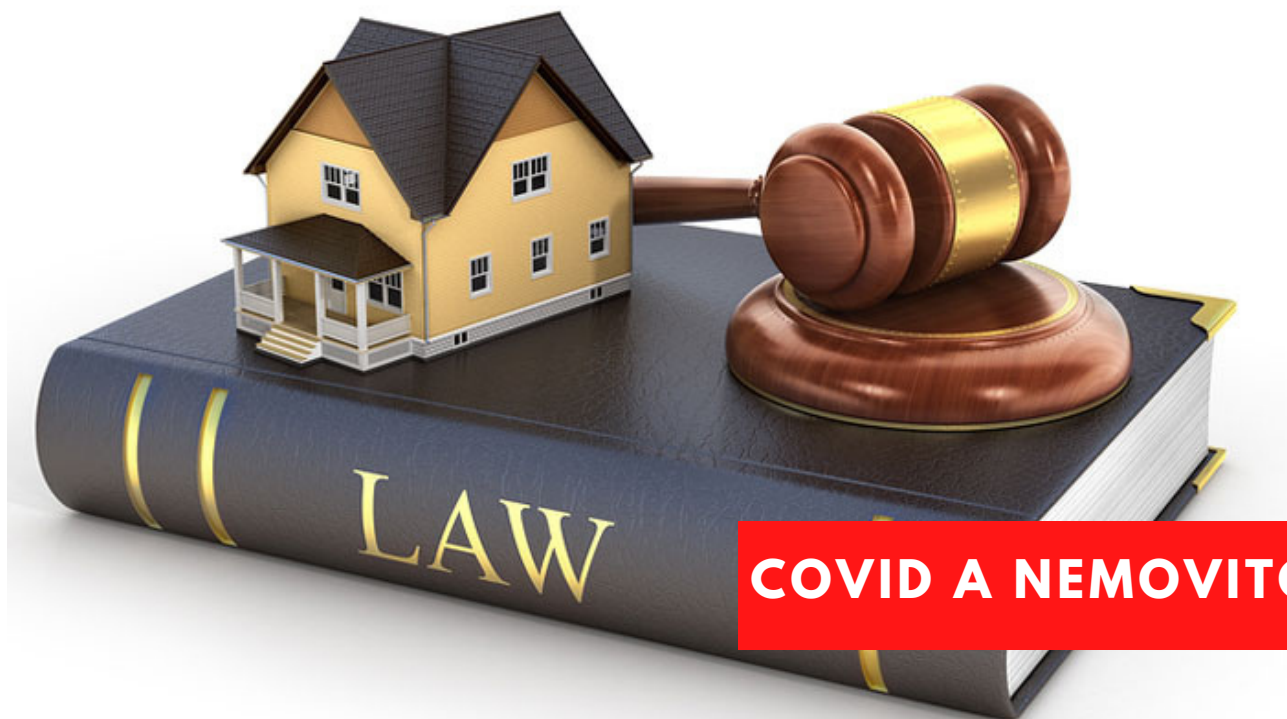


RŮST CEN NEMOVITOSTÍ NEJDE ZASTAVIT



ZNÁRODNĚNÍ NEMOVITOSTÍ PLANÉ ŘEČI, NEBO MOŽNÁ BUDOUCNOST?

Nejdřív to vypadalo jako konspirační teorie zkřížená s hoaxem. Jenže v Berlíně to na nějaký čas prošlo. Může se to stát i nám?

Rezidenční nemovitosti jsou stále dražší. Mluví se o realitní bublině, která už přece musí splasknout. Jenže ceny nemovitostí stále rostou navzdory pandemii, ekonomické situaci, zadluženosti státu a celkové nejistotě. Na jedné straně přibývá lidí, kteří si nemohou dovolit bydlet ve vlastním anebo nejsou ochotni se zadlužit na celý život, aby vlastní bydlení získali. Na druhé straně jsou lidé, kteří se rozhodli investovat do nemovitostí, které pak pronajímají. Za takto vydělané peníze nakoupí další nemovitosti, roste hodnota vlastněných nemovitostí a k tomu se přidává pasivní příjem z pronájmu. V Praze není výjimkou, že jedna fyzická nebo právnická osoba koupí třeba pět investičních bytů v jediném developerském projektu. A pak je tu stále rostoucí část mladé a střední generace, která si vlastní bydlení nebude nikdy moct dovolit a tržní nájemné je pro ně na hranici únosnosti.



JAK TO BYLO V NĚMECKU?

S podobnou situací má zkušenosti Berlín, kde do hry vstoupil také krátkodobý pronájem typu AirBnB nebo Booking.com. Město zažilo demonstrace, protesty a před rokem levicová vláda v Berlíně prosadila zákon o zastropování nájemného. Tento zákon nařizoval majitelům bytů, aby nájemníkům snížili nájemné na úroveň před rokem 2019 a zakazoval jim nájemné zvýšit po dobu pěti let. Cílem bylo zastavit strmý nárůst cen bydlení. V Berlíně totiž bydlí v pronájmu asi 80% lidí a nájmy se za posledních šest let zvýšily asi o třetinu. To se ale nelíbilo majitelům nemovitostí a tak podali proti zákonu ústavní žalobu, protože to považovali za hrubý zásah do svých vlastnických práv. Ústavní soud rozhodl, že zákony o regulaci nájemného je výlučně v kompetenci spolkové vlády, a zákon zrušil. Tím ale boj o zastavení růstu nájmu v Berlíně nekončí. Už dva měsíce sbírají aktivisté podpisy na petici, jejímž cílem není nájemné zmrazit, ale vyvolat referendum o tom, aby majitelé velkých bytových společností byli vyvlastněni a své byty museli odprodat městu, jak píše Petr Horký v časopise Respekt z 26. 4. 2021.

A něčeho takového se obávají i čeští investoři do realit. Nemovitost je dlouhodobá spíš konzervativní investice. Je pro ni zásadní politická a právní stabilita systému. Česká republika se jeví jako politicky stabilní společnost s tržním hospodářstvím. Ve společnosti však stále převládá silné sociální cítění. Již v novém občanském zákoníku můžeme pozorovat nevyváženost práv majitele/pronajímatele a nájemce. Majitel nesmí omezovat nájemce kuřáka, milovníka zvířecích mazlíčků. Dát výpověď nájemníkovi také není jen tak. Mnohokrát v minulosti zazněla slova o znárodnění prázdných nemovitostí a výstavbě sociálních bytů s nižším nájemným, což opět znevýhodňuje majitele nemovitostí, kteří si investiční nemovitosti pořídili na hypotéku a nemohou si dovolit pronajímat za stejnou cenu jako stát sociální byty.

KOLIK STOJÍ VLASTNÍ BYDLENÍ?

Země	Počet ročních platů	Země	Počet ročních platů
ČR	11,3	Nizozemsko	5,8
Velká Británie	9,8	Rakousko	5,6
Francie	8,0	Španělsko	5,4
Polsko	7,5	Německo	5,0
Maďarsko	7,1	Dánsko	4,3
Itálie	6,3	Belgie	3,7

(Počet ročních platů potřebných ke koupi průměrného bytu v roce 2018, zdroj Deloitte ČTK)

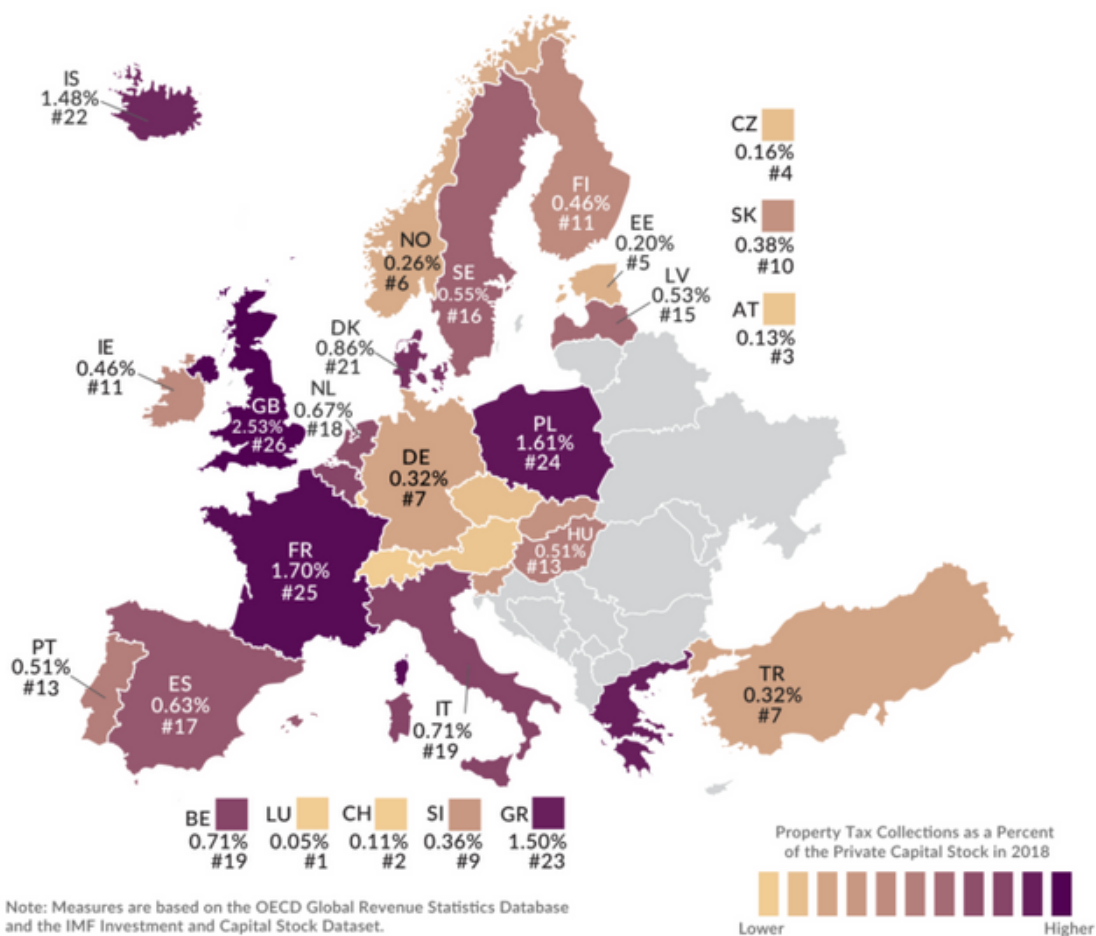
A jaký může být dopad koronavirové pandemie na stabilitu a bezpečnost investic do realit? Stát se enormně zadlužil, hodně lidí se bojí ekonomické krize, nezaměstnanosti a infalce. Nervozita a nespokojenost se odráží i v preferencích v předvolebních průzkumech. Některé politické strany před nadcházejícími volbami sice vyvracejí tvrzení, že mají ve volebním programu zvyšování daně z nemovitosti, přesto uvádějí, že „při zvýšení efektivního zdanění nemovitostí na 1% lze získat 200-800 miliard korun ročně“. Je pravda, že zdanění nemovitostí je v České republice čtvrté nejnižší z 26 evropských zemí (a Turecka), jak uvedl Hypoindex již v článku z 23. 8. 2019, kde také přetiskl mapu Evropy s přehledem výše daně z nemovitosti v jednotlivých státech v poměru k její hodnotě. V současné době rekordního schodku státního rozpočtu je to opět aktuální námět k politickým diskuzím.

DANĚ Z NEMOVITOSTÍ V EVROPĚ

Všichni žaseme nad cenami rezidenčních nemovitostí a je zřejmé, že růst jejich cen prohlubuje sociálně ekonomické rozdíly. Zatímco jedni vkládají své prostředky do nákupu stále nových investičních nemovitostí, jiní si nemohou dovolit ani bydlet ve vlastním. Mnoho mladých lidí se nemůže z ekonomických důvodů osamostatnit přestěhováním do nájemního bytu. Ještě před koronavirovou krizí bylo Ministerstvo financí ČR varováno kvůli mimořádnému tempu růstu cen nemovitostí ze strany Evropské rady pro systémová rizika dohlížející na finanční stabilitu v Evropské unii. Pracovník Sociologického ústavu Akademie věd ČR Martin Lux již na začátku roku 2020 volal po vyšší dani z nemovitosti, která by byla uplatňována na investiční byty: „Když na základě výzkumů vidíme, že by to pomohlo snížit nebezpečí vzniku cenové bubliny a zmírnit nárůst majetkové nerovnosti ve společnosti, tak to samozřejmě musíme říkat nahlas.“ Bylo zveřejněno v Hypoindexu.cz z 31. 1. 2020.

Real Property Taxes in Europe

Property Tax Collections as a Percent of the Private Capital Stock in 2018



Někteří novináři se ohlížejí do historie a připomínají, že v hospodářské krizi ve 30. letech minulého století klesly razantně ceny nemovitostí a zdálo se, že je dobrý nápad využít příležitosti a výhodně nemovitosti koupit. Pak přišla válka, po ní vítězný únor 1948 a nejenže byly nemovitosti znárodněny, ale jejich majitelé navíc skončili ve vězení pro vykořisťování pracujících.

Věřím, že takový extrém nám nehrozí. Na druhou stranu je asi nevyhnutelné, aby stát přehodnotil politiku bydlení. Odborníci volají po zjednodušení vydávání stavebních povolení. V těchto dnech byl v parlamentu schválen nový stavební zákon. Podle právníků a dalších odborníků jsou v něm sice nedostatky, ale je to pokus o systémovou změnu a díky němu by se měl zrychlit a zjednodušit proces povolovacích řízení. Tak nám snad přibudou nově postavené byty, kterých je stále kritický nedostatek.

Jakmile se začne nabídka nemovitostí vyvažovat s poptávkou, promítne se to i do cen realit. Podle dlouhodobé mezinárodních zkušeností značky RE/MAX se situace na realitním trhu historicky mění v průměru každých sedm let. Nový trend tedy můžeme pravděpodobně očekávat již brzy. A přes všechny dohady a spekulace je stále investice do nemovitostí jednou z nejjistějších a z vaší prozíravosti budou těžit i další generace vaší rodiny.



Vladimíra Halperin Matoušková

Realitní specialista pro Prahu 9 a Prahu-východ
+420 773 020 207

vladimira.halperinmatouskova@re-max.cz

www.vladimirahalperinmatouskova.cz