

Češi tíhnou k vlastnickému bydlení. Proč tomu tak je?

V poslední době se hodně řeší téma nájemního bydlení, proč v Čechách není tak oblíbené, jako třeba v zahraničí? Zeptali jsme se Roberta Hanzla, generálního ředitele NEXT REALITY

Těch důvodů je víc. Hodně důležité je, že je u nás stále velmi dostupné vlastnické bydlení a řada lidí si ho může dovolit. Když se v tom srovnáváme se zahraničím, tak zde v celé řadě měst nekoupíte nemovitost na hypotéku tak, aby se splátka rovnala platbě nájemného. U nás tomu tak ještě stále je.

Jaké jsou další důvody?

Vlastnické bydlení je v očích klientů větší jistota. Nájem se uzavírá zpravidla na rok a nájemník může mít obavu, co bude dál. Oproti některým zemím (Německo, Francie apod.) u nás totiž nemá nájemník tak silnou pozici a neví, jakým způsobem bude růst nájemného probíhat. Na západ od našich hranic totiž lze odhadnout, kam nájemné poroste a to díky regulacím. Stát za poslední roky zvýhodňuje vlastnické bydlení, naposledy například zrušením daně z nabytí nemovitosti, nebo zachováním odpočtů úroků z hypoték, kdežto nájemní bydlení není daňově nijak zvýhodněné. Navíc se zde obzvlášť v dnešní době řeší i investiční hledisko.

Chápu-li to dobře, tak kupující spekulují nad růstem cen nemovitostí?

Jednoznačně, vždy za poslední tři roky vzrostly ceny bytů v průměru o 50 %. I v letošním roce očekáváme růst a v kontextu výhodných sazeb hypoték se prostě vyplatí koupit nemovitost. Pozor ale, je spousta investorů, kteří si koupí nemovitost jako investici, ale sami bydlí v nájmu, protože si spočítají, že je to pro ně v něčem výhodné.

V čem konkrétně?

Chtějí bydlet například v centru Prahy, kde je dnes nájemné velmi příznivé především z důvodu výpadku krátkodobých nájmu. Pokud by si zde koupili byt a spláceli by úvěr, splátka by byla dvakrát taková, nežli hradí nájemné. No a na samotnou platbu nájemného si pak vydělají tím, že sami vlastní byty v menších městech, kde inkasují nájemné. Tam je výnosnost poměrově k ceně nemovitosti totiž mnohem větší.

Jaký je vlastně poměr vlastnického a nájemního bydlení?

V nájmech bydlí přibližně 20 % obyvatel ČR, ve vlastním něco k 70 %.

Jaký očekáváte vývoj na trhu, bude se tento poměr měnit?

Jednoznačně. Jak jsem již uvedl, vlastnické bydlení bude stále méně dostupnější. Nejen vzhledem k cenám, ale i k jeho nabídce. Bytů je prostě málo a nové se staví jen pomalu. Developeři to vědí a řada z velkých plánuje výstavbu nájemních bytů na úkor vlastnických. Také zde dorůstá generace, která již nepotřebuje vše vlastnit, což máme v sobě my, kteří jsme poznamenáni minulým režimem. V té době něco vlastnit bylo důležité. Lidé se navíc budou ještě více stěhovat za prací, bude potřeba větší flexibilita. To vše bude nájemnímu bydlení nahrávat.

Existuje ještě jiná varianta, něco mezi vlastněním nemovitosti a jejím pronájmem?

Vlastně je taková ještě jedna chytrá varianta. Pokud nedosáhnete na hypotéční úvěr, kterým byste financovali vlastní bydlení, a bydlení v nájmu vám z nějakých důvodů nevyhovuje, existuje zde forma družstevního bydlení. Zjednodušeně nemovitost, ve které bydlíte je ve vlastnictví družstva a vy ji formou nájmu splácíte. To až do doby, než ji splatíte, ať již řádně nebo předčasně a následně můžete byt či dům převést do vlastnictví osobního a nemovitost je vaše.

Odpovídal Robert Hanzl, generální ředitel NEXT REALITY