

# Forbes

## Nájmy se v Praze vrací do stavu před pandemií. Často z nich ale nezaplatíte ani hypotéku

23. září 2021

Zatímco s růstem cen vlastnického bydlení uplynulý rok a půl neudělal vlastně vůbec nic a ceny bytů v hlavním městě dál rychle stoupaly bez ohledu na okolní dění, u nájmu byl během pandemie pohyb na trhu turbulentnější.

S odlivem turistů se dostaly na trh tisíce bytů, které sloužily krátkodobým pronájmům, a ceny pražských nájmu klesly v loňském roce o více než čtyři procenta.

Letos už ale pokles zpomalil a nyní se nájem pomalu začínají vracet k předpandemickým hodnotám. Tempu zdražování bytů ale nestačí, a tak bude i dál platit, že kupovat byty v Praze za účelem vydělávání na výnosu z nájmu, nedává příliš smysl.

Podle aktuální analýzy od společnosti Deloitte, kterou si nechal vypracovat pražský magistrát, výše cen nájemního bydlení v hlavním městě pololetně poklesla o 2,8 procenta. Průměrný nájem v Praze se nyní pohybuje okolo 279 korun za metr čtvereční.

Trend vývoje cen nájmu v Praze neovlivnil jen odliv turistů, ale také distanční výuka na vysokých školách, jejichž studenti v Praze nepotřebovali ubytování. Právě tyto faktory byly pro hlavní město specifické a nájem v metropoli proto klesly ztelněji než v regionech.

„Zatímco v Praze zájem o koupi nemovitosti za poslední rok akceleroval a ceny stále rostly, v případě nájmu to bylo jinak. V letech 2014 až 2019 rostly průměrné ceny nájmu v Praze meziročně o 7,4 procenta. S nástupem koronavirové pandemie se však situace změnila a nájmy začaly zlevňovat,“ vysvětluje odborník na nemovitosti společnosti Deloitte Petr Hána. „Situace se v Praze začala měnit až na konci letošního léta, kdy se průměrná cena nájmu odrazila ode dna a začala růst,“ dodává.

Ačkoliv poklesl v průměru celý trh, nedá se podle dostupných dat říct, že by nájemní bydlení bylo pro Pražany ve výsledku levnější. Pád cen totiž táhl hlavně prémiový segment, tedy byty, na které většina Pražanů nedosáhne.

„Naopak lidí, kteří se snaží získat dostupnou garsonku nebo co nejlevnější 3+1, přibylo. Pokud tedy někdo hledal nájemní bydlení primárně podle ceny, rozhodně neměl dojem, že se masivně zlevňuje,“ upřesňuje šéf portálu Bezrealitky a CEO skupiny European Housing Services Hendrik Meyer.

Po potvrzují i data, která má k dispozici magistrát. Z hlediska segmentů trhu byl podle analýzy patrný větší pokles cen nájemného u dražších bytů a v centru města. Naopak v některých, zejména sídlištních, lokalitách v posledních dvou pololetích nájmy neklesaly nebo dokonce začaly mírně růst.

„Mám jeden oblíbený přírůstek – nájmy v lokalitě většinou dokážete tipnout podle cen piva v okolí. A půllitr na Staroměstském náměstí byl na svém novodobém minimu, zatímco v restauracích na sídlištních se zdražovalo,“ dodává k tomu

Čtyřmi pražskými katastry, kde jsou aktuálně průměrné nájmy za metr čtvereční nejvyšší, jsou Josefov s 355 korunami za metr měsíčně, Malá Strana se 334 korunami, na Hradčanech se v průměru platí za nájem 323 korun za metr a nově se vysoko dostal také Vyšehrad s 319 korunami, který předstihl Vinohrady.

Podle analytiků se dá nyní očekávat, že nájmy v metropoli opět porostou. „Nájemní trh se zřejmě relativně rychle vrátí na předcovidové hodnoty a dále poroste v návaznosti a v souladu s obecným růstem cen bytů,“ uvádí Hána. Podle pražského magistrátu lze na podzim čekat také výrazně vyšší tlak na trh s nájemním bydlením zejména v souvislosti s návratem desítek tisíc studentů vysokých škol k prezenční výuce.

**„A současně mohou další vývoj opět výrazně ovlivnit krátkodobé pronájmy. Nepředpokládáme ovšem, že by nájemné v Praze nadále klesalo. Spíš očekáváme postupné zdražování. Ti, kdo aktuálně hledají nájemní bydlení v Praze, mají ještě velmi**

**dobrou příležitost k uzavření nájemní smlouvy za cenově výhodných podmínek,“ říká Michal Pich z realitního serveru RealityČechy.cz. Navíc do zájmu o nájemní byty promluví i zdražování hypoték, kdy banky postupně zvyšují úrokové sazby.**

Podle Meyera je však navíc nutné oddělit od sebe nájmy a cenu nájemního bydlení. „Obojí poroste. Nájmy do konce roku spíše pomaleji, ovšem cena nájemního bydlení, kam započítáváme služby a energie, poskočí. Bojím se, že pro mnohé to bude šok, a co hůř – jen tak se to nezmění. Příští rok tak bude pravděpodobně rokem nula pro několik let vnitřní migrace, kdy se zejména v Praze, ale i Brně, hodně promění jednotlivé vrstvy obyvatel,“ předpovídá.

Situace kolem trhu s nájmy ovlivňuje také atraktivitu bytu jako investice. Nemovitosti stále zůstávají bezpečným uložením peněz a z dlouhodobého pohledu dávají investičně smysl. Jenže krátkodobá investice s cílem vydělat na nájemném se teď v Praze příliš nevyplatí. A následující měsíce nebudou jiné.

„Takový ten tradiční investiční byt je dnes skutečně passé. Kdyby byla nulová inflace, může vynášet procento až dvě, takhle je investor v červených číslech. Pokud bychom se chtěli dostat na výnosy kolem šesti procent, jako tomu bylo v minulosti, tak by se za pražský nájem muselo platit průměrně kolem 550 korun na metr. Za starší sedmdesátimetrový byt by tak majitel chtěl 42 tisíc jen na nájmu. To je samozřejmě sci-fi,“ vysvětluje situaci Meyer.

A pokud bychom chtěli zůstat na dnešních cenách nájmu, a přesto být schopni splatit hypotéku a ještě vydělat, musel by metr čtvereční staršího bytu stát kolem 55 tisíc korun za metr. Což je samozřejmě také mimo realitu. Secondhandové byty se v Praze nyní prodávají za ceny přesahující 110 tisíc korun za metr čtvereční.

Návratnost pražských bytů se proto při současných cenách pohybuje mezi pětatřiceti a čtyřiceti lety. A aby se v současnosti roční výnos popral alespoň s inflací, musí být – zjednodušeně řečeno – nákupní cena za metr a následná nájemní cena za metr v poměru kolem 1:200.

„Dnes jsme na úrovni 1:420, tedy více než dvojnásobku potřebné hodnoty. Ceny nemovitostí by zkrátka musely o polovinu klesnout anebo nájmy stoupnout na dvojnásobek. A to bychom se stále ještě nedostali do zlatých let takzvaných investičních bytů, kdy se někdy kolem roku 2010 dařilo nakupovat s ročním výnosem kolem osmi procent,“ doplňuje Vladimír Zuzák, ředitel Maxima Reality. Při současných pražských cenách by byl v mnoha případech problém z nájmu bytu zaplatit i případnou hypotéku.