

## Přibude zájemců o nájmy. Kvůli zdražování hypoték

27. 3. 2017

Pro mladou rodinu, která řeší první bydlení, byla ještě loni výhodnou volbou hypotéka, která jí pomohla k vlastnímu bytu. Kvůli aktuálnímu zvyšování úroků a přísnějším podmínkám pro pořízení hypotéky se však bude muset část zájemců o byt spokojit s podnájmem.

Zatímco v loňském roce byly úrokové sazby u hypoték rekordně nízké, letos už podmínky tolik výhodné nejsou. Úrokové sazby dosáhly na 1,95 procenta a s ukončením intervencí České národní banky (ČNB) by měly dále růst. Centrální banka navíc od dubna omezila poskytování těch nejvyšších hypoték. Kromě toho, že banky nesmějí poskytnout více než devadesátiprocentní hypotéku, reguluje ČNB také množství hypoték ve výhodném pásmu od 80 do 90 procent. Žadatel o hypotéku si musí při koupi bytu připravit vyšší hotovost. „Devadesátiprocentní hypotéka se po opatřeních ČNB stane nejžádanějším bankovním produktem, dostupným jen úzké skupině klientů, a nepochybně podraží. Dopady na splátku průměrného pražského bytu budou až v tisících korun měsíčně,“ tvrdí mluvčí společnosti Central Group Marcela Fialková.

To může odradit ty, kteří si chtěli hypotékou zajistit pořízení vlastního bytu. „Pro mnoho lidí se stane vlastní bydlení méně dostupné. Budou nuceni disponovat větší hotovostí. Jde navíc o další negativní zprávu, před koncem loňského roku se totiž na kupující přenesla úhrada daně z nabytí nemovitosti,“ hodnotí trh s hypotékami Michal Pich ze serveru **realityčechy.cz**. Byty naopak mohou začít více skupovat investoři, kteří nemovitost plánují pronajímat a mají k dispozici vyšší základní kapitál. „Podíl kupců investičních bytů nyní představuje třicet až padesát procent všech, kdo si nový byt kupují. A jejich procento stále narůstá,“ uvádí Marcel Sural, předseda představenstva společnosti Trigema.

### Nájemních bytů je v Praze málo

V porovnání s metropolemi na západ od Česka přitom stále bydlí v Praze poměrně málo lidí v nájemních bytech. Podle analýzy společnosti cena za m<sup>2</sup> nutná hotovost cena za m<sup>2</sup> nutná hotovost Podle analýzy společností Trigema, Skanska a Central Group se za 1. čtvrtletí roku 2017 v Praze prodalo 1 350 nových bytů. KPMG žije v nájmu jen dvaatřicet procent Pražanů. Ve Vídni bydlí v nájemních bytech osmasedmdesát procent obyvatel, v Berlíně je to dokonce čtyřiaosmdesát procent.

Zájem o bydlení v podnájmu ale v Praze roste a podle odborníků se bude zvyšovat i nadále. „Společnost se opět začala měnit a na trhu roste skupina obyvatel, kteří vyhledávají možnost nájemního bydlení. Tato skupina bude nadále růst, protože Praha očekává v dalším desetiletí příliv více než 160 tisíc nových obyvatel, přičemž ne

každý bude mít finanční prostředky na koupi bytu do osobního vlastnictví,“ vysvětluje mluvčí developerské společnosti Finep David Jirušek.

Kromě přísnějších hypoték část zájemců o bydlení přetáhnou od nákupu bytu k nájmu také ceny pražských nemovitostí. Nové byty totiž v prvním čtvrtletí letošního roku opět podražily.

Někteří developeři proto také už nyní připravují výstavbu projektů zaměřených přímo na nájemní bydlení. „Přemýšlíme o tom, že bychom nějakou formu nájemního bydlení zkusili pro náš projekt na Českomoravské,“ říká majitel společnosti Central Group Dušan Kunovský. Mezi zájemci o investiční byty však nejsou jen ti, kteří je plánují pronajímat. „Především cizinci často kupují byty jen jako formu výhodného a bezpečného uložení peněz, nechávají ho prázdný a využívají ho jen k občasným víkendovým dovoleným,“ uvádí mluvčí Central Group Fialková a dodává, že přibývá také spekulativních investic na růst ceny. „Investoři koupí byt za výhodné ceny v době zahájení výstavby a po kolaudaci ho jako nepoužitý, čerstvě dokončený byt prodají se ziskem,“ vysvětluje.