ROZHOVOR

Kdo nemá důvod k prodeji, nemovitost drží. Bydlet v nájmu není krok zpět, říká majitel realitní firmy

„Způsob, jak rychle nastartovat nabídku na trhu s byty či pronájmy, bych hledal ve změně legislativy, daňových pobídkách a podobně," říká v rozhovoru pro HN Jiří Pácal, majitel Central Europe Holding.autor: Milan Bureš

- **Julie Hrstková**, komentátorka HN

18. 10. 2021 00:00 / 9 minut čtení

BYDLENÍ NÁJEMNÉ ÚROKOVÉ SAZBY

Ceny bytů podle poradenské společnosti Deloitte jen ve druhém čtvrtletí letošního roku v krajských městech a v Praze stouply bezmála o pětinu. Tempo růstu bylo nejvyšší od roku 2015. Nabídka nových bytů nestačí poptávce. Rychlá výstavba a velká nabídka levných bytů jsou zatím přes veškeré sliby politiků iluzí. „Způsob, jak rychle nastartovat nabídku na trhu s byty či pronájmy, bych hledal ve změně legislativy, daňových pobídkách a podobně. Výstavba ze strany státu nebo obcí je sporná a rozdávat pozemky soukromým subjektům nelze," říká v rozhovoru pro HN Jiří Pácal, majitel realitní společnosti Central Europe Holding a poradce Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

HN: Ceny nemovitostí rostou, Česko už ale několik podobných období v historii zažilo. Bytová horečka přišla například před vstupem do Evropské unie či v roce 2007, před finanční krizí. Čím se liší současná situace?

Současný růst cen určitě podporují nízké úrokové sazby na úvěrovém trhu a nejistota z budoucnosti. To je pro všechna ta období společné.

V minulosti byla hlavní příčinou růstu cen hlavně poptávka tažená silnými populačními ročníky. Při vstupu do unie tady navíc panovala z dnešního pohledu legrační nejistota, že nás vykoupí cizinci.

Nyní si však nemyslím, že jde o rostoucí poptávku, ale naopak. Není nabídka, kdo nemá vážný důvod k prodeji, nemovitost drží. Porovnáme-li počty transakcí s celkovými počty domů a bytů, vychází z toho, že rodinný dům se prodává v průměru po 50 letech a byt po 22 letech. To, co teď vidíme, je zamrzlý trh s přehřátými cenami. A k tomu se nových bytů staví méně, než je potřeba. Pokud vidíme novou výstavbu, jde převážně o rodinné domky.

SOUVISEJÍCÍ

Chystaná vládní koalice plánuje první velkou změnu. Překope stavební zákon, vyjde vstříc volání obcí

13. 10.

Příběh nového stavebního zákona míří k dalšímu zvratu. Co nejrychleji ho chtějí změnit koalice Spolu (ODS, KDU-ČSL a TOP 09) a PirSTAN, které...

HN: Existuje reálný způsob, jak rychle administrativně zabrzdit růst cen?

Asi jedině hrubou silou, čímž se rozvrátí celý systém bydlení. To není vůbec nutné. Byty se za současné ceny prodávají, protože jsou kupci. A ceny jsou vysoko, protože je málo bytů na trhu. Stát by měl pomoci těm, kteří jsou v obtížích, objektivně se na trhu neuplatní, a pro zbytek vytvářet co nejlepší legislativní či daňová pravidla. Například kombinace půjček pro mladé a
zároveň prodloužení daňového testu na 10 let jde podle mě právě opačným směrem.

HN: Nemovitost je prý jediné aktivum, které dlouhodobě dokáže odolat inflaci. Dává koupě bytu smysl i při současných cenách s ohledem na zvraty v minulých letech?

Pořízení vlastního bydlení dává vždy smysl, pokud jej potřebujete, finančně to zvládnete a jste ochotní se starat. Každý ale musí zvážit, jak velký byt, na jak dlouho a kde potřebuje. Pokud to člověk nemá v životě srovnané, počkal bych. Bydlet v nájmu není žádný krok zpět.

HN: Kdo nemá na celý byt, nyní může investovat do nemovitostí prostřednictvím realitních fondů. Ty investorům nabízejí zhodnocení kolem pěti šesti procent. Je takové zhodnocení reálné?

Pouze z výnosů to možné není. Aby byl výnos z investice pět až šest procent ročně, musí dosáhnout hrubý výnos vzhledem k pořízení okolo 10 procent. Takové bytové nemovitosti se na trhu najít nedají a každý si to snadno sám spočítá. Vyššího zhodnocení lze dosáhnout přeceněním majetku, ovšem pouze v případě, že dále porostou ceny bytových nemovitostí. To možné je, ale nikdo vám to nezaručí.

HN: Ceny bytů se dostaly do volební kampaně, jedním z návrhů bylo třeba speciální zdanění majitelů více bytů. Případně zdanění prázdných nemovitostí, které mimochodem existuje i v jiných zemích. Mělo by to z hlediska zájemců o bydlení pozitivní vliv na ceny bytů, nebo by se jen zdražily nájmy?

Pevně věřím, že ani tento, ani jemu podobné nápady se realizovat nebudou. Pokud ano, bude na trhu zmatek, budou se vymýšlet různé úkroky, obcházení a k trvalému poklesu cen ani nižším nájmům to rozhodně nepovede.

Současná situace vznikla proto, že se stát a obce vykašlaly na nájemní bydlení, a proto se o ně musí u nás postarat soukromý sektor. Chceme-li posílit nabídku na trhu o volné byty, motivujme vlastníky k pronájmu pozitivně.

HN: Zrušení daně z nabytí nemovitosti ministryně financí Alena Schillerová obhajovala tím, že výsledkem bude snížení ceny nemovitostí. V praxi cena neustále roste. Proč?

Zrušení daně z nabytí překvapilo asi hodně lidí a zjednodušilo se tím mnoho operací na realitním trhu. Ale vliv na snížení ceny to ani mít nemohlo, to je úvaha mimo. Kdo

měl milion korun na pořízení nemovitosti plus čtyři procenta na daň, měl následně 1,04 milionu na koupi. Proč by tedy ceny měly klesat?

HN: Podle některých politiků je jediné, co zastaví ceny bytů, mohutná výstavba desítek tisíc bytů za rok. Nakolik je pravděpodobné, že by při současných cenách stavebních materiálů i rostoucích mzdách opravdu došlo k výraznému snížení cen bytů?

To je řešení na velice dlouhou dobu, přesto novou výstavbu nutně potřebujeme. Roste počet obyvatel, potřebujeme obměňovat zastaralý bytový fond, modernizovat. V brzké době to však ceny snížit nemůže. Způsob, jak rychle nastartovat nabídku na trhu s byty či pronájmy, bych hledal ve změně legislativy, daňových pobídkách a podobně. Výstavba ze strany státu či obcí je sporná a rozdávat pozemky soukromým subjektům nelze.

HN: Jak velký podíl na současném růstu cen v Praze mají nákupy ze strany velkých fondů?

Čistě nákupy fondů zatím podstatné nejsou. Jde-li o takzvané investiční byty, odhaduji, že se na celkových prodejích podílejí ze 30 až 40 procent. Také platí, že čím starší budova, tím více bytů se v ní pronajímá. O překvapení ale nejde. Naopak. Platilo to vždy, již od 90. let. Každý, kdo vlastní byt, si může odhadnout, kolik bytů v jeho domě se pronajímá. Pokud by to tak nebylo, nebyl by nájemní sektor, který je potřeba. Obce ho rozdaly.

HN: Podle předvolebních slov ČSSD je v Česku okamžitě k dispozici 70 tisíc prázdných bytů a většinu prý vlastní realitní fondy. Vyřešila by dostupnost bytů pokuta pro jejich majitele, jak navrhuje strana?

Myslím, že to je takové nepodložené střílení informacemi. Pokud to jsou byty za Česko, pak je prázdný každý šedesátý, nebo za Prahu, tedy každý osmý? Ani jedno číslo nesedí. Pokud v Česku vlastní byty fondy, tak v Praze. Ale ani tady to není žádný významnější hráč, většinu bytových domů vlastní fyzické osoby. Dostat byty okamžitě na trh lze jedině ve spolupráci se soukromými vlastníky. Pokud mají volné byty,

důvodem bude špatný technický stav nebo obava z pronájmu někomu, kdo jim způsobí porušováním pravidel problém. Pokud stát zvládne pronajímatelům legislativně či daňově pomoci s odstraněním obtíží, může se výsledek objevit poměrně brzy. Represemi ne.

HN: Centrální banka začala zvyšovat úrokové sazby. Do jaké míry to zchladí růst cen nemovitostí?

Myslím, že aspoň prozatím se nic nestane. V případě dalšího navyšování asi trochu ano, ale až s delším odstupem. Předpokládám, že si případného mírného snížení nikdo ani nemá šanci všimnout, či ho dokonce seriózně spočítat. Ceny jsou u nás značně volatilní a poptávka je vzhůru netáhne.

HN: Hitem komunálních politiků posledních let je návrat k družstevnímu vlastnictví. Nakolik může družstevní výstavba konkurovat developerské a snížit ceny?

Těžko. Někdo musí družstvo, a tedy i výstavbu, řídit, zajistit celý proces výstavby stejně jako developer. Ovšem bez aparátu, často zkušeností a navíc – s jakou motivací? Družstvům fandím, fungují dobře. Pokud výstavba, tak u velkých družstev, která to zvládnout mohou, nebo u menších staveb, kde se družstevníci-stavebníci budou znát. To, že budou družstevní byty stavět obce, slyšíme už několik let a nedávám tomu ve větším šanci.

HN: Do jaké míry vyřeší nájemní trh zákaz Airbnb?

V omezené míře a na omezených územích asi trochu ano. Pro celý nájemní trh to zásadní význam mít nemůže.

HN: Za tři dekády nebyli politici schopní domluvit se na sociálním bydlení. Je státní výstavba správnou cestou?

Sociální byty by neměly být konkrétní vyčleněné jednotky, ale systém, který zachytí potřebné a pomůže jim. Takový funkční a jednoduchý systém pomoci nám chybí.

Stavět domy, jež by celé sloužily jako sociální, mi zavání segregací. Stavět nájemní byty však určitě stát může, jen to asi nebude efektivní a ani rychlé řešení. Líbí se mi myšlenka pronájmu volných soukromých bytů, kterým by stát či obce garantovaly platbu nájmů a ochranu majetku. Takové byty by byly následně podpronajaté potřebným vybraným podle priorit v dané obci.

HN: 56,4 procenta Berlíňanů v referendu hlasovalo pro vyvlastnění bytů velkých pronajímatelů. Měla by jít touto cestou i velká česká města?

To je velice smutné, až tragické a cesta k něčemu dobrému to rozhodně není. Berlín si nejprve zboural panelová sídliště a hrdě hlásil, jak za rozmělněné panely postavil komunikace. Teď jim byty chybí a chtěli by je brát někomu, kdo je řádně koupil a provozuje? Jak by takový nízkopříjmově provozovaný bytový fond asi dopadl?

HN: Nájemníci si stěžují na ceny. Kde ale vidíte největší problém nájemního trhu z hlediska majitelů a jak by se měl řešit?

Předně si nemyslím, že se vysoké nájmy vyskytují všude. V regionech není situace tak složitá. Početně na tom náš bytový fond není špatně, spíše je zastaralý a potřeboval by často modernizovat.

Pro majitele je obtížné vyřešit problémy s nájemníkem, který porušuje podmínky nájmu, což poškozuje i ostatní nájemce. Tam bych viděl pomoc jako potřebnou, která zvýší nabídku bytů na trhu. Slušného nájemníka si pronajímatelé snaží udržet. Dále by mohlo pomoci nezatěžovat pronajímatele nesmyslnými náklady, jakými byly například průkazy energetické náročnosti budov.

HN: Jak by se měla posílit nebo změnit práva majitelů i nájemníků tak, aby mezi nimi panovala větší důvěra? V západní Evropě je běžné požadovat po budoucím nájemníkovi například výpis z účtu či reference předchozích majitelů.

Majitel vstupuje do vztahu milionovým majetkem, je čitelný a dohledatelný. Oproti nájemci, u kterého u nás není zvykem, aby předkládal reference z předchozího bydlení, potvrzení o zaměstnání, bezdlužnosti a podobně. Tak jako se připravují seznamy kvalitních pronajímatelů, by bylo fajn zavést také informace o kvalitních nájemnících.

HN: Je současná situace na nájemním trhu skutečně zoufalá, nebo jde o problém vybrané skupiny obyvatel?

Já bych situaci jako zoufalou nehodnotil. Zatím mi vychází, že si spíše nájemníci vybírají pronajímatele, ne obráceně. S vysokými cenami bytů i nájmy u nás pomáhají často celé rodiny. Mladí také zůstávají déle u rodičů nebo bydlení mohou sdílet. Je potřeba postarat se o handicapované a ty, kdo dělají prospěšné činnosti bez patřičného ohodnocení. Naštěstí máme zatím stabilní pracovní trh, příjmy rostly. Je jen škoda, že nájemní sektor je u nás poměrně slabý, obce se svých bytů zbavily. Větší podíl nájemního bydlení tlumí cenové výkyvy.

Článek mě zaujal

Mám výhrady