

Jaké trendy ovládají trh s nájemním bydlením

28.6.2023 - | HAVEL & PARTNERS

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 roztržštěná 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. 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.

Na otázky odpovídá Martin Ráž, partner HAVEL & PARTNERS, který se specializuje na problematiku nemovitostí, stavebnictví a smluv o dílo.

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?

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 1 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 nájmy dohánějí předchozí rychlý růst cen rezidenčních nemovitostí, aby vlastníkům zajistily přiměřenou návratnost investice?

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 drahé 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 soustřeďují hlavně na vyšší segmenty trhu s bonitnější klientelou, a dá se čekat, že se začnou stavět i projekty v nižším standardu s nižším nájemným?

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. Rada 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.

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?

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. Rada 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 prodeji. 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?

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 historky o pronajímatelích, kteří přistupují k vystěhování 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.

<https://www.havelpartners.cz/jake-trendy-ovladaji-trh-s-najemnim-bydlenim>