

Ideální doba pro hledání nového bydlení v nájmu je právě teď. Je levnější a je z čeho vybírat

30letá právnička Tereza žije v nájmu s přítelem Lukášem v centru Brna. Malé 1+1 je jejich domovem už pátým rokem. Pronajímatel je v průběhu celého loňského roku upozorňoval, že při dalším prodloužení smlouvy dojde k nárůstu ceny. Při podpisu v září ale na Terezu a Lukáše čekalo příjemné překvapení. Nájemné se nezvýšilo ani o korunu. „*Odůvodnili to samozřejmě koronavirovou pandemií,*“ vysvětluje Tereza. „*Nájem nezvýšili nikomu v domě, že prý teď lidé nemají peníze. Přišlo nám to vhod, i když mě ani mému příteli Covid-19 naštěstí nijak neovlivnil výši našich příjmů.*“

Pokles cen až o 20 procent

Pronajímatele bytu, kde žije Tereza s Lukášem, k tomuto kroku zřejmě nevedly žádné altruistické pohnutky, ale ryzí pragmatismus. Při skokovém zdražení nájemného by lidé mohli vypovědět smlouvy a jít hledat něco levnějšího. Měli by teď z čeho vybírat.

Jednou z radikálních změn, které trhu s nemovitostmi přinesl pohnutý rok 2020, je mírný pokles cen nájemného. Platí to především pro velká města, nejvíce právě pro Brno a hlavní město Prahu. „*Ceny padají ve velkých městech až o 20 procent,*“ všímá si trendu generální ředitel Next Reality Robert Hanzl. „*Ten, kdo vlastní více bytů a zabývá se pronájmem dlouhodobě, se okamžitě přizpůsobil. Největší potíže mají menší pronajímatelé, kteří musejí slevovat z peněz, se kterými počítali, například na splácení úvěru.*“

V Praze a Brně: vyšší nabídka, vyšší zájem, vyšší ceny

Důvodů, proč nájmy klesají právě v Praze a Brně, je celá řada. Všechny ale více méně souvisí se současnou realitou trhu – volných bytů určených k nájmu přibývá, zájemců ale ubývá.

Jaká byla situace v době předkoronavirové?

Podle [Analýzy nájemného v České republice](#), kterou vypracovalo v roce 2019 Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, je bydlení v nájmu ve velkých krajských městech mnohem běžnější než v okresních a menších městech. Zatímco v Praze, Brně a Ostravě registrovali autoři výzkumu mezi červencem 2017 a červnem 2018 tisíce až desetitisíce nabídkových inzerátů nájmu bytů, v ostatních obcích šlo o nižší stovky. Tatáž analýza si také všímá, že mediánová doba mezi zveřejněním a stažením inzerátu bytu k pronájmu byla v Praze, Brně a Ostravě průměrná či spíše podprůměrná ve srovnání se zbytkem republiky.

Stručně řečeno – ač bylo v roce 2019 v Praze, Brně nebo Ostravě až 100x více bytů k nájmu k dispozici, po dobrých nabídkách se zde jen zaprášilo. Velký zájem o byty k pronájmu umožnil vlastníkům nastavit vysoké ceny. V roce 2019 se na Frýdlantsku, Jesenicku nebo Dačicku pohybovala cena nájmu kolem 80 Kč za m². V Brně cena převyšovala hodnotu 230 Kč, v Praze atakovala hranici 300 Kč za m².

Rok 2020. Chybí studenti a turisté

Rok 2020 ale přinesl dramatické změny. Tak především zmizeli studenti. Těch v Praze a Brně studují desetitisíce a nájem je pro ně preferovanou formou bydlení. Kvůli nouzovému stavu ale nastoupila distanční výuka a mnozí studenti v novém akademickém roce ubytování ani nehledali. Další chybějící klientelou jsou turisté. Jejich absenci pociťují zejména provozovatelé služeb typu Airbnb. Aby získali zpět ztracené příjmy, zaměřují se na české klienty a snaží se jim své byty či domy pronajímat. Ubylo také sezónních pracovníků, ať už v turistickém nebo gastronomickém průmyslu.

Kromě omezené poptávky byla řeč také o vyšší nabídce. K dispozici jsou investiční byty, které Češi v posledních letech pořídili a které chtějí zhodnotit prostřednictvím výnosů z nájmu. Vedle bývalých provozovatelů Airbnb nájemní bydlení nabízí také jejich odvěcí konkurenti – hoteliéři. Řada pražských a brněnských hotelů nabízí v současné době své pokoje k dlouhodobému pronájmu. Pro mnohé klienty může být lákavé, že v rámci takového bydlení mohou využívat recepci, restauraci, prádelnu a další hotelové služby.

Podle některých odhadů se nabídka bytů určených k nájemnímu bydlení zvýšila v posledním roce o pětinu.

Až o tisíce korun nižší ceny. Ale možná jen dočasně

Nejlepším způsobem, jak v tomto konkurenčním prostředí oslovit solventního nájemníka, je nízká cena. Vlastníci jsou tedy nuceni zlevňovat. Ne ale všichni a všude.

V Praze spadly ceny nájmu u všech typů bytových jednotek. Průměrný nájem za 1+1 je v hlavním městě o 1000 Kč nižší než loni, za 3+kk dokonce o 3500. V Brně výrazněji klesly ceny jen větších bytů. Malé byty 1+1 a 1+kk byly ve 4. kvartále roku 2020 o 100, respektive 200 korun za měsíc dražší než ve 4. kvartále roku 2019. V Ostravě, Plzni a Liberci zlevnily dvoupokojové byty, u ostatních se cena nezměnila nebo se lehce zvýšila.

Větší zlevňování zřejmě není na obzoru. Se začátkem očkování totiž vlastníkům bytů a domů svítá naděje, že se brzy podaří trh restartovat. Je možné, že se v létě již do velkých měst vrátí v omezené míře turisté a na podzim začne školní rok ve své klasické podobě.



Zájemci o nájemní bydlení by proto měli být na pozoru. Nejlepší čas najít vhodný byt nebo dům je právě teď. Za několik málo měsíců může zase dojít ke zdražování.