lidovky.cz
Zpravodajský server Lidových novin

# Volný trh s byty: přijdou obří přesuny

14. září 2010 - Deregulace: tržní nájemné zlevní, začnou se stavět nájemní byty, ale města podcenila sociální bydlení

PRAHA Dopady blížící se deregulace nájemného budou mít své klady i zápory. Jednoznačně pozitivní je tato změna pro majitele bytů a provozovatele nájemního bydlení.

„Existence regulovaného nájemného v podstatě zmrazila trh s nájemným bydlením. Nedostatek bytů na trhu vedl k nárůstu tržních cen za nájem. Často navíc docházelo ke zneužívání, kdy nájemníci regulovaných bytů jednotku dále nelegálně pronajímali za komerční nájem," říká Daniel Bacík, obchodní ředitel společnosti CPI Byty, která v současnosti se svými nájemníky projednává výši smluvních nájmů. Narovnání vztahu majitele s nájemníkem vítá i Občanské sdružení majitelů domů (OSMD), které dokonce podalo k Evropskému soudu pro lidská práva ve Štrasburku hromadnou žalobu na český stát. protože na nízkých nájmech, které jim diktoval stát, prý prodělávali.

„Dorovnání cen nájemného uvolní na trh řadu bytů a vytvoří zdravé konkurenční prostředí," potvrzuje Bacík. Zvýší se tak nabídka nájemního bydlení a tím i konkurence mezi vlastníky nemovitostí, což v některých lokalitách stlačí výši tržního nájemného. Z deregulace nájmů budou tedy profitovat hlavně nájemníci, kteří nyní platí tržní nájemné. „Pozitivní dopad to bude mít hlavně na nájemníky, kteří si pronajímají byty od vlastníků nemovitostí v osobním vlastnictví, kde již došlo ke změně tržní ceny až o několik tisícikorun," říká ředitel realitní kanceláře Century 21 Petr Kouba. A tento trend se podle něj dá očekávat i v budoucnu.

Pro nájemníky s dosud regulovaným nájemným může výhoda spočívat v tom, že majitelé budou nuceni do bytů investovat a rekonstruovat je, jinak vyšší nájemné nedostanou - nájemník bude mít mnohem víc možností a mohl by mu odejít.

Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která provozuje síť realitních portálů, souhlasí s tím, že nájemníci nebudou v tak špatné situaci, jak nyní tvrdí. „Obyvatelé bytů s regulovaným nájemným budou mít možnost volby. Už teď mnoho lidí volí různé alternativy," říká.

Zejména mladí lidé budou uvažovat o hypotéce na vlastní bydlení, protože už pro ně smluvní nájem nebude tak výhodný jako regulovaný. Lidé, kteří nyní obývají velké byty s regulovaným nájmem, se budou pravděpodobně stěhovat do menších bytů, za které zaplatí stejnou cenu jako nyní, takže zdražení nepocítí. Další skupina podle Picha akceptuje mírné zvýšení nájemného a ve svém bytě zůstane.

„Poslední dobou sledujeme další trend, kdy si důchodci, kteří mají chatu či chalupu, přizpůsobují tyto nemovitosti k celoročnímu bydlení a stěhují se z měst, protože nájem neutáhnou," říká Pich. Jeho firma také zaznamenala nárůst zájmu o levné pozemky, které nejsou určeny k výstavbě. Na nich si lidé umísťují takzvané mobilheimy, tedy domy na kolečkách, na které se nevztahuje stavební povolení. Mobilheim lze pořídit od půl milionu korun.