

Výstavbu nájemních bytů asi nerozhýbou ani nové záruky státu

Praha - Rozvoj výstavby nájemního bydlení zřejmě v tuzemsku nastane ani poté, co Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) může nově poskytnout záruku za splacení dlouhodobých investičních úvěrů na budování nájemních bytů. Hlavní překážkou boomeru nájemní výstavby je pro většinu investorů údajně příliš dlouhá návratnost investice, zjistila mezi oslovenými realitními firmami. Fond ručí úvěrující bance za 70 procent nesplacené části jistiny úvěru.

„Jedním z cílů podpůrného programu je motivovat k výstavbě nájemních bytů především soukromý kapitál,“ uvádí na svém webu SFRB. Záruky jsou ale otevřené všem investorům. Kromě soukromých firem a fyzických osob, tedy i městům, obcím nebo družstvům.

Představitelé realitního sektoru jsou ale k možnostem nastartovat výstavbu nájemních bytů skeptičtí. „Nemyslím si, že by nájemní bydlení mohlo být někdy

pro jakéhokoli developera nějakým významným segmentem podnikání ve stavebnictví. Vždy to bude v nějaké míře maximálně doplněk činnosti,“ řekl realitní odborník Arnošt Heyduk ze společnosti Rooney & Bennett.

Ředitel developerské společnosti SIDI Czech Republic Martin Louda odhadl, že návratnost investice do nájemních bytů se pohybuje kolem 15 až 20 let. „Návratnost je příliš dlouhá. Kdyby tomu bylo jinak, tak již dnes developeri stavějí nájemní domy a banky je bez problémů financují,“ připojil se analytik realitní kanceláře Lexus Ondřej Diblík. Banky podle něj budou úvěry na výstavbu nájemních bytů pečlivě zvažovat. „S velkým nadšením nepočítám,“ poznamenal analytik. Jasněji bude po ukončení regulace nájemného, kdy se počítá s návratem nájemního trhu k normálu, dodal.

Obchodní ředitelka developerské společnosti FIM Group Ilona

Mančíková je k možnosti nastartování výstavby bytů k pronájmu také skeptičtější, tedy alespoň v případě malých developerů. „Pro koho by toto opatření mohlo být přínosné, to jsou obce a města,“ uvedla obchodní šéfka firmy. To si myslí také Michal Hrnčíř z realitního týmu advokátní kanceláře Ambruz & Dark. „Dokud ale nebude zcela vyřešena deregulace nájemného, nelze velký boom v tomto segmentu očekávat,“ dodal.

Záruky fondu bydlení nejsou neomezené. U novostaveb zaručená část jistiny nesmí překročit 1,5 milionu korun na jeden byt nebo 1,8 milionu korun, pokud je součástí projektu i výstavba technické infrastruktury. V případech, kdy nájemní byt vznikne stavební úpravou již existující starší stavby, nesmí být zaručená část jistiny větší než 300 000 korun. Po dobu ručení, nejméně však po dobu deseti let, navíc investor nesmí připustit jiné využití bytů než k nájemnímu bydlení. Bez souhlasu

SFRB také nesmí vlastnické právo převést na jinou osobu.

Limity se naopak netýkají podlahové plochy bytů nebo příjmu nájemce. „Nejde totiž o žádné sociální opatření, jde o podporu výstavby nájemních bytů obecně,“ uvádí fond.

Na podporu výstavby sociálních nájemních bytů má SFRB od října 2009 určený jiný program. Ten už neposkytuje jen záruky, ale přímo dotace. Investorem může být i v tomto případě kdokoli. Cílovou skupinu nájemců státem podporovaných sociálních nájemních bytů tvoří příjemci opakovaných dávek v hmotné nouzi nebo osoby vymezené limitem čistého příjmu v závislosti na velikosti domácnosti. Sociální nájemní byty mají být určeny také potřebným seniorům nebo zdravotně znevýhodněným osobám. Nájemní byty postavené s dotací musí sloužit svému účelu nejméně po dobu deseti let v období 15 let od dokončení stavby. (čtk)

INZERCE



**Realitní kancelář
MAGNIO Plzeň**

Kvalitní služby prověřené časem!

Houškova 16, 326 00 Plzeň
Tel./Fax: 377 246 483
Mobil: 777 555 220
e-mail: reality@magnio.cz
www.magnio.cz

**Máte starosti
s prodejem nemovitosti?
Přijďte se poradit! Jsme již
19. ROKEM V PLZNI!**

HLEDÁME

- chatu na Hracholuskách do 750.000 Kč
- RD v Plzni, MHD, do 5.000.000 Kč

Nabídněte!
Tel. 777 555 220



RD Blatná u Nýřan
Zrekonstr. RD se třemi byty, pozemek 1.396 m².

2,950.000 Kč



Bytový dům Plzeň-Slovany
Obsahuje 7 bytů (tržní nájemné), garáž v domě.

7,500.000 Kč



Novostavba RD Nýřany
4+kk + garáž, obytná plocha 127 m², pozemek 701 m².

3,950.000 Kč



RD Štěnovice
5+kk + technické přízemí, pozemek 978 m².

2,850.000 Kč

2+1+L Plzeň-Skvřiny,
1,480.000 Kč

2+1 Plzeň-Lochtín, velký,
1,630.000 Kč

3+1 Plzeň-Lochtín,
1,680.000 Kč



Rekreční chata Hracholusky
Zděná chata, 3+kk, koupelna, WC, pozemek 403 m².

1,480.000 Kč



RD Útúšice
4+1 + půda k vestavbě, pozemek 452 m².

2,590.000 Kč

SLEVA 5 %

z provize po předložení inzerátu!



RD Plzeň-Lochtín
3+1, blízko centra, pozemek 154 m² + zahrada.

3,330.000 Kč



Luxusní RD Starý Plzenec
6+kk + jídelna, okrasná zahrada. Pozemek 898 m².

7,800.000 Kč