

Jaká je budoucnost sektoru nájemního bydlení na Slovensku?

17.5.2024 - | HAVEL & PARTNERS

Na Slovensku po schválení zákona o státní podpoře nájemního bydlení stát deklaroval v průběhu následujících pěti let s pomocí soukromého sektoru postavit minimálně 10 tisíc nájemních bytů. Zlepšit se tím má dostupnost bydlení zejména pro střední vrstvy.

Jak bude podpora nájemního bydlení fungovat a na kolik to změní slovenský nemovitostní trh, popisuje partner advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS Ondřej Majer.

Poptávka po bydlení na Slovensku dlouhodobě převyšuje nabídku a dostupnost bydlení podle porovnání průměrné ceny bydlení s průměrnými reálnými příjmy domácností patří mezi nejhorší v celé EU. Z některých odhadů plyne, že na Slovensku v současnosti chybí přes 200 tisíc bytů.

Na Slovensku bydlí v nájmu podle odhadů jen přibližně 10 % lidí, což je výrazně méně než v České republice, kde je to přes 20 %, a ještě dramatičtěji méně než v Rakousku, Německu nebo v některých jiných zemích Evropy. *„Důvodů pro to je celá řada: historické, dané zejména rozsáhlou privatizací bytového fondu v 90. letech, demografické, dané jednou z nejnižších úrovní urbanizace Slovenska v rámci EU, i kulturní, související s výraznou preferencí stability a tradice, a tedy i vlastnického bydlení,“* vysvětluje příčiny Ondřej Majer.

Převážnou část nájemních bytů na Slovensku představují individuální pronájmy, ale také nájemní byty ve vlastnictví měst a obcí. *„Institucionální nájemní bydlení, tedy stavba a poskytování nových nájemních bytů institucionálními investory k jejich pronájmu (sektor built to rent), je zatím prakticky neexistující,“* poznamenává Majer. Přesto se na Slovensku v posledních letech dostalo nájemní bydlení do popředí zájmu jako možnost akutního řešení bytové situace významné části obyvatel.

Slovenská cesta podpory nájemního bydlení

Po několika letech diskusí a příprav byl na Slovensku v roce 2022 schválen zákon o státní podpoře nájemního bydlení, který se stal výrazným politickým i veřejným tématem. Zákon má vytvořit prostor pro výstavbu státem podporovaného nájemního bydlení. Stát deklaroval plán postavit s pomocí soukromého sektoru minimálně 10 tisíc nájemních bytů v průběhu následujících pěti let a zlepšit tak dostupnost bydlení zejména pro střední vrstvy.

„Zákon vytvořil specifický regulatorní rámec, který je určitou formou spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Výstavba nájemních bytových domů má být financována výlučně ze soukromých zdrojů kapitálově silných institucionálních investorů, nikoliv z veřejných rozpočtů. Investoři mají uzavírat dlouhodobé investiční smlouvy se státem, podle nichž za zákonem stanovených podmínek sami nebo prostřednictvím developerů postaví nájemní bytové domy,“ popisuje Ondřej Majer z HAVEL & PARTNERS.

„Byty pak mají být nabízeny k pronájmu zájemcům vybraným podle státem stanovených kritérií, a budou moci být využity výhradně pro nájemní bydlení. Podmínky pronájmu takových bytů mají být regulovány podle pravidel, které mají nájemníkům garantovat dlouhodobě stabilní nájemné v regulované výši, zvyšované jen o inflaci, ale i dlouhodobý nájemní vztah, který bude možné ze strany pronajímatele jen obtížně ukončit, pokud bude nájemce splňovat kritéria a dodržovat nájemní

smlouvu," pokračuje Majer.

Podpora tohoto nájemního bydlení ze strany státu má spočívat zejména také ve snížené pětiprocentní sazbě DPH aplikované na stavbu nájemních bytových domů v rámci uvedeného systému. To má umožnit zlevnění takové výstavby.

Ondřej Majer doplňuje: *„Kromě toho může zaměstnavatel dát zaměstnanci, který je nájemcem v takovém bytě, zvláštní příspěvek na státem podporované nájemní bydlení, který bude mít zaměstnanec osvobozený od daně z příjmů, a zaměstnavatel ho bude moci uplatnit jako daňový náklad.“*

Čekání na souhlas

Slovenská republika nicméně musí ještě získat stanovisko Evropské komise, že systém státní daňové podpory výstavby nájemních bytů soukromým sektorem není nedovolenou státní podporou odporující právu EU – to je odkládací podmínkou uzavřených investičních smluv.

Evropská komise schéma státní podpory posuzuje už více než rok. Zejména na tom se celé schéma zastavilo a dosud stojí – a navzdory slibům politiků nebylo možné státem podporované nájemní byty začít stavět před loňskými parlamentními volbami.

Regulované nebo komerční nájemní bydlení?

Otázkou nicméně je, na kolik podporované nájemní bydlení skutečně změní bytovou situaci a trh na Slovensku – a to i kdyby jej Evropská komise odsouhlasila. V současné době sice už mají investiční smlouvy uzavřeny dva institucionální investoři – pojišťovna Kooperativa a rakouská BWSG.

Plánovaný objem jimi plánovaných nájemních bytů v první fázi, tedy celkem 1 000 bytů, však podle Majera ani zdaleka nemůže změnit ani zásadně ovlivnit současnou situaci, kdy údajně na trhu chybí stovky tisíc bytů. *„V dalších fázích sice uvedení investoři deklarují úmysl postavit dalších celkem až 9 000 bytů, a úmysl uzavřít investiční smlouvu údajně zvažují další investoři, ale je velmi nejisté, v jakém rozsahu a zda vůbec budou tyto plány naplněny – podle investičních smluv ostatně nemají investoři žádnou právní povinnost deklarované množství nájemních bytů skutečně postavit,“* říká Majer.

Jakýkoliv institucionální investor bude navíc velmi zvažovat, zda zlevnění výstavby státem podporovaných nájemních bytů snížením DPH vyváží to, že vstupem do státem regulovaného nájemního vztahu se zastropovaným a sníženým nájemným se sníží volnost a flexibilita v jednání se zákazníky a pravděpodobně se také sníží výnosnost, a tím prodlouží návratnost investice.

Přesto je podle Majera z HAVEL & PARTNERS pravděpodobné, že výstavba nových nájemních bytů a institucionální nájemní bydlení na slovenský rezidenční trh dříve nebo později dorazí. Spíše se to však odehraje převážně mimo rámec uvedené státní podpory a regulace. *„Otázka, zda a kdy někteří z institucionálních investorů do nájemního bydlení dorazí na Slovensko závisí spíše na omezených možnostech zákazníků pořídit si vlastní bydlení než na formě a rozsahu státní podpory nájemního bydlení – i když ta může samozřejmě rozvoj podpořit,“* připouští Majer. Situaci na slovenském rezidenčním trhu může pozitivně ovlivnit i modernizace, zrychlení a zjednodušení územního plánování a zejména stavebního řízení. Podobně jako v České republice byly na Slovensku přijaty nové předpisy v těchto oblastech, které mají umožnit zrychlení, zjednodušení, integraci rozhodování a digitalizaci celého povolovacího procesu. Zatímco slovenský zákon o územním plánování aktuálně nabyl účinnost od 1. dubna 2024, účinnost nového stavebního zákona byla odložena na 1. duben 2025.

Klíčové kontakty HAVEL & PARTNERS pro oblast nemovitostí a stavebnictví:

Jaroslav Havel, řídící partner

Lukáš Syrový, partner

Ondřej Majer, partner

<https://www.havelpartners.cz/jaka-je-budoucnost-sektoru-najemniho-bydleni-na-slovensku>