

Rezidenční trh má spasit výstavba nájemních bytů

Zahraniční model postavit, pronajmout a prodat investorovi nefunguje

► ANALÝZA

Denisa Novotná | Praha

Když lidé byty nekupují, budou si je alespoň ve větší míře pronajímat. Tak uvažuje stále výraznější část realitního trhu. V praxi však nadšení z výstavby nájemních

potíží přednost bydlení v nájmu před břemenem hypotéky. Česko však patří k zemím s největším podílem vlastnického bydlení, pouze pětina lidí nežije ve svém bytě či domě. Zatímco náměstek ministra pro místní rozvoj Miroslav Kalous (ODS) neočekává výraznou změnu

ni," zdůraznil na Stavebním fóru majitel developerské firmy Trigema Marcel Soural. Neregistruje proto zájem investorů, kteří by se zapojili do projektů nájemního bydlení. „K nám ještě nepřišli," prohlásil Soural.

Bez silného investora se developeři nechtějí do výstavby pouštět kvůli dlouhé návratnosti peněz. Kalkulují totiž s návratností během tří až pěti let, u nájemního bydlení se ale investice vrací za dvacet až třicet let.

V zahraničí zavedený model postavit, pronajmout a prodat institucionálnímu investorovi v tuzemsku zatím nefunguje. „Investor bude trvat na zajištění svých vlastnických práv, a tedy jistotě budoucích příjmů. Naše legislativa je v tomto ohledu nejasná," vysvětlil Soural. Kalous argumenty z realitních firem odráží tvrzením, že Česko nemá na masivní výstavbu nájemních bytů kapacitu: „Rychlý byznys jako v minulých letech není reálný."

Developeři kalkuluji s návratností během tří až pěti let, u nájemního bydlení se ale investice vrací za dvacet až třicet let

bytů naráží na řadu překážek, finančních i právních.

Navíc není jisté, zda trh další byty k pronájmu potřebuje. To se ukáže až poté, co letos skončí regulace nájemného ve velkých městech, která se týká ještě tři stovek tisíc bytů. Praha bude navíc pokračovat v privatizaci bytového fondu. Pro developery takzvaných ležáků to znamená další špatnou zprávu. Část lidí dá v době ekonomických

trendu, poradenská firma Deloitte vidí v nájemním bydlení velký potenciál.

„Nájemní bydlení se v době v ekonomické nejistoty a odklonu od vlastnického bydlení stává předmětem zájmu potenciálních investorů," míní manažer Deloitte pro nemovitosti Filip Endal. Na rozdíl od západní Evropy však na to není zdejší trh připraven. „Právní prostředí je nestabil-

Co má a nemá podporovat stát

Ministerstvo pro místní rozvoj a developeři překvapivě nacházejí společnou řeč v tom, že stát dosud příliš podporoval vlastnické bydlení, hlavně díky odpočtům úroků z úvěrů ze stavebního spoření a hypoték. Nový směr bytové politiky státu, kterým jsou nízkouročené úvěry na výstavbu nájemních bytů, ale developeři považují vzhledem k celkovému objemu v řádu stovek milionů korun za marginální. Ministerstvo oponuje tím, že není jeho úkolem podporovat masivní developerskou výstavbu, ale hlavně menší projekty pro seniory a nízkopříjmové skupiny obyvatel.