

## Pronajímatelé bytů mají žně

Lenka Krejcarová 28.02. 08:30

**Prodat byt nebo dům není v současnosti žádná hračka. Mnohé si v nabídce pobudou několik týdnů, jiné na nového majitele čekají měsíce. Někdy marně, jindy kupce navnadí až sleva. Mnohem lépe na tom jsou lidé, kteří se bydlení nezbavují, ale šikovně ho pronajímají. Nárůst zájemců o bydlení v pronajatém bytě činí v některých případech ve srovnáním s minulým rokem i desítky procent.**

„O pronájmy je v současnosti zájem obrovský. Pokud se nějaká kancelář zaměřuje jen na ně, tak má žně," tvrdí šéf olomoucké společnosti **EuroNet Media** Michal Pich. Trend potvrzuje i ředitel realitní kanceláře Sting Michal Pitucha. "Doba je nejistá, navíc ovlivněná příchodem světové finanční krize, která způsobuje, že lidé odkládají zásadní rozhodnutí. To konkrétně znamená raději bydlet v nájmu, nemovitost nekupovat, neriskovat a nezadlužovat se. Druhým důvodem je zpřísnění podmínek pro přiznání hypotečního úvěru," upřesňuje.

Největší zájem je podle něho o nejmenší byty, tedy garsonky a byty 1+1, které jsou nejdražší v přepočtu na metr čtvereční. „Způsobuje to velká poptávka a obecně i fakt, že je jich nedostatek. Naopak nejmenší zájem je o byty 3+1, které jsou cenově nepřijatelné pro mladé rodiny. Vzhledem k velikosti jsou často nevhodné i pro větší počet samostatných lidí," říká regionální manažer z téže realitní kanceláře René Doležal.

Obdobná situace panuje podle Michala Pituchy v celém Česku. "V menších městech je větší poptávka po pronájmu bytů 2+1 v lokalitách s dobrou dopravní dostupností do centra. Nejvíce zájemců (asi 75 procent) hledá byt se základním vybavením, tedy s kuchyní se sporákem, lednicí, kuchyňskou linkou a koupelnou vybavenou pračkou." Nedoporučuje však pronajímaný byt vybavovat draze. Často totiž hrozí poškození interiéru způsobené každodenním užíváním. Výjimkou jsou nemovitosti, které lákají bohatší klientelu, například manažery firem. „Třeba Korejci na Frýdeckomístecku v souvislosti s výstavbou automobilky Hyundai. Ti žádají kvalitu a nadstandard."

## Ceny zatím stagnují

Přestože poptávka po bydlení v cizím roste, ceny zatím nereagují. „Nelze plošně říci, že ceny pronájmů jdou v Česku nahoru. Jejich zvyšování se dotklo pouze některých z větších, většinou krajských, měst. K nejmarkantnějšímu zvýšení cen pronájmu došlo minulý rok v Praze, Brně, Ústí nad Labem, mírné zvýšení registrujeme i v Hradci Králové. Ceny se během roku nepohnuly ve Zlíně a Olomouci. V Ostravě, Liberci a částečně i v Jihlavě došlo naopak ke snížení cen," popisuje Michal Pitucha.

Jenže... ruku v ruce se zvýšeným zájmem jde často nahoru i cena. Má smysl se bát? „Zdražení vždy přichází s určitým zpožděním, jako důsledek zvýšené poptávky, která je v každém regionu trochu jiná. Je to jeden z důvodů, proč v tuto chvíli nedošlo ve všech regionech ke

zdražení nájemného," soudí Michal Pitucha. Nájemné prý během roku podraží, ale o dramatický skok vzhůru nepůjde. „Lidé by nebyli schopni platit. Odhadem mohu říct, že nárůst může být v některých městech až 20 procent. V době, kdy mají lidé nejistou práci, platy se nezvyšují, výraznější zvýšení nájemného nepředpokládám."

Praha, kde se loni cena za metr čtvereční zvýšila v některých částech až o pět procent vzhledem ke stejnému období předešlého roku, by neměla být výjimkou. „Další růst nepředpokládáme, došlo k vyvážení zvýšené poptávky a současné nabídky. Paradoxní je, že oproti všeobecnému zdražování pronájmů v Praze naopak zlevňují pronájmy velkometrážních bytů v jinak oblíbených lokalitách jako Vinohrady, Žižkov a centrum města," říká realitní makléř René Doležal.

Oblíbené lokality v české metropoli přitom nejsou jediným případem klesajících nájmu. „Typickým zástupcem je Ostrava, kde došlo k meziročnímu poklesu tržního nájemného cca o pět procent. A to přesto, že poptávka po nájemném bydlení výrazně stoupla. Na druhé straně ale ještě více narostla nabídka pronájmů způsobená tím, že mnozí majitelé bytů, raději než by je prodali za dnešní nízké ceny, tak je raději pronajímají," upozorňuje Michal Pitucha.

### **Pronájmy letí hlavně v Ostravě**

Podle informací, které má k dispozici realitní kancelář Sting, stoupla meziročně poptávka po pronájmech bytů až o 25 procent. „Vůbec největší vzrůst poptávky po nájemném bydlení jsme zaznamenali v Moravskoslezském kraji. Zvýšený zájem zaznamenáváme také v Praze, Kladně, Příbrami, Liberci, Mladé Boleslavi, Hradci Králové, Pardubicích, Jihlavě, Třebíči, Žďáru nad Sázavou a Hodoníně. Poptávka po pronájmech se v poslední době naopak nezvýšila v Brně, Břeclavi, Uherském Hradišti, Znojmě, Mělníku," tvrdí ředitel realitní kanceláře Sting. Podle regionálního manažera Reného Doležala dosáhl zvýšený zájem vrcholu v posledních třech měsících roku 2008. „V současnosti se počet pronajatých bytů především v Praze opět mírně snížil, což je důsledek nepřiměřené reakce majitelů na současnou situaci, kdy ceny pronájmů táhnou nahoru a tyto se pak stávají neatraktivními."

„Pronájmy v Praze jdou v současné době výborně. Co pamatuji, nikdy tak silné v lednu a únoru nebyly. Podobnou zkušenost mají i kolegové," říká Helena Vysušilová z realitní kanceláře Kadlec. Důvodem jsou podle ní méně přístupné hypotéky. Nájemní bydlení je trendem začátku tohoto roku také podle majitele realitní kanceláře RE/MAX Synergy Teplice Milana Vršického. „Lidé bohužel často přicházejí o zaměstnání, pokud nejsou schopni splácet hypotéku, byt nebo dům prodají a odstěhují se do nájemných bytů, kde nejsou takové náklady na užívání."

Trvale velký zájem je o pronájmy také na Plzeňsku. „Poptávka je stále vysoká. Pronájmy se daří realizovat velmi rychle, zhruba do jednoho týdne až 14 dnů," pochvaluje si Michaela Džupinová z realitní kanceláře Pubec. Zájem je podle ní zejména o malometrážní byty, pronajmout se však daří v poměrně krátkém čase i byty velké a dražší, lépe vybavené. Poptávka stoupla i po pronájmu rodinných domů. „Nižší je poptávka po bytech, které jsou situovány mimo Plzeň." Cena pronájmu se podle Džupinové příliš nebo vůbec nezměnila. „Pronájem cihlového a panelového bytu se v Plzni příliš neliší, spíš záleží na tom, zda je byt rekonstruovaný nebo vybavený, v jaké se nachází lokalitě. Také je důležitá výše plateb za energie a služby," upřesňuje Džupinová.