

Nájmy teď poráží hypotéky

21. srpna 2010

PRO: větší finanční svoboda, tržní nájemné klesá

PROTI: byt vám zůstane, může se zvýšit hodnota, bezpečná investice

PRAHA Pořídít si vlastní bydlení a zadlužit se, nebo dávat menší peníze za nájem v cizím? Karta výhodnosti se pomalu obrací. Nájmy přestávají být neatraktivní a začínají být výhodnější než hypotéky.

Po velkém hypotečním boomu, kdy si bral hypotéku snad každý, kdo na ni dosáhl, přišlo vystřízlivění. Dostupnost úvěrů se zhoršila, úrokové sazby vzrostly, stoupla nezaměstnanost, a tedy i nejistota. Lidé proto poslední dobou čím dál více upřednostňují nájemní byty. Měsíční platby za nájem jsou totiž v některých případech až poloviční oproti splátkám hypotéky. Podle modelového propočtu LN zaplatí obyvatel nového bytu 3+kk v ceně 3,5 milionu korun měsíční nájemné ve výši zhruba 12 tisíc korun. Naproti tomu splácení hypotéky a nákladů vyplývajících z vlastnictví bytu činí měsíčně dvojnásobek. Ten, kdo se rozhodne pro nájem, disponuje mnohem většími volnými prostředky, zvláště když cena tržního nájemného klesá.

Naproti tomu ceny nemovitostí mohou stoupat a peníze investované do vlastního bydlení se zhodnotí. Jako dlouhodobá investice se hypotéky ekonomicky stále vyplatí. Úrokové sazby navíc opět mírně klesají, aktuálně se pohybují okolo pěti procent.

I když vlastní bydlení má nesporné výhody, po splacení hypotéky vám nemovitost zůstane, nyní v době recese se mnoho lidí bojí zadlužování na tak dlouhou dobu. A banky se kvůli rostoucí nezaměstnanosti čím dál více potýkají s nepláči. „Schopnost splácet kopíruje vývoj nezaměstnanosti,“ říká mluvčí Hypoteční banky Irena Zatloukalová. Aktuálně se nezaměstnanost pohybuje na 8,7 procenta, do konce roku to může být přes 9 %.

Smluvní nájmy klesají I když regulované nájemné vlivem pokračující deregulace stoupá, smluvní nájmy naopak konstantně klesají, a to zejména ve velkých městech. „Výše smluvního nájemného především v Praze dlouhodobě klesá, čímž se přibližuje tomu regulovanému. Po celém městě padá v průměru o dvě až tři procenta ročně,“ řekl LN Jiří Pácal, ředitel společnosti Central Europe Holding, která se specializuje na bydlení v nájmu. Podle něho se také proměnila skladba nájemníků. Zatímco před deseti lety ve velkých městech převažovali mezi obyvateli tržněnájemních bytů cizinci, dnes dominují Češi.

„Zatímco v roce 1996 jsme pronajímali byt 2+kk v centru Prahy o rozloze šedesát metrů čtverečních za třicet tisíc korun měsíčně, dnes tentýž byt pronajímáme za dvanáct tisíc,“ říká Pácal.

Jak uvedl Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která provozuje síť realitních portálů a spolupracuje s více než pěti sty kanceláři, největší pokles výše tržního nájemného obecně zaznamenaly byty větších výměr (3+1 a větší). Naopak svoji cenu si nejvíce držely malometrážní byty, které patří k nejčastěji poptávaným.

Záleží ovšem na lokalitě a regionu. Jednopokojové a dvoupokojové byty poklesly za poslední dva roky nejvíce v Plzeňském kraji (až o patnáct procent), třípokojové ve Zlínském a čtyřpokojové v Karlovarském kraji a Praze. „Jde však pouze o průměrné údaje, výše nájmů se liší město od města,“ upozorňuje Pich.

Bytů za smluvní nájemné je stále více, protože se třicet až čtyřicet procent nové výstavby pronajímá. Byty, které byly zprivatizovány, jejich majitelé často pronajímají. Na smluvně nájemní byty se postupně mění i ty s regulovanými nájmy.

Za poslední dva roky došlo ale i k plošnému snížení kupních cen bytů, v některých lokalitách až o 25 procent. Nájemní bydlení tak razantní pokles nezaznamenalo. Postarala se o to hlavně poptávka těch, kteří odložili koupi bytu.

Jak však Pich připouští, pokles cen bytů se pomalu zastavuje. „Poprvé od vypuknutí ekonomické recese na podzim roku 2008 nedošlo v Česku po dobu tří po sobě jdoucích měsíců k poklesu průměrných cen. Naopak průměrná cena posílila za letošní červen až srpen o 0,34 procenta,“ tvrdí na základě svých statistik.

CO JE VÝHODNĚJŠÍ? MODELOVÝ PROPOČET LN

Obyvatel nového pražského bytu 3+kk v ceně 3,5 milionu zaplatí měsíčně nájem asi 12 tisíc korun. Člověk, který si ho pořídí na hypotéku, zaplatí na splátkách a nákladech vyplývajících z vlastnictví bytu měsíčně 24 tisíc korun.