

Tisková zpráva

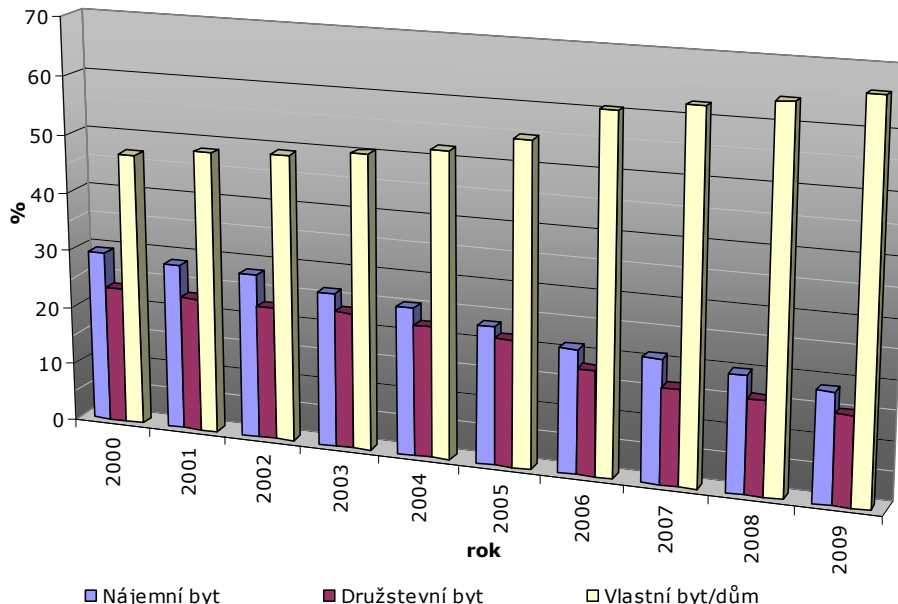
Čím méně zasáhne stát do vývoje na realitním trhu, tím lépe!

(Aktuální stav realitního trhu, odhady, fakta, čísla)

Praha – 12. září 2011 Čísla o tržním a regulovaném nájemném ♦ **Regulace nájemného jako pozůstatek socialismu** ♦ **Nájemní, družstevní nebo vlastní bydlení** ♦ **rizika státních zásahů do tržního prostředí** ♦ **Nájemních bytů je nadbytek, výše tržního nájemného klesá** ♦ **Nemovitosti - symbol stability a jistoty** ♦

Bydlení a s ním spojené náklady představují v průměru okolo 20% celkových měsíčních výdajů domácností. Standardně se bydlení řeší třemi způsoby: pronájmem, družstevním nebo vlastnickým bydlením. Každá z variant má své klady i zápory.

Struktura bydlení v ČR podle druhu vlastnictví 2000 - 2009



Nájemní bydlení

Pronájem bytu je nejjednodušší a zdánlivě finančně nejvýhodnější variantou. Nabídka je široká, jen na serveru reality.cz je v nabídce 25 000 volných nájemních bytů (asi polovina z nich je v Praze) od panelových bytů po novostavby, od nezařízených po zařízené nábytkem. Nájemné (bez energií) začíná v Praze a okolí už na 5.000,- Kč/měsíc.

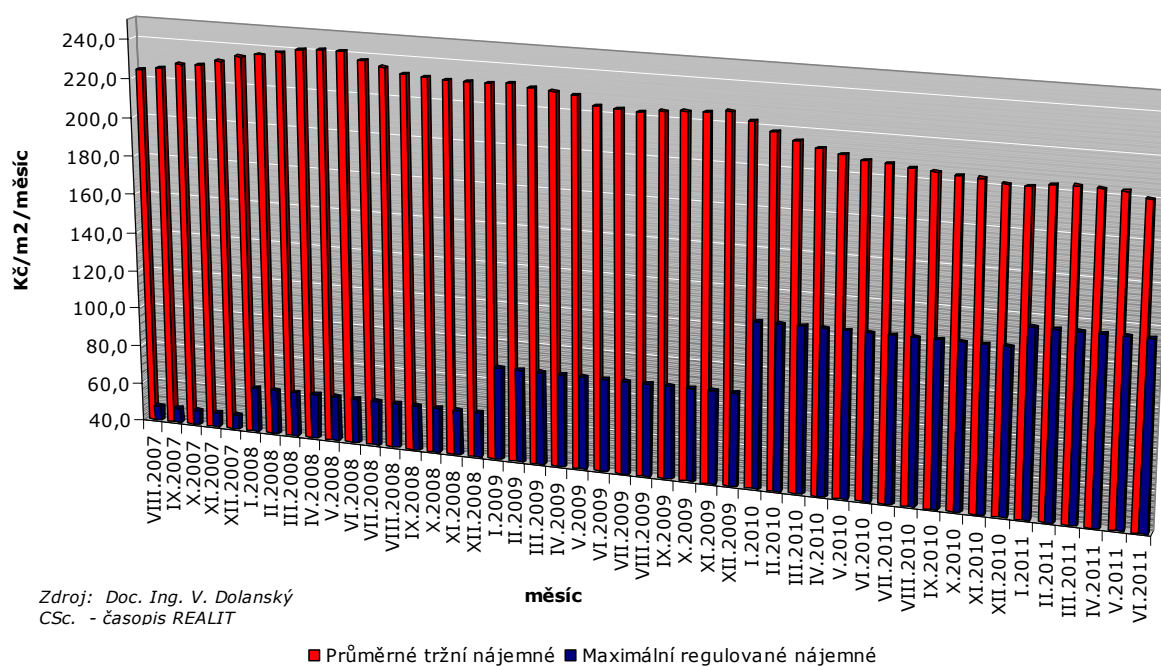
K pronajmutí bytu je třeba jen hotovost na kauci, která je splatná při podpisu nájemní smlouvy a pohybuje se standardně ve výši jednoho až dvou nájmů. Slouží majiteli k zajištění případných nedoplatků nebo škod způsobených nájemcem na pronajatém bytě.

Výhodou je užívání bytu bez starostí o investice do jeho oprav a v případě potřeby jednoduchá změna bydliště (tato volnost a jistá dočasnost bydlení však může být například pro rodinu s dětmi naopak nevýhodou).

Vlivem přibývajících nabídek nájemních bytů došlo k postupnému snižování tržního nájemného a sblížování jeho úrovně s úředně určenou maximální hladinou regulovaných nájmů.

Nevýhody: Nájemník platí jen za službu/nájem bytu, ale za vynaložené peníze získává pouze možnost užívat cizí nemovitost.

Porovnání tržního a regulovaného nájemného v Praze



Ačkoliv by se z mediálních debat mohlo zdát, že většina obyvatel řeší deregulaci nájemného, *státem regulovaný nájem se týká jen necelé pětiny bytového fondu*. Regulace nájemného nebylo sociální opatření pro potřebné skupiny, ale pozůstatek socialismu, do jehož zrušení se žádné vládě nechtělo. Regulovaný nájem využívaly plošně všechny sociální skupiny.

Družstevní bydlení

Družstevní bydlení má poměrně dlouhou tradici a v době socialismu bylo jednou z mála legálních možností získání bytu. Čekací doby na byt ale nezřídka dosahovaly v Praze i více než 20 let.

Společnými finančními prostředky, aktivní prací družstevníků a s podporou státu tak vznikala koncem 60. let celá polovina nových bytů.

Současná bytová družstva jsou spíše investory, kteří nakupují od developerů balíky bytů nebo celé objekty. Dokončené byty pak přenechávají do užívání svým členům.

Po složení 25 – 30% pořizovací ceny bytu splácí nájemce zbývající část úvěru bytovému družstvu formou měsíčního nájemného. Po splacení úvěru může družstevník požádat i o převedení bytu do osobního vlastnictví.

Velkou výhodou družstevního vlastnictví bytu je čerpání úvěru na pořízení bytů družstvem. Jednotliví členové družstva tak nejsou dlužníky, a tedy nemusí splňovat podmínky prokazování příjmů pro získání hypotéky. Členský podíl je předmětem dědictví, věk zájemce, na rozdíl od hypotečního financování, nehraje takovou roli.

Družstevní bydlení je, dle našeho názoru, alternativa mezi nájemním a vlastnickým bydlením a pro mnoho zájemců o bydlení, kteří z různých důvodů nemohou získat hypoteční úvěr, jistě zajímavá možnost pořízení bytu. Pro uvažovanou státní podporu výstavby nájemních bytů, která by se týkala tudíž i družstevních bytů, však nevidíme racionální důvod.

Nevýhodou oproti vlastnickému bydlení je omezená nabídka družstevních bytů, jejichž ceny jsou srovnatelné.

Vlastnické bydlení

Největší a stále vzrůstající podíl má jednoznačně vlastnické bydlení, k čemuž přispěla i privatizace obecního bytového fondu. Obce se zbavovaly nemovitostí za zlomek jejich tržní ceny a nabízely je stávajícím nájemníkům. V Praze se mnohdy lukrativní byty „privatizovaly“ za méně než 1/10 jejich tržní hodnoty (10 tis. Kč/m²). Celkem se obce takto zbavily cca 75% převedených, původně státních, bytů. *Cílový stav v Praze je plánován na pouhých 15% původního počtu bytů, které by zůstaly v majetku obcí.*

Do roku 1994, kdy vstoupil v platnost Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., se vlastnické bydlení omezovalo pouze na rodinné domy. Ve vlastním rodinném domě žije dnes zhruba 43% domácností. Největší rozmach zaznamenal prodej bytů až s rozvojem hypotečního financování, které umožnilo nákup bytu i středním příjmovým skupinám obyvatel. Koupě vlastního bytu se stala zajímavou investicí a výnos z jeho pronájmu pokryl zcela nebo z větší části měsíční splátky hypotečního úvěru. K nárůstu vlastnického bydlení přispěla nemalou měrou privatizace obecního bytového fondu, která se však ubírala cestou direktivně stanovených cen bez ohledu na reálné ceny bydlení.

Tuzemští i zahraniční developeři zahajovali výstavbu stále větších bytových projektů, které úspěšně rozprodávali zájemcům. Trh se vyvíjel poměrně plynule, ceny stále mírně narůstaly až do paniky, kterou odstartovaly nejasné informace o skokovém navýšení DPH na bydlení plánovaným ukončením výjimky EU snížené sazby na bytovou výstavbu.

Rozpoutaná nákupní horečka hnala prudce ceny vzhůru a jejich nárůst vysoko překonal původně avizované zrušení výjimky DPH, ke kterému nakonec nedošlo. Následná krize poptávky, podporovaná informacemi o realitních krizích ve světě, způsobila několik let trvajících pokles cen rezidenčních nemovitostí.

Zásahy státu do vývoje na trhu s nemovitostmi? Čím méně, tím lépe!

Státní zásahy do tržního prostředí by měly být velmi zvažovány a měly by se soustředit jen na *cílenou podporu konkrétních sociálních případů* tam, kde je tržní prostředí příliš tvrdé (osamělí důchodci, rodič samoživitel, apod.). Stát by se ale měl vyvarovat jakýchkoliv plošných dotací a opatření napříč sociálními skupinami. Je třeba mít na paměti, že stát pouze zpětně investuje peníze, které od občanů vybere.

Administrativní zásahy do trhu s nemovitostmi mohou narušit jeho potřebnou stabilitu a rovnováhu s těžko předvídatelnými dopady. V době, kdy se lopotně zbavujeme regulace nájemného, jako nešťastného rezidua minulého režimu, není na místě vymýšlet nové dotace a regulace. Příkladem může být i proklamovaná státní podpora výstavby nájemních bytů. První chybou je mrhání sil na řešení „problému“, který fakticky neexistuje.

Nájemních (tedy pronajímaných) bytů, je nadbytek, důsledkem čehož je i stále klesající výše tržního nájemného. Nabídka bytů k pronájmu v Praze je dnes tak veliká, že není

jednoduché najít nájemce. Očekávané splácení hypotéky prostřednictvím vybraného nájemného tak může být velmi komplikované.

Přes všechny neklid, který vedle ostatních segmentů tuzemské ekonomiky zasáhl i realitní trh, stále platí: nemovitost vždy byla a je symbolem stability, trvalé hodnoty a jistoty. Tu však může nadále zaručit jen čisté tržní prostředí bez jakýchkoliv administrativních zásahů státu.

Ostatní informace najdete na www.lexxus.cz nebo Vám je podá tiskové oddělení, jmenovitě Daniela Pavlíková, +420 603 556 469

LEXXUS,a.s.

Lídr na trhu nových bytových projektů a jedna z nejstarších a nejúspěšnějších pražských realitních společností působí v oblasti nemovitostí už téměř dvacet let. Portfolio služeb zahrnuje prodej a pronájem nemovitostí ve všech segmentech trhu, relokační služby, analýzy trhu, odborné konzultace, přípravu a prodej nových developerských projektů. Především komplexní servis pro zákazníky - od přípravy projektu až po hypoteční financování, podpis kupní smlouvy a předání bytu - je základem úspěchu společnosti. Od roku 2004 působí LEXXUS také na Slovensku.