). Toto se dotkne samozřejmě jenom určité části klientů, která je ochotna měnit své zavedené zvyky a sociální vazby. Odhadovat přesný vývoj je v tuto chvíli předčasné, obzvláště dochází-li k deregulaci postupně. Jedno je jisté, postupně dojde k uvolnění většího množství bytů, které začnou konkurovat pronajímaným za tržní nájemné. Vše bude záležet především na lokalitě. Dojde k rovnováze nalezení tržních nájmů v lokalitách. Ještě více se vyprofilují skutečně žádané lokality od těch ostatních. V případě horších lokalit se u zastaralých a neudržovaných bytů nájemné pravděpodobně sníží, protože na trhu bude větší výběr.

4. Ano, ale souvisí to s výší úrokových sazeb na trhu a s činností nově se rozvíjejících nemovitostních fondů.

5. Aktuální poptávka po nájemním bydlení v ČR zatím značně pokulhává za zájemem o vlastní byty. Z pohledu developerských společností je návratnost peněz vložených do projektů nájemního bydlení ve srovnání se standardně prodávanými byty nesrovnatelně delší a tedy náročnější. Ačkoliv projekty nájemního bydlení v naší nabídce nemáme, do budoucna je nevylučujeme. Nárůst poptávky po nájemním bydlení by bezesporu způsobilo zásadní zhoršení dostupnosti hypoték.

29.07.2008 10:21, SF / Petr Bým