

Nájemné v bytech podražilo o čtvrtinu. Bude hůř, přesto naděje na zmírnění je

Kamila Jušková
16. října 2023

V současné situaci velká část populace nedosáhne na hypotéku, roste tak zájem o nájemní bydlení. S nárůstem poptávky po bytech ale roste i cena nájemného. Nejvíce se zdražilo v hlavním městě, a to až o 25 procent.

Michael Benda dostal výpověď z bytu kvůli rekonstrukci. Netušil však, jak velký problém bude sehnat nový.

„V posledních týdnech denně odepisuji na inzeráty, ale z deseti mi vždy přijde odpověď maximálně ve třech případech. A pokud nenapišu hned, ale třeba až po deseti minutách, co se inzerát objeví, tak už jsou přede mnou desítky zájemců,“ popsal MF DNES třiačtyřicetiletý student.

Vlastní bydlení je v Česku v poměru k průměrnému platu druhé nejdražší v Evropě. Nárůst poptávky a tím i výše nájemného potvrzují data portálu Reality.iDNES.cz ve spolupráci s CEMAP cenové mapy a projektem Realiták roku. Nejvíce za poslední dva roky vzrostl nájem v hlavním městě Praze, a to v průměru o 20 až 25 procent. Z toho více než patnáctiprocentní zdražení přišlo už loni.

Nejvíce je to znát u jednopokojových bytů, kde cena stoupla ke konci září na 423 korun za metr čtvereční, což je skoro o stokorunu více než v září 2021. U čtyřicetimetového bytu to znamená zdražení z průměrných 13 200 na 16 920 korun. Nejméně zdražily větší, třípokojové byty, kde se nyní ceny pohybují na průměrných 368 korunách (oproti 293 korunám před dvěma lety). Holé nájemné sedmdesátimetového bytu v Praze tak nyní vyjde na průměrných 25 760 korun, což je zhruba o pět tisíc více než před dvěma lety.

Nárůst cen je znát po Praze nejvíce v Jihomoravském kraji, kde ceny ovlivňuje zdražení nájmu v Brně. Jednopokojové byty tam zdražily za poslední dva roky o 11 procent, dvoupokojové o více než desetinu a třípokojové o téměř 15 procent. „Cena pronájmů roste v celé republice. To odpovídá i situaci na trhu, kdy pronájem tvoří z celkové poptávky po bytech už téměř 70 procent trhu,“ říká Petr Makovský, výkonný ředitel Reality.iDNES.cz. Masivní zdražování potvrzují i další realitní experti. **„Za poslední rok došlo ke zvýšení cen nájemného v průměru o pět až deset procent. Celkem tedy za poslední roky se jednalo o navýšení až o 25 procent,“** říká Michal Pich ze serveru Reality Čechy a Reality Morava.

Hlavním důvodem je fakt, že velká část běžné populace už nedosáhne na hypotéku, a proto musí volit nájemní bydlení.

„Skutečností také je, že řada lidí čeká na lepší cenu své vysněné nemovitosti. V neposlední řadě je zde silná skupina utečenců z Ukrajiny. To vše včetně inflace tlačí ceny nahoru,“ vypočítává ředitel realitní kanceláře Century 21 Tomáš Jelínek. „Bytů je obecně málo, novou výstavbu zastavila aktuální krize, takže tento problém bude přetrvávat a možná sílit i v budoucnu,“ předpovídá generální ředitel Next Reality Robert Hanzl.

Dlouhé fronty

Obrovská poptávka stále výrazněji přesahuje nabídku. Na jeden byt určený k prodeji dnes podle Makovského připadá zhruba 10 poptaných pronájmů. „Než v druhé polovině roku 2021 nemovitosti a hypotéky zdražily, byl poměr asi jedna ku čtyřem ve prospěch nájmu,“ říká Makovský.

Uvolnění podmínek pro hypotéky se podle expertů do zájmu o vlastnické bydlení příliš nepromítlo, protože úrokové sazby jsou pořád vysoké. Dohání nás také fakt, že vlastní bydlení je v Česku v poměru k průměrnému platu druhé nejdražší v Evropě, hned za Slovenskem.

Co se nájemného týče, to nejvíce aktuálně zdražuje u malých bytů do 70 metrů čtverečních, protože je po nich největší poptávka. V nabídkách vydrží obvykle jen pár dní.

Vliv na cenu má logicky i stav bytu. Z pohledu majitelů si nejlépe vedou novostavby nebo cihlové byty po kompletní rekonstrukci.

„U těch evidujeme meziroční navýšení nájemného o 10 až 15 procent. Naopak některé panelové byty v původním stavu se nyní pronajímají stejně, nebo dokonce levněji než před rokem,“ říká Pich s tím, že se rozevřely cenové nůžky mezi kvalitními a méně kvalitními nemovitostmi. A to jak u nájmu, tak u cen domů a bytů k prodeji

Pozor na podvodníky

S tím, jak přibývá zoufalých zájemců po nájmech, přibývá i podvodných inzerátů. Většinou jde na první pohled o velmi dobrou nabídku s nízkou cenou, u které nechybí ani lákavé fotografie interiéru.

„Většinou je možná komunikace jen přes mail a v kostrbaté češtině. U některých nabídek lze podle fotek dohledat, že jde o nějaký hotel v zahraničí,“ popisuje svoji zkušenost student Michael Benda s tím, že údajný majitel neumožní osobní prohlídku kvůli svému pobytu mimo republiku a navrhuje zaplatit první nájem skrze Airbnb s tím, že klíčky budou v samoobslužné schránce.

Podezřelé často bývají dlouhé příběhy vyprávěné prodejci nebo pronajímateli, které mají nějakým způsobem zdůvodnit nemožnost prohlídky nebo nutnost zaslání finančních prostředků za rezervaci předem. Podle realitních serverů, u nichž si podvodníci inzeráty platí, je sice podobných nabídek v řádu jednotek procent, oproti loňsku jich je ale násobně více.

Další vývoj na trhu s nájemním bydlením zatím moc ve prospěch nájemníků nehovoří. „Podle našich odhadů budou růst tempem v průměru 10 procent ročně, nejvíce v Praze, následovat budou krajská města,“ říká Hanzl.

Podle realitních expertů je bohužel většina nájemního bydlení v domech s vysokou energetickou náročností a často v žalostném stavu. Pokud se majitelé pustí do oprav, opět se náklady promítnou do nájemného.

„Loňské i letošní zpomalení výstavby způsobí nedostatečnou nabídku v několika následujících letech. Ceny porostou a větší procento lidí se bude uchýlovat do nájemního bydlení, což zvedne poptávku. Uvedené faktory povedou k růstu cen nájemného i v dalších letech,“ vypočítává Jelínek.

Bude hůř. Ale jak moc?

„V horizontu dvanácti měsíců čekáme podobný vývoj – postupné zvyšování nájmu s velmi silnou poptávkou. Otázka je, co s nájemním bydlením a cenami udělá chystaná změna zákona o nájemním bydlení nebo ekonomická i politická situace,“ říká Makovský za Reality.iDNES.cz. Je tu podle něj však určitá naděje na zmírnění zdražování. „Pokud by se úroky hypoték na jaře 2024 dostaly pod 5 procent nebo v průběhu 2024 pod 4 procenta, je možné čekat odliv některých zájemců o nájem ke koupi vlastní nemovitosti,“ odhaduje.

„Mnoho lidí bude chtít z nájmu odejít a pořídit si raději vlastní bydlení. Růst cen nájemného by se tak mohl zastavit. Zdražení nájmu ale očekáváme u nových, plně vybavených bytů s parkovacím stáním a dobrou dopravní dostupností do centra města. Opět jde převážně o Prahu a Brno, popřípadě Hradec Králové a Olomouc,“ potvrzuje Pich ze serveru Reality Čechy a Reality Morava.