

JAKÉ TRENDY OVLÁDAJÍ TRH S NÁJEMNÍM BYDLENÍM



MARTIN RÁŽ
HAVEL & PARTNERS



MILORAD MIŠKOVIĆ
KARLIN PORT REAL ESTATE

Český trh nájemního bydlení prochází změnou. Kvůli drahým bytům a hypotékám výrazně narostla **POPTÁVKA PO NÁJMECH**, což tlačí vzhůru i ceny nájemného. Zatím ovšem trhu dominuje roztržitá nabídka individuálních pronajímatelů. *Na nástup silného sektoru institucionálních nájemních projektů, které by změnily i zažitá pravidla, si bude muset Česko ještě počkat, shodují se experti v Kulatém stole Estate.*



DAVID MAZÁČEK
MBARE

V souvislosti s vysokou úrovní cen rezidenčních nemovitostí a vysokými úrokovými sazbami na hypotéky se hovoří o novém trendu přechodu od vlastnického k nájemnímu bydlení. Půjde o dlouhodobý trend, kdy se postupně bude zvyšovat podíl lidí bydlících v nájmu, nebo jde jen o krátkodobý výkyv do doby, než zase zlevní hypotéky?



MILORAD MIŠKOVIĆ

Bude to dlouhodobý trend. Je jen shoda náhod, že se tento zlom potkává s obdobím vysokých úrokových sazeb. I bez něj by se začal podíl nájemního bydlení zvyšovat. Týká se to hlavně mladých lidí. Jde o generační změnu, která se odehrála už dříve v jiných zemích západní, ale i střední Evropy a přichází do Česka. Fakt, že v Česku a na Slovensku, stejně jako v bývalé Jugoslávii, lidé nebyli a nejsou zvyklí bydlet v pronájmu a v naprosté většině bydlí ve vlastních bytech a domech, je v kontextu západní Evropy anomálie. Třeba 55 procent Švýcarů nikdy nemovitost nevladnili, totéž platí pro 50 procent Němců. V bývalém Československu i v Jugoslávii byly totiž nemovitosti vždy jedna z mála možností, jak se daly uložit bezpečně peníze.



DAVID MAZÁČEK

Bude se jednat o dlouhodobý trend, který ale pravděpodobně poleví v momentě, kdy klesnou hypoteční sazby, nebo posílí dopravní infrastruktura do měst v blízkém okolí Prahy s plnou občanskou vybaveností. Podíváme-li se do západní Evropy, tak tam je podíl nájemního bydlení ve velkých městech výrazně vyšší než v České republice, a tímto směrem se bude i náš trh ubírat. To ovšem neznamená, že se nebudou prodávat byty koncovým majitelům. V Praze v minulých letech poptávka výrazně převyšovala nabídku a situace, že nyní se byty neprodávají, neznamená, že poptávka odešla, je pouze zabrzděná a odložená. Pro část populace, především mladší lidi, znamená nájemní bydlení určitou svobodu, možnost se nevázat na dané místo, resp. tuto vázanost odložit na později, až se budou chtít usadit. Do určité míry se začíná měnit kultura bydlení – především pro mladší generace, které dokážou svoje úspory zhodnocovat na finančních trzích, se bydlení stává mnohem více spotřebním než investičním statkem. V případě Prahy není pro mnoho lidí problém výše hypotéky, ale akontace na byt v preferované lokalitě, která se šplhá do milionů korun.



MARTIN RÁŽ

V tomto případě je třeba rozlišit pražský trh a zbytek republiky. Kdyby se v regionech dočasně zvýšil počet nájemních bytů, není cena bydlení v poměru k průměrným rodinným příjmům v regionech až tak vysoká. Spíše tedy v regionech čekáme výrazné oživení zájmu o vlastnické bydlení, jakmile opět zlevní hypotéky. Souvisí to i s konzervativismem české populace a častým snem o domku se zahradou, který je v regionech obecně výrazně dosažitelnější než v Praze. Co se ale týká Prahy, pozorujeme v nezanedbatelném množství developerských projektů provádění změn, stavebních i dalších, které jsou zacíleny na nájemní bydlení. V případě Prahy se tedy domníváme, že rostoucí počet nájemních bytů oproti vlastnickému bydlení má charakter trvalejšího trendu.

Ceny nájemného v posledních kvartálech poměrně rychle rostou. Do jaké míry je to způsobeno růstem poptávky po nájemním bydlení a do jaké míry jde o proces, kdy nájemní dohánějí předchozí rychlý růst cen rezidenčních nemovitostí, aby vlastníkům zajistily přiměřenou návratnost investice?



MILORAD MIŠKOVIĆ

V prvé řadě je třeba říct, že v Praze je pořád velký deficit bytů, který se pohybuje, dle mého názoru a propočtu, kolem 120 tisíc bytových jednotek. Složitě a pomalé povolovací procesy mohou za to, že nemůžeme (všichni developeři v Praze) na trh dát dostatek bytů. Proto jejich ceny rostou. Stávají se v kombinaci s drahými hypotékami pro řadu lidí nedostupné a ti pak hledají bydlení v nájmu. U secondhandových bytů nájemné roste, ale ne ve všech lokalitách, nejvíce se to týká centrálních částí Prahy. Pak jsou konsolidované projekty, jaké třeba připravujeme v projektu Vyšehrad Railway Station, kde nabídneme trhu 167 menších bytů včetně služeb. V takových projektech, kde budou mít nájemníci dostatek parkovacích stání a služby v rámci jednoho komplexu, už je dnes nájemné zásadně vyšší a pohybuje se mezi 550 a 700 korunami za metr čtvereční a měsíc.



DAVID MAZÁČEK

Kdyby nebyla poptávka na trhu, která je ochotna zaplatit vyšší nájemné, nebylo by možné nájemní zvyšovat. Trh nájemního bydlení je zatím bližší spíše dokonalé konkurenci – velmi velké množství pronajímatelů s velmi malým množstvím bytů připadajících na každého z nich. Většina investičních bytů je pořízena na hypotéky, takže pronajímatel je nucen byt pronajmout za cenu, kterou je ochoten zaplatit trh. Samozřejmě poptávku po nájemním bydlení posiluje nedostupnost koupě bytu nebo odložení poptávky kvůli turbulentní ekonomické situaci a dále příliv uprchlíků z Ukrajiny, kteří hledají byty k pronájmu. Konec pandemie a návrat krátkodobých pronájmů přes Airbnb v centru a širším centru Prahy ubral byty z nabídky, čímž také přispěl ke zvýšení cen nájemného. Pohled na nájemní trh vyžaduje celkové pochopení dalších disciplín trhu a širších ekonomických souvislostí. Právě takový vhled se snažíme přinést našim studentům v programu MBA Nemovitosti a jejich oceňování na Vysoké škole ekonomické v Praze.



MARTIN RÁŽ

Roste nejen rezidenční nájemné, ale týká se to v nějaké míře všech segmentů trhu. Domníváme se, že nejvíce to souvisí s makroekonomickým prostředím, inflací a požadovanou vyšší výnosností nájemného v poměru jednak k významně rostoucím nákladům na stavbu a údržbu nemovitostí, případně i k finančním nákladům vlastníka (opět tedy jde o úrokové sazby). Teprve v druhé řadě jde o poměrování k ostatním alternativním formám investic. Jako primární ale vidíme prvně jmenovaný faktor, tj. růst nákladů a inflaci.

Developeři se nyní pouští do stavby nájemních projektů nebo vyčleňují části svých projektů pro nájemní bydlení. Výše nájemného u nových projektů je v Praze zhruba o čtvrtinu vyšší, než je průměr trhu. Znamená to, že se developeři soustředí hlavně na vyšší segmenty trhu s bonitnější klientelou, a dá se čekat, že se začnou stavět i projekty v nižším standardu s nižším nájemným?



DAVID MAZÁČEK

Projektů nájemního bydlení a developerů, kteří se pouští ve velkém do takových projektů, moc není. Problém je, že projekty nájemního bydlení není po dokončení komu prodat, takže developer si musí projekt nechat ve svém vlastnictví nebo ho předat do jiného portfolia v rámci své vlastní struktury. Reálně jsou na trhu dva velcí čeští investoři, kteří jsou schopni takové projekty kupovat v Praze a Brně. Zahraněním investorům kvůli řadě překážek, úrokovým sazbám a měnovému kurzu nedává finanční smysl do nájemních projektů v ČR investovat. Pokud jde o výši nájmu, je třeba si uvědomit dva aspekty. Nové projekty jsou optimalizované, co se týče ploch bytů a dispozic, tzn. na metr čtvereční je možné poptat vyšší nájemné. Nájemní byty v nových projektech mají také výrazně nižší náklady spojené s energiemi a fondem oprav, takže o část ušetřených prostředků lze navýšit nájem. To, že nové projekty jsou stavěny pro bonitnější klientelu, je logické, protože jde o nové projekty. Není možné se u nich dívat ale jen na cenu za metr čtvereční.



MARTIN RÁŽ

Výstavba bytů v Praze je nedostatečná. Projektů je v poměru k poptávce málo, není jednoduché sehnat vhodné pozemky, povolovací procesy jsou nesmírně zdlouhavé a výstavba náročná, časově i finančně. Vzhledem k tomu celkově dává smysl soustředit se na vyšší jednotkové ceny prodeje či nájmu, tedy samozřejmě i bonitnější klientelu. Lapidárně řečeno, postavit úmyslně levný byt není významná úspora oproti stavbě dražšího bytu, kde je ale vyšší výnos. Diskuze o nižších standardech jsme nicméně zaznamenali. Řada developerů o tom hovoří, zejména v lokalitách, které se nedají prohlásit za prémiové. Významným kvalitativním rozdílem však prozatím brání stavební předpisy a technické normy. Z hlediska stavebního práva a územního rozvoje neexistují drahé a levné standardy. Normy týkající se například oslunění, odhlučnění, parkovacích stání či také zdanění (byt vs. ateliér) obecně neumožňují významné snížení finanční náročnosti rezidenční výstavby jejím zařazením do nižší kategorie. To vše samozřejmě nahrává stálému růstu cen bytů, sekundárně i nájemného.



MILORAD MIŠKOVIĆ

Dá se čekat, že v lokalitách mimo širší centrum Prahy, ale pořád s dobrou dopravní dostupností, budou developeři zaměřeni na masový trh připravovat větší nájemní projekty. Platí, že čím větší je projekt, tím nižší může být nájemné na metr čtvereční. Takových projektů je v plánu několik. Sami jednáme o koupi jednoho v Praze 4, kde z bývalé kancelářské budovy chceme udělat zhruba 300 malometrážních nájemních bytů. Samozřejmě, že už jen díky lokalitě bude nájemné nižší než pod Vyšehradem.

Zatím trhu nájemního bydlení dominují individuální pronájmy. S budováním nových čistě nájemních projektů a potřebou jejich financování se do tohoto segmentu stále více posouvají investiční fondy, případně institucionální investoři, kteří mají v portfoliu stovky a někdy i tisíce bytů. Jak tento posun od individuálních k institucionálním pronajímatelům změní český trh s nájemním bydlením?



DAVID MAZÁČEK

Institucionálních investorů je zatím velmi málo. V regionech to může fungovat lépe, protože tam v tomto segmentu působí i další české fondy, naopak chybí institucionální investoři. Pokud na trhu vzniknou dva až tři projekty nájemního bydlení za rok, tak to trh nezmění ani neposune k institucionálnímu nájemnímu bydlení. Pouze se vytvoří alternativa k individuálním pronájmům, pravděpodobně o něco dražší, preferovaná částí populace.



MILORAD MIŠKOVIĆ

Institucionální nájemní bydlení může trh s nájmy hodně stabilizovat. Čím více bude v Praze takových velkých konsolidovaných projektů, tím menší problém budeme mít například s krátkodobými pronájmů typu Airbnb. Tyto pronájmy budou lépe regulované. Provozovatelé velkých nájemních projektů část bytů vyčlení pro tyto krátké pronájmy a ve zbytku budou klasické nájemní byty tak, aby se navzájem nerušily. A naopak u bytů, které vlastní individuální majitelé, se místo krátkodobých pronájmů budou hledat dlouhodobí nájemci.



MARTIN RÁŽ

Příliv výrazného množství zejména zahraničního kapitálu by znamenal další tlak na ceny nemovitostí směrem nahoru. Potud asi špatná zpráva pro individuální investory. Ale nikdo dnes neví, jak významná taková vlna bude, ani kdy přesně přijde. Velcí institucionální vlastníci bytových portfolií v západní Evropě momentálně vesměs procházejí velkou krizí. Řada z nich je na burze a na cenách akcií je vidět, že změny makroekonomického prostředí a přeceňování portfolií mají na jejich hodnotu extrémně negativní vliv – proto jsou tlačeni spíše k prodejům. Zahraniční expanzi z tohoto segmentu příliš čekat nelze. Velmi se i podceňuje, jakou roli budou hrát v investicích principy ESG. Pro institucionální investory bude naprosto klíčové, pokud chtějí dosáhnout na výhodné podmínky financování bankami nebo i přes kapitálový trh, aby svá portfolia investovali pouze do ESG pozitivních projektů. O starší nemovitosti prostě nebude ze strany investorů masivní zájem. Budou se muset soustředit na nejnovější, energeticky nejšetrnější a nejzelenější budovy. To znamená na ty nejdražší. A od investic pak samozřejmě budou vyžadovat i přiměřenou návratnost. Proto principiální zlevnění nájmu nečekáme.

Česká právní úprava nájmu bytu poměrně hodně chrání nájemce vůči pronajímateli. To s sebou nese například převahu smluv na dobu určitou, které neposkytují nájemníkům dlouhodobou jistotu bydlení. Pomáhá, nebo spíše brzdí česká právní úprava nájmu rozvoji silného, stabilního, a hlavně předvídatelného segmentu nájemního bydlení pro nájemce i pronajímatele?



MILORAD MIŠKOVIĆ

Prozatím česká právní úprava rozvoji nájemního trhu neškodí. Když se podíváte, jak to funguje v jiných zemích západní Evropy, kde je velký problém kvůli silné ochraně zákonem dostat z bytu dlouhodobého neplatiče nájemného, tak v Česku ochrana nájemníků není tak svazující. Ve Vídni mají například 500 tisíc bytů s regulovaným nájemným. Jeho výše na metr čtvereční je ale stejná ve všech částech města, ať jde o centrum, nebo periferii. Něco takového v Česku nemáme.



DAVID MAZÁČEK

Osobně se domnívám, že česká právní úprava nebrání rozvoji trhu, trh s touto právní úpravou bez problému pracuje a našel si cesty, jak ochránit obě dvě strany smlouvy. Stávající právní úprava je více na straně nájemce a nájem na dobu určitou dává nájemci jistotu této doby nájmu. Problém je spíše s řešením situací, kdy nájemce neplatí nájem, a není úplně jednoduché se s takovým neplatičem rozloučit.



MARTIN RÁŽ

Domníváme se, že česká úprava především komplikuje shánění slušného nájmu lidem, kteří nemohou vykázat stabilní finanční situaci. Pro pronajímatele je velice rizikové takovým osobám poskytnout bydlení. Může se stát, že ani přes neplacení nájmu či jiná zásadní porušení nájemní smlouvy je nebudou schopni i více než rok z bytu dostat soudní cestou, nehledě na to, že pronajímatel celou dobu nese veškeré náklady (např. hypotéku). Proto soukromí pronajímatelé vesměs suboptimální nájemníky neriskují. Právní úprava vede i k řadě dalších negativ, například řetězení smluv na dobu určitou, které může nájemníky demotivovat v péči o pronajatou nemovitost. Bylo by také zajímavé zjistit, do jaké míry přísnost právní úpravy vede k jejímu nerespektování. Jsou známé historiky o pronajímatelích, kteří přistupují k vystěhováním neplatičů bez povolení soudu nebo k odpojování energií, přestože tím riskují trestní postih. Spoléhají při tom na to, že sociálně slabší občané takové chování nebudou právně napadat. Statistika, o jak četný jev jde, ovšem není k dispozici. Domníváme se, že jisté uvolnění ochrany nájemníků by nicméně trhu spíše prospělo.

