

Nájemné v centru Prahy kvůli opatřením proti šíření koronaviru kleslo řádově o desítky procent!

- CZ24 News | 1. dubna 2020

ČESKO: Nájemné v centru Prahy kvůli opatřením proti šíření koronaviru kleslo řádově o desítky procent. Je to způsobeno především zastavením krátkodobých pronájmů, hlavně přes Airbnb. V současné situaci si tak zájemce může pronajmout byt v centru Prahy doslova za pakatel. Počet nabízených bytů k pronájmu v hlavním městě vzrostl místy až o polovinu.

Poptávku zásadně ovlivnily zavřené hranice i omezený pohyb v rámci země, proto je nulový zájem o krátkodobé pronájmy v turisticky atraktivních místech. Část lidí, kteří si pořídili byt k dalšímu pronajímání například přes Airbnb, se teď investice snaží zbavit nebo ji nabídnout dlouhodobým nájemníkům.

„V posledních týdnech se na nás obrací rostoucí počet majitelů nemovitostí, které dosud sloužily k Airbnb, s tím, abychom je nyní dlouhodobě pronajali. Týká se to především historického jádra a širšího centra metropole. U dlouhodobých nájmů vždy platí, že lpět na přehnaně vysoké ceně se nevyplácí, protože každý měsíc, kdy je byt neobsazený, znamená ztrátu,“ uvedl oblastní manažer pro Prahu společnosti M&M Reality Jan Martina.

Jako příklad uvedl byt 3+1 o rozloze 75 metrů čtverečních blízko Národního divadla. Klienti ho nedávno zrekonstruovali a měli jej připravený na spuštění krátkodobých pronájmů. „Počítali s výnosem kolem 45 tisíc korun měsíčně. Jelikož klientela v podobě turistů v tuto chvíli přestala existovat, chtějí byt dlouhodobě pronajmout. To je reálné za nájemné zhruba 32 tisíc korun bez poplatků,“ doplnil Martina. To znamená pokles zhruba o 30 procent.

Podobným příkladem je vybavený byt o dispozici 2+KK a výměře 30 metrů čtverečních v samotném srdci Prahy, který nabízí stránka. Na rok si jej můžete pronajmout za 13 tisíc korun měsíčně bez poplatků.

Nebo byt v Jeruzalémské ulici nedaleko Jubilejní synagogy s výměrou 90 m² o dispozici 3+kk. Ten je nyní v poslední nabídce za 18 000 měsíčně.

Ještě nedávno si většina tuzemských obyvatel stylový byt v Opatovické ulici, tři minuty chůze od Národní třídy, nemohla dovolit. Nově jeden 65metrový nabízí realitmix za 19 000,- měsíčně.

Podle ředitele společnosti Bezrealitky Hendrika Meyera vzrostl v březnu meziročně počet nabízených bytů na pronájem v hlavním městě o více než polovinu. „V naprosté většině případů jde o byty, které doposud sloužily ke krátkodobým pronájmům pro turisty. Nyní se je majitelé snaží udat pro běžné bydlení,“ podotkl Meyer. Odhady o počtu bytů na krátkodobé pronájmy v Praze se u jednotlivých realitních kanceláří liší, pohybují se od 7000 do 10 000.

Server Bezrealitky například čerstvě nabízí byt 90metrový byt o dispozici 3+KK s velkou terasou v úplném centru, pražské Jungmannově ulici, za 21 tisíc bez poplatků.

Nájmy zase porostou

Podle ředitele Maxima Reality Vladimíra Zuzáka trh s nájmy v budoucnu poroste, a to nejen kvůli současným opatřením. „Přikloní se k němu všichni, kteří nebudou schopni splácet hypotéku, nebo ti, kteří budou potřebovat další příjem z nájmu vlastní nemovitosti. Aktuální situace přiměla řadu majitelů nových bytových domů, kteří je nakoupili na investice, poskytnout svým nájemníkům dočasné úlevy o 50, někde až 70 procent. „Tímto gestem si chtějí zaručit stabilitu, potřebují, aby jim byli nájemníci schopní platit dlouhodobě,“ doplnil Zuzák.

Podle údajů developerské společnosti Trigema průměrné bytové nájemné bez poplatků v Praze loni meziročně kleslo o 1,5 procenta na 335 korun za metr čtvereční měsíčně. Nejvyšší bylo v Praze 1 (402 Kč/m²), Praze 2 (380 korun), Praze 3 a Praze 7 (341 korun).

„Myslím, že se část investorů odkloní od krátkodobých pronájmu. Jednou možností je, že dají byt na trh k prodeji. Jejich finanční ztráty z těchto dní budou příliš vysoké, obnova turismu příliš pomalá a bude tak problém s financováním hypoték, které na těchto bytech váznou. Nebo je poskytne pro dlouhodobý pronájem. Každopádně počítáme s tím, že se počet krátkodobých pronájmů citelně sníží,“ sdělila makléřka Re/Max G8 Tereza Vrzáková. Podle ní se aktuální stav netýká jen centra Prahy.

Když pronajmout, alespoň na rok

Ředitel developmentu společnosti Bidli Roman Weiser doporučuje nyní byty pronajmout alespoň na rok, neboť kratší dobu bude málo zájemců akceptovat a turismus se zřejmě do normálu bude vracet déle než pár měsíců. „Z dlouhodobého hlediska ceny nemovitostí stále porostou, proto je toto řešení jednoznačně to nejlepší. Je však zřejmé, že dočasně může výše nájmů podobných bytů v lokalitách, kde byly krátkodobě hojně pronajímány, znatelně klesnout,“ dodal Weiser.

Populární bylo krátkodobé pronajímání i v dalších turisticky atraktivních městech. Nyní se ale zájem propadl na minimum. „Krátkodobé pronajímání je naprosto závislé na turistickém ruchu. Pro mnoho krátkodobých pronajímatelů to bude konec,“ říká Jiří Rájek, generální ředitel ERA Reality.