

V Praze dochází byty k prodeji i k pronájmu, ceny dále letí nahoru

- CZ24 News | 13. května 2022

ČESKO: Trh bydlení nenabízí pro pražské nájemníky i zájemce o koupi příliš optimistický výhled. Nabídky bytů i pronájmů se výrazně propadly a v obou případech dochází nadále k výraznému růstu cen, který například u prodeje nových bytů dosáhl v prvním čtvrtletí desítek procent.

Během koronavirové pandemie došlo podle dat developerů k „výprodeji“ značné části nových bytů a v současnosti jich tak na trhu zůstává nejméně za posledních deset let. Stejně tak dochází k úbytku nájemních bytů, do kterých zdražování hypoték tlačí mnohem více zájemců.

I tady jde o minimum v řádu let.

„V současné době je v Praze v nabídce nejmenší množství bytů k pronájmu za posledních osm let. Aktivních inzerátů je pouze 4 700. Očekáváme, že se situace ještě zhorší v průběhu prázdnin, kdy se lidé obecně více stěhují. Hlavním důvodem je zdražování hypoték a s tím související nedostupnost vlastního bydlení pro řadu především mladých lidí. Záležit bude samozřejmě také na tom, jak se bude vyvíjet situace na Ukrajině,“ uvedl spoluzakladatel služby Garantovanynajem.cz Viktor Mejzlík.

Podle statistik společnosti tak došlo oproti předchozím pandemickým letům k poklesu nabídky téměř o 70 %. Roli však hraje i tehdejší uvolněná nabídka služeb typu Airbnb. Zároveň tak dochází k tlaku na zvyšování nájemného, které podle dat portálu Realitymix.cz vedl v Praze až téměř k 20% meziročnímu nárůstu cen. Podle Mejzlíka tak zřejmě dojde k menší ochotě poskytovat delší pronájmy.

„Pronajímatelům se v současné době kvůli inflaci a dalším faktorům, jako je například zvýšení úrokových sazeb, již pronajímání nemovitostí nevyplatí tak, jako dříve. Aby si výši příjmu pojistili, budou chtít uzavírat s nájemci smlouvy na kratší dobu, klidně jen na půl roku s tím, že po uplynutí doby jim budou zvedat nájemné,“ dodal Mejzlík s tím, že už se takové případy nyní dějí.

Lépe na tom není ani situace s nákupem nových bytů. Kromě výrazně zdražujících hypoték tu opět hraje roli nedostatečná nabídka. Na konci prvního čtvrtletí si zájemci o nové bydlení mohli vybírat ze zhruba 3200 nových bytů, což je asi o tisícovku bytů méně než před rokem.

„Nabídka je pořád žalostně malá a tento stav se pravděpodobně nezmění. Proto jsou byty tak drahé,“ uvedl předseda představenstva investiční skupiny Trigema Marcel Soural k výsledkům analýzy, na které se podílely i developerské společnosti Skanska Reality a Central Group.

I nejmenší finanční příspěvek velice pomáhá! Děkujeme!

CHCI PŘÍSPĚT

Podle analýzy je důvodem nárůstu ceny bytů nižší nabídka způsobená nejen inflací a výší hypoték, ale i zdražením stavebních prací, materiálů a energií. Do cen se promítá i nejistota způsobená válkou na Ukrajině. Z analýzy vyplynulo, že prakticky nejsou v nabídce byty s cenou pod 100 000 korun za metr čtvereční, naopak přibýly byty za více než 400 000 Kč za metr čtvereční.

„Před čtyřmi lety bychom takovou věc nepředvíдали. Pokud bude pokračovat zdražování, tak pravděpodobně bude střední třída rozhodovat, zda si byt koupí, nebo půjde do nájmu, a spíš vyjde nájem,“ dodal Soural.

Vzrostly i ceny starších, takzvaných secondhandových bytů. V Praze je jejich průměrná prodejní cena 129 737 korun za metr čtvereční. I podle realitní sítě RE/MAX tak roste zájem o nájmy. Makléři zaznamenali v prvním čtvrtletí roku výrazný nárůst počtu pronájmů bytů, a to až o 20 procent proti stejnému loňskému kvartálu.

„Poptávka po pronájmech je extrémní, nejde ale jenom o válku na Ukrajině, může to být i důsledek toho, že pořídit si vlastní bydlení je složitější a lidé nemusí dosáhnout ani na hypotéku,“ uvedl ředitel společnosti Jan Hrubý.

Podle březnového průzkumu České bankovní asociace (ČBA) a výzkumné agentury Ipsos mezi tisícovkou respondentů zatím zájem o hypotéky přes vyšší úroky a rekordní ceny nemovitostí neklesal, uvažovalo o ní 13 procent lidí. To bylo stejně jako před rokem. Více Čechů proti minulému roku však zvažuje hypotéku s delší splatností a zároveň s kratší fixací úrokové sazby. Nejoblíbenější zůstává pětiletá fixace.

Téměř pětina dotazovaných přitom už hypotéku má a úspěšně ji splácí, což potvrzují i poslední čísla České národní banky o platební morálce. Podíl problematických hypoték totiž dál klesá na dlouholetá minima. Podle únorových statistik je problematických úvěrů pouze 0,71 procenta, nejméně za 20 let.

Sledujte nás na Telegramu: t.me/cz24news

[ZDROJ](#)