



Bydlení
pro život

Nájemní bydlení v Česku

Jedním z klíčových cílů Ministerstva pro místní rozvoj je vytváření politik založených na datech. Cílem této analýzy je přinést základní přehled o vybraných aspektech nájemního bydlení v České republice, identifikovat nejvýznamnější problémy nájemců i pronajímatelů a být kvalitním podkladem pro průběžnou diskuzi o reformě nájemních vztahů a směru, kterým by se měla ubírat. Uvažované změny mají pomoci zajistit, aby bylo nájemní bydlení vnímáno jako plnohodnotná, dlouhodobá a stabilní alternativa bydlení vlastnického.

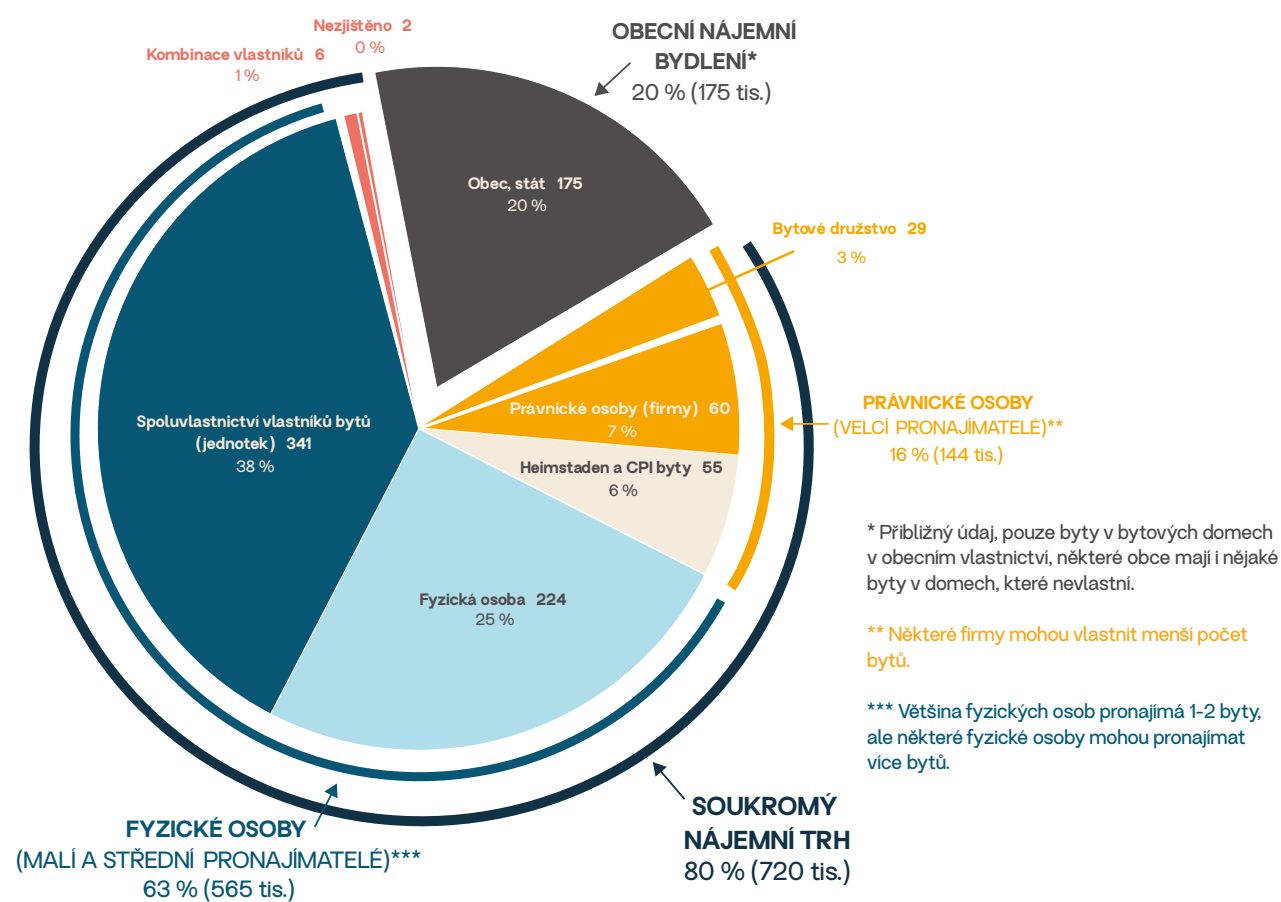
Tento data brief představuje vybraná zjištění o nájemním bydlení v Česku založená na analýze následujících datových zdrojů:

- Na základě dat ze Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) realizovaného v roce 2021 byl získán základní přehled o počtu pronajatých bytů v Česku (v obcích) a jejich vlastnické struktuře.
- Z šetření Životní podmínky (SILC), které je realizováno ČSÚ každý rok na vzorku téměř 9 tisíc domácností, byla získána data o základních charakteristikách nájemnické populace, stejně jako informace o tom, čím se liší nájemníci od vlastníků.
- Další informace o nájemnících a jejich zkušenostech ze života v nájmu poskytlo reprezentativní šetření mezi nájemníky realizované výzkumnou agenturou Median pro MMR v červnu 2023 (Median 2023a).
- Představu o tom, jaké mají zkušenosti s pronájmem malí pronajímatelé (pronajímající do 10 bytů) poskytlo reprezentativní šetření mezi těmito pronajímateli realizované výzkumnou agenturou Median pro MMR v listopadu 2023 (Median 2023b).

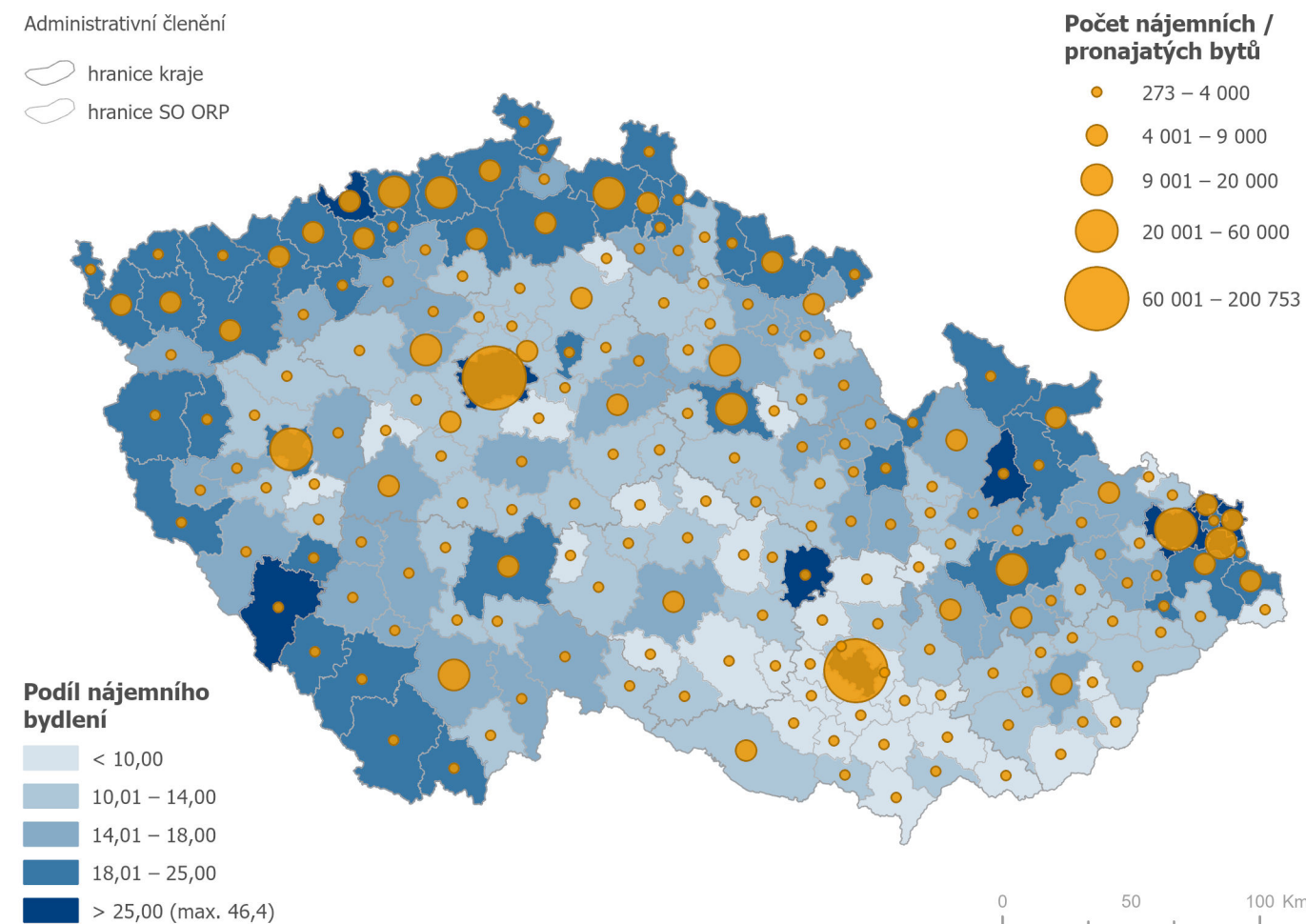
Základní údaje o nájemním bydlení v Česku

- Dle Sčítání lidu, domů a bytů bylo v roce 2021 v Česku pronajato necelých 900 tisíc bytů.
- 80 % ze všech pronajímáných bytů je v soukromém vlastnictví, obecní nájemní bydlení tvoří 20 % (viz obr. 1).
- Většina, 565 ze 720 tisíc (78 %) všech soukromých bytů v pronájmu, patří převážně malým a středním pronajímatelům, zpravidla fyzickým osobám (viz obr. 1).
- V absolutních číslech se nejvíce bytů pronajímá v Praze, Brně, Ostravě a Plzni. Nejvyšší podíl nájemního bydlení je v Havířově (46 %), Brně (35 %), Bohumíně (33 %) a v Praze (32 %; viz obr. 2).

Obrázek 1: Pronajaté byty v ČR podle vlastníka domu (dle Sčítání 2021) / Zdroj dat: SLDB 2021, Heimstaden 2023, CPI 2023



Obrázek 2: Počty pronajatých bytů a podíl nájemního bydlení podle SO ORP / Zdroj dat: SLDB 2021



Kdo žije v nájmu?

Dle SLDB 2021 žije v nájmu přibližně 20 % samostatně hospodařících domácností, jejich základní charakteristiky jsou podle SILC 2022 následující:



v nájemním bydlení žije přibližně 1,8 milionu obyvatel ČR



polovinu (900 tisíc) z nájemnické populace tvoří lidé žijící v rodinách s dětmi



děti do 18 let žije v nájemním bydlení přibližně 400 tisíc



seniorů ve věku 65 a více let žije v nájmu přibližně 240 tisíc

Nejčastěji žijí v nájmu lidé do 40 let ve městech s 50 tisíci a více obyvateli.

- Dvě třetiny z domácností s osobou v čele do 30 let bydlících ve městech nad 50 tisíc obyvatel žijí v nájmu.
- V nájmu žije ve městech nad 50 tis. obyvatel také významná část (40 %) z domácností s osobou v čele mezi 30 a 40 lety věku.
- Zpravidla jde o vysokoškoláky (či osoby s maturitou). Většina (70 %) z nich má nadprůměrné příjmy.

Mnohdy, protože nemají jinou možnost.

- Z výzkumu provedeného Českým sociologickým ústavem „Postoje k bydlení 2023“ vyplývá, že většina Čechů, včetně mladých, preferuje vlastnické bydlení. To je ovlivněno vnímáním vlastnického bydlení jako lepšího a bezpečnějšího řešení pro budoucnost. Více než 80 % respondentů vnímá, že bydlení je pro mladou generaci méně dostupné než pro generaci jejich rodičů (Sunega, Lux & Mikeszová 2023, s. 19).
- V obcích do 50 tisíc obyvatel, kde je vlastnické bydlení dostupnější, žije v nájmu výrazně méně mladých než ve městech nad 50 tisíc obyvatel. V obcích do 50 tis. obyvatel žije v nájmu pouze 23 % z domácností s osobou v čele mezi 30 a 40 lety.

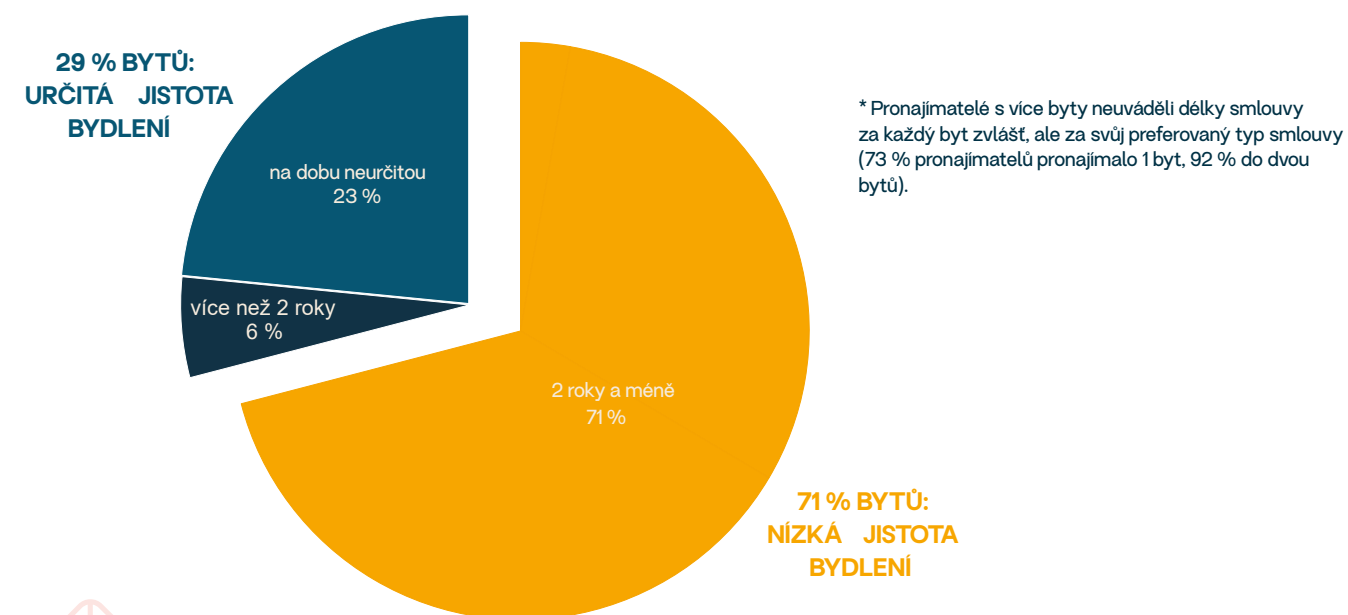
Jedním z hlavních důvodů, proč Češi upřednostňují vlastnické bydlení před nájemním, je vyšší jistota bydlení.¹

Nízká jistota bydlení je jedním ze základních znaků nájemního bydlení v ČR

Většina nájemníků opakovaně dostává nájemní smlouvu na krátkou dobu²

- Opakované uzavírání (řetězení) nájemních smluv na krátkou dobu, tj. maximálně na dva roky, je v posledních letech ze strany soukromých pronajímatelů plošně uplatňovanou praxí.
- Z šetření mezi nájemníky (viz obr. 5) i pronajímateli (viz obr. 3) shodně vyplývá, že přibližně 65-70 % z aktuálně (v letech 2020 až 2023) uzavřených smluv na pronájem bytu je na krátkou dobu.

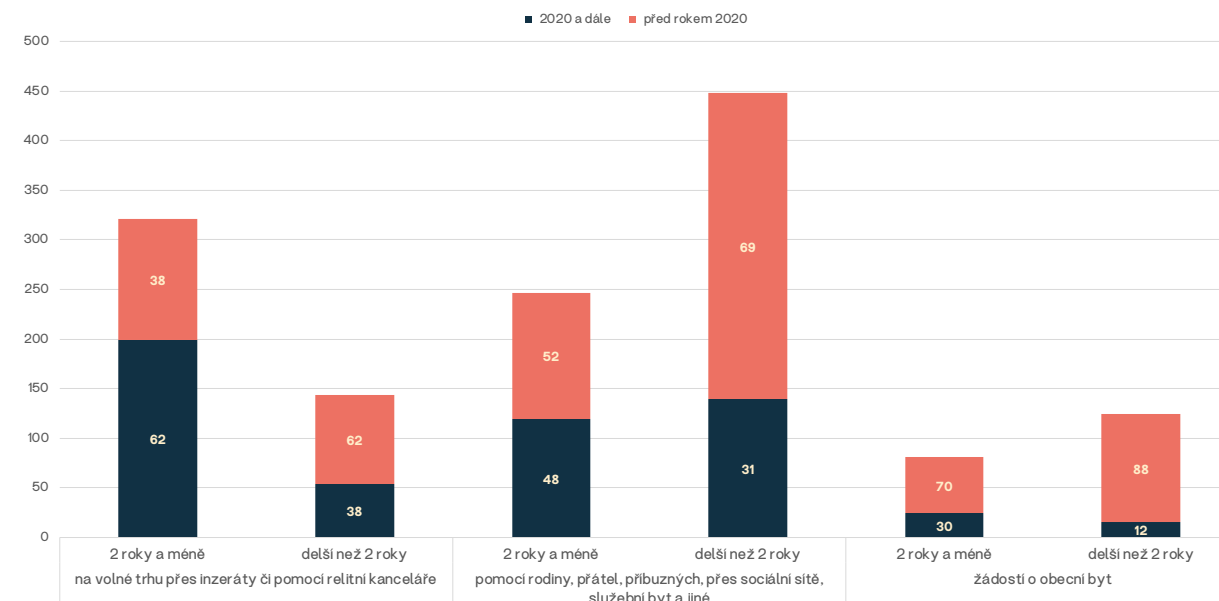
Obrázek 3: Preferovaná délka nájemní smlouvy uváděná malými pronajímateli* / Zdroj dat: Median 2023b



¹Zatímco vlastnické bydlení se Čechům asociuje s domovem, zázemím a jistotou, nájemní bydlení se jim naopak nejčastěji spojuje s nejistotou. Viz zjištění z výzkumu realizovaného Sociologickým ústavem Akademie věd ČR, „Postoje k bydlení“ (Sunega, Lux & Mikeszová 2023, s.8). Dostupné z: https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/142/TZ_Postoje_k_bydlen%C3%AD_2023.pdf
²Smlouvou na krátkou dobu jsou myšleny smlouvy uzavřené na dobu 2 let a kratší.

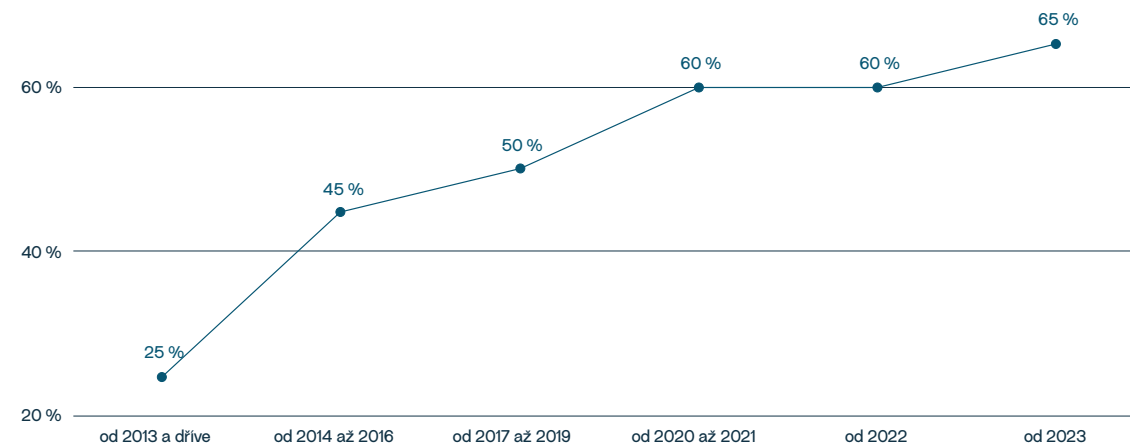
- Z dostupných dat dále vyplývá, že většina lidí, kteří hledali své bydlení na trhu s nájemním bydlením (tedy od pronajímatelů, kteří nejsou jejich rodinní příslušníci nebo přátelé), čelí nejistotě kvůli krátkodobým nájemním smlouvám. To se týká více než 60 % nájemníků, kteří v poslední době hledali byt na volném trhu (viz obr. 4).

Obrázek 4: Podíl délky nájemních smluv podle způsobu získání bytu a roku nastěhování se do stávajícího bytu



- Řetězení nájemních smluv nebylo vždy normou. Uzavírání smluv na krátkou dobu je v posledních letech častější. Zaposlední 10 let došlo u nově uzavřených smluv ke zdvojnásobení podílu bytů pronajímaných na 2 roky či méně (obr. 5).
- Opakované uzavření smlouvy na dobu určitou uvedlo 37 % respondentů, z nichž 97 % má opakovaně uzavřenou smlouvu na dobu kratší než 2 roky.

Obrázek 5: Podíl nájemníků se smlouvou na krátkou dobu podle roku nastěhování se do stávajícího bytu / Zdroj dat: Median 2023a



Zkušenosti pronajímatelů s pronájmem bytu

Pronajímatelé se relativně často setkávají s prodlením v platbě nájmu, většina dluhů na nájmu je však splacena.

Podle šetření mezi malými pronajímateli (Median 2023b):

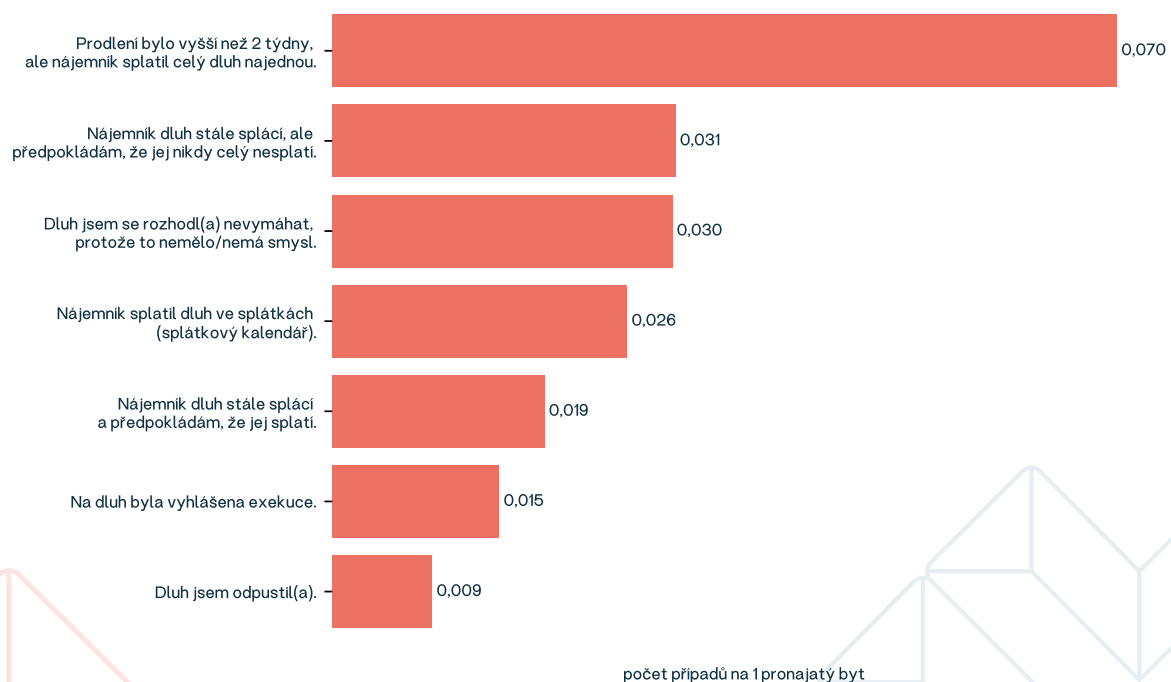
- Jsou zkušenosti pronajímatelů s prodlením v platbě nájmného poměrně časté.
- Většina nájemníků nájem uhradí. Do situace, kdy se nájem nepodaří vymoci (nebo to majitelé vzdají), se dostávají jednotky procent pronajímatelů (viz obr.7).
- Nejčastěji dochází ke zpoždění platby nájmného o více než dva týdny, avšak tyto dluhy jsou nakonec uhrazeny v plné výši a jednorázově. V průběhu jednoho roku je pravděpodobnost výskytu takového případu okolo 7 % na jeden pronajímaný byt. Existují i méně časté případy, kdy nájemníci svůj dluh splácí ve splátkách, což se děje v asi 3 % situací. Případy nevyplaceného dluhu se týkají jednotek procent (viz obr. 6).

Obdobný závěr přineslo i šetření mezi nájemníky. Z toho vyplynulo, že 85 % z nájemníků, kteří měli prodlení v platbě nájmu, dluh splatilo buď celý nebo ve splátkách, dalších 10 % dluh splácí (Median 2023a; Marianovská, Kuna, Švec & Křivonoska 2024). Z celkového počtu nájemníků jich splácení svého dluhu v posledních pěti letech neřešilo 0,3 %, přibližně 1,3 % dluh stále splácí (obr. 7).

Uzavírání krátkodobých smluv je jednou z uváděných strategií, jakými se pronajímatelé snaží minimalizovat riziko spojené s dluhy na nájmném. Mezi pronajímateli řetězícími smlouvy na dobu určitou (zpravidla rok) a majiteli nabízejícími smlouvy na dobu neurčitou přitom není rozdíl v podílu případů nevyplaceného nájmu.

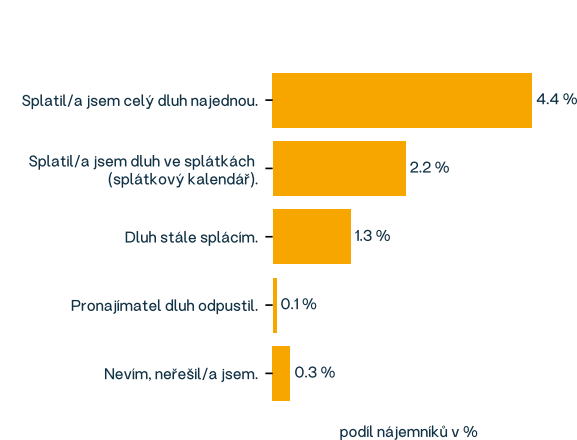
Jakkoliv se reálně problémy s placením vyskytují řádově v jednotkách procent, většina pronajímatelů se těchto problémů obává s ohledem na možný finanční dopad, který neplacení nájmného může mít, a uvítala by posílení nástrojů, jak dlužné nájmné rychle a snadno vymoci.

Obrázek 6: Pravděpodobnost setkání se s neplacením nájmu při pronajímání 1 bytu v pětiletém průměru podle případů řešení dluhu / zdroj dat: Median 2023b



Obrázek 7: Podíl nájemníků a pronajímatelů podle řešení situace neplacení nájmného v posledních 5 letech
Zdroj dat: Median 2023a, Median 2023b

Podíl nájemníků, kteří byli v prodlení s platbou, podle řešení této situace na celkovém počtu nájemníků (N=1 400)



Podíl pronajímatelů s alespoň jednou zkušeností s řešením neplacení nájmného na celkovém počtu pronajímatelů (N = 1 000)*

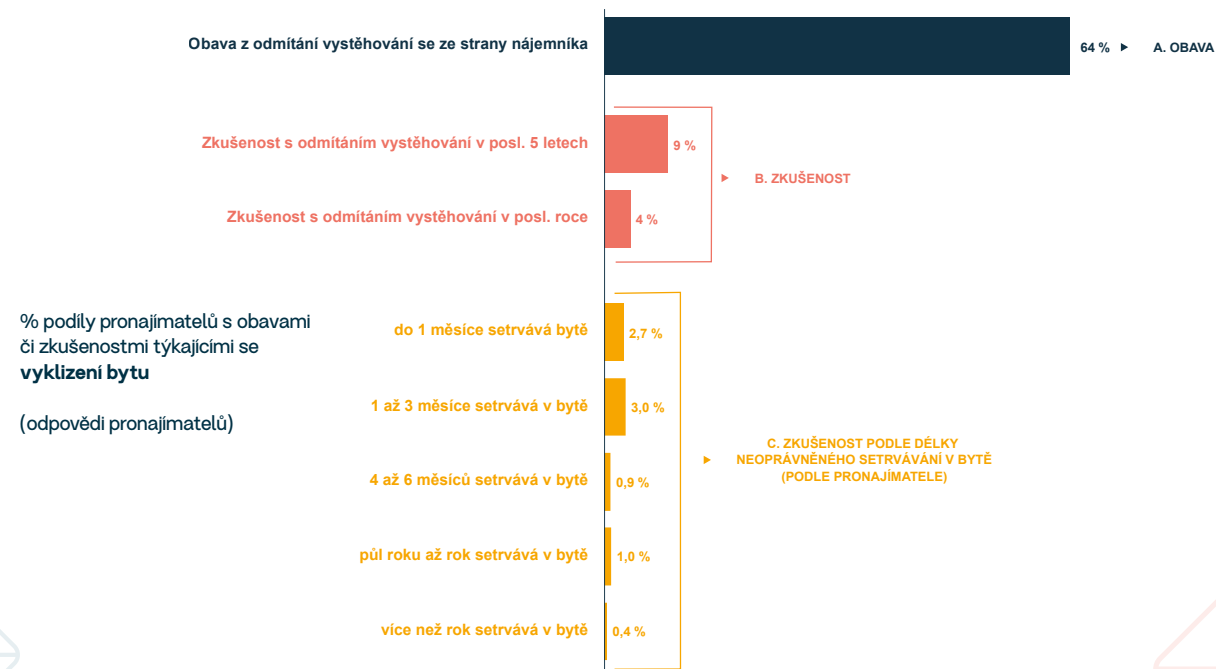


* Jeden pronajímatel mohl odpovědět ve více kategoriích

Dále se pronajímatelé velmi často obávají, že se nájemníci odmítnou vystěhovat.

Zkušenost s tím, že se nájemník odmítl vystěhovat, mají jednotky procent pronajímatelů (viz obr. 8). Na druhou stranu, pokud k tomu dojde, je dopad na pronajímatele samozřejmě naprosto zásadní, z čehož vyplývají i značné obavy.

Obrázek 8: Zkušenosti pronajímatelů s odmítáním nájemníků vyklidit byt (% v grafu = podíl pronajímatelů) / Zdroj dat: Median 2023b



Zdroje dat a literatura

Czech Property Group (CPI). 2024. Dostupné z: <https://www.cpias.cz/#tab-item-3> (cit. 2024-01-22).

Český statistický úřad. 2022. Sčítání domu, lidu a bytů.

Český statistický úřad. 2023. SILC-EU (Statistics on Income and Living Conditions – European Union).

Heimstaden. 2024. Dostupné z: <https://heimstaden.cz/> (cit. 2024-01-22).

Marianovská, V., Kuna, V., Švec, J. & Křivonoska, J. 2024. Délka nájemních smluv a vnímaná kvalita bydlení domácností v Česku. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Median. 2023a. Nájemní bydlení: reprezentativní šetření mezi nájemníky. Velikost vzorku 1 400. Realizace sběru 15. 6. 2023 – 23. 6. 2023.

Median. 2023b. Nájemní bydlení: reprezentativní šetření mezi malými pronajímateli (do 10 bytů). Velikost vzorku 1 000 pronajímatelů. Realizace sběru 7. 11. – 14. 11. 2023.

Sunega, P., Lux, M. & Mikeszová, M. 2023. Postoje k bydlení 2023. Tisková zpráva 14. 12. 2023. Sociologický ústav AV ČR, v. v. i. Dostupné na: https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/142/TZ_Postoje_k_bydlen%C3%AD_2023.pdf.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

Tel.: +420 224 861 111

www.mmr.cz



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**