

Blíží se úplná deregulace, nájemní bytů i klesají

HN.IHNED.CZ 10. 10. 2012 00:00 (aktualizováno: 10. 10. 2012 01:21)

VYROVNANÉ ČINŽE. SKOKOVÉ NAVÝŠENÍ NÁJMŮ SE NEČEKÁ. TRŽNÍ A DOPOSUD REGULOVANÉ NÁJMY SE V PRŮBĚHU LET ČASTO SROVNALY. ČINŽE ZVEDNOU MAJITELÉ JEN V MÍSTECH, KDE JSOU VĚTŠÍ ROZDÍLY. TŘÍPOKOJOVÉ A VĚTŠÍ BYTY SE NABÍZEJÍ SE SLEVOU.

Od začátku příštího roku bude výše nájemného ve všech bytech, tedy i těch doposud regulovaných státem, na dohodě mezi vlastníkem domu a nájemníkem. Majitelé bytů přistupují k uvolnění trhu s nájemním bydlením rozdílně, podle regionů. V místech, kde je rozdíl mezi tržním a aktuálně regulovaným nájemem výraznější, je chtějí zvyšovat. V řadě případů však nájemní zůstanou na současné úrovni, a jsou i byty, kde činže dokonce zlevní. A to i přesto, že města a obce v předchozích letech ne vždy využívaly zákonné možnosti zvednout nájem na maximální úroveň.

Individuální přístup

Regulace nájemného skončila ke konci roku 2010 ve větší části republiky - mimo jiné v krajských městech Ostrava a Ústí nad Labem. Letos přichází na řadu ostatní krajská města včetně Prahy a menší města Středočeského kraje. Významní poskytovatelé nájemního bydlení v zemi mají zájem si nájemníky v bytech udržet. To potvrzují i zkušenosti z Ostravy: "Nešli jsme cestou skokového navýšení z regulovaného přímo na tržní nájemné, ale zvolili jsme cestu postupného mírného navyšování nájemného," uvedl Petr Handl, mluvčí společnosti RPG Real Estate. Ta vlastní v Moravskoslezském kraji na 40 tisíc bytů a je největším hráčem na poli nájemního bydlení v Česku. V příštím roce firma podle Handla plánuje zvednout činže jen o inflaci - zhruba o tři procenta. Konkurenční společnost CPI Byty, která již deregulaci také zažila, hodlá zvýšit nájem v doposud regulovaných bytech v řádech stovek korun.

"Zatímco v dobách regulace bylo nájemné v regulovaných bytech stejně vysoké v celé lokalitě, dnes jsou mnohem větší rozdíly ve výši nájemného u jednotlivých bytů v závislosti na jejich velikosti, vybavení i umístění. I byty v jednom domě se mohou výši nájemného výrazně lišit," řekl Handl.

"K nájemcům budeme přistupovat silně individuálně," uvedl Jiří Pácal, ředitel společnosti Central Europe Holding. Ta v Praze vlastní nájemní byty a 60 procent z nich spadá do doposud regulovaných nájmů. "Půjdeme dům od

domu a domácnost od domácnosti a budeme se snažit domluvit. Zhruba u poloviny bytů nebudeme nájemné zvyšovat vůbec, protože si myslíme, že už je odpovídající," popsal Pácal. Zvedat nájem v obecních bytech nebude příští rok například městská část Praha 3. Průměrná cena bytu v této lokalitě je podle mluvčího Jana Sotony 85 korun za metr čtvereční a měsíc.

Ani radnice v Hradci Králové nehodlá ve svých bytech zvedat činži a u velkých bytů začala uvažovat o snížení nájmu. Královéhradecká radnice totiž v posledních letech nájmy postupně zvyšovala a tím se přiblížily k těm tržním. Zatímco v městských bytech stojí pronájem bytu standardní kvality aktuálně 90,60 koruny za metr čtvereční, průměrné tržní nájemné v Hradci Králové podle posledních informací Institutu regionálních informací (IRI) nepatrně pokleslo na 92 korun. "Nájemné je již na tržní úrovni, není prostor pro jeho zvyšování. Obsadit byty o velikosti přes 90 metrů čtverečních je problém," citovala primátora města Zdeňka Finka ČTK. Lidé tyto byty podle Finka opouštějí a stěhují se do menších bytů nebo na chalupy. Radnice proto zvažuje, že by u bytů nad 80 či 90 metrů nájmy snížila.

Po větších bytech je slabá poptávka

"V menších bytech většinou majitelé zvyšovali na maximum, co jim dovozoval zákon. Ve větších bytech už to tak nebyvalo vždycky. V mnoha případech majitelé slušným nájemníkům na maximum nezvyšovali, anebo častěji poskytli nájemci slevu na nájemném," uvedla Aneta Červenková, mluvčí Občanského sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR.

Obce i soukromníci si uvědomují, že mít stabilně obsazené třípokojevé a větší byty dnes není snadné, a vycházejí nájemníkům vstříc. "U některých bytů bychom byli schopni dosáhnout výrazně lepšího nájemného, ale je otázka, na jak dlouhou dobu. Myslím si, že takové byty se pronajmou na rok a nájemce po celou dobu přemýšlí, kde by sehnal něco levnějšího," říká Pácal z Central Europe Holding.

Například společnost CPI Byty nabízí na byt 3+1 a větší 30procentní slevu na nájemném na prvních šest měsících. A lidé na to podle ředitele CPI Byty Daniela Bacíka slyší. "Menší byty máme v podstatě všechny plné. Potenciál je jen v Ústí nad Labem. Nejmenší poptávka je po větších bytech, protože rodin s dětmi je málo. Byty 3+1 jsou málo poptávané, tím pádem nám zbývají a my děláme lidem pobídky," vysvětluje Bacík. A zároveň upozorňuje i na to, že spousta lidí si díky regulovanému a tím pádem nízkému nájmu našetřila na vlastní bydlení a nájemní byty opustila.

Slabší zájem o pronájem velkých bytů koresponduje také s vývojem jejich cen, které ztrácejí nejvíce ze všech kategorií. Cena bytu 3+1 se od roku 2008 propadla v průměru o zhruba třetinu na 1,38 milionu korun. Uvádějí to statistiky realitních portálů **Realitycechy.cz** a **Realitymorava.cz**, jejichž údaje vycházejí z inzerátů na téměř 36 tisíc starších bytů.

Za větší poptávkou po menších bytech stojí i rozvodovost, smrt partnera apod. Řada starších a někdy také osaměle žijících lidí se však z velkých bytů nechce stěhovat i proto, že tam dlouho žijí a jsou na místo zvyklí.

K nízkopříjmovým nájemníkům přihlížejí i soukromí majitelé bytových domů. Jak připomíná Handl, RPG Real Estate v roce 2010 poskytla slevu z nájmu v celkové výši okolo 40 milionů korun zhruba 14 tisícům seniorských domácností, což odpovídá téměř třetině všech bytů této společnosti. Následující rok na popud Sdružení nájemníků ČR zřídila RPG Fond bydlení, z kterého poskytuje formou slevy z nájmu příspěvek na bydlení samostatně žijícím seniorům nad 60 let až do výše 500 korun měsíčně. Z RPG Záchraného fondu pak formou slevy z nájmu poskytuje příspěvek na bydlení nájemníkům, kteří mají potíže s úhradou nákladů na bydlení například z důvodu úmrtí partnera, ztráty zaměstnání nebo dlouhodobé nemoci.

Soud jen výjimečně

Před dvěma lety někteří v souvislosti s koncem regulace nájemného pro část republiky předpovídali až desítky tisíc žalob na určení nájmu. To se nestalo, hovoří se o desítkách žalob. RPG Real Estate a CPI Byty se dohodly s více než 90 procenty nájemníků. I Sdružení nájemníků ČR potvrzuje, že nejčastěji se obě strany dohodnou ještě před projednáváním u soudu. Pokud totiž nájemník dnes regulovaného bytu nebude chtít akceptovat novou výši nájemného, o kterou si řekne majitel domu, rozhodne soud. Náklady na soudní řízení a nejistý výsledek však řadu lidí od této cesty odrazují. Navíc procesy nejsou rychlé. Začátkem letošního roku soud vynesl například rozsudek v České Lípě v případě společnosti CPI Byty. Rozhodnutí podpořilo zvýšené nájemné, a to dokonce nad rámec původně navrhovaného nájemného. Nájemník tak musí činži doplatit zpětně od podání žaloby v březnu 2011.

V souvislosti s úplným uvolňováním trhu s nájemním bydlením v zemi se na českém trhu očekává stagnace tržních nájmu, a místy dokonce mírný pokles. Proti růstu hraje i hospodářská krize. Podle posledních údajů IRI za poslední tři měsíce tržní nájmy buď klesaly nebo se držely na stejné úrovni, nepatrně vzrostly jenom ve vybraných krajských městech. Tržní a regulované nájmy se totiž již z velké části v průměrných nájmech promítly.

1. 1. 2013

K 1. lednu 2010 skončila regulace nájemného v Ostravě a Ústí nad Labem a všech ostatních obcích vyjma Středočeského kraje. Od příštího roku dojde k deregulaci nájemného i tam a dále v Praze a zbylých krajských městech.