Jiří Pácal

PŘED DVACETI LETY VYNÁŠELY NÁJMY VÍCE

Investor do nájemního bydlení by si měl určitě připravit z větší části hotovost a počítat s tím, že ročně dostane zpátky maximálně čtyři procenta, říká Jiří Pácal, jehož společnost Central Europe Holding investuje do činžovních domů.

Daniel Novák
Foto Michael Tomeš

Tržní nájemné roste. Je už na takové úrovni, že se nájemní bydlení stane zajímavým pro větší investory, jako je tomu v Německu či v Rakousku?

Situace na trhu se zásadně nemění. Nájemné sice roste, ale rostly i ceny bytových nemovitostí, oprav, rekonstrukcí, správy domů a podobně. Výnosy tak zůstávají na podobné úrovni. Kdo chtěl vydělávat na nájemném, měl možnost před dvaceti lety, to byly zisky z pronájmu čtyřnásobné dnešních. Ale i přes poměrně malé výnosy by šlo o zajímavou investici. Pronájmy však poškozuje zcela něco jiného. Špatně nastavená legislativa, pomalé soudy. Nájemce, který neplní řádně podmínky nájmu, vás může poškozovat velmi dlouho a pohledávky jsou často nedobytné. Pronajímatel nemůže zasáhnou do toho, jak je využíván jeho byt z hlediska osob či zvířat. Problémů u pronajímatele je více, a hlavně ty stojí za neobsazeností některých bytů a způsobují nájemnímu trhu problémy.

Na jaké úrovni jsou v současnosti výnosy z běžných nájemních bytů? Co je ovlivňuje?

Reálné roční výnosy jsou kolem dvou až čtyř procent, pokud však nepřijde něco nepříjemného. Například živelní pohroma nebo neseriózní nájemce. Ti přicházejí častěji než krupobití. Výnos je poměr mezi příjmy z nájmu a náklady, které pronajímatel má. Častou chybou je poměřovat pouze cenu bytu k dosažitelnému nájmu. Nájem nikdy nemáte ze sta procent. Nájemci se mění a občas neplatí. Pronajímatel nese mnoho nákladů. Opravuje, rekonstruuje, platí správu, právní služby, pojištění, revize ne vždy smysluplné a zbytečnosti typu průkazu energetické náročnosti budov. Důležité je počítat nejen s aktuálními náklady, ale i s budoucími, a vytvářet rezervy.

Doporučil byste investici do nájemních bytů? Pokud ano, kde? Je lepší soustředit se na dlouhodobé stabilní nájmy, nebo je výhodnější pustit se do krátkodobého ubytování?

Investice do nájemního bydlení bych doporučil, ale jen za určitých podmínek. Vhodné je to v lokalitě, kterou znám a je mi dostupná. Investice by měla být z větší části z volných prostředků. Je nutné počítat s rezervou na budoucí náklady. Nájemce je potřeba dobře vybrat, nejlépe s referencemi. Dlouhodobé nájmy jsou bezpečnější a méně pracné. Na krátkodobých lze vydělat více, ale jsou i vyšší náklady, a hlavně je třeba vynakládat více času. Pokud chce nějaký subjekt pronajímat větší množství bytů, například celý bytový dům, musí si zajistit i dobrého a zkušeného správce. Já jdu cestou dlouhodobých nájmů.

Developeři se nájemnímu bydlení dlouho vyhýbali. Nyní se ale objevují projekty jako Luka Living. Znamená to, že se trend obrací?

Myslím že ne. Jde o jeden ze dvou projektů a všichni ho znají, protože jiné nejsou. Kapička v moři. Vzhledem k tomu, že ochrana pronajímatele je u nás velmi slabá, špatně se dělají obchodní plány. To zhoršuje možnosti získání standardních úvěrů u bank, a tedy přístup k penězům. Moderní nájemní bydlení tak může stavět jen ten, kdo má na dlouho dost volných prostředků a neočekává nikterak vysoké zisky. Jde spíše o uložení peněz a případný zisk přinese až budoucí negarantovaný růst cen. Navíc běžný developer umí postavit a prodat, neumí však pronajímat a spravovat nájemní byty. To je zcela jiná profese, chce to i jiné lidi a zázemí.

Jak ovlivňují nabídku nájemních bytů a výši nájemného platformy typu Airbnb?

Tyto platformy odčerpají v některých lokalitách poměrně významnou část nájemního fondu. Sníží tím nabídku a zvýší nájemné i o desítky procent. Z pohledu běžného pronajímatele to je sice výhoda, ale trh to narušuje. Navíc to je v podstatě podnikání z oblasti cestovního ruchu a nemá se odehrávat v bytových nemovitostech. Domy s krátkodobě pronajímanými byty nefungují dobře.

Jaké jsou v současnosti největší bolesti nájemního trhu?

> **REÁLNÉ ROČNÍ VÝNOSY JSOU KOLEM DVOU AŽ ČTYŘ PROCENT, POKUD NEPŘIJDE NĚCO NEPŘÍJEMNÉHO. NAPŘÍKLAD NESERIÓZNÍ NÁJEMCE. TI PŘICHÁZEJÍ ČASTĚJI NEŽ KRUPOBITÍ.**

Všichni, kdo skutečně pronajímají byty a mají s tím zkušenosti, vám potvrdí, že je to nedostatečná ochrana pronajímatele. Ti ostatní pak mluví o nedostatku bytů, volných bytech, o investorech, co hromadí byty, nenasytných pronajímatelích a třeba i o Airbnb. Zbytečně přehnaná ochrana nájemce paradoxně pomáhá těm, co poškozují, nechovají se seriózně. Slušného nájemníka si každý pronajímatel váží, přináší mu zisk. Čím déle u něho v nájmu zůstane, tím lépe.

Občanský zákoník se sice tváří, že je vyvážený, ale opak je pravdou. Nájemce sice skutečně lze vypovědět, ale nelze jej přimět, aby byt také řádně odevzdal. Toho se dá dosáhnout jen přes soudy – pomalé soudy – a následně s exekutorem. Tedy za mnoho měsíců či let máte vybydlený byt a pohledávky za někým, koho nikdy neseženete. To je skutečný důvod, proč se někteří vlastníci bojí byt pronajmout.

Dalším problémem je pomalá výstavba, která by vzhledem k růstu počtu obyvatel nahrazovala mizející byty a přinášela nové.

A nelze zapomenout ani na neexistující systém péče státu a obcí o bydlení potřebných. Bytový fond se jim rozpustil a nápady politiků a lidí kolem, jak to řešit, jdou často zcela mimo realitu.

Od konce regulace nájemného uplynulo sedm let. Je její vliv na trhu ještě nějak znát?

Určitě je. Jednak v přetrvávajícím pokřivém náhledu na nájemní bydlení, jednak v pozůstatku nájemních smluv na dobu neurčitou, což ve skutečnosti znamená navěky. K tomu nízké nájmy. Občanský zákoník je umožňuje zvýšit maximálně o dvacet procent po dobu tří let. Z nízkých základů nájmů je nárůst pomalý a tr už je mnohem dále.

Jak časté jsou soudní spory o výši nájemného mezi pronajímateli a nájemníky?

Časté nejsou. Nově se smlouvy uzavírají zpravidla jen na několik let. U starých smluv z doby regulace by se to i nabízelo, ale řada vlastníků to nemá sílu řešit, je to na roky. Soudy moc nevědí, jak rozhodovat, co je obvyklý nájem. Seriózní mapy nájemného neexistují a ani se nevytváří platforma, jak je získat. Přitom by to nebylo nic tak složitého a trhu, sporům, rozhodováním, jak s bytovou politikou a podobně, by to velmi pomohlo.

Kam se bude nájemní trh dále ubírat?

Myslím, že nájemné bude kopírovat vývoj příjmů domácností. Zájem o nájemní bydlení vzroste a je to dobře. Na komerční bázi se ale ještě dlouho stavět ve větším nebude. Bytový trh potřebuje vyváženost mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Oboje má svá pro a proti. Přál bych si, aby se narovnala legislativa a zrychlilo rozhodování soudů v případných sporech, například zavedením rychleji rozhodujících soudních tribunálů. Řada sporů je banální povahy a lze je řešit rychle. Vlastníci se pak budou méně bát pronajímat, nájemci budou více vítáni a nebude se zneužívat.

Celý bytový trh však může postavit na hlavu třeba špatně uchopené sociální bydlení. Doslova hrůzných nápadů už v tomto směru bylo dost. Pokud nebude cílené, efektivní, rychle proveditelné, a naopak široké a zneužitelné, bydlení dostane těžký zásah. Proto je v bytové politice třeba více selského rozumu a méně politikaření. Trh bez deformací bude fungovat mnohem lépe. ■