

Nová bytová politika státu očima developerů

Česko má v porovnání se západem Evropy velmi vysoký podíl vlastnické bydlení. Ve vlastním bytě u nás žije – při započítání družstevního sektoru – kolem 80 % domácností. Je to do značné míry výsledek státní podpory právě vlastnického bydlení. Nečasův kabinet v tomto ohledu zcela změnil kurz – napříště by stát měl preferovat bydlení nájemní. Jak to vidí samotní developeri, přinese jim tato změna něco nového?



Jiří Vajner, Central Group

Domnívám se, že lidé si čím dál více uvědomují, že je mnohem výhodnější investovat do svého. Proto je velmi pravděpodobné, že změna státní bytové politiky nebude mít na trh nového bydlení žádný zásadní vliv.



Evžen Korec, Ekospol

Nedomnívám se, že by jakákoli podpora nájemního bydlení ze strany státu přiměla developery stavět nájemní byty. Jedině snad kdyby je stát od developera za tržní cenu všechny odkoupil. Developer je jiným typem investora než pronajímatel, má velmi striktní kritéria na časovou návratnost své investice. Bydlení nájemní je naproti tomu velmi dlouhodobou investicí. Navíc si myslím, že dokud na trhu existuje regulované nájemné, tedy nájemní trh není svobodný a nefunguje plně podle tržních principů, je výstavba nájemních bytů pro developera dosti riziková.



Leoš Andrlé, Sekyra Group

Máme za to, že tato změna státní bytové politiky bude mít dopad na developerský trh. Stát vynakládal v posledních letech na podporu bydlení přibližně 25 mld. Kč za rok, a to většinou na podporu vlastnického bydlení. Pomínu-li podporu renovace bytového fondu, jako byly programy Zelená úsporám či Panel, pak mezi nejvýznamnější položky této podpory patřily daňové úlevy – odpočty úroků z hypotéky ze základu daně či poskytování zvýhodněných úvěrů na bydlení a stavební spoření. Absence této podpory, navíc v kombinaci se změnou DPH, poptávku zcela jistě významně ovlivní. Na druhé straně – ve většině západoevropských zemí převažuje podpora nájemního bydlení. Najdou-li se vhodné finanční instrumenty pro podporu jeho výstavby, není vyloučené, že developeri budou nově nabízet i nájemní bydlení. Bohužel konkrétní mechanismy podpory zatím představeny nebyly, snad vyjma obecného principu, že půjde především o revolvingové nástroje podpory, tedy například zvýhodněné úvěry, nikoliv dotace.



Jiří Pácal, Central Europe Holding

Myslím, že pro development to žádnou změnu nepředstavuje. Pokud by se jednalo o skutečnou podporu tam, kde to nájemní bydlení nejvíce potřebuje, tak ano, ale o to v této státní koncepci nejde. Hlavním problémem nájemního bydlení totiž je mizivá vymahatelnost vlastnického práva. Například uvolnění bytu od nájemce po ukončení platnosti smlouvy může trvat i několik let, přitom náhrada škod je velmi nejistá. Nájem „díky“ zmatlané deregulaci nejsou ustálené, výnosy jsou nízké, sotva pomohou splácet úroky z úvěrů, natož pak jejich jistinu. Podporovat výstavbu nájemních bytů v době rozsáhlých privatizací obecních bytů je Kocourkovem.



Michal Kocián, FINEP Holding

Problematice ekonomiky produktu nájemního bydlení se ve FINEPu věnujeme již delší dobu. Zastáváme názor, že v Praze má produkt nájemního bydlení obchodní potenciál a mohl by se stát dalším z pilířů odbytu námi vybudovaných bytů, stejně jako je tomu v okolních zemích. Úspěch v takovém případě ale naprosto závisí na tom, zda se podaří nalézt dostatečný počet investorů, kteří budou mít zájem investovat do připraveného a pronajatého portfolia nájemních bytů, neboť developéři tuto roli mohou sehrát jen velice omezeně a krátkodobě. Z tohoto důvodu je klíčové na druhé straně podpořit poptávku po nájemních bytech. Tady by přirozenou roli mohly sehrát například municipality, jakožto střednědobý institucionální nájemce. Výhodou je zejména fakt, že touto formou lze podporu velice konkrétně a flexibilně cílit na jednotlivé rodiny či skupiny a uvést tak v život koncepci a politiku podporovaného bydlení bez vysokých jednorázových nároků na straně veřejných rozpočtů.



Marcel Soural, Trigema

Koncept se opravdu teprve rodí, zatím není úplně jasné, jak bude ve finále vypadat. Nový koncept by měl být vytvořen v souladu s dlouhodobou strategií státní bytové politiky – ta zde ovšem zjevně chybí. Aby to zase nebylo jen plácnutí do vody, které se po volbách opět změní.



Omar Koleilat, Crestyl

Nedomnívám se, že by to mělo nějaký vliv. Celé to chápu především jako kompenzaci následků deregulace nájemního.