

NÁJEMNÍ DOMY CHYBÍ

DO VÝSTAVBY NÁJEMNÍCH BYTOVÝCH DOMŮ SE SOUKROMNÍCI MOC NEHRNOU. BANKY JE NAVÍC NERADY FINANCUJÍ, ZDRAŽUJÍ SE TAKÉ POZEMKY A PRODEJEM BYTŮ INVEŠTOŘI VYDĚLAJÍ RYCHLEJI A SNADNĚJI.

Martina Marečková
martina.mareckova@economia.cz

Zájem o nájemní byty roste především v Praze a také v dalších velkých městech, kde je velká šance získat práci nebo studovat na vysoké škole. I proto lidé kupují byty, které následně pronajímají. Velkých vlastníků nájemních domů je přitom v Česku jen pár. Lidem mezi nimi je skupina CPI. Nové domy soukromníci až na slabé výjimky nestaví. Dovolit si to mohou jen podnikatelé, kteří mají dost peněz a zároveň jsou připraveni na to, že se jim investice vrátí až za dlouho.

„Každý, kdo chce stavět, si musí uvědomit, že nájemní areál znamená nejen velkou prvotní investici do pozemku a výstavbu, ale také průběžné placení údržby, marketingu a dalších nezbytných činností,“ říká Ján Horváth, ředitel realitní divize CTR group, a dodává, že návratnost takové investice je zhruba 20 let.

Právě jeho společnosti patří první komerční projekt tohoto typu, areál Albertov Rental Apartments v Praze na Novém Městě, který funguje od roku 2008. Jeho součástí jsou vedle 269 bytů i obchody, restaurace a také vlastní vinice. CTR group výstavbu zaplatila z vlastních zdrojů.

Areál se zaměřuje hlavně na střednědobé pronájmy, nejčastěji v délce půl až jednoho roku. „Vzhledem k současné vysoké poptávce po kvalitním nájemním bydlení se službami v centru Prahy můžeme nájemné zvyšovat, ale nikoliv plošně,“ říká Horváth.

Ke zvyšování nájemného přistoupila také společnost Central Europe Holding, která v Praze vlastní několik bytových domů. Sým nájemníkům navrhla zvýšení nájmu o 10 procent.

Velká města podražují

Za poslední rok se nájem nestoupil o tolik jako ceny bytů, ve velkých městech, jako je Praha, Plzeň nebo Hradec Králové, je však růst vidět. V hlavním městě se začátkem června pronajímá 60metrový byt průměrně za více než 19 tisíc korun, což je o 1435 korun více než před rokem. Ukazují to statistiky realitního portálu Realiťmix.cz.

Před sedmi lety vyšel měsíční pronájem takového bytu na necelých 13 tisíc. Průměr samozřejmě zkrlesuje atraktivní centrum Prahy, kde jsou nájemní dvakrát vyšší než na okraji města. Nejlevnější je Praha 9, kde nájem 60metrového bytu vyjde na něco přes 14 tisíc korun.

Veškeré statistiky o vývoji cen nájmu vycházejí z inzerátů, ve kterých ale nejsou vždy spolehlivé údaje, a skutečně výše nájmů se mohou od uvedených lišit. Jiná souhrnná data k dispozici nejsou.



Stavět nájemní domy je trochu nejistý byznys, ale pro ekonomiku strašně důležitý.

Jiří Pácal
ředitel Central Europe Holdingu

V současné době se průkopnická CTR group v hlavním městě další nájemní domy stavět nechystá. Odkazuje přitom na dvě překážky. „Pozemky pro výstavbu nadstandardních nájemních bytů v centru Prahy jsou už příliš drahé, proces povolování staveb je navíc hodně složitý a netransparentní,“ prohlásuje Horváth. Firma proto kapitál raději zhodnotí v jiných evropských zemích, a to „s menším rizikem a patrně i vyšším výnosem než v Praze“.

Koncem loňského roku dokončila společnost nájemní areál v centru Dražďan, který nyní sama provozuje. Staví navíc další nájemní domy v bavorském Rezně a ve slovenských Košicích.

Problémy s úvěry

Skutečnost, že výstavbě nájemních domů brání i zdražující se pozemky, potvrzuje Anna Ježková, jednatelka společnosti Rezidence RoSa. Firma provozuje stejnojmenný domov pro seniory v pražských Kobylisích. Nájemní byty vznikly před pár lety rekonstrukcí původní ubytovny.

Desetinu z více než stovky bytů firma navíc pronajímá lidem, kteří se ocitnou v okamžité nouzi, například samozvítělkám. Tito lidé firmě za užívání bytu platí devět až 11 tisíc korun měsíčně, mnohem méně, než kolik v domě platí senioři. „Je to pro nás spíše forma CSR,“ říká Ježková.

K překážkám výstavby soukromých nájemních domů přidává Ježková také rostoucí ceny stavebních prací. „Největší problém ale vidím v tom, že investiční prodražuje DPH ve výši 21 procent, kterou nemůžeme odečíst,“ prohlásuje.

Domov Rezidence RoSa sice financovala banka, vyřízení úvěru bylo ale velmi složité. „Banka chtěla, abychom měli uzavřené pronájemní ujednání, než jsme začali stavět. Ale zkusme pronajmout byt dva roky před dokončením,“ podotýká Ježková.

Na stejné problémy spojené s výstavbou nájemních domů, tedy nemožnost odečtu DPH a získání úvěru, upozorňuje i Jiří Pácal, ředitel Central Europe Holdingu. „Banky nechťejí poskytovat úvěry na výstavbu nájemních domů,“ říká Pácal.

Jen pár pronajímatelů

Vedle projektu na Albertově vzniká další soukromý nájemní dům přímo u stanice metra Luka. Bude mít 215 bytů, stavi jej výrobce kuchyní a koupelen Siko. Dům bude sice dokončen až na podzim, už teď jsou u něj ale tři čtvrtiny bytů zamlouvané. Firma zpočátku financovala výstavbu z vlastních zdrojů, úvěr získala až později, během stavby.

„Banka má naši firmu dlouhodobě zkušenosť a na základě toho nám úvěr poskytla,“ vysvětluje Vítězslav Vala, obchodní ředitel Sika. Stavba domu přijde na vyšší stovky milionů korun, zhruba polovinu musela firma uhradit z vlastních zdrojů a na zbytek dostala úvěr. Rodina Valových připravuje ještě další dvě nájemní budovy v Praze, vzniknou rekonstrukcí domů v centru města.

Na pražských Vinohradech se chystá k rekonstrukci domu společnost Central Europe Holding. Ačkoliv se profiluje jako pronajímatel, v tomto případě nevylučuje, že byty po rekonstrukci rozprodá. Důvod je jednoduchý - rychlá návratnost investice. Na prodej bytu v centru Prahy lze dnes snadno vydělat, a navíc tím odpadá starost o údržbu nájemního domu a náklady na ni.

Rychlé peníze jsou podle šéfa firmy Pácala dalším důvodem, proč se do výstavby nájemních domů podnikatelé nehrnou. Kritizuje také špatnou ochranu práv pronajímatelů. Neplatí to bývá obtížné se zavítat, často se odmítají vystěhovat a soudy rozhodují pomalu.

Chybí podpora od státu

„Stavět nájemní domy je trochu nejistý byznys, ale pro ekonomiku strašně důležitý,“ míní Pácal s tím, že stát by měl nájemní bydlení podporovat alespoň v možnosti odečtu DPH. Příznivý dopad nájmu vidí ve stěhování za práci. Lidé, kteří bydlí ve vlastním, se za práci přičinlivě stěhovat nechťejí. V tom se Česko liší od zemí v západní Evropě.

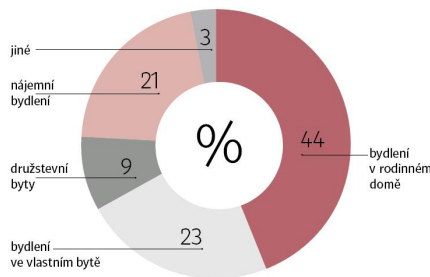
Souhlasí s tím i Martin Lux ze Sociologického ústavu Akademie věd. Pripomíná, že zatímco v Německu bydlí v nájmu zhruba dvě pětiny lidí, v Česku je to o polovinu méně. Převaha vlastnického bydlení přitom zvyšuje riziko vzniku realitní bubliny, které před 10 lety čelily Irsko nebo Španělsko. „K tomu, abychom takovým věcem předešli, pomůže vyrovnanější bytový systém, tedy stejná státní podpora pro oba typy bydlení,“ říká Lux.

Vlastníci bytů mají například možnost odečíst si z daňového základu úroky z hypoték, stát také přispívá na stavební spoření. Stát tak motivuje lidi, aby si kupovali byty, nájmy přitom nijak nezvyšují.

21%
podíl nájemního bydlení
ČR

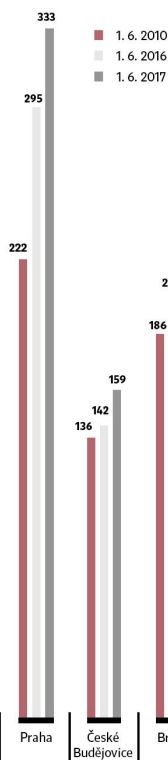
30%
podíl nájemního bydlení
EU

ROZLOŽENÍ OBYVATEL ČR PODLE DRUHU BYDLENÍ



ČESKO A NÁJMU

PRŮMĚRNÁ CENA PRONÁJMU (v Kč 1 m²/měsíc)



Zdroj: portál Realiťmix.cz, Ročenka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí ČR