

## Nájmy zdražují. A porostou i dál

17. března 2009

O byty k pronájmu je ve všech regionech obrovský zájem. Počet poptávajících je téměř o polovinu vyšší než před pár měsíci. Tržní nájem tedy k poklesu nic netlačí. Naopak. Například nájemníci v severních a jižních Čechách za bydlení platí v porovnání s loňským obdobím až o 60 % více.

Obchodníky s realitami překvapil nečekaný zájem o pronájmy bytů. Za ten může situace, kdy lidé vyčkávají s nákupem vlastní nemovitosti nebo na ni nedostanou hypotéku. Nájemní bydlení je kromě toho dlouhodobě oblíbeným startem při soužití mladých lidí.

„Počet hledání na námi sledovaných portálech [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz) a [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) za poslední měsíc stoupl o 5 %. Velká poptávka po pronájmech bytů zatím nezpůsobila nijak dramatické navýšení cen, za které vlastníci své byty pronajímají,“ sděluje jednatel společnosti **EuroNet Media** Michal Pich. Podle jeho slov je zatím volných bytů k pronájmu dostatek. „Tak velký zájem ovšem nikdo nepředpokládal,“ dodává.

Zdražil sever a jih Čech Zatímco ceny nemovitostí mají kvůli snížené poptávce obecně tendenci klesat, u tržních nájmu ke stejnému scénáři ale nedochází.

„Tržní nájem úzce souvisí s cenami nemovitostí. Když rostou ceny nemovitostí, rostou i tržní nájem, a opačně. To se ale dnes neděje, z čehož lze usoudit, že to s údajným propadem cen českých nemovitostí není zas tak horké. Kdyby bylo, klesalo by citelně i nájemné,“ reaguje ředitelka analytické společnosti Next Finance Markéta Šichtařová. Tabulka tržních nájmu (na straně III této přílohy), kterou pro LN připravil Institut regionálních informací a kde lze srovnat ceny s předešlým obdobím loňského roku, dokazuje, že tržní nájemné zažívá stagnaci. V některých částech naší republiky, zejména v severních a jižních Čechách, si nájemníci dokonce oproti loňskému období musí za bydlení připlatit.

Nejvíce si tak za nájem připlatili lidé v Mostě, kde ještě v loňském roce stál měsíční nájem staršího bytu o rozloze 60 m<sup>2</sup> v průměru 3400 korun. Letos je to už o 68 % více. Téměř šedesátiprocentní nárůst tržního nájemného zaznamenal také Chomutov a dále se zhodnocovaly byty rovněž v České Lípě, Teplicích, Jeseníku, Děčíně, ale třeba také v Břeclavi nebo Prachaticích. Pokles zasáhl výrazněji Ostravsko, kde se v současné době pohybuje tržní nájemné v průměru o tisíc korun níže, než tomu bylo ve stejnou dobu loni. Pokles nájemného se projevil třeba také v Prostějově, Jičíně, Strakonících, Nymburku a částečně i v regionu Mladé Boleslavi. Nejdražší nájemní bydlení zůstává tradičně v hlavním městě, kde se výše nájemného pohybuje v průměru kolem 11 tisíc korun. Nejdražší jsou adresy na Starém Městě, Vinohradech či v Břevnově.

Porostou ceny?

„U nájmu je pravděpodobný spíše další mírný růst, vývoj je zde však územně diferencovaný,“ předvídá Milana Kadlecová z Institutu regionálních informací.

Stejný názor zastává i analytička Markéta Šichtařová: „Nájemné má u nás tendenci dlouhodobě se vyrovnávat nájemnému placenému v eurozóně. Hospodářská krize by již na konci tohoto roku měla jevit známky ústupu, což povede také k obnovenému velmi mírnému růstu cen nemovitostí v roce 2010. A tudíž i nájemné by mělo postupně mírně růst.“ Jiří Pácal z Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí naopak ztatečnější zvyšování smluvního nájemného neočekává.

Prim hrají malé byty Situace se s vidinou finančního výtědělku rozhodli rychle využít někteří investoři, kteří se zaměřili na koupi malých bytů, aby je následně pronajali. „Prodejní ceny bytů jsou nyní velmi výhodné, zejména pro kupující disponující hotovostí. I to je možná důvod, proč došlo k zastavení pádu cen malometrážních bytů, jehož jsme byli svědky v posledních měsících,“ sděluje Michal Pich z **EuroNet Media**.

Že poptávka po malých bytech obrovsky roste, potvrzuje společnost Mexx Reality. „Počet prodaných garsoniér a malých jednopokojových bytů na začátku roku vmeziročním srovnání celorepublikově vzrostl zhruba o deset procent,“ uvedl Josef Šinágl, šéf realitních makléřů společnosti.

Pro nájem jsou ideální malé byty, proto i žebříček oblíbenosti vedou byty 1+1 a 2+1 s vyšší nájemného do 12 tisíc korun.

„Paradoxně je slabá poptávka po pronájmu rodinných domů, který vychází vzhledem k hodnotě domků velmi příznivě. Málo jsou poptávány i nabízeny delší nájemní smlouvy, a to vinou hlavně špatného občanského zákoníku,“ dodává k situaci Jiří Pácal.

Předpoklad, že se smluvní nájemné nebude zvyšovat, opírá Jiří Pácal také o potřebu dokončit proces deregulace. „Pokles nájmu smluvních s růstem tzv. regulovaných je i předpokladem úspěšné deregulace - oba nájmy se potkají a bude následovat vyvážená hladina bez deformace.“ Podle něj je naše podoba regulace nájmu nesociální a nespravedlivá, protože nepomáhá cíleně potřebným lidem, ale jen náhodně vybraným. Odklad ukončení deregulace proto považuje za nesystémové řešení.

Podle původních předpokladů se roční nárůsty uvolňovaných nájmu měly pohybovat kolem 20 %, ale kvůli razantnímu růstu cen nemovitostí v minulých letech, ze kterých se nájemné počítá, letos může v určitých lokalitách růst o více než polovinu.

Deregulace se proto v krajských městech kromě Ostravy, Ústí nad Labem a některých středočeských měst prodlouží nejspíš až do roku 2012. Novelu o jednostranném zvyšování nájemného by měla nejpozději do května schválit Poslanecká sněmovna.

\*\*\*

U nájmu je pravděpodobný spíše další mírný růst, vývoj je zde však územně diferencovaný