



CENY BYTŮ rostou, protože se nestaví. Není normální, aby sedmdesátimetrový byt v Praze stál šest milionů korun, míní Tomáš Kašpar.

Nemovitosti zdražují, protože se nestaví

Ceny bytů rostou v Česku – a zvláště v Praze – tak, že už si je leckdo nemůže dovolit. Pro řadu lidí proto může být alternativou pronájem. „Podíl nájemního bydlení by se u nás mohl zvýšit až na třicet procent,“ říká TOMÁŠ KAŠPAR, šéf projektu Luka Living, jehož 215 bytů slouží čistě pro nájemní bydlení.

Ceny nemovitostí, zejména v Praze, jsou výšroubovány na maximum. Už i developéři varují, že si byty méně kupují mladí lidé, protože si je nemohou dovolit. Chodí tedy raději do nájmu?

Je pravda, že mezi klienty máme více mladých lidí, určitě to ale není tím, že by nedosáhli na hypotéku. Kdo si ji nemůže dovolit, zůstává spíše v bytech s rodiči a čeká na lepší práci nebo podmínky. Podle mě je to spíše změnou preferencí nové generace. V lidech už končí to, co bylo zažité kvůli komunismu. Tehdy nemohli mít nic, a tak po revoluci potřebovali mít všechno svoje. Teď ale přichází generace, která komunismus nezažila vůbec a tyto touhy nesdílí. Chce spíše studovat,

poznávat, cestovat. Neplánuje tolik, nezakládá tak rychle rodiny. Neví, kde a v jaké situaci bude za pár let, a tak se nechce uvazovat či si přidělovat starosti.

V Česku bydlí v nájmech jen dvacet procent lidí a zbytek jsou majitelé bytů, zatímco třeba v Rakousku je podíl nájmu 45 procent. Čím si ten rozdíl vysvětlujete?

Je to hlavně proto, že nájemní bydlení u nás dlouho obecně za moc nestálo. V Rakousku i Německu developéři často stavějí projekty kombinovaně na prodej i na pronájem, a lidé tak dostávají stejnou kvalitu. Ale u nás? Můžete si vybrat mezi koupí solidního nového bytu,

nebo pronájemem v omšelém paneláku s vybavením po babičce. Když jsem začínal před deseti lety s nájmy, ptal jsem se těch, kteří tak bydleli, jak svou situaci vnímají. Všichni se shodli na jedné věci – že bydlí v kompromisu. Vždy museli ze svých představ něco oželeť. My jsme se snažili udělat bydlení bez kompromisů. Do Luka Living se můžete nastěhovat „s igelitkou“, bydlíte téměř propojen s metrem a obchody. To je hned jiný zájem, v pořadníku máme sto lidí.

Takže myslíte, že u nás nájemní bydlení poroste jako třeba v Británii, kde se jeho podíl za posledních pět let zvýšil o pětinu?

Spíše bych porovnával s Rakouskem nebo Německem, podíl nájemního bydlení by se u nás mohl zvýšit ze současných dvaceti třeba na třicet procent. Nesrovnával bych nás třeba ani s Francií, kde mají vysoké procento nemovitostí jako takzvané sociální bydlení, a proti jejich pojetí jsem tedy zcela z principu.

Ono to ale vypadá, že kvůli rostoucím cenám bude v Česku časem sociální bydlení stále potřebnější. Proč jste proti tomu?

Nejsem přímo proti sociálnímu bydlení, ale proti tomu dělat to „socialisticky“. Ve Francii potkáte poslance, který má takový byt a obhajuje se tím, že si o něj žádal, ještě než se dostal do parlamentu. To je přeci komické, ne? Je to prostor pro korupci, zvyhodňování a zcela mimo tržní mechanismy. Stát bude říkat, že na bydlení nemá jít více než například třicet procent mzdy člověka a že v každém bytovém projektu musí být iks takových bytů. Nakážou to investorům, ti budou stavět méně kvalitně, ostatní byty zdraží, a ještě vznikne obrovský prostor pro spekulace. Já ještě zažil pořadníky na byty...

Jak tedy zlepšit dostupnost bydlení?

Nemáte pocit, že se dnes všechno nějak svazuje, kontroluje a určuje se, jak a co dělat? Já tedy rozhodně! To je ultralevicový směr se vším všudy. A já to cítím zcela obráceně: státní, vytvořte podmínky a prostředí pro podnikání, pro lepší uplatnění, nesvazuj zbytečnou byrokracií, ať jsme všichni dobře honorováni a nebudeme potřebovat nic ohýbat regulacemi. K tomu udělejme kvalitní zákon o sociálním bydlení, který bude určen primárně pro obyvatele, již se dostali do nezaviněné nouze, ale nedělejme sociální bydlení pro polovinu Česka.

Dobře, ale ani teď, když je rekordně nízká nezaměstnanost a silná ekonomika, platy pořád nerostou tolik jako ceny nemovitostí.

Ceny se zvyšují hlavně proto, že nemovitosti nejsou. A ty nejsou proto, že stát zpomaluje povolovací proces. Na developery se společnost dívá skoro jako na vrahy. Někteří si za to sice mohou trochu sami, ale jaká je dnešní realita? Na začátku investujete do pozemku, ale nikdo vám negarantuje, co na něm postavíte. Územní plán se může každou chvíli změnit a padesát let starý metropolitní plán neodpovídá době. Jako kdybyste si koupil pozemek na vysněný rodinný dům, ale nakonec je z něj chata s jednou místností. Developer po koupi pozemku investuje do projektantů, kreslí návrhy, roky je projednává, překresluje a stále ho to stojí peníze. Po mnoha letech konečně získá povolení a potom už musí dům „jenom“ postavit a prodat, než přijde první zisk. A co když se za tu dobu



▲ **LUKA LIVING**, projekt na stanici metra Luka skrývá 215 bytů a 8000 metrů obchodních ploch.

změnily ceny stavebních prací? Je třeba vidět podnikání v souvislostech.

Zase ale z developérů nedělejte úplné chudáky. Minimálně ti velcí mají stále velmi slušné zisky, nemyslíte?

Neznám výsledky ostatních, ale i my, ač je Luka Living velmi úspěšný projekt a nájmy jsme měli plně čtyři měsíce před dokončením, musíme pořád tvrdě pracovat. Neustále řešíme náklady a výnosy! Developéři musejí zisky investovat do dalších projektů, které se ale protahují a místo desetipatrového domu za pět let může vzniknout poloviční za dvojnásobnou dobu. Když byly v roce 2007 ceny přehnaně vyšponovány a přišla krize, byl to pro reality vlastně zdravý proces. Na nynější situaci ale nic zdravého nevidím. Není normální, aby sedmdesátimetrový

byt v Praze stál šest milionů korun. Je sice pravda, že ve srovnání s evropskými cenami jsme pořád spíše níže a že se obecně rozmáhá stav, kdy střední třída přestává mít na byty peníze, nicméně naše ceny rostou zejména proto, že se nestaví. A to není vinou trhu.

A co čekáte, že se stane?

Bytů bude pořád málo a ceny minimálně zůstanou tam, kde jsou. Hypotéky zdraží a banky budou chtít vyšší záruky, jež si většina lidí nebude moci dovolit. Bude se prodávat méně drahých bytů těm bohatším. Pomůže jedině to, až se na trh pustí dvacet tisíc bytů. Potom se ceny srovnají podle nabídky a poptávky. Musí dojít k „odšpuntování“ povolení, která stát zdržuje. Jinak se nic nezmění.

Plány na nájemní bydlení už zmiňují i další developéři, těch se nebojíte?

Slovo „bát“ bych určitě nepoužil. Nové projekty samozřejmě vzniknou. Alespoň nás to přinutí neusnout na vavřínech. Na druhou stranu postaví projekt na takovém místě, jako máme my – s obchody, parkem –, všechny byty vybaví interiéry? Máme know-how z velkých projektů, naše konkurence se ještě s leccím potápí... Zatím sice sleduji výši nájemného, ale jestli někdo v okolních panelácích pronajímá byt levněji, není to pro mě konkurence. Nemůže nabídnout to, co my, protože my jsme od začátku opravdu hodně přemýšleli, čím se chceme odlišovat, a vytvořili jsme k tomu i adekvátní profesionální zázemí.

Jakub Křešnička