

## Tržní nájemné se letos začalo spíš zvyšovat

18. 2. 2009 00:12

PODNIKY A TRHY, moje peníze speciál

Za luxusní byt v pražské Melantrichově ulici u Staroměstského náměstí zaplatí nájemník 180 tisíc korun měsíčně. Pět let by za tyto peníze mohl žít v jednopokojovém bytě v Hrnčířské ulici ve Varnsdorfu. Tam se platí tři tisíce měsíčně.

Uvedené dva extrémy vymezují hranice, v nichž se nyní pohybuje tržní nájemné v České republice. Koncem loňského léta byl rozdíl ještě větší. Zatímco luxusní nájemné se neměnilo, nejnižší se pohybovalo kolem 2700 korun měsíčně.

Tržní nájemné, zvláště to nejnižší, se v některých regionech začalo zvyšovat.

"Prodejní ceny nemovitostí značně klesly, naopak v některých lokalitách došlo k jemnému i razantnějšímu zvýšení tržního nájemného. Je to důsledek vyšší poptávky po nájemním bydlení, podle našich šetření vzrostla během posledních měsíců o 38 procent," uvedl Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která provozuje server [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz). Podle jeho odhadu je v Česku nyní volných zhruba 25 tisíc bytů k pronájmu. Loni v létě jich bylo o pět tisíc víc.

Podle ředitele firmy AAaby-ty.cz Aleše Budína se poptávka v průměru zvýšila za celou republiku jen o pět procent. V některých lokalitách, jako je třeba Ostrava, však vyskočila až o polovinu.

Letos se poptávka po nájemním bydlení podle Aleše Budína zvýší oproti roku 2008 zhruba o pětinu. Přibližně o deset procent se však podle něj zvýší také samotné tržní nájemné.

Praha je stále nejdražší

Nejvíce se platí za bydlení v historickém centru Prahy. Měsíční nájemné za menší byt do 50 metrů čtverečních činí až 40 tisíc korun, za větší byty se platí od 90 do 220 tisíc korun měsíčně. Byty v horní hranici nájemného se ale využívají na kratší dobu než měsíc. Obsazují je například firmy pro jednodenní jednání šéfů nebo zahraniční turisté, kteří do Prahy přijedou třeba na víkend.

Směrem z centra hlavního města k periférii tržní nájemné bytů klesá, v průměru se nyní podle Michala Picha pohybuje od třinácti po devět tisíc korun.

V druhém největším městě v zemi, v Brně, se nyní tržní nájemné pohybuje kolem devíti tisíc korun za byt. Rozmezí je ale široké, od 4600 korun za garsonku ve Starém Brně po 31 tisíc korun měsíčně za mezonetový byt 4+1 v ulici Příkop.

*"V současnosti je k dispozici zhruba tisíc volných nájemních bytů. Poptávka se zvyšuje, protože někteří zájemci o koupi bytu svůj záměr odložili a své potřeby řeší přestěhováním třeba do většího nájemního bytu. Výhodou Brna jsou vysokoškoláci. V září se díky nim pronajme téměř všechno, a dokonce i o sedm set až tisíc korun draž než v průběhu roku,"* řekla Regina Szpyrcová z Realitní kanceláře Sting. Ta působí ve 33 městech v Čechách a na Moravě.

V Hradci Králové a v Pardubicích tržní nájemné loni vzrostlo až o deset procent, v Hradci Králové se platí až 21 tisíc a v Pardubicích až 16 tisíc korun měsíčně.

V Ostravě během roku nájemné stagnovalo až klesalo, nejvíce se platí za byty v Moravské Ostravě, a to až 15 tisíc korun měsíčně.

Extrémní výkyvy nebudou

Poptávka po nájemním bydlení poroste podle realitních makléřů ještě několik měsíců. Od poloviny roku by se měl zájem klientů snižovat - pokud banky mírně uvolní podmínky pro získání hypoték. Lidé by pak před pronájemem dali přednost nákupu vlastního bydlení.

*"Další vývoj tržního nájemného je závislý na aktuální finanční situaci v zemi, na přístupnosti hypotečních úvěrů, na deregulaci nájemného a dalších faktorech. Žádné extrémní výkyvy výše nájemného neočekávám, a to bez rozdílu lokality,"* uvedl šéf firmy **EuroNet Media**.

Podle ředitelky společnosti Hot Reality Plus Miroslavy Klímové bude nájemné spíše klesat, k čemuž v některých lokalitách dochází již nyní. *"Majitelé sami snižují ceny pronájmů, bytů je velké množství. Stagnace až pokles nájemného bude dlouhodobá tendence,"* poznamenala Klímová.