

Blíží se nájemní bouře. Nabídka bytů k pronájmu se rychle tenčí a nájemné stoupá

12. 5. 2022 - kráceno

Už několik let se na rezidenčním realitním trhu mluví o tom, jak nedostatečná nabídka a vysoká poptávka tlačí prodejní ceny bytů nahoru. Teď se ta samá situace přelévá i do nájemního trhu. Například v Praze je nabídka volných bytů k pronájmu nejmenší za posledních osm let. A ceny na to logicky reagují. Ve velkých městech rostou v meziročním srovnání o více než osmnáct procent. Důvod je jasný: už hodně dlouho nebyl zájem o nájemní bydlení takový jako dnes.

Během let 2020 a 2021 bylo v Praze k dispozici více než patnáct tisíc bytových jednotek. Od té doby však nabídka nájemních bytů poklesla o 69 procent a je nyní i hluboko pod úroveň před pandemií, během níž ji silně dotovaly byty původně určené ke krátkodobým nájům, typicky přes platformu Airbnb.

„Aktivních inzerátů je v současnosti pouze 4700. Očekáváme, že se situace ještě zhorší v průběhu prázdnin, kdy se lidé obecně více stěhují,“ říká spoluzakladatel služby GarantovanyNajem.cz Viktor Mejzlík s tím, že třeba v roce 2014 bylo v pražské nabídce zhruba sedm tisíc bytů k pronájmu.

Podobnou zkušenost má i Michal Pich z realitního portálu **RealityČechy.cz**. „Na našem portálu je aktuálně 2651 bytů k pronájmu. V květnu 2021 to bylo o čtyřicet procent více. Nabídka se tak meziročně výrazně snížila. Jde o největší meziroční pokles za posledních pět let,“ shrnuje.

Skokový nárůst poptávky po nájmech zaznamenaly i realitní kanceláře. Podle údajů realitky RE/MAX například v prvním čtvrtletí trh s pronájmy vzrostl ve srovnání s prvním kvartálem předchozího roku o dvacet procent.

Vyšší poptávka se tak začíná podepisovat i na cenách. Ty nejenže dorovnal zhruba dvouletý pandemický pokles, ale někde se dostávají už nad předcovidovou úroveň. Ceny měsíčních pronájmů za metr čtvereční meziročně vzrostly ve všech krajských městech kromě Jihlavy a Olomouce. Celorepublikový průměrný růst cen se tak vyšplhal na 9,3 procenta. A jak už jsme zmínili, ve velkých městech, jako je Praha a Brno, se ceny podle dat portálu Realitymix.cz zvýšily o více než osmnáct procent.

Za rychlým nárůstem poptávky po nájemním bydlení a s ním spojeným růstem cen je kombinace několika důvodů.

Tím prvním jsou ceny na trhu s byty ke koupi, kde se i v prvním čtvrtletí letošního roku přepisovaly rekordy. Podle služby Bezrealitky se průměrná cena staršího bytu v Česku poprvé dostala nad devadesát tisíc korun za metr. A konkrétně pražský trh se poprvé dostal přes historický milník 120 tisíc korun za metr u starších bytů – tedy na hodnotu, za kterou se byty ještě na konci roku 2020 prodávaly v novostavbách.

U nových bytů byl trend stejný. V prvním čtvrtletí se cena nového bytu v Praze v průměru pohybovala kolem 150 tisíc za metr. A u bytů, které aktuálně dávají developeři nově na trh, je cena dokonce na 167 tisících za metr čtvereční.

K růstu cen bytů se však přidávají také stále nedostupnější hypotéky, kdy podle posledního zveřejněného Fincentrum Hypoindexu vzrostla průměrná hypoteční sazba na 5,33 procenta. Od loňského června, kdy centrální banka začala zvyšovat základní úrokové sazby, hypotéky zdražily o více než 2,8 procentního bodu.

„Měsíční splátka průměrné tříapůlmilionové hypotéky tak za toto období zdražila o 5500 korun. V kombinaci se staronovými přísnějšími pravidly pro posuzování žadatelů o hypotéku platných od letošního dubna to znamená, že se hypotéky staly nedostupné i pro střední třídu,“ hodnotí trh majitel developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

Strach ze zdražujících hypoték navíc přiměl Čechy ke koupi vlastního bydlení ještě dříve, než se pro ně stanou úvěry nedostupné. To přineslo zhruba o desetinu více prodaných bytů než v předchozím období a s tím logicky také prostor na další růst cen.

Právě nemožnost dosáhnout na hypotéku, která by pokryla financování bytu za současných vysokých cen, přiměla lidi k přeorientování se na nájemní trh. Na ten navíc vytváří tlak ještě uprchlická vlna kvůli válce na Ukrajině. „Do České republiky přišlo 300 tisíc lidí z Ukrajiny a většina z nich tu možná bude chtít nebo bude muset zůstat. Poptávka po pronájmech je i proto extrémní,“ říká Jan Hrubý, generální ředitel společnosti RE/MAX.

Co se bude dít na nájemním trhu dál? Podle odborníků nájmy budou růst i nadále. „Růst cen nájemného očekáváme i v dalších letech. Předpokládáme, že zdražení nájemného bude kopírovat inflaci,“ říká Pich.