

Nájemní bydlení: development a stát si nerozumějí



Author: SF / Petr Bým | Published: 10.02.2012

Česká společnost, respektive její politická reprezentace (ponechme na jiných zhodnotit, nakolik jsou to pojmy kompatibilní) dospěla k závěru, že podpora vlastnického bydlení u nás byla v minulosti přílišná (na celku se u nás podílí zhruba 80 %, což v rámci Evropy patří k nejvyšší úrovni) a že je na místě ji omezit a zároveň naopak akcelarovat výstavbu nájemních bytů. „V některých lokalitách je navíc nabídka bytových nájmu minimální nebo dokonce nulová,“ tvrdí Miroslav Kalous, náměstek ministra pro místní rozvoj. Přitom nepochybně na základě minulých zkušeností s bytovou výstavbou v režii obcí je tato podpora nasměrovaná i na soukromý sektor, tedy development.

Zarážející nezájem?

Formálním zhmotněním tohoto posunu státní bytové politiky se stal dokument Koncepce bydlení do roku 2020, praktickým pak loni zavedený institut výhodných úvěrů pro tento typ výstavby. Ten doplnil už šest let fungující záruky SFRB na úvěry. Dosavadní výsledky? Minimální a zjevně naznačující, že něco není v pořádku.

Záruky SFRB na úvěry pro soukromou výstavbu nájemních bytů jsou přes relativně dlouhou dobu své existence developery jen minimálně frekventovaným finančním instrumentem - pár projektů s jejich pomocí financuje snad jen Česká spořitelna. Lepší to není ani s přímou úvěrovou podporou. Loni na ni byla vyčleněna nikoli astronomická částka - 120 milionů korun. Jenže jakkoli se projektů sešlo poměrně dost, výběrová komise jen jeden z nich uznala za způsobilý k podpoře, která mu byla udělena ve výši 10 mil. Kč. Přitom jde o úvěry na 30-40 let, s úročením od 2,5 % p.a. (v případě nájemních bytů pro seniory či sociální) a od 3,5 % pro „normální“ nájemní byty. „Předkladatel projektu, který nakonec úvěr získal, navrhoval úrok ve výši 3,9 %, ale nakonec získal úrok minimální, tedy 3,5 %,“ dokumentuje M. Kalous vstřícný postoj věřitele.

Pro letošní rok je na tyto úvěry, zjevně výhodné i přes určité limitující faktory (např. finanční spoluúčasť investora), vyčleněno 280 milionů korun, program se „otevře“ v dubnu. Výhrady ze strany developerů ale naznačují, že jeho úspěšnost bude nejspíš stejně malá jako loni.

Státní modla

„Stát vytvořil modlu - vlastnické bydlení!“ - tvrdí Marcel Soural, ředitel a majitel developerské společnosti Trigema. Podle něj větší zájem o výstavbu nájemního bydlení vyžaduje změnit celkové klima ve společnosti, vedle toho také legislativu, která pronajímatelům stále neposkytuje potřebnou jistotu. A samozřejmě jde také o finanční rozměr státní podpory. „Několik set milionů korun v situaci, kdy na podporu vlastnického bydlení stále směřují miliardy v podobě podpory stavebního spoření nebo daňových odpisů hypoték, nemůže mnoho změnit,“ konstatuje první muž Trigemy. Navíc je podle něj současný koncept podpory v rozporu s domácími standardy developerského podnikání. „Mnohé parametry těch podpůrných nástrojů jsou akceptovatelné, zásadní překážkou z našeho hlediska je ovšem jejich dlouhodobost. Návratnost investic v řádu desítek let je pro nás nepřijatelná, pracujeme v kratších časových horizontech. A to nemluvím o doslova miniaturních objemech, které jsou na tyto účely vyčleněny, středně velký projekt znamená investice v řádu stovek milionů korun,“ říká M. Soural. Ani jinde zaběhnutý model „postavit - pronajmout - prodat institucionálnímu investorovi“ podle něj není možné v našich podmínkách aplikovat: „Takový investor bude obzvláště trvat na zajištění svých vlastnických práv a tedy jistotě budoucích příjmů. Ale naše legislativa je v tomto ohledu stále nejasná.“

Na diskusním setkání Stavebního fóra s názvem „Rezidenční development vs. státní bytová politika“ Marcel Soural také prezentoval statistická čísla o komerční bytové výstavbě v Praze. Loni se tady prodalo 3 791 bytů, v nabídce je ale stále dalších 6 000 bytů - a podle všeho se připravuje výstavba dalších 20 000 bytových jednotek. To absorpční schopnosti pražského trhu překračuje řádově. Nabízí se otázka, zdali nyní pro development není důležitější zachování stávající podpory vlastnického bydlení než hledání nových produktů, jakými by mohly být právě třeba nájemní byty.

Před rokem 0

Na konci tohoto roku v Česku definitivně skončí regulace nájemného, která se dosud dotýká zhruba 300 000 bytů. Teprve pak bude možné označit trh nájemního bydlení za volný a nedeformovaný státní ingerencí. Lze očekávat, že normální poměry se na tomto trhu budou formovat v průběhu roku 2013 a nejspíš i ještě trochu déle. Nejde přitom jenom o ceny. „Jsme na začátku tvorby dlouhodobého nájemního bydlení,“ tvrdí Miloš Červenka z Realitní společnosti ČS. Dnešním pravidlem totiž jsou roční smlouvy, u jednoho z mála komerčních nájemních projektů pronajímatel dokonce trvá na smlouvách tříměsíčních - to viditelně není optimální ani pro jednu stranu.

Zajímavé je, že si zatím nikdo netroufá předvídat, co nás v tomto ohledu čeká, tedy zejména nejbližší vývoj cen pronájmů. Možná i proto, že poměry na pražském trhu kromě konce regulace ještě více „zamotá“ plánovaná privatizace několik tisíc obecních bytů, jistě pod tržní cenou - což zejména majitele 2 700 nových hotových bytů, které už měsíce nebo dokonce léta čekají na kupce, musí přinejmenším znepokojovat.

V Praze se dnes podle největšího realitního serveru Sreality k pronájmu nabízí celkem 11 500 bytů. Na první pohled to není málo, mohlo by se proto zdát, že nabídka je dostatečná. Praxe je ale přece jen trochu jiná. „Skutečně dobrý byt, tedy ve slušné kvalitě a dobré lokalitě, z nabídky zmizí během pár hodin. Co se místa týká, výběr je dobrý, můžete bydlet v Dejvicích i na Vinohradech i na Barrandově. Nabízené byty ale moc valné nejsou. Často také mají nějakou velkou a samozřejmě neinzerovanou závadu, třeba v podobě hlučného okolí nebo špatné tepelné izolace. Na což obvykle přijdete až poté, co si byt pronajmete,“ říká Marie Plíšková, které v pražských nájemních bytech bydlí už nějakou dobu.

Odborníci tyto názory víceméně potvrzují. „V Praze se tržní nájemné už zjevně diferencuje podle lokalit. Méně už odráží kvalitu pronajímaných prostor,“ konstatuje Miloš Červenka. A upozorňuje i na další, jemnější dimenzi nájemních vztahů: „Musíme se ptát, zda si pronajímatel dobrého nájemníka váží. Ale samozřejmě to platí i naopak - na Západě leckde vyžadují od nájemníka reference.“ Zdá se ale, že poměry - stejně jako se trh bytů na prodej změnil na trh kupujícího - v oblasti bytových pronájmů se pod tlakem

silné nabídky začínají lámat spíše ve prospěch nájemce.

Střídmě pozitivní zítřky

Podle M. Červenky lze očekávat, že zájem o nájemní bydlení bude spíše narůstat. Především proto, že už delší dobu nikoli ideální hospodářská situace odrazuje od dlouhodobých závazků, tedy hypoték, jejichž prostřednictvím se u nás kupuje většina bytů. To je poměrně časté konstatování, faktem ovšem je, že loni u nás objem hypoték vzrostl o 40 % a banky měly v nové historii hypotečního úvěrování druhé nejlepší žně. Přitom to nelze připsat jenom tolik zmiňovaným pohybům DPH. „Modla“ má zjevně ještě dost vyznavačů.

Opačným směrem může působit možná ještě nedoceněný faktor. „Stát se privatizací bytového fondu zbavil odpovědnosti za jeho technický stav. Ale především v případě panelových domů budou majitelé bytů co nevidět řešit přímo fatální otázky, jejich životnost prostě jednou skončí. Ale společenství vlastníků v jejich dnešní podobě v podstatě nejsou schopná rozhodovat o velkých investicích,“ konstatuje M. Sural. Z jiné strany na tentýž problém už delší dobu poukazuje Jiří Pácal z CEH: „Dnes majitelé nových bytů nemají žádné problémy. Ale ty časem přijdou a teprve pak lidé poznají, jak je pohodlné nestarat se o stav komínů, opravy střech či výměnu oken.“

Pokud bude trvat současný stav, kdy se při rozhodování společenství vlastníků požaduje 100% souhlas všech, bude to nepochybně argument pro nájemní bydlení.

Poptávka po nájemních bytech ale i bez toho bude stěží menší než nyní. Nejde jen o to, že úroveň vlastnického bydlení je u nás až příliš vysoká. Přitažlivost nájemního bydlení bude posilovat i okolnostmi vynucená narůstající pracovní mobilita, už probíhající pokles tržního nájemného (dokonce i v Praze je už někde pod úrovní regulovaného) a vůbec větší vstřícnost pronajímatelů vůči jejich potenciálním zákazníkům (patrná třeba na požadavcích na zálohy ve formě kaucí - z někdejších obvyklých tří měsíčních plateb se v Praze omezily na jeden měsíc a někdy na nich pronajímatelé vůbec netrvají).

Na rozsáhlejší developerskou výstavbu nájemních bytových domů si ale i tak budeme ještě muset počkat. Nebo to může být ještě jinak. Podle M. Červenky mohou nabídku pronájmů posílit ty nově postavené byty, o které nikdo nemá zájem a kterých je jen v metropoli už zmíněných 2 700.

Problematice nájemního bydlení - v souvislosti s novým občanským zákoníkem nebo s ohledem na podmínky financování - se bude věnovat i konference Real Estate Market > Winter 2012, která se uskuteční 22.2.2012 v anel´ s hotelu v Praze. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu konference](#).

Foto: [bigevil600](#)

10.02.2012 09:52, SF / Petr Bým