

Éra levných nájmu je zřejmě u konce, na co se připravit?

27. 8 .2021

Nájmy během pandemie výrazně klesly. Situace se ale pomalu obrací. Poptávka roste, nemovitosti i hypotéky zdražují a vlastní bydlení je čím dál méně dostupné.

ěhem pandemie koronaviru se dostaly na trh byty původně určené ke krátkodobému pronájmu za velmi výhodných podmínek, jak už jsme psali například v tomto [článku](#). Nájmy klesly i o desítky procent, a to zejména v lukrativních částech Prahy, kde se kvůli výpadku turistů vyprázdnily byty určené pro krátkodobé pronájmy. Nájmy ale klesaly i v dalších lokalitách metropole a dalších městech. Mohl za to zejména výpadek turistů, studentů či expatů.

Majitelé bytů, kterým vypadli krátkodobí či střednědobí nájemníci, poskytli svoje nemovitosti za nižší ceny k dlouhodobému pronájmu a v nabídce realitních serverů byla největší nabídka bytů za poslední roky. Tomu je ale nejspíš konec.

Během nadcházejících dvanácti měsíců očekáváme výrazné zvýšení cen nájmu. V Praze počítáme s rekordním navýšením, a to až o 20 %. V Brně a v dalších velkých městech pak o 10 %. Vše ale za předpokladu, že bude koronavirová situace nadále stabilizovaná. V levnějších lokalitách pak očekáváme cenovou stagnaci nebo mírný nárůst, který však bude v souladu s inflací, uvedl Viktor Mejzlík, obchodní ředitel společnosti GarantovanyNajem.cz.

Na růst nájmu má ale vliv mnohem víc faktorů než konec protiepidemických opatření.

Poptávka po nájemním bydlení bude pravděpodobně opět růst především kvůli stále se zhoršující dostupnosti vlastního bydlení. Průměrná cena nemovitostí výrazně roste. Například v dubnu byla průměrná cena bytů podle serveru **RealityČechy.cz** meziměsíčně o 90 000 Kč vyšší než v březnu. Zatímco letos v březnu se byty nabízely průměrně za 4,18 milionu Kč, v dubnu už to bylo za 4,27 milionů Kč.

Do konce loňského roku tento trend částečně kompenzoval pokles úrokových sazeb u hypoték. Ty však posledních několik měsíců rostou, což může být další faktor, který požene ceny nájmu vzhůru. Část bytů pořizovaných na hypotéky, na které se nyní

v bankách stojí fronty, je totiž pořizována jako investice, tedy za účelem pronájmu. Pokud pronajímatel bytu bude krýt nájem hypotékou, která zdražuje, poroste tak pravděpodobně i cena nájmu, který má v ideálním případě hypotéku zaplatit.

Hypotéky zdražují a růst může ještě zrychlit

Průměrná úroková sazba hypotéky podle ukazatele Fincentrum Hypoindex v červenci vzrostla o 10 bazických bodů na 2,23 % p.a. Šlo o největší nárůst průměrné sazby od prosince 2018.

Vzhledem ke zpoždění, které banky v posledních měsících nabraly při zpracování žádostí o hypotéky ještě s nižšími sazbami, je podle Fincentra možné, že růst průměrné sazby hypoték ještě zrychlí.

Do výše průměrné úrokové sazby již promlouvá i zvyšující se základní sazba ČNB. S ohledem na další srpnové zvýšení těchto sazeb se dá očekávat, že sazby hypoték i nadále porostou a postupně mohou atakovat hranici 3 % p.a., uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

ČNB letos zvýšila základní úrokovou sazbu už dvakrát. Poprvé v červnu, kdy základní sazba vzrostla o 25 bazických bodů, naposledy pak začátkem srpna, a to o dalších 25 bazických bodů na 0,75 %.

Guvernér Jiří Rusnok už avizoval, že bankovní rada je připravena zvyšovat úrokové sazby i na dalších jednáních, a to především kvůli vyšší inflaci. Ta sice v červnu meziročně mírně zpomalila z loňských 2,9 % na 2,8 %, přesto ceny rostou stále poměrně rychlým tempem, na což centrální bankéři musejí reagovat. Základní úroková sazba by se tak do konce roku mohla zvýšit ještě dvakrát, a to v září a v listopadu. A s růstem základní úrokové sazby dál porostou i úroky hypoték.