

Zmrazení nájmu očima expertů: Zlepší dostupnost bydlení?

Ondřej Tůma/ [penize.cz/zkrácená verze](https://penize.cz/zkrácená-verze)

V Berlíně chtějí na pět let zakázat zvyšování nájmu. Je to cesta správným směrem? Může něco podobného potkat i Prahu? A jaký by měla taková regulace vliv na realitní trh? Dostupnost bydlení ve velkých městech se zhoršuje. Nic na tom nemění ani klesající sazby hypotečních úvěrů, které drží nízko velká konkurence na trhu. „Pořízení vlastního bydlení je stále náročnější a nákladnější. Oproti květnu vzrostla průměrná nabídková cena bytů o 90 tisíc na 3,28 milionu korun. V meziročním srovnání pak cenový průměr vzrostl o 420 tisíc korun,“ upozorňuje Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Kromě cen bytů míří nahoru i nájmy. Zvláště v Praze se pohybují na rekordních úrovních a pro spoustu lidí se tak stávají nedostupnými. Nová koalice na pražském magistrátu sice slibuje, že řešení problémů v bytové politice patří mezi její hlavní priority, nepůjde ale o jednoduchý úkol. Zatímco v Praze se otázka dostupnosti bydlení řeší spíše teoreticky, vedení Berlína přistoupilo k radikálnímu kroku. Proti přemrštěným nájům chce německá metropole bojovat jejich zmrazením. Konkrétně na pět let.

Návrh zákona, která má platit od začátku příštího roku, by se měl schvalovat letos na podzim. Zákaz zvyšování nájmu se samozřejmě nelíbí developerským firmám, podle nichž by se město mělo spíš soustředit na uvolnění stavebních předpisů, což by mohlo vést k vyšší nabídce na realitním trhu a tím pádem i k poklesu cen. Jak se na postup berlínských politiků dívají čeští ekonomové, odborníci z nemovitostního trhu a pražští zastupitelé? Je zmrazení nájemného cesta správným směrem? Dokážou si představit, že by něco podobného mohlo v dohledné době potkat Prahu? A jaký dopad bude mít takové opatření v praxi na realitní trh?

Petr Hlaváček

architekt, pražský zastupitel (Spojené síly pro Prahu), náměstek primátora

Obecně nejsem příznivcem takových regulací. V rámci našich kompetencí se musíme snažit zrychlit povolovací procesy a umožnit investorům, aby doplňovali na trh kvalitní bytové projekty. A zároveň iniciovat kroky, aby bylo město opět schopno bytovou výstavbu připravovat primárně na pozemcích, které mu patří, a počet bytů pod „kontrolou“ se tak začal zvyšovat.

V době nedostatečné nabídky a rostoucích cen by taková regulace mohla majitele demotivovat k pronajímání bytů. Více by spoléhali pouze na nárůst cen jejich bytů v delším horizontu, rozhodně by regulace nepřispěla k intenzivnímu využívání bytového fondu. Regulace by také komplikovala realizaci projektů s nájemním bydlením – jejich ekonomika by zřejmě přestala vycházet a do celého segmentu by vnášela nejistotu.

V důsledku by tedy doplňování potřebných bytů bylo ještě dalším faktorem omezováno a vedlo by to pouze k ještě intenzivnější výstavbě za hranicemi Prahy ve středních Čechách se všemi negativními důsledky. Také je nutno poznamenat, že město Berlín má pod kontrolou téměř 300 tisíc bytů. Může tedy ovlivňovat úroveň nájmu významnějším způsobem než Praha.

Zdenka Klapalová

prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Pokládáme všechna netržní opatření v této oblasti za nesystémová a nekonceptní. Regulace jsou jen cestou k porušování rovnováhy na bytovém trhu. Nedomnívám se navíc, že je situace v Berlíně srovnatelná s pražskou. Preferujeme řešení, které je založeno na zrychlení povolovacího procesu a na standardních mechanismech spočívajících ve výstavbě nového bytového fondu developery se zkušeností prověřenou trhem. Stavební řízení by mělo umožnit pružnější reakci na poptávku. Pokud je nedostatečná nabídka, pak ceny nájmu i ceny kupní rostou. Vedle toho musí investice do realit

skýtat alespoň základní návratnost. Pokud se tento princip poruší, nevyplatí se byty na pronájem stavět ani do nich investovat. Za sebe se pak domnívám, že bydlení není a nebude levný statek. Dostupnost bydlení lze posílit vyšší nabídkou, nikoli administrativní regulací.

Martin Mašát

portfolio manažer Partners investiční společnosti

Zastropování nájemného je přesně to, co jsme tu měli od revoluce až do roku 2012, tedy smutných 23 let. Můžeme přesně Berlíňanům říci, k čemu regulace výše nájmu vede. Všichni, kdo nedostali do vínku regulovaný, a tedy levný nájem, museli platit za zbylé byty násobně více než regulovaní a tedy privilegovaní nájemníci.

A přitom mladým rodinám, čerstvým vysokoškolákům nebo jen aktivním lidem stěhujícím se za prací nikdo nic nedal. Časté byly situace, kdy pět či šest lidí žilo v dvoupokojovém bytě a platili několiknásobně více než paní přes chodbu, která si stěžovala, že za 130metrový byt platí 1500 korun. Odstěhovat se nechtěla a ani nemohla, protože nic tak levného by jinde nesehnala.

Prostě a jednoduše: regulace nájmu vede k mnoha nespravedlnostem a neefektivitám, jako je chátrání bytového fondu, zamrznutí přirozeného fluktuace nájemníků, zhoršení vztahů mezi nájemníky a majiteli. O zhoršení sociálního a materiálního postavení nepriviligované třídy (většinou mladých lidí či majitelů domů) ani nemluvě.

Jan Hájek

jednatel Quantum reality

Situace, která nastala v Berlíně, se týká v různém měřítku i jiných měst Evropy a svým způsobem i Prahy. Nicméně řešení formou zastropování nájmu považujeme za velmi nešťastné. Především proto, že se jedná o zásadní zásah do práv majitelů bytů a tím pádem pokrývá situaci na trhu. Lze očekávat i soudní spory s vlastníky nemovitostí. Hlavním důvodem toho, proč se zhoršila dostupnost cenově únosného bydlení, je omezení nové výstavby kvůli složitosti stavebního řízení. Větší množství nových bytů na realitním trhu způsobí snížení jejich ceny, a to jak v případě prodeje, tak v případě pronájmu. Situace má samozřejmě i souvislost s úrokovou mírou hypoték a jejich dostupností. Pokud by podobné opatření přesto v Praze prošlo, předpokládáme kromě bujení černého trhu i změnu chování investorů, kteří alespoň částečně přestanou investovat do bytů a bytových domů.

Adam Zábranský

pražský zastupitel (Piráti)

V Česku nemá cenu nad podobným opatřením uvažovat, protože představuje velmi silný zásah do majetku. Dokážu si představit hned několik mírnějších smysluplných opatření, která by mohla vést ke zlepšení dostupnosti bydlení. Zásadní problém Prahy je, že se zde staví výrazně méně nových bytů, než po kolika je poptávka. To se snažíme změnit, ale obrátit trend klesajícího počtu nově stavěných PopUpTogglebytů z posledních několika let je složitý úkol. Město například dvacet let nestavilo městské byty, naopak se jich zbavovalo za hubičku.

Nedostatečná nová výstavba ale není jedinou příčinou nedostupnosti bydlení. Dle mého názoru se nelze spoléhat na to, že bytovou krizi vyřeší sám trh. Hodně by pomohlo například zjednodušení extrémně komplikovaných povolovacích řízení nebo zlepšení pozice měst při vyjednávání s developery. To si ale vyžaduje změnu legislativy a vláda by se musela činit.

Zajímavé je, že v Berlíně není bytová krize zdaleka tolik závažná jako v Praze (při porovnání průměrné výše příjmů a nájemného), a přesto tam očividně existuje společenská poptávka po takto radikálních krocích. Je vidět, že Berlín má v oblasti bytové politiky výrazně silnější nástroje. Pro porovnání: Praha zatím neúspěšně bojuje o změnu zákona, aby mohla rozumně navýšit poplatky za krátkodobé ubytování turistů a omezila tak masivní využívání bytů k pronájmům například skrze Airbnb namísto k bydlení, k němuž jsou určeny.

Daniel Kotula

realitní makléř, RE/MAX

Nemám vlastní zkušenosti s nájemním trhem v Berlíně, tedy nemohu přesně posoudit, zda tamní opatření byla opodstatněná a smysluplná. Co se týče pražského trhu, zde mohu napsat následující: V minulých letech jsme zažili silný nárůst nájemného, po zpřísnění podmínek poskytování hypoték ČNB byly prognózy, že lidé na vlastní bydlení už nedosáhnou, poptávka po nájemném silně vzroste a tím i ceny nájemného. Nic takového se nestalo, nájemné od minulého roku stagnuje. Nabídka nájmu je dostatečná k aktuální poptávce. Jednak nynější výše nájmu je vzhledem k výši příjmům na svých maximech, také do nabídky dlouhodobého pronájmu přicházejí byty z Airbnb, které se po řádném zdanění už tolik nevyplácí, a přicházejí také byty z nových developerských projektů, které jsou kupovány investičně za účelem dlouhodobého pronájmu. Tedy žádná regulace v Praze není na pořadu dne.

Jeden tip na závěr: K zásadnímu snížení nájmu by stačilo omezit Airbnb – krátkodobě se takto v Praze pronajímá cca 10 tisíc bytů, v nabídce dlouhodobého pronájmu je 4,5 tisíce bytů. Jakmile by se větší část těchto 10 tisíc bytů dostalo na trh, s cenami dlouhodobého nájmu by to pořádně zamávalo.

Jan Čížinský

Poslanec, pražský zastupitel (Praha sobě) a starosta Prahy 7

Praha není Berlín. Ten je zároveň spolkovou zemí a má zcela jiné zákonné možnosti. Praha má jít cestou, kterou jsme zvolili například v Praze 7 – postupně opravit a budovat bytový fond a stát se silným hráčem na trhu s nájemním bydlením. Naše městská část má systém pomoci pro občany v nouzi. Zajištění bydlení občanům v nepříznivých životních situacích je toho součástí. Byty jsou zařazeny do systému podporovaného bydlení, pod který spadají sociální byty, azyl či byty s pečovatelskou službou. Máme také krizový byt, který slouží k okamžitému řešení bytové nouze našich obyvatel. Jen v loňském roce jsme v režimu podporovaného bydlení pronajali 80 bytů. Díky tomu také nemáme žádné dítě z Prahy 7, které by vyrůstalo v nevhodném prostředí ubytoven. V listopadu 2017 jsme jako první městská část zřídili Kontaktní místo pro bydlení, které lidem pomáhá bydlení najít a řešit s tím spojené problémy.

S lidmi ohroženými ztrátou domova pracujeme. Zaměstnáváme je a pomáháme jim postavit se zpátky na nohy. Zefektivnili jsme práci s dlužníky, aby se dokázali vymanit z dluhových pastí a nepřišli o bydlení. Bytový fond Prahy i Prahy 7 je omezený. K našim stěžejním úkolům tak patří rekonstrukce a rozšiřování počtu obecních bytů.

Martin Stanoev

expert pro bytovou politiku

Prioritní je otázka: proč k tlaku na regulaci nájmu dochází? Odpověď v Praze je asi jednoduchá – špatná dostupnost bydlení. A nejde jen o ceny nájemního bydlení, ale i dostupnost vlastnického bydlení. Není to jen problém Prahy, ale i dalších větších měst v ČR. Cest k zvýšení dostupnosti nájemního bydlení je potom víc. Dostupné obecní bydlení samo může snižovat tržní ceny nájmu. Regulace soukromého sektoru nemusí být přitom jen omezením, ale může být spojena i s motivací v podobě investiční pobídky pro dostupné nájemní bydlení. Situace v Berlíně pak ukazuje na jednu věc. Pokud dostupnost bydlení pro střední vrstvu překročí určitý kritický práh, může se objevit poptávka po radikálních řešeních (vyvlastnění bytů). Takovým situacím by se bytová politika měla snažit předcházet. Radní v Praze jsou ve složité situaci, pokud jsou postaveni před požadavek v krátké době zlepšit dostupnost bydlení pro střední vrstvu v Praze. Z hlediska bytové politiky pak dávají smysl dvě otázky: jaké jsou další možnosti zlepšení dostupnosti bydlení? A co se stane, pokud situaci necháme, tak jak je? Tedy budeme spoléhat především na volný trh a vývoj jeho cen.

Lukáš Kovanda

hlavní ekonom Czech Fund

Za zdražující berlínské nemovitosti může Berlín sám a může za ně také Frankfurt, tedy tam sídlící Evropská centrální banka. Berlíňané jsou neradi, když se ve městě staví. Jeden příklad za všechny: Roku 2014 v městském referendu odmítli, aby se část bývalého letiště Tempelhof zastavěla, a to i cenově dostupnými byty. Takže německá metropole se dnes může chlubit parkem a volnočasovou zónou, jež je o třetinu větší než celé Monako. Avšak bytů je o to méně, jsou tedy o to vzácnější, o to dražší. Zatímco tedy Berlín sám, respektive Berlíňané omezují nabídku bydlení, Frankfurt zesiluje poptávku po něm. Před bankrotem zachránil Řecko i Itálii, ovšem nebylo to jen tak. Už sedm let za tím účelem soustavně oslabuje euro a sráží úroky do záporu, takže běžné investice moc nevynášejí. Tím pádem roste atraktivita investičních nemovitostí, včetně těch berlínských. Neinvestují však do nich jen Němci, ale i cizinci včetně Warrena Buffetta.

Těm je kromě obecně stlačovaných úroků dalším lákadlem oslabované euro, které umožňuje Řecku a Itálii vůbec přežít, leč které rovněž cizincům čistě už jen z hlediska prostého kurzového přepočtu zlevňuje berlínské nemovitosti.

Kde se omezuje nabídka a současně zesiluje poptávka, tam bývá výsledkem růst ceny. Její zastropování už střednědobě nic neřeší. Dá to vzniknout černému trhu, zintenzivní krátkodobé pronajímání za nezastropovanou cenu či povede k tomu, že část bytů bude zůstat převážně prázdná, jelikož zastropovaná cena nepokryje nutné výdaje například na rekonstrukce či renovace.