

Nájemné klesá i roste, kopíruje trh

Praha - Zájem o koupi bytu klesá, naopak poptávka po bydlení v nájmu roste. Důsledkem je rostoucí nájemné.

16.6.2009

Autor: DENÍK/Martin Divíšek

Pět let by mohl žít nájemník v jednopokojovém bytě v Hrnčířské ulici ve Varnsdorfu za sumu, která se platí za luxusní byt v pražské Melantrichově ulici za jediný měsíc. Jde o 180 tisíc korun. Garsonka ve Varnsdorfu přijde na tři tisíce měsíčně.

Tyto dvě krajní meze vymezují současné tržní nájemné v České republice. Loni koncem srpna byl rozdíl ještě větší. Zatímco se luxusní nájemné neměnilo, nejnižší se pohybovalo kolem 2700 korun měsíčně.

Ve většině měst v první polovině loňského roku tržní nájemné stagnovalo, ale od podzimu se v některých oblastech začalo opět zvyšovat. Příčinou byl pokles zájmu o nákup bytů.

Banky zpřísnily podmínky pro získání hypoték a lidé začali pečlivěji zvažovat, zda se za nejisté situace zadluží. V řadě měst se tak zvýšila poptávka po nájemním bydlení. „V některých lokalitách došlo k jemu, v některých dalších k razantnějšímu zvýšení tržního nájemného.“

Je to důsledek vyšší poptávky po nájemním bydlení. Podle našich šetření vzrostla během posledních měsíců o 38 procent,“ uvedl Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která provozuje server www.realitycechy.cz. Podle jeho odhadu je v Česku nyní volných zhruba 25 tisíc bytů k pronájmu. Loni v létě jich bylo o pět tisíc víc.

Podle ředitele firmy AAabyty.cz Aleše Budína se poptávka za celou republiku zvýšila v průměru jen o pět procent. V některých lokalitách, jako je třeba Ostrava, však vyskočila až o polovinu.

Letos, s postupující finanční krizí, se změny v tržním nájemném začaly projevovat výrazněji. V polovině měst nájemné od ledna do května vzrostlo, v polovině kleslo.

Výraznější výkyvy

Tržní nájemné v Brně, které patří mezi vyšší, vzrostlo jen mírně – průměrně o tři koruny na 120 korun za čtvereční metr. Mírně se zvýšilo i v Praze, v Pardubicích a v Karlových Varech. To jsou města, kde tržní nájemné bylo již beztak vysoké a ovlivněné trvalou poptávkou. V Praze se projevuje fakt, že zde sídlí centrální úřady a velké firmy. V Pardubicích sehrává roli rostoucí průmysl a v Karlových Varech lázeňská výlučnost města.

Mnohem výrazněji však tržní nájemné za letošních pět měsíců vzrostlo v menších městech, jako jsou Jindřichův Hradec, Sokolov, Ústí nad Orlicí či Nový Jičín. Nejvýrazněji v jihočeských Prachaticích, kde se průměrné tržní nájemné zvýšilo o 30 procent na 73 korun za čtvereční metr.

V pohraničním Tachově, kde se průměrné nájemné čtverečního metru bytu zdražilo o 18 procent na 84 korun, se začíná projevovat dobré dopravní spojení s vnitrozemím i se sousedním Bavorskem

Tržní nájemné se však pohybuje i opačným směrem. V Českých Budějovicích a v Hradci Králové kleslo jen mírně, v Plzni, Zlíně, Liberci a Ostravě výrazněji. Nejvíce, o 16 procent na 78 korun za čtvereční metr, kleslo tržní nájemné od ledna do května v Jablonci nad Nisou.

Průměrná čísla naznačují trend, ale příliš nevyovídají o skutečné výši nájemného.

Oboustranný pohyb

Průměrné nájemné v Praze činí 154 korun za čtvereční metr, průměr za standardní starší byt velký 68 čtverečních metrů je tedy asi deset a půl tisíce korun. V historickém centru Prahy se však za menší byt do 50 metrů čtverečních platí až 40 tisíc korun, za větší byty od 90 do 180 tisíc.

Byty v horní hranici nájemného se však využívají na kratší dobu než měsíc. Obsazují je například firmy pro jednání s klienty na vyšší úrovni nebo zahraniční turisté, kteří přijedou do Prahy třeba na víkend.

Směrem z centra hlavního města k periférii tržní nájemné bytů klesá, pohybuje se od třinácti po devět tisíc korun.

V Brně se nyní tržní nájemné pohybuje kolem devíti tisíc korun za byt, od 4600 korun za garsonku ve Starém Brně až po 31 tisíc korun za byt 4+1 v ulici Příkop.

„V současnosti je k dispozici zhruba tisíc volných nájemních bytů. Poptávka se zvyšuje, protože někteří zájemci o koupi bytu záměr odložili a potřebu řeší přestěhováním třeba do většího nájemního bytu. Výhodou Brna jsou vysokoškoláci. V září se díky nim pronajme téměř všechno, a dokonce i o sedm set až tisíc korun draž než v průběhu roku,“ řekla Regina Szpyrcová z realitní kanceláře Sting, působící ve 33 městech.

V Hradci Králové dosahuje maximum tržního nájemného kolem 23 tisíc a v Pardubicích 20 tisíc korun měsíčně. V Ostravě se platí nejvíce za pronájem bytů v Moravské Ostravě, až 15 tisíc měsíčně.

Letos se poptávka po nájemním bydlení podle Aleše Budína zvýší oproti roku 2008 o pětinu. Přibližně o deset procent se podle něj zvýší také samotné tržní nájemné.

Poptávka po nájemním bydlení poroste podle realitních makléřů ještě několik měsíců. Pokud banky uvolní podmínky pro získání hypoték, pak by se měl zájem o pronájmy bytů snižovat, protože lidé dávají přednost bydlení ve vlastním bytě.

Za této situace bude tržní nájemné ve větších městech stagnovat. V menších městech s dobrou dopravní dostupností, v nichž bude přibývat pracovních příležitostí, tržní nájemné i nadále poroste, a to především tam, kde je dosud nízké. V oblastech se zvýšenou nezaměstnaností však klesne.