

Deregulace nájemného rezidenčnímu trhu prospěje



Author: SF/pb | Published: 15.01.2013

Dlouho ostře kritizovaná regulace výše nájemného je tedy už minulostí. Zda bude mít na bytový trh nějaké okamžité a citelnější dopady je zatím nejasné. Skutečností ovšem je, že v minulosti probíhající postupná liberalizace (v poslední fázi už bylo nájemné regulováno jen v Praze a několika větších městech), respektive její dopady na trh nebyly nijak zvláště patrné. Jak vidí konec regulace developeři dnes, ukazují jejich následující odpovědi.

Ilona Monferini Mančíková, ředitelka, FIM Group

Deregulace nájemného dnes už realitním trhem nijak neotřese. Za sebe mohu říci, že ji vítám, škoda jen, že to trvalo tak dlouho. Naše společnost se dlouhodobě specializuje na nemovitosti v nejatraktivnějších lokalitách Prahy. A z vlastní zkušenosti vím, kolik bytů, či celých domů obývají lidé, kteří se z nostalgie a zvyku nechtějí odejít ze Starého Města, Kampy, či Vinohrad a dalších lokalit. Dnes se například někteří osamělí senioři často zbytečně trápí ve sto- a vícemetrových bytech, které nevytopí, nejsou schopni je udržovat, navíc jsou mnohdy bez výtahu a dalšího komfortu a pohodlí, které by si zasloužili. Myslím si, že se může uvolnit dost právě takových bytů či domů na unikátních adresách. S úžasem jsme ovšem v minulosti sledovali, jak se privatizují obecní domy v pražském centru a byty v nich se prodávají stávajícím nájemníkům za směšnou část jejich skutečné ceny. Tyto doby jsou snad už opravdu pryč. Deregulace konečně přispěje k vytvoření skutečného a rovného podnikatelského prostředí.

Martin Louda, ředitel, SIDI CR

Na ukončení uměle udržované ceny nájemného v obecních bytech a na srovnání naprosto nerovných podmínek v tomto druhu podnikání čekají tuzemští majitelé nemovitostí více než dvacet let. Konec regulace je dobrou zprávou i pro ty majitele, kteří ze svého vlastního domu nemohou vystěhovat asociální nájemníky nebo jsou nuceni pronajímat byty za ceny, které téměř nepokryjí ani náklady na údržbu objektu. Hodně se mluví o tom, kam lidé z bytů, na které nebudou mít, půjdou. To je jednoduché. Přestěhují se do těch bytů, na které mít budou. Nabídka nájemních bytů na trhu je dostatečná. To je normální tržní prostředí.

Mikuláš Ordnung, obchodní ředitel, MANHGI CR

Deregulace nájmu je dlouho očekávaným nástrojem nastavení rovných a férových podmínek v konkrétním segmentu podnikání, protože přesně tím pronajímání bytů je. V době, kdy se deregulace připravovala, se tržní a regulované nájemní zvládnuly, takže žádný dramatický skok na tomto poli nelze očekávat. Musíme si navíc uvědomit, že příslušný zákon neumožňuje jenom možnost pronajímatele požadovat zvýšení nájemného, ale i možnost nájemce požadovat jeho snížení. Bude zajímavé sledovat, jak budou soudy postupovat v případě, že se majitel a nájemník nedohodnou. Současná právní úprava totiž neřeší jednoznačně, jak mají soudy postupovat. Nezbývá, než očekávat novelu občanského zákoníku, podle které by soudy mohly změnit výši nájemného na takzvané „nájemné v místě a čase obvyklé“. Ještě je možná dobré uklidnit ty, kteří se obávají ztráty střechy nad hlavou a připomenout jim, že pokud zvýšené nájemné spolu s ostatními náklady na bydlení přesáhnou v Praze 35 % příjmu jejich domácnosti, lze čerpat státní příspěvek na bydlení. Ale nepředbíhejme. Při dnešním počtu bytů k pronájmu bude jistě v zájmu majitelů domů udržet si slušné a platící nájemníky.

Ondřej Diblík, RK LEXXUS

Regulace nájemného a administrativní výpočet jeho maximální výše je od 1. ledna definitivně u konce. Tím po 23 letech skončil snad poslední pozůstatek socialistické ekonomiky uprostřed tržních cen. Politici si tak po dlouhá léta předcházeli část voličů v nájemních bytech za peníze majitelů domů, ať už se jednalo o soukromé vlastníky, mnohdy restituenty, nebo obce. Evidentní „netržnost“ administrativní výše nájemného se projevila hned po restitucích, kdy se majitelé zbavovali nájemních domů za ceny kolem 2 - 3 milionů korun, protože vybrané nájemné nestačilo pomalu ani na běžnou údržbu. Stejně tak se zachovaly obce, které se s vidinou okamžitého příjmu hromadně zbavovaly nájemních domů nepochopitelným prodejem bytů stávajícím nájemníkům za zlomek jejich skutečné ceny.

Pravdou je, že postupným zvyšováním horní hranice regulovaného nájemného se zpočátku propastný rozdíl mezi regulovaným a tržním nájmem radikálně snížil a umožnil hladší přechod k trhu. V některých případech došlo dokonce ke snížení navrhovaného nájemného oproti současnému regulovanému.

Myslíme si, že největší změnou bude zvýšený počet stěhování a zároveň uvolnění atraktivních, léta „okupovaných“ bytů na už liberalizovaný nájemní trh. Nájemník už nebude pro majitele bytu „přísátým klíštětem“, kterého se nemůže zbavit, ale naopak považovaný obchodní partner. Mnoho pronajímatelů si uvědomí, že je lepší vrabec v hrsti, než holub na střeše a přijde s akceptovatelnou výší nájemného. Jiným může nemovitost zůstat neobsazená a budou marně čekat na nájemce. I to je tržní prostředí - pro obě strany stejně výhodné i riskantní.

15.01.2013 08:37, SF/pb