



Bydlení
pro život

Výsledky šetření mezi malými pronajímateli (vlastníci do 10 nemovitostí)

Výzkumné šetření jako podklad pro diskusi
o změnách legislativy související s nájmem
bytu

Březen 2024

MEDIAN



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR





Obsah

Metodika	02
Struktura vzorku	03
01 Nemovitosti pronajímatelů	06
02 Stav pronajímané nemovitosti	18
03 Nájemné pronajímaných nemovitostí / typy nájemních smluv	27
04 Výběr nájemníků	36
05 Zkušenost, obavy a řešení sporů	43
06 Doplnující otázky	51
07 Shrnutí a závěr	53



Metodika

velikost vzorku	1000 respondentů
termín dotazování	7.– 14. listopadu 2023
metoda sběru dat	online dotazování na panelu respondentů (CAWI)
reprezentativita	výzkum je reprezentativní pro populaci ČR podle základních sociodemografických proměnných (pohlaví, věku, vzdělání a městských obvodů)
realizátor a zadavatel	nezávislý výzkum realizuje společnost MEDIAN, s.r.o., (člen SIMAR) exklusivně pro Ministerstvo pro místní rozvoj ČR



Struktura vzorku

Pohlaví

Muž	49 %
Žena	51 %

Věk

18–34 let	20 %
35–54 let	50 %
55 let a více	30 %

Vzdělání (dosažené)

Základní	1 %
SŠ bez maturity	6 %
SŠ s maturitou + VOŠ	40 %
VŠ	52 %

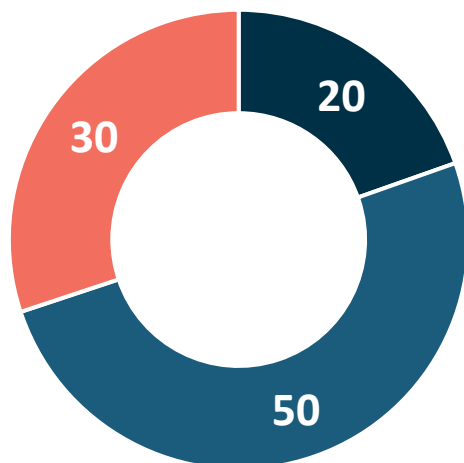
Čistý měsíční příjem

Bez příjmu	1 %
Do 4 000 Kč	2 %
4 001 – 6 000 Kč	1 %
6 001 – 8 000 Kč	1 %
8 001 – 10 000 Kč	2 %
10 001 – 12 500 Kč	1 %
12 501 – 15 000 Kč	2 %
15 001 – 17 500 Kč	2 %
17 501 – 20 000 Kč	3 %
20 001 – 25 000 Kč	9 %
30 001 – 40 000 Kč	22 %
40 001 – 50 000 Kč	15 %
50 001 – 75 000 Kč	15 %
75 001 – 100 000 Kč	6 %
100 001 a více Kč	3 %



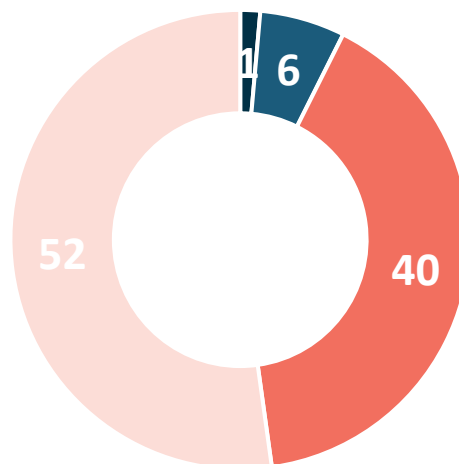
Struktura vzorku

věk



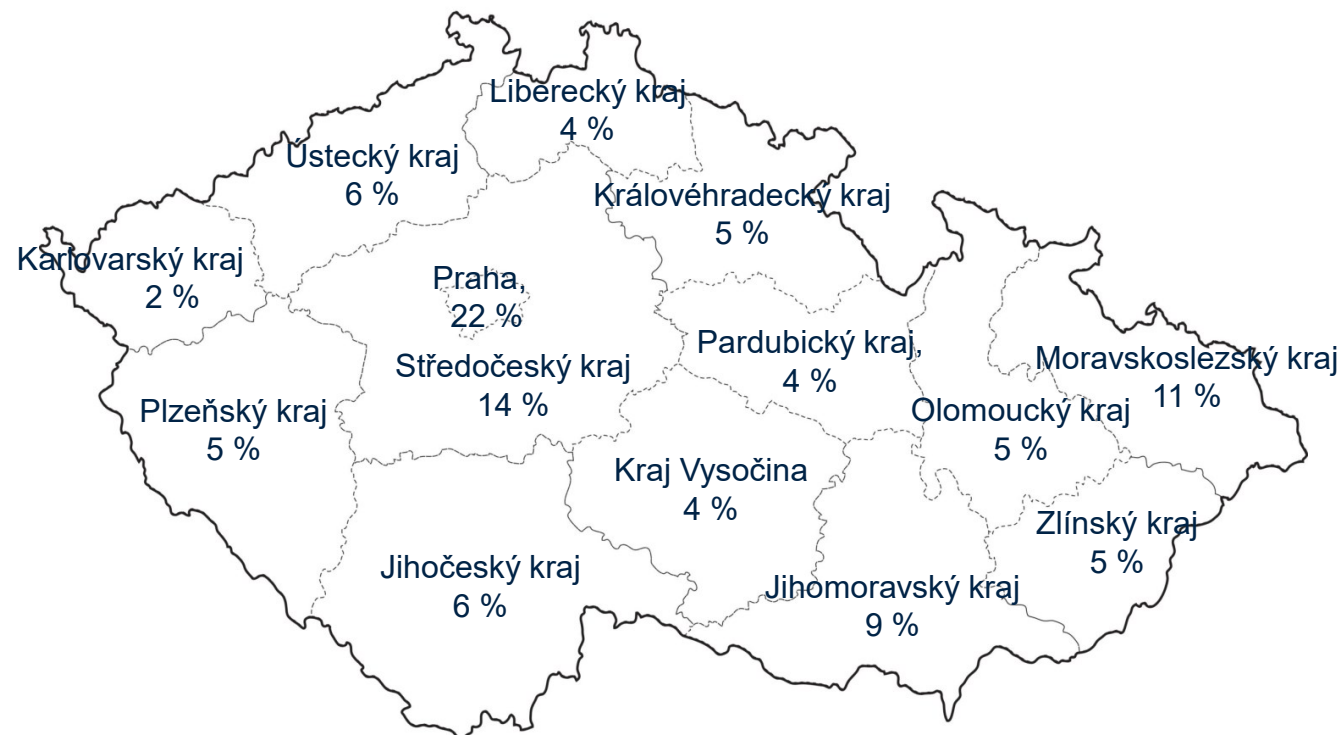
- 17–34 let
- 35–54 let
- 55 let a více

vzdělání



- základní
- SŠ bez maturity
- SŠ s maturitou + VOŠ
- VŠ

bydliště



01

Nemovitosti pronajímatelů

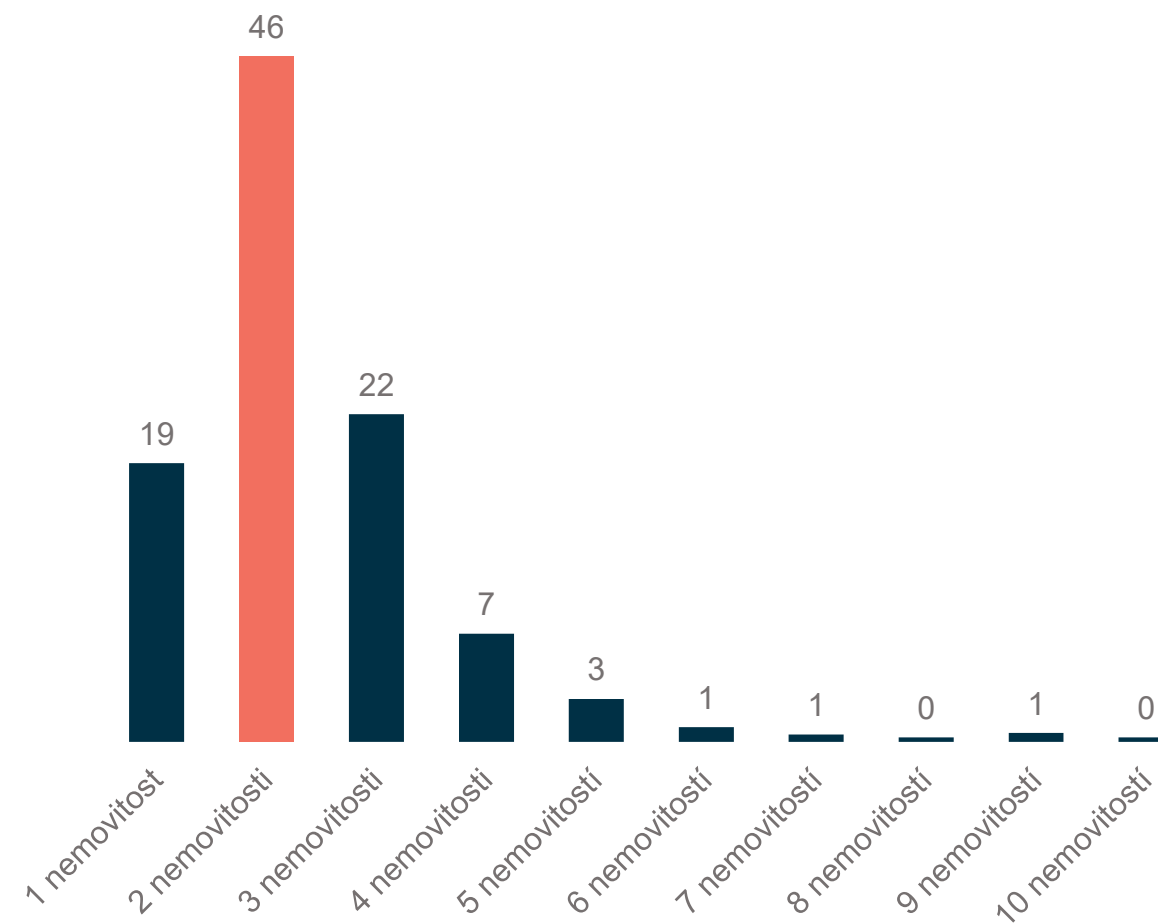


Vlastněné nemovitosti

Z celkového počtu respondentů, kteří se zúčastnili průzkumu, je **téměř polovina z nich (46 %)** majitelem **dvou nemovitostí**. Více než **jedna pětina respondentů (22 %)** pak vlastní **tři nemovitosti** a **další téměř pětina (19 %)** vlastní **jednu nemovitost**.

Jednu nemovitost nejčastěji vlastní respondenti ve věku 18–34 let, tři nemovitosti respondenti ve věku 55 let a více a dvě nemovitosti nejčastěji vlastní respondenti ve věku 35–54 let. Průměrná **cena nájmu za m² u majitelů dvou nemovitostí** se nejčastěji pohybuje v **rozmezí od 101 do 200 Kč (50 %)** a nejčastěji nemovitost získali díky vyústění nějaké životní situace (55 %). Pokud nemovitost pořídili s hypotékou, nejčastěji **ji již splatili předčasně (56 %)**.

B01. Vlastníte vy, popř. jiný člen vaší domácnosti nějakou celoročně obyvatelnou nemovitost v České republice?
N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



Způsoby využívání vlastněných nemovitostí

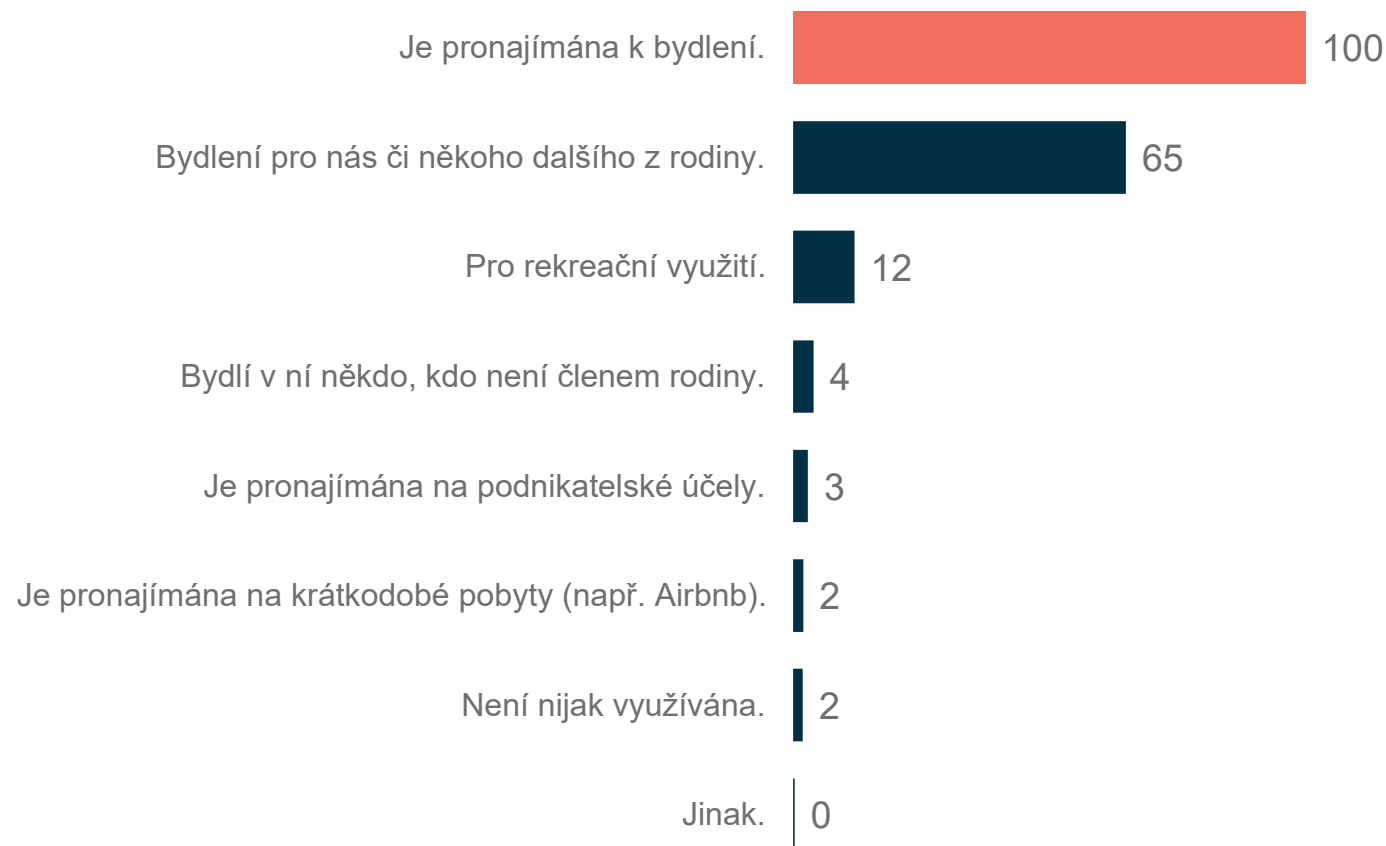
Podmínkou pro účast v průzkumu bylo využívání alespoň jedné z nemovitostí pro účely pronajímání k bydlení. V tomto případě tedy všech 1000 respondentů zahrnutých do průzkumu tuto podmínku splňuje.

Druhým nejčastějším způsobem využívání vlastněných nemovitostí je **bydlení pro osobní potřebu nebo pro potřebu dalšího člena rodiny**. Tento způsob užívání uvedly **dvě třetiny respondentů** (65 %), signifikantně nejčastěji **VŠ vzdělání** (67 %). **Každý osmý člověk** (12 %) pak některou z vlastněných nemovitostí využívá také pro **rekreační využití**, přičemž se v tomto případě signifikantně častěji jedná o **muže** (14 %) a respondenty **ve věku 55 let a více** (15 %).

Další způsoby využívání nemovitostí jsou zastoupeny velmi nízkými počty respondentů (v řádu jednotek procent).

B02. Jak je/jsou v současnosti využívána/y nemovitost/i, které vlastníte? Označte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



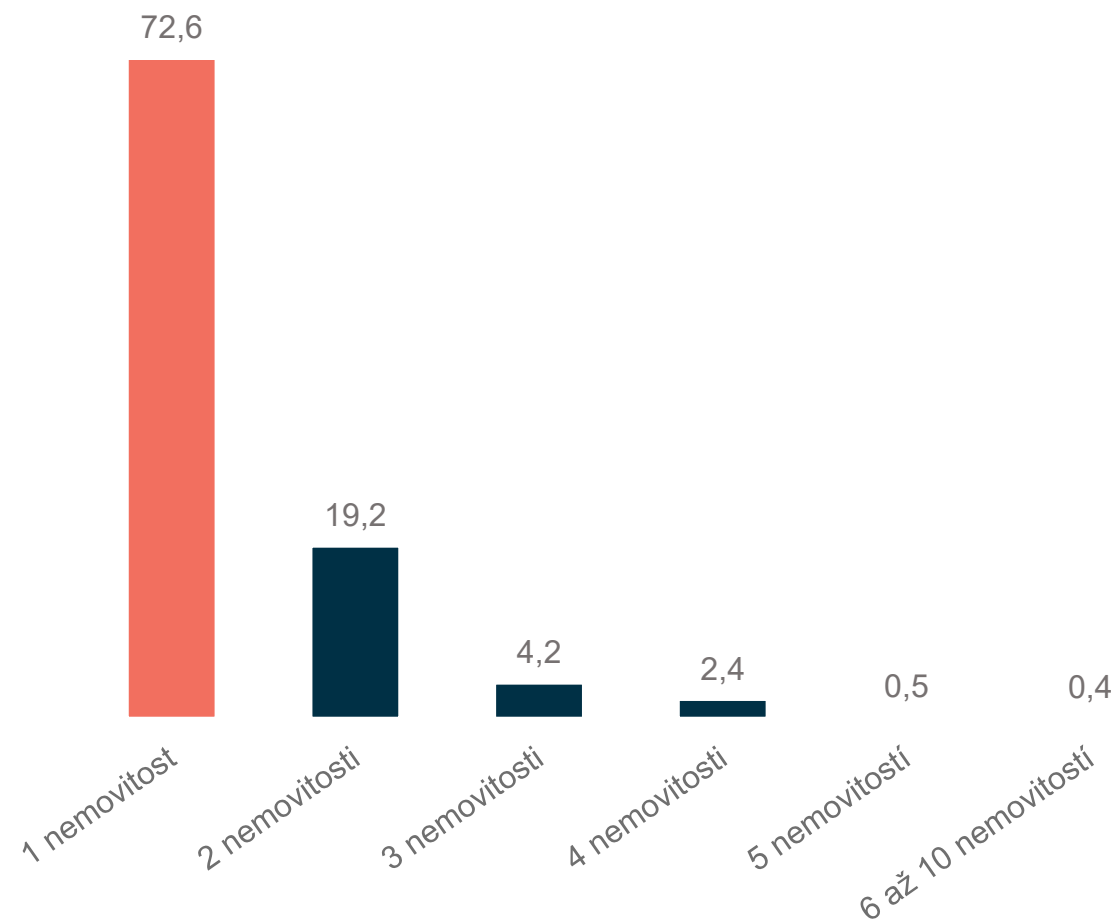
Nemovitosti určené k pronajímání/jejich počet

Nejčastěji respondenti **pronajímají 1 nemovitost**, je to téměř **tři čtvrtiny z nich** (73 %). Mezi těmito respondenty nenacházíme signifikantní rozdíly v sociodemografických ukazatelích, nejčastěji se však jedná o **SŠ bez maturity** (80 %). Signifikantně nejčastěji se jedná o respondenty s **měsíčním příjmem 20 000 až 30 000 Kč**. Nejčastěji se tato nemovitost nachází v **obcích o velikosti 20 000 až 40 000 obyvatel** (83 %), nejčastější cenou **nájmu za m² je pak v tomto případě cena 101–200 Kč** (79 %) a nejčastějším způsobem pořízení nemovitosti je **vyústění určité životní situace** (85 %). Signifikantně nejvíce jsou v tomto případě také zastoupeni ti, kteří svou nemovitost pronajímají v **rozmezí od 6 měsíců do 1 roku** (90 %), a také ti, kteří mají s nájemníky uzavřenou **smlouvu na dobu neurčitou** (80 %).

Každý pátý respondent (19 %) pak pronajímá **dvě nemovitosti**. Nejčastěji se jedná o **SŠ s maturitou** (21 %), respondenty s **měsíčními příjmy od 50 001 do 75 000 Kč** (27 %). Tyto nemovitosti se nejčastěji nacházejí v **obcích nad 100 000 obyvatel** (23 %), s průměrnou cenou **nájmu za m² nad 301 Kč** (25 %), přičemž nejčastější **cestou k nabytí nemovitosti byla investice za účelem zisku** (30 %).

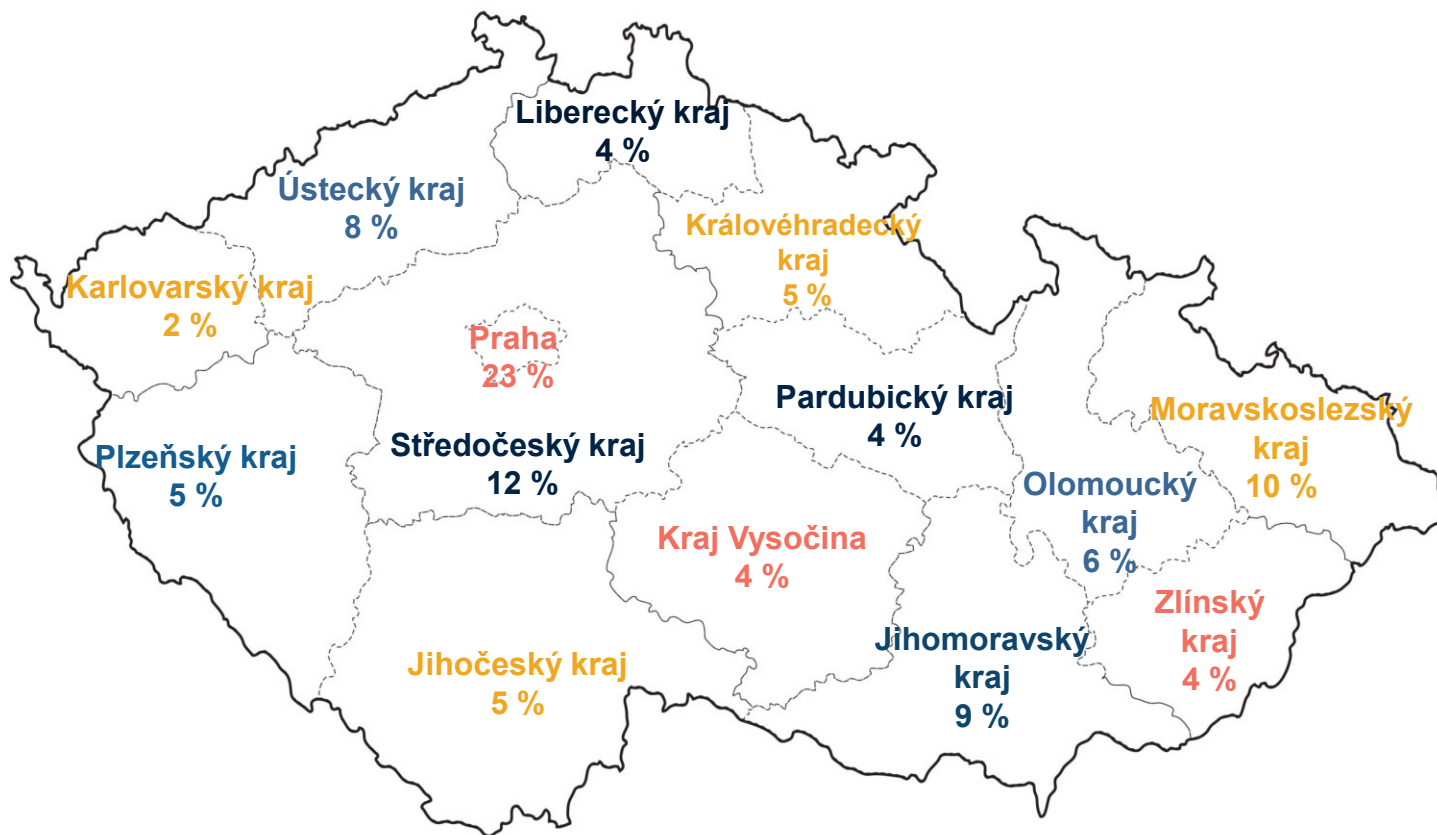
B02AA. Kolik nemovitostí, které vlastníte, pronajímáte?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



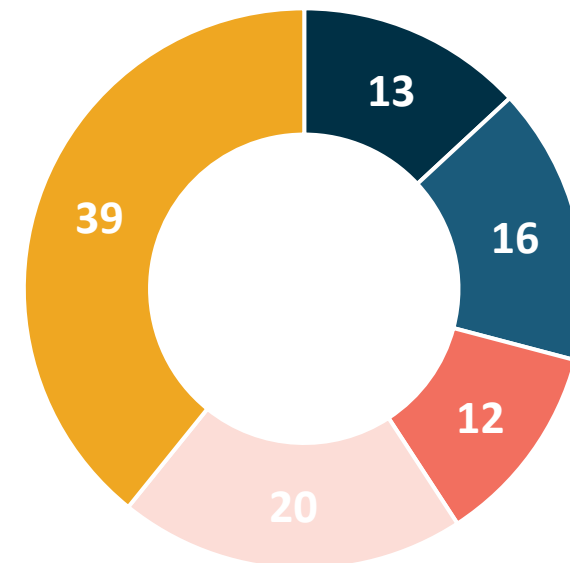


Nemovitosti určené k pronajímání / kraj a velikost místa bydliště první z nich



B0301. V jakém kraji se nachází první nemovitost, kterou pronajímáte?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



- do 5 000 obyvatel
- 5 001 – 20 000 obyvatel
- 20 001 - 40 001 obyvatel
- 40 001 – 100 000 obyvatel
- více než 100 001 obyvatel

B0401: Jaká je velikost obce, kde pronajímáte vaši první nemovitost?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %

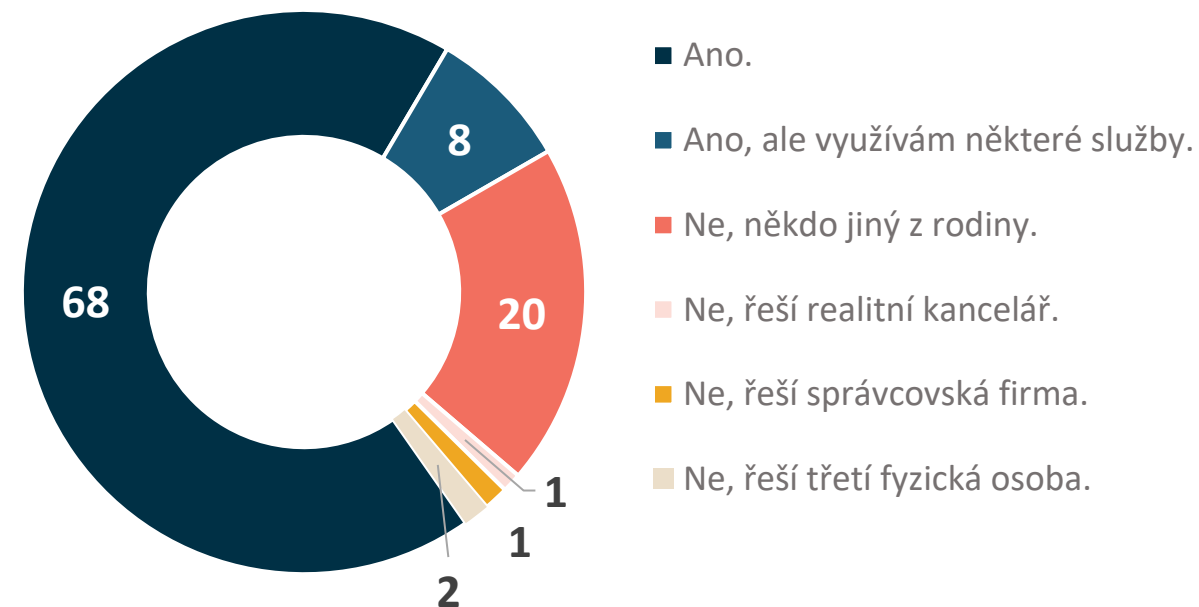
Zodpovědná osoba v nájemním vztahu

Více než dvě třetiny respondentů (68 %) řeší záležitosti spojené s nájemním vztahem a komunikuje s nájemníkem samostatně, bez pomoci další osoby či subjektů. Každý pátý respondent (20 %) pak uvádí, že tyto záležitosti řeší někdo jiný z rodiny, každý třináctý jedná samostatně, ale současně využívá některých služeb realitní nebo správcovské firmy. Služby realitních, správcovských firem nebo třetí osoby využívá velmi nízký počet těchto respondentů (řádově 1 % z nich).

Signifikantně častěji se samostatně těmto povinnostem věnují **muži** (71 %), nejčastěji respondenti **ve věku 55 let a více** (76 %), **soukromí podnikatelé** (76 %), respondenti s **měsíčním příjmem 50 001 až 75 000 Kč** (81 %), s velikostí obce první nemovitosti, kterou pronajímají, **20 000 – 40 000 obyvatel** (77 %). Cena nájmu za m² pak je v tomto případě signifikantně nejčastěji v rozmezí **101–200 Kč**.

B05. Jste vy osobně tím, kdo řeší záležitosti spojené s nájemním vztahem, tedy komunikujete s nájemníkem, řešíte s ním věci ohledně smluv a vyúčtování, poruch apod.?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



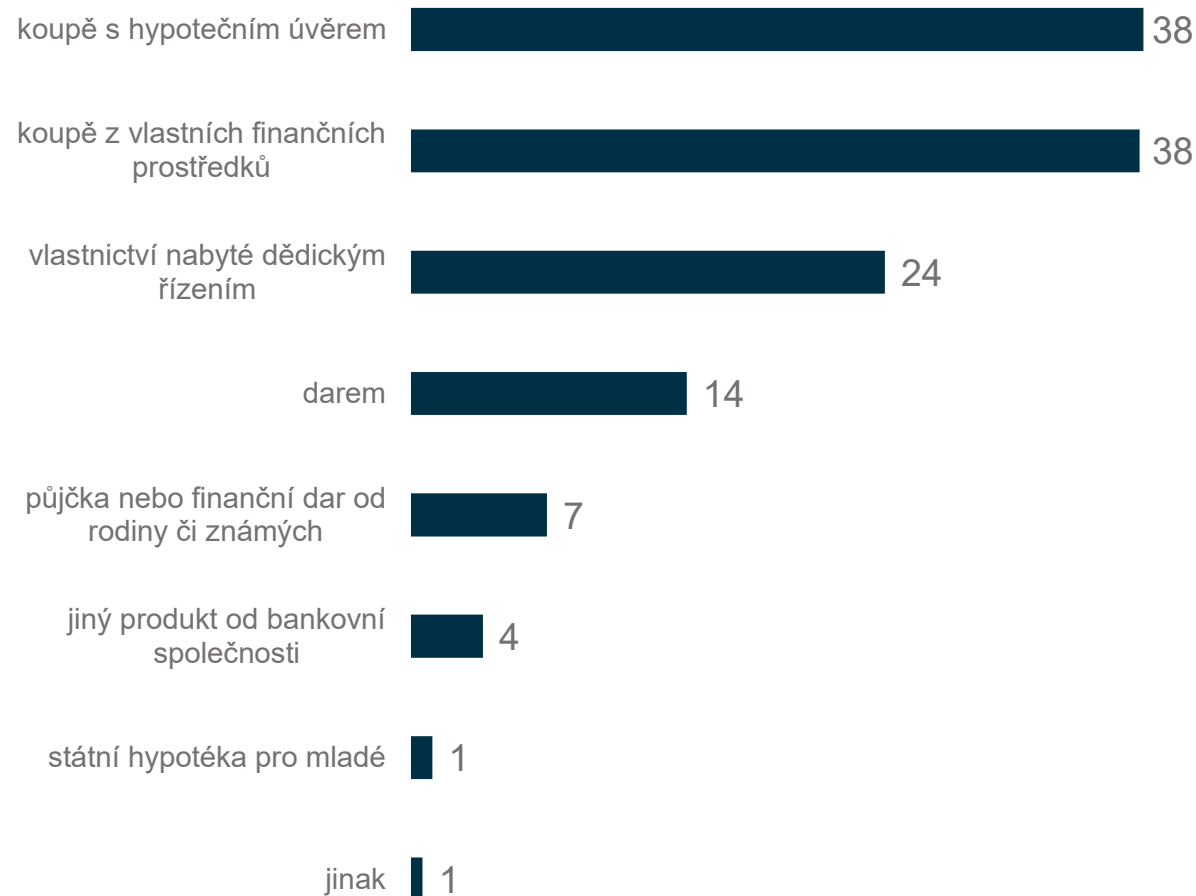
Způsob pořízení nemovitosti/í

Nejčastějším způsobem pořízení pronajímaných nemovitostí je jejich **koupě s hypotečním úvěrem nebo z vlastních finančních prostředků bez hypotečního úvěru**. V obou případech tak svou nemovitost pořídila **více než třetina respondentů** (38 %). S hypotečním úvěrem svou nemovitost signifikantně nejčastěji pořídili respondenti **ve věku 35 až 54 let** (48 %) a **VŠ** (43 %). Nejvíce jsou v tomto případě zastoupeni respondenti **s vyššími měsíčními příjmy**. První nemovitost, kterou pronajímají, se nejčastěji nachází v obcích s velikostí **nad 100 000 obyvatel** (46 %). Nejčastější průměrná cena nájmu za m² v tomto případě činí **301 a více Kč** (53 %) a nejčastější motivací pak je **investice do budoucnosti** (50 %).

Více než polovinu respondentů (54 %), kteří si nemovitost pořídili bez hypotečního úvěru, tedy z vlastních finančních prostředků, tvoří respondenti starší 55 let. Nejčastější cestou k nabytí této nemovitosti byla **možnost její výhodné koupě** (56 %).

B06. Jakým způsobem jste pronajímanou nemovitost získal(a)/pořídil(a)? Pokud vlastníte pronajímaných nemovitostí více a pořídili jste je vícero způsoby, označte prosím všechny relevantní varianty.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %

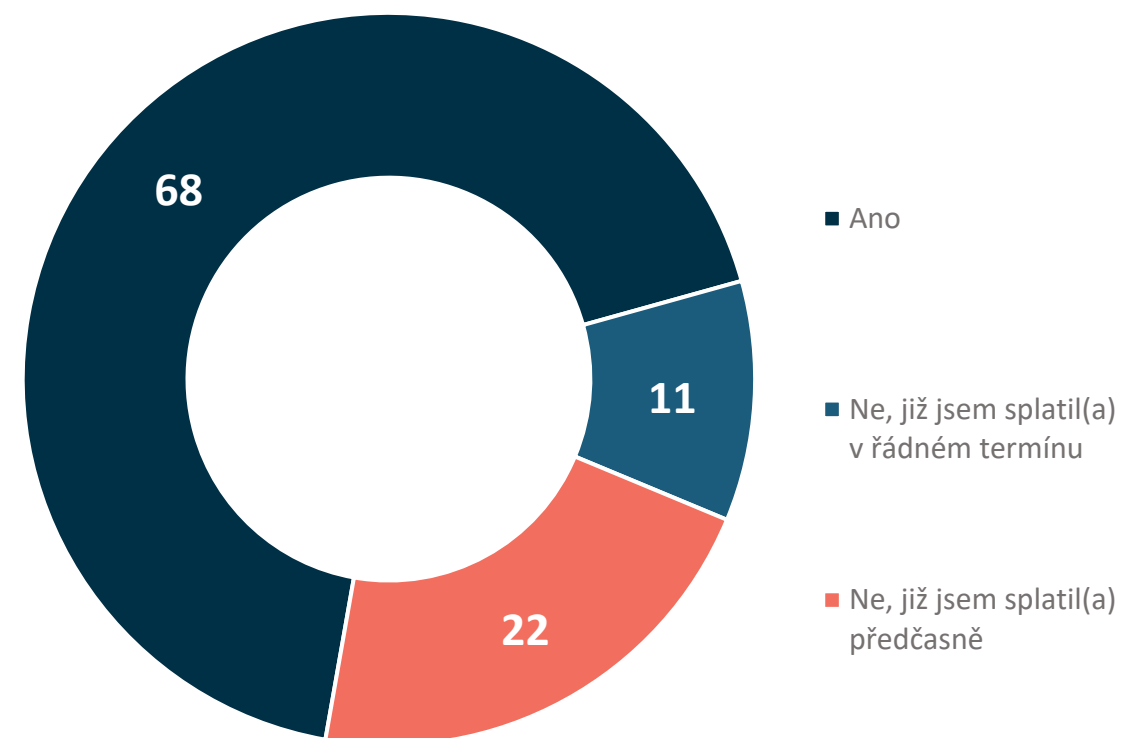


Hypoteční úvěry nemovitostí

Minimálně na jednu z pronajímaných nemovitostí v současné chvíli **splácí hypotéku více než dvě třetiny respondentů** (68 %), kteří jsou tímto úvěrem zavázáni (N=377). Signifikantně nejčastěji se jedná o respondenty ve věku **18 až 34 let** (80 %), nejčastějším vzděláním je **SŠ s maturitou** (72 %) a signifikantně nejčastěji jde o ty, kteří tuto nemovitost **pořídili za účelem zisku z nájemného** (78 %).

Zatím co **téměř jedna čtvrtina respondentů** (22 %) hypotéku **splatila předčasně**, pouze malá část z celkového počtu 377 respondentů **splatila hypotéku v řádném termínu** (11 %). V tomto případě se signifikantně nejčastěji jedná o respondenty **ve věku 55 let a více**.

B06a. Splácíte ještě v současné době hypoteční úvěr za pronajímanou nemovitost/i?
N = 377; graf zobrazuje údaje v %



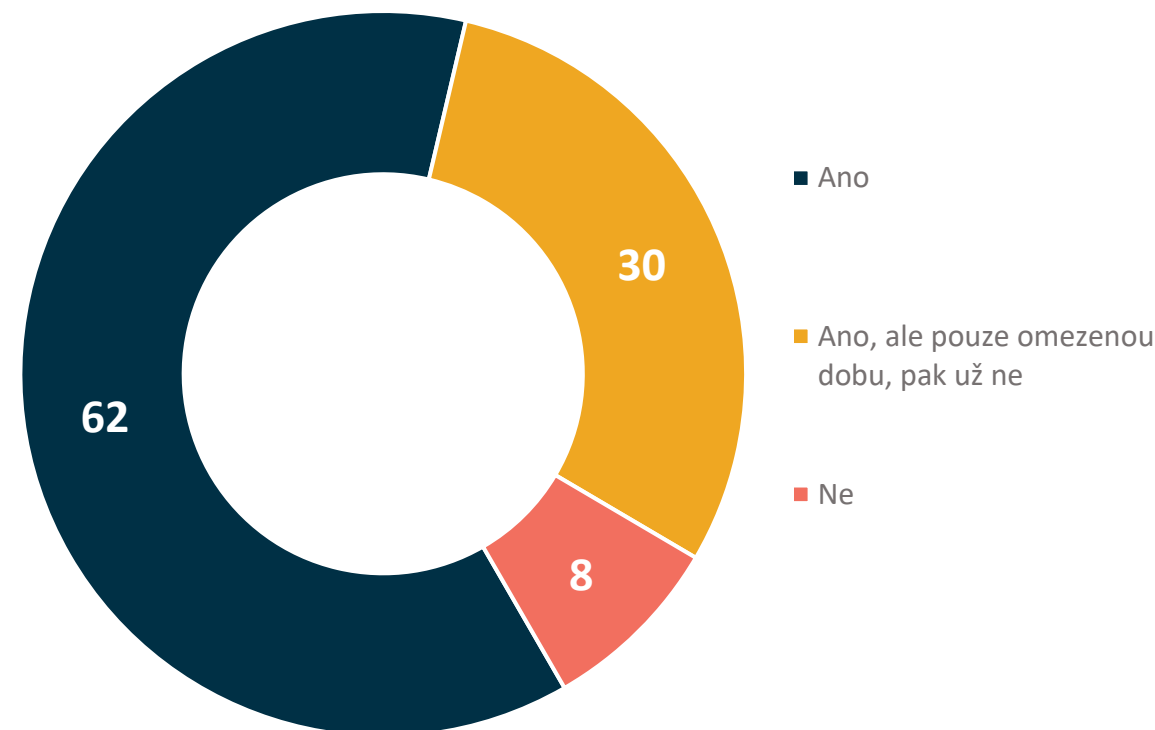
Hypoteční úvěry nemovitostí

Z těch, kteří v současné chvíli stále splácí hypotéku, se **téměř dvě třetiny** (62 %) domnívá, že **by ji byli schopni splácet i v případě, že by jim vypadl příjem z nájmu**. Signifikantně častěji tento názor zastávají **muži** (72 %), lidé se **SŠ vzděláním s maturitou** (65 %) a s **vyššími měsíčními příjmy** (s jejich výší se zvyšuje i podíl těch, kteří tyto obavy nemají). Nejčastější průměrnou cenou za m² jejich pronajímané nemovitosti je částka **201–300 Kč**, přičemž nejčastěji ji pořídili za **účelem zisku z nájemného** (67 %) nebo díky **možnosti výhodné koupě** (68 %).

Další jedna třetina respondentů (30 %) by byla **hypotéku schopna splácet, ale pouze omezenou dobu**. Tento postoj častěji zauímají **ženy** (35 %), respondenti se **ZŠ a SŠ bez maturity** (shodně 50 %) a respondenti s **nižšími příjmy** (čím nižší příjem, tím vyšší obavy respondenti mají). V tomto případě bylo nejčastějším způsobem pořízení nemovitosti **investice do budoucnosti** (33 %) nebo **vyústění životní situace** (31 %). **Pouze 8 %** respondentů uvádí, že **by nebyli schopni hypotéku splácet vůbec**.

B06b. V předešlé otázce jste uvedl(a), že v současné době splácíte hypotéku za pronajímanou nemovitost. Bylo by pro vás možné hypotéku dále splácet, pokud by vám vypadl příjem z nájmu?

N = 256; graf zobrazuje údaje v %



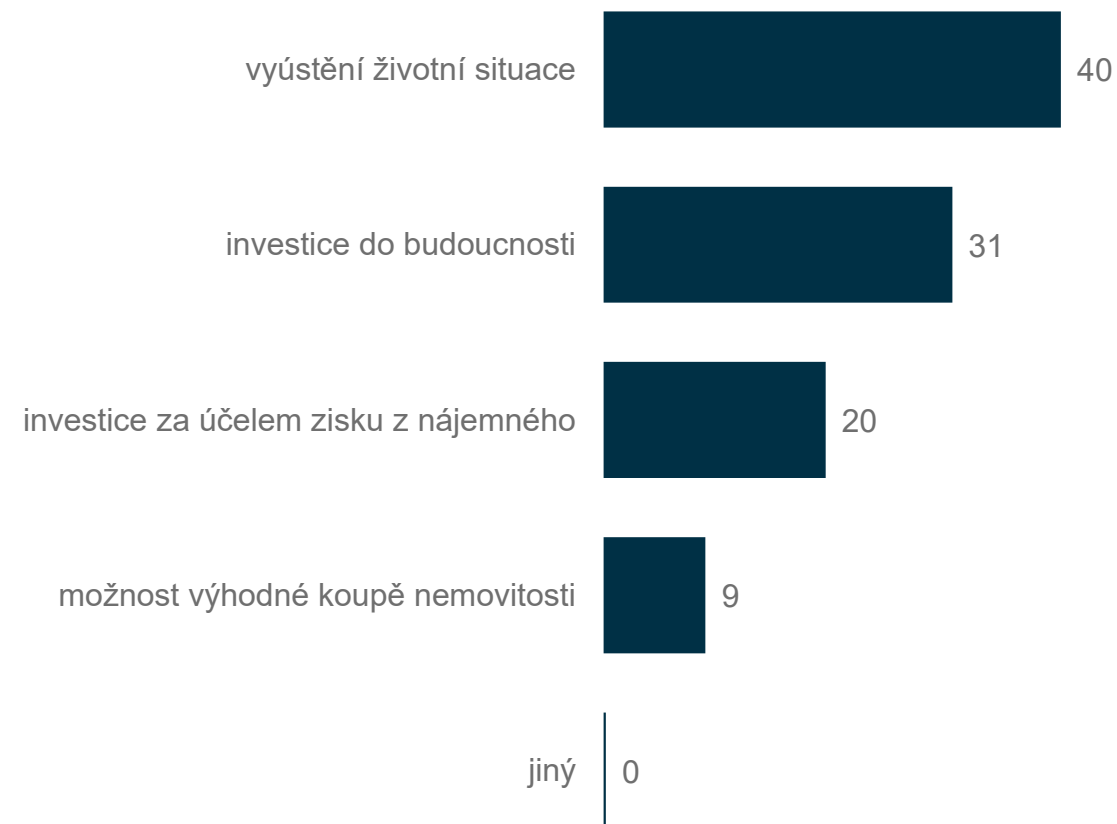
Cesty k pronajímaným nemovitostem

Nejčastějším způsobem nabytí pronajímané nemovitosti bylo **vyústění životní situace** (dědictví, získání darem, přesunutí do většího bytu apod.). Tímto způsobem získal pronajímanou nemovitost každý **druhý až třetí respondent** (40 %). Mezi respondenty v tomto případě nespatřujeme signifikantní rozdíly v sociodemografických ani socioekonomických kategoriích.

Druhou nejčastější motivací, ke které se přiklání **téměř třetina respondentů** (31 %), je pak **investice do budoucnosti** (vklad a zúročení financí, pronájem a následné převedení na děti). V tomto případě se signifikantně nejčastěji jedná o respondenty v **nejnižší věkové kategorii** (18–34 let, 40 %), častěji o studenty (46 %) a ty, jejichž průměrný nájem za m² činí **301 a více Kč**. Častěji se také jedná o ty, kteří **hypotéku ještě splácejí** (42 %).

B07. Jaká byla vaše cesta k nemovitosti či nemovitostem, které nyní pronajímáte? Z následujících možností vyberte tu, která je nejbližší vaší situaci.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



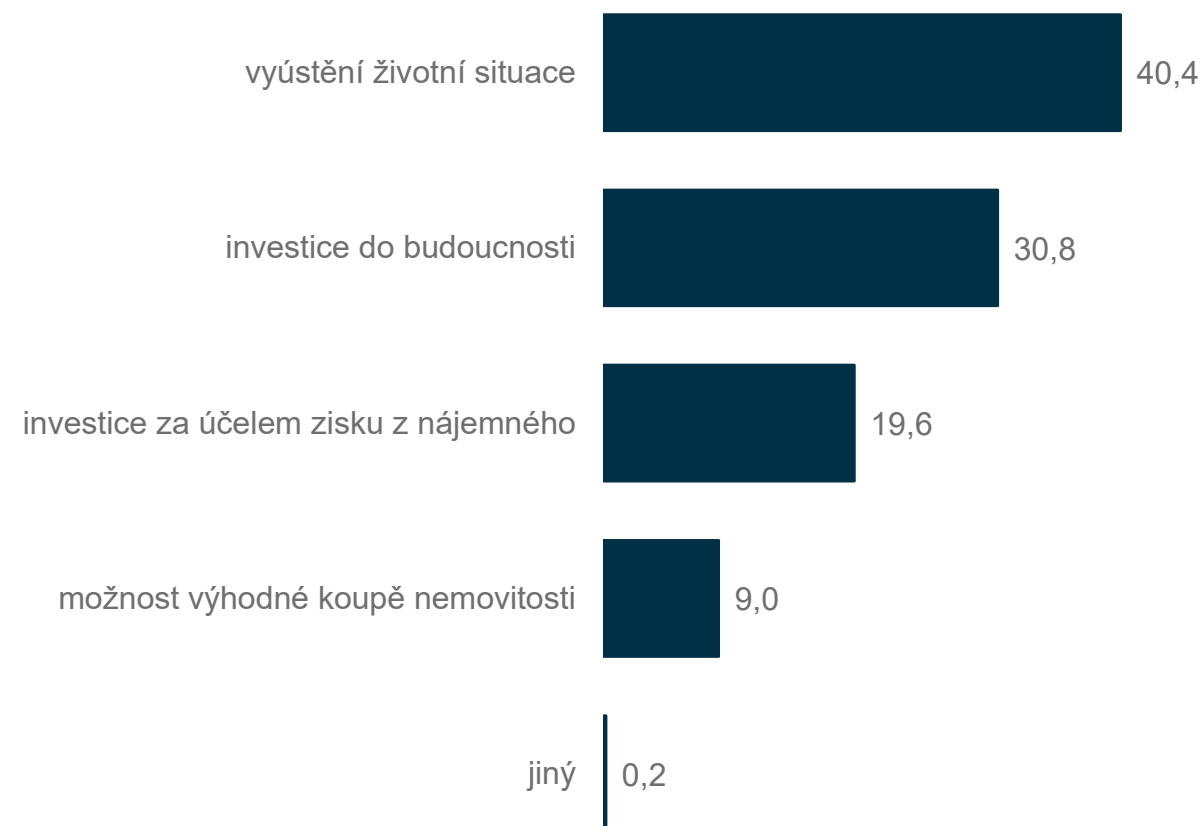
Cesty k pronajímaným nemovitostem

Jedna pětina respondentů (20 %) pořídila pronajímanou nemovitost jako investici za účelem zisku z nájemného. Častěji jsou to lidé se SŠ bez maturity (23 %) a ti, kteří hypotéku v současné chvíli splácejí a pronajímanou nemovitost vlastní více než 8 let.

Pouze 9 % respondentů mělo k pořízení pronajímané nemovitosti možnost výhodné koupě.

B07. Jaká byla vaše cesta k nemovitosti či nemovitostem, které nyní pronajímáte? Z následujících možností vyberte tu, která je nejbližší vaší situaci.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



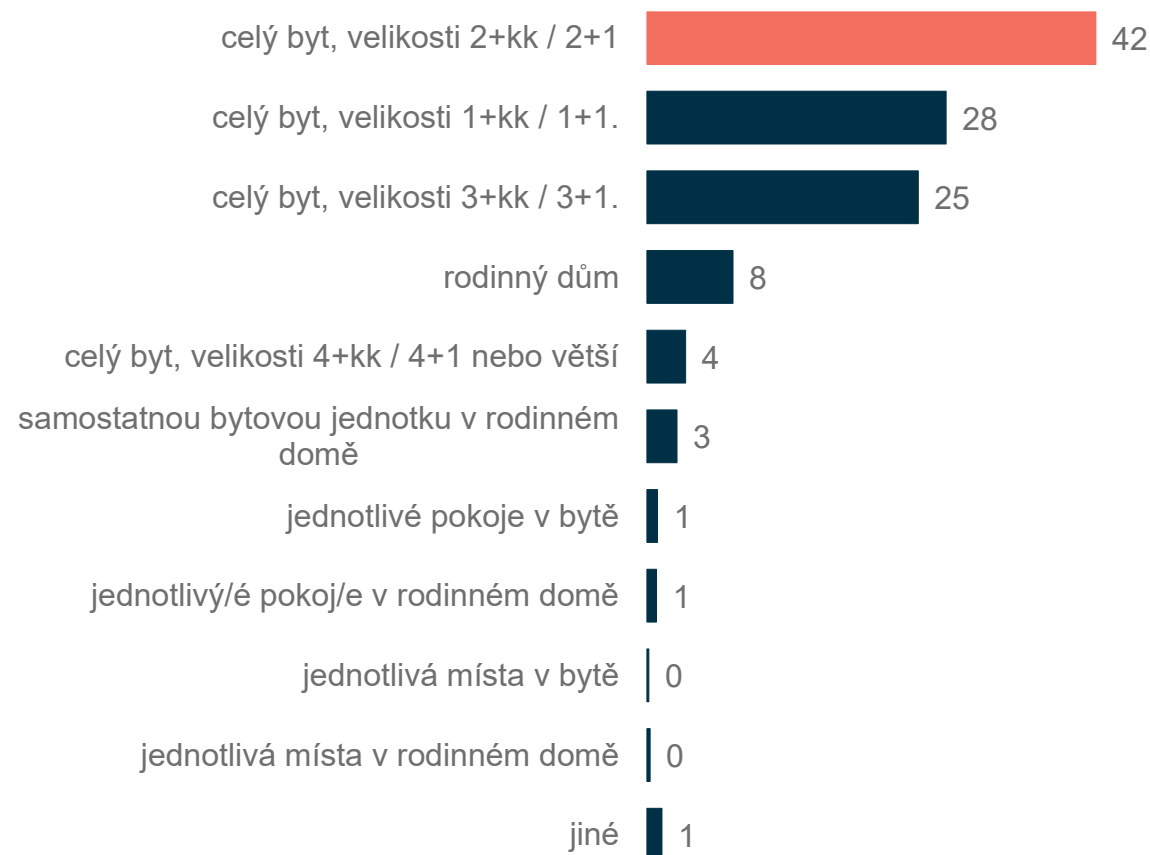
Typy pronajímaných nemovitostí

Nejčastěji respondenti pronajímají **celé byty ve velikosti 2+kk / 2+1** (42 %), a to respondenti **ve věku 55 let a více** (47 %), signifikantně nejčastěji respondenti z příjmové kategorie **40 001 až 50 000 Kč** (50 %) a kategorie **75 001 až 100 000 Kč** (53 %). Nejčastěji se jedná o respondenty, kteří se svými nájemníky uzavírají **nájemní smlouvu na 1 až 2 roky** (46 %), s **VŠ vzděláním** (44 %) a jejichž první nemovitost, kterou pronajímají, se nachází v obcích **nad 100 000 obyvatel** (46 %). Nejčastější průměrná cena nájmu za m² se pohybuje v rozmezí **201 až 300 Kč**. Nejčastěji se také jednalo o ty, kteří nemovitost pořídili jako **investici do budoucnosti** (45 %).

Jedna čtvrtina respondentů pak nejčastěji pronajímá celý byt o **velikosti 1+kk / 1+1**, další **čtvrtina 3+kk / 3+1**. V obou případech tyto typy bytů nejčastěji pronajímají respondenti nad 55 let, VŠ vzdělaní. Byty o velikosti 1+kk / 1+1 jsou nejčastěji pronajímány v obcích velikosti nad 100 000 obyvatel (35 %), o velikosti 3+kk / 3+1 pak v obcích velikosti 20 000 až 40 000 obyvatel (31 %).

B08. K bydlení pronajímáte...? Označte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



02 Stav pronajímané nemovitosti

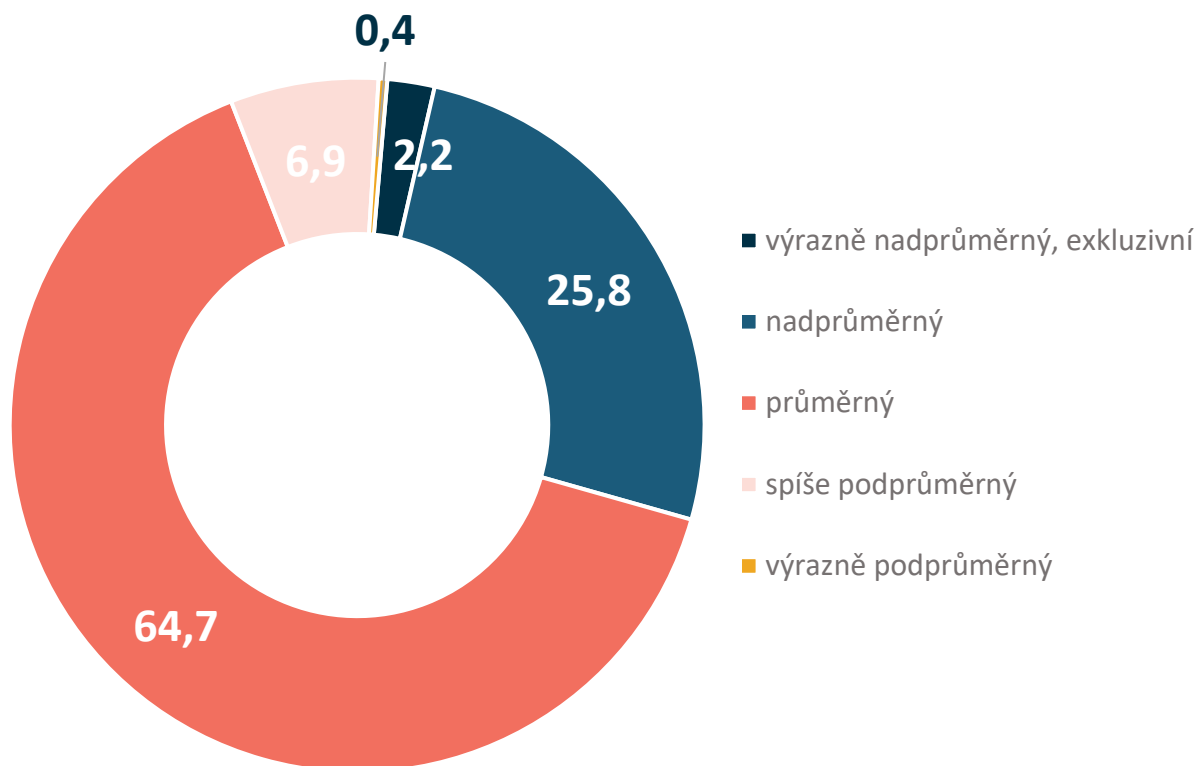


Stavební a technický standard pronajímaných nemovitostí

Téměř dvě třetiny (65 %) respondentů hodnotí **stavební a technický standard** svých pronajímaných nemovitostí za **průměrný**. Signifikantně nejčastěji tak svou nemovitost hodnotí **respondenti ve věku 55 let a více** (71 %) a **nepracující důchodci** (76 %). Signifikantně nejméně pak respondenti s **nejvyššími příjmy nad 100 000 Kč** (24 %). Signifikantně nejčastěji jsou pak tito respondenti zastoupeni těmi, kteří své nemovitosti pronajímají v nejnižší cenové kategorii za m², tedy **do 100 Kč** (76 %), nejčastěji je pronajímají více než 10 let (75 %) a s nájemníky uzavírají **nájemní smlouvu na dobu neurčitou** (70 %).

Jedna čtvrtina respondentů pak stav pronajímané nemovitosti hodnotí jako **nadprůměrný** (26 %). Zde jsou respondenti naopak zastoupeni nejčastěji nejmladší věkovou kategorií **od 18 do 34 let** (32 %), **VŠ vzdělanými** (28 %) a častěji těmi s **vyššími měsíčními příjmy**. Respondenti s příjmy nad 100 000 Kč jsou v tomto případě signifikantně nejčastější (58 %). Cena nájmu za m² se v tomto případě signifikantně nejčastěji nachází ve výši **nad 301 Kč** (36 %). Jsou to spíše krátkodobí pronajímatelé, s přibývajícím počtem let pronájmu postupně klesá podíl těchto pronajímatelů.

T01. Stavební a technický standard nemovitosti/í, kterou/é pronajímáte, hodnotíte jako:
N = 1000; graf zobrazuje údaje v %

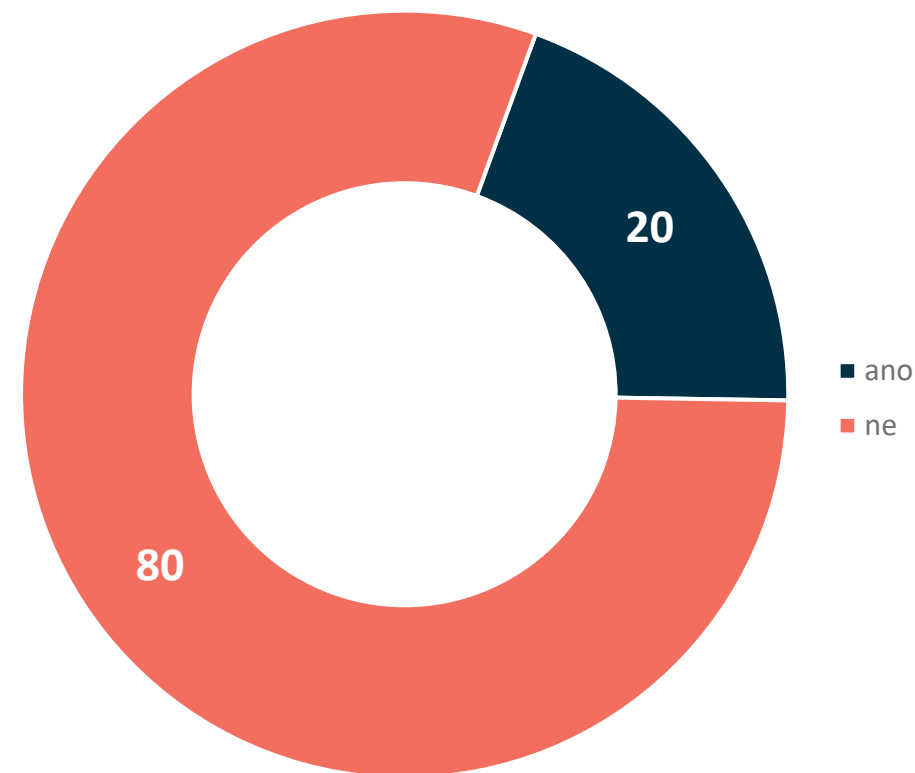


Plánované rekonstrukce

Respondenti, kteří uvedli, že stav stavebního a technického standardu nemovitosti, které pronajímají, je průměrný či horší, byli v průzkumu dále dotazováni, zda v dohledné době plánují nemovitost rekonstruovat. Větší část respondentů, **více než tři čtvrtiny respondentů (80 %), rekonstrukci své nemovitosti neplánují**. S délkou jejich pronájmu (tedy počtem let, jak dlouho nemovitost pronajímají) se současně zvyšuje podíl těch, kteří tento krok neplánují. V tomto kontextu je také signifikantně nejčastěji zastoupen podíl těch, kteří pronajímají svou nemovitost v rámci **nájemní smlouvy na dobu neurčitou**.

Jedna pětina respondentů (20 %) naopak rekonstrukci své nemovitosti plánuje, a to především zástupci **mladší generace** a ti, kteří s nájemníky uzavírají nájemní smlouvu nejčastěji v trvání do 1 roku.

T01a. Plánujete v dohledné době rekonstrukci bytu/domu s cílem snížit energetickou náročnost?
N = 720; graf zobrazuje údaje v %



Důvody odmítnutí rekonstrukce

Nejčastější důvody odmítavého postoje k plánované rekonstrukci nemovitosti jsou úzce spjatý s jejími finančními náklady. **Více než jedna třetina respondentů (38 %) nechce do pronajímané nemovitosti investovat další prostředky.** Téměř **každý čtvrtý respondent** pak zaujímá tento odmítavý postoj kvůli pocitu, že při **současné situaci na trhu by byla rekonstrukce moc drahá (26 %)** a že náklady na rekonstrukci se mu **nevrátí nebo nemohou o ně zvýšit nájemné (24 %).**

Jedna pětina respondentů (19 %) pak uvádí, že rekonstrukci může provést jen někdo jiný (např. společenství vlastníků jednotek).

T01b. Z jakého důvodu neplánujete v dohledné době pronajímanou nemovitost rekonstruovat? Označte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 578; graf zobrazuje údaje v %



Důvody odmítnutí rekonstrukce

Každý šestý respondent uvedl, že je jeho **nemovitost již po rekonstrukci nebo rekonstrukci nepotřebuje** (17 %). Tito respondenti současně uvedli, že stavební a technický standard jejich nemovitostí je „průměrný“. **14 % respondentů pak uvedlo, že s rekonstrukcí nechce mít starosti.**

Nezanedbatelný je také podíl těch, kteří se domnívají, že **rekonstrukci nelze realizovat v přítomnosti nájemníka.** Takto svůj názor deklaruje **každý pátý respondent** (20 %).

T01b. Z jakého důvodu neplánujete v dohledné době pronajímanou nemovitost rekonstruovat? Označte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 578; graf zobrazuje údaje v %





Energetická náročnost nemovitosti

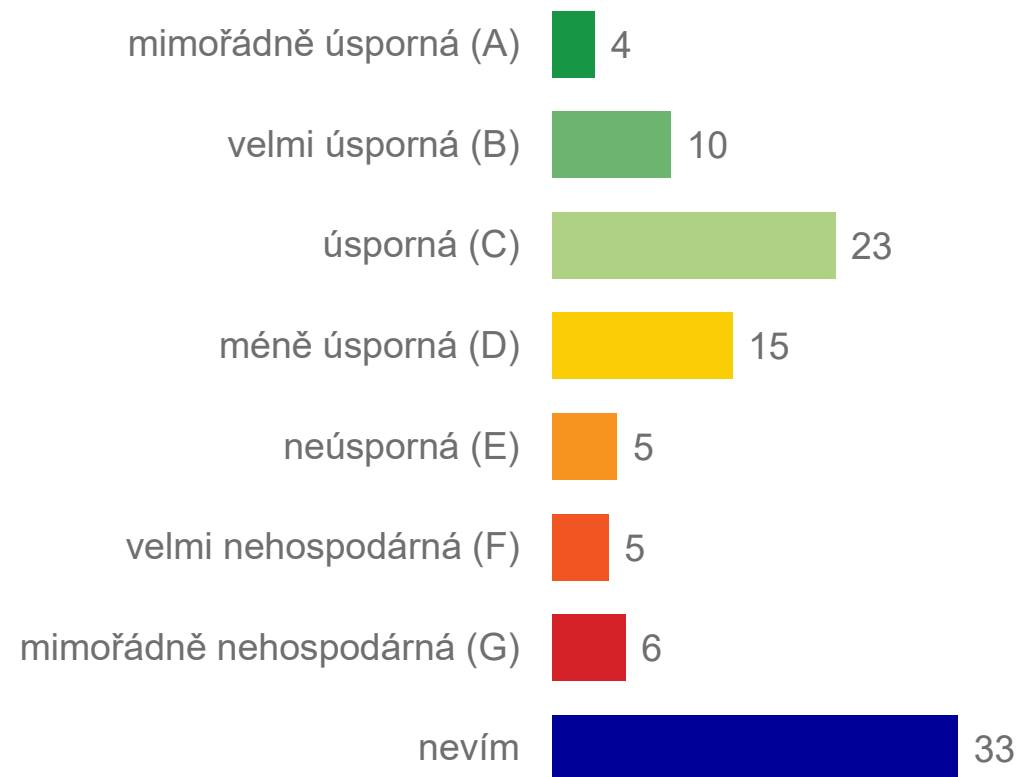
Rovná třetina respondentů (33 %) neví, jaká je energetická náročnost nemovitosti, kterou pronajímají.

Necelá jedna čtvrtina respondentů (23 %) pak uvedla, že energetická náročnost jejich nemovitosti je třídy C, tedy úsporná.

15 % respondentů uvádí, že se nemovitost nachází v kategorii D, tedy že je méně úsporná, a 10 % naopak kategorii B, tedy že je velmi úsporná.

T02. Jaká je energetická náročnost bytu, který pronajímáte? Pokud pronajímáte více bytů, jaká je nejčastější energetická náročnost?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



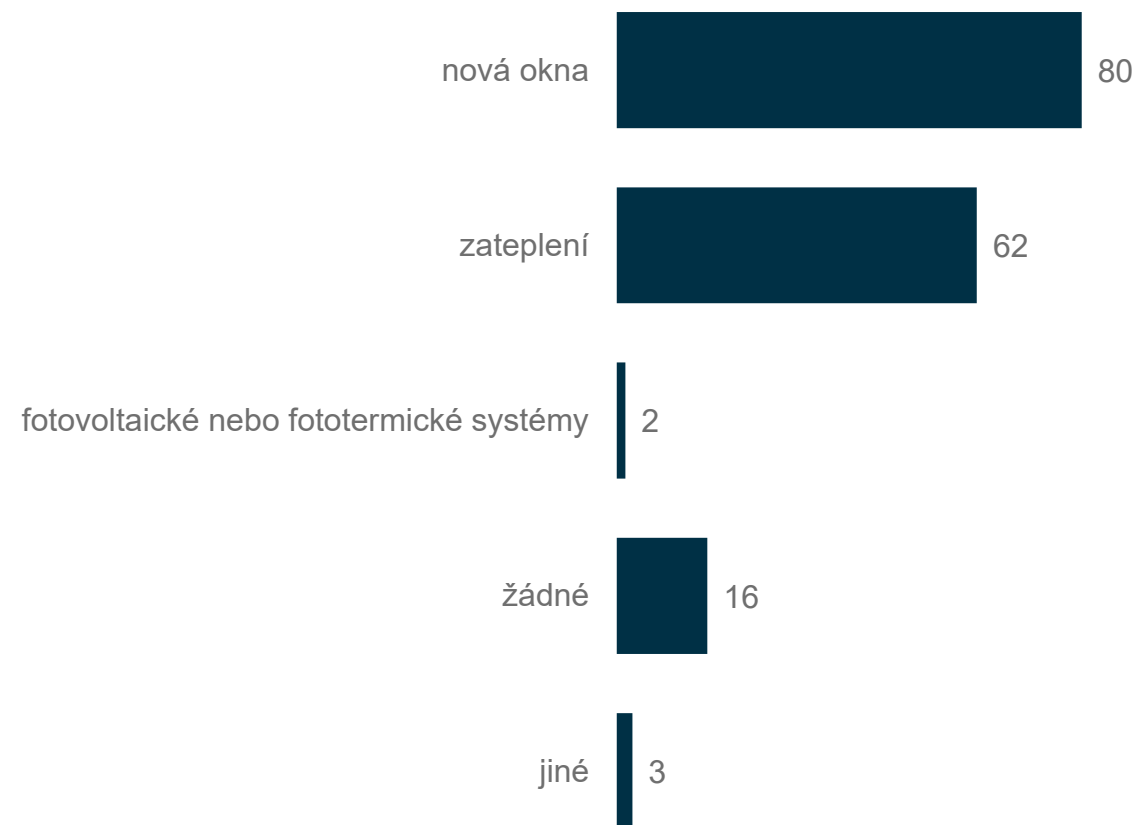
Opatření na úsporu energií

Tři čtvrtiny (80 %) z těch, kteří neznají třídu podle PENB, uvedly, že ve své nemovitosti provedly úsporná opatření v podobě **výměny oken za nová**. **Téměř dvě třetiny** respondentů pak provedlo **zateplení** (62 %). **Každý šestý respondent** ale neučinil **žádné z úsporných opatření** (16 %).

Z výsledků je patrné, že fotovoltaické nebo fototermitické systémy nejsou v současné době často využívanou variantou, využila je pouhá 2 % respondentů.

T02a. Pokud neznáte třídu podle PENB (průkaz energetické náročnosti budovy), byla v bytě/domě provedena některá z uvedených opatření na úsporu energií? Označte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 331; graf zobrazuje údaje v %





Způsoby stanovení ceny za pronájem

Respondenti ke stanovení ceny za pronájem své nemovitosti nejčastěji přistupují skrze **průzkum trhu, kdy cenu nastaví v podobné výši**. Takto činí **každý třetí respondent** (34 %). Častěji jde o respondenty s vyšším vzděláním, soukromé podnikatele a respondenty s vyššími měsíčními příjmy, nejčastěji v rozmezí od 75 000 do 100 000 Kč (48 %). Jejich nemovitost se také ve větší míře nachází ve větších obcích, nejčastěji **nad 100 000 obyvatel** (39 %). Nejčastější průměrná cena nájmu za m² pak v tomto případě činí **201 až 300 Kč** (43 %). Tato kategorie respondentů je také nejčastěji zastoupena těmi, kteří nemovitost pořídili **za účelem zisku** (42 %), a těmi, kteří s nájemníky uzavírají **smlouvu na dobu určitou v trvání od 1 roku do 2 let** (39 %).

B09. Jakým způsobem stanovujete cenu za pronájem vaší nemovitosti/í?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %





Způsoby stanovení ceny za pronájem

Více než jedna čtvrtina respondentů (27 %) si cenu nastavuje sama, dle svého uvážení. V tomto případě se nejčastěji jedná o respondenty ve věku **35 až 54 let** (30 %), se **SŠ bez maturity** (38 %), respondenty spíše **s nižšími příjmy**, jejichž první pronajímaná nemovitost je nejčastěji v obcích **od 20 000 do 40 000 obyvatel** (39 %). Cena nájmu za m² je nejčastěji v rozmezí **101 až 200 Kč** (31 %). Nejčastěji nemovitost pořídili za účelem **investice do budoucnosti** (32 %).

Třetím nejčastějším způsobem je pak **dohoda pronajímatele s nájemcem dle jeho finančních možností**. K tomuto kroku přistupuje téměř **jedna pětina respondentů** (18 %), nejčastěji respondenti **nad 55 let** (22 %) a ti, kteří svou první nemovitost pronajímají spíše v menších obcích, nejčastěji do 5 000 obyvatel nebo od 5 000 do 10 000 obyvatel (shodně 24 %).

B09. Jakým způsobem stanovujete cenu za pronájem Vaší nemovitosti/í?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



03

Nájemné pronajímaných nemovitostí / typy nájemních smluv



Kauce za pronájem

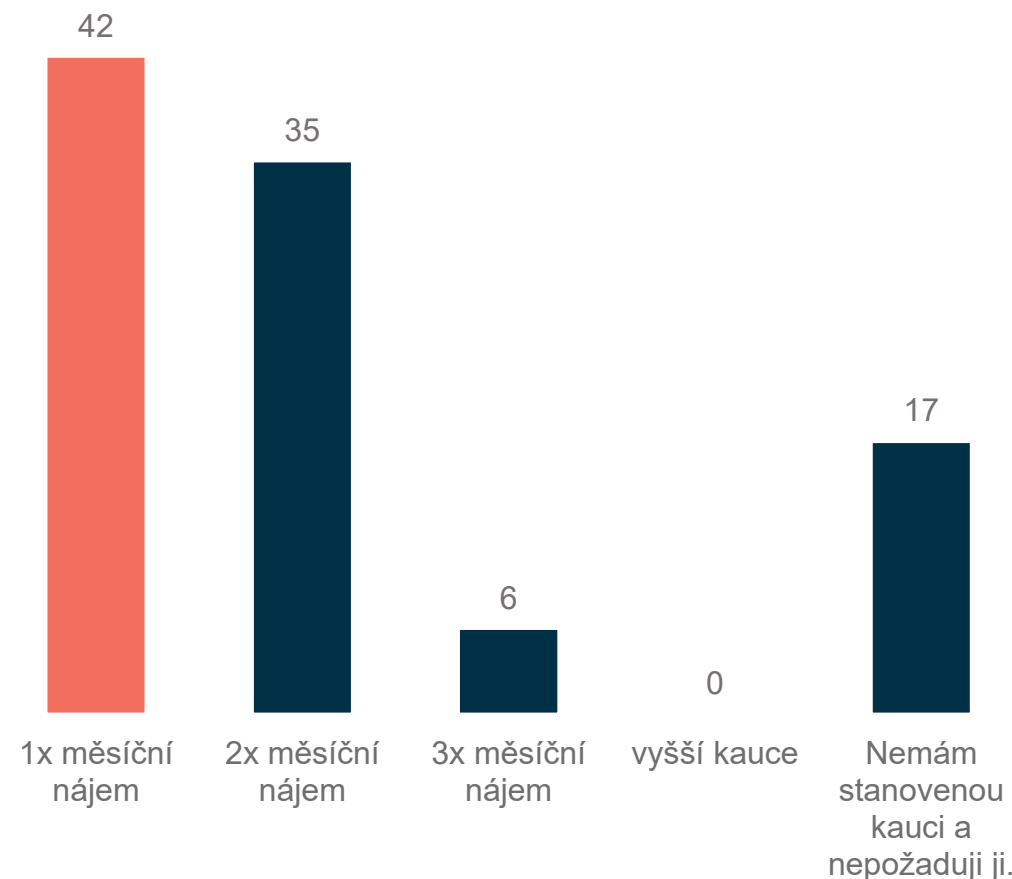
Téměř polovina respondentů (42 %) má kauci za pronajímanou nemovitost stanovenou ve výši jednoho měsíčního nájmu. Více než třetina respondentů (35 %) kauci za pronajímanou nemovitost vybírá ve výši dvou měsíčních nájmu, pouze 6 % respondentů pak vybírá kauci ve výši tří měsíčních nájmu. Každý šestý respondent (17 %) však nemá stanovenou žádnou kauci.

Kauci ve výši jednoho měsíčního nájmu vybírají pronajímatelé nejčastěji u prvních nemovitostí umístěných v Praze (56 %), přičemž signifikantně nejčastější cena nájmu za m² se pohybuje od 301 Kč (51 %). Signifikantně nejčastěji také s nájemníky uzavírají smlouvu na dobu určitou v trvání 1 roku až 2 let (43 %).

Kauci ve výši dvou měsíčních nájmu vybírají od nájemců nejčastěji respondenti ve věku 18 až 34 let (42 %), respondenti s vyššími příjmy a častěji ti, kteří stále splácí hypotéku za pořízenou nemovitost (40 %).

B10. V jaké výši máte stanovenou kauci na pronajímanou/é nemovitost/i? V případě, že pronajímáte více nemovitostí, uveďte prosím nejčastější výši.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %





Cena za nájemné nemovitosti

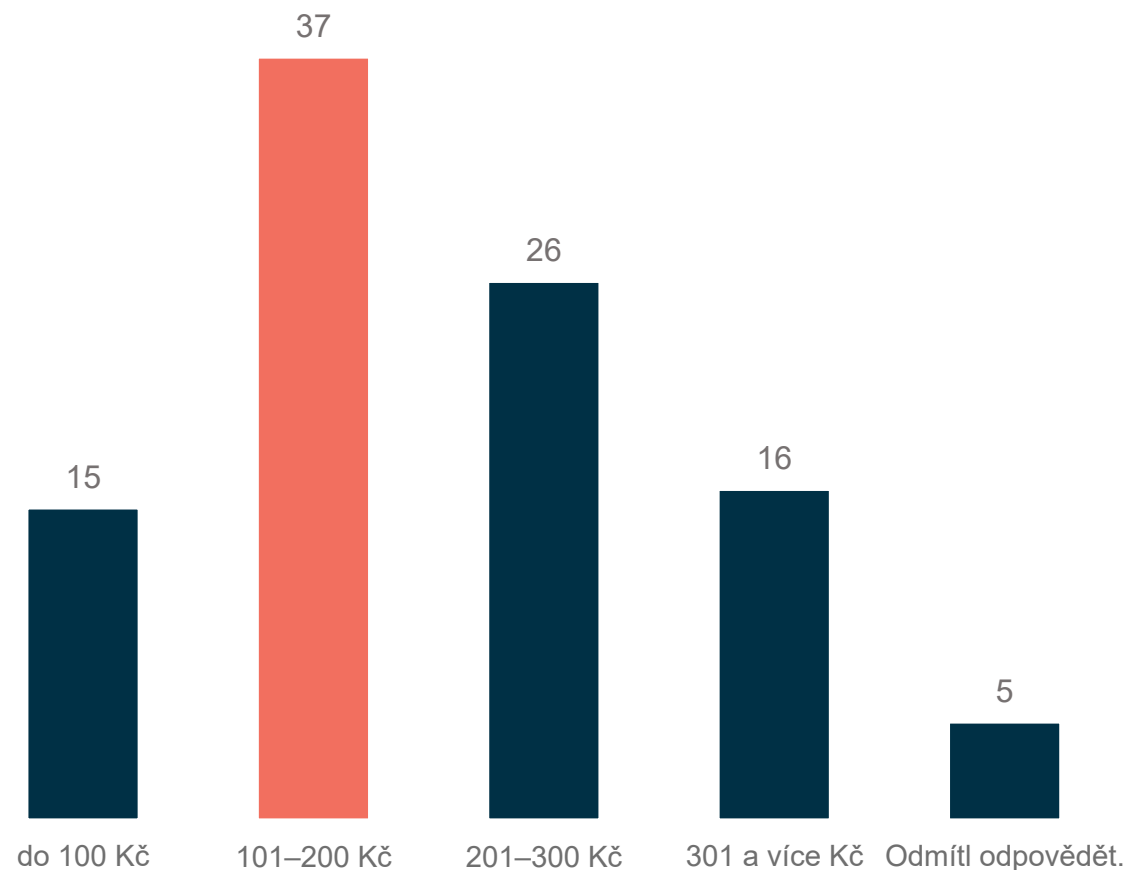
Cena nájmu za m² je mezi respondenty nejčastěji stanovena v rozmezí **od 101 do 200 Kč. Toto rozpětí uvedla více než jedna třetina respondentů (37 %).**

Následuje rozmezí od 201 do 300 Kč za m², které uvedla jedna čtvrtina respondentů (26 %).

Každý šestý respondent pak uvedl cenu do 100 Kč (15 %), nebo naopak 301 a více Kč (16 %).

B11. V jaké výši máte stanovenou cenu za nájemné pronajímané nemovitosti? Uveďte prosím průměrnou cenu za metr čtvereční. V případě, že pronajímáte více nemovitostí, uveďte prosím průměr těchto nájmu.

N = 999; graf zobrazuje údaje v %



Způsoby zvyšování nájmu

Polovina respondentů (52 %) uvádí, že ke zvyšování nájmu přistupuje pouze v těch případech, **kdy jim reálně stoupnou náklady s nemovitostí spojené**. K tomuto kroku přistupují signifikantně častěji ženy (56 %) a ti, kteří s nájemníky mají uzavřenou smlouvu na dobu neurčitou (62 %).

Jedna čtvrtina respondentů (25 %) k tomuto kroku přistupuje **při uzavření smlouvy s novým nájemníkem**, méně než jedna čtvrtina pak má ve smlouvě zahrnutu **inflační doložku** (23 %) a další čtvrtina navyšuje nájem **při uzavření smlouvy se stávajícím nájemníkem** (22 %). Každý desátý respondent uvádí, že nájemné zvyšuje **dle občanského zákoníku** (10 %).

Pouhých 5 % respondentů uvádí, že nájem nezvyšuje vůbec.

B12: Jakým způsobem přistupujete k otázce zvyšování nájmu? Vyberte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %





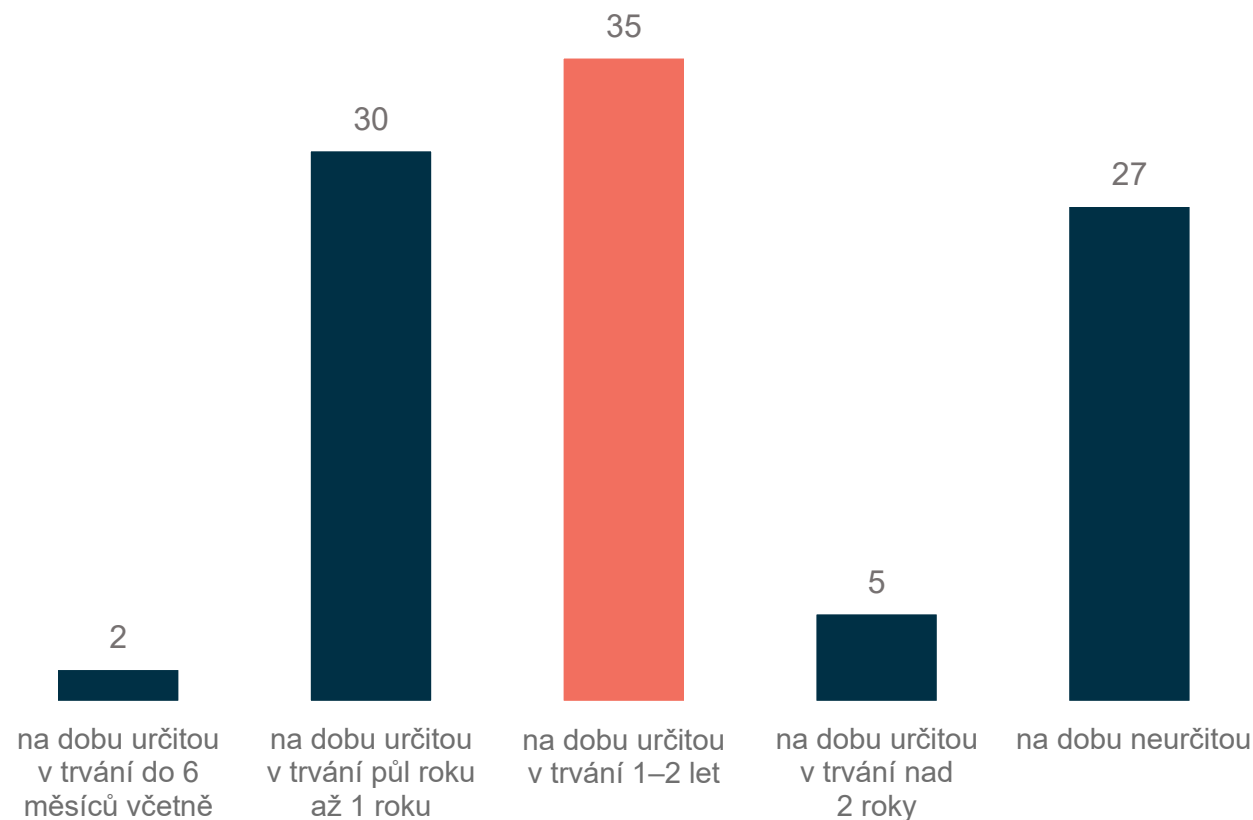
Typ nájemní smlouvy

Nejčastějším typem uzavírané nájemní smlouvy respondenty je nájemní smlouva **na dobu určitou v trvání 1–2 let**. Činí tak více než **jedna třetina pronajímatelů** (35 %). Tento typ smlouvy je nejčastěji poskytován pronajímateli s VŠ vzděláním (40 %).

Menší třetina respondentů pak uzavírá nájemní smlouvu na dobu určitou v trvání **půl roku až 1 roku** (30 %), **více než čtvrtina respondentů** (27 %) však s nájemníky uzavírá **nájemní smlouvu na dobu neurčitou**. U respondentů uvádějících nájemní smlouvu na dobu určitou v trvání půl roku až 1 roku nepozorujeme žádné signifikantní rozdíly.

B13. Jaký typ nájemní smlouvy s nájemníky uzavíráte? V případě více pronajímaných nemovitostí vyberte prosím preferovanější typ.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



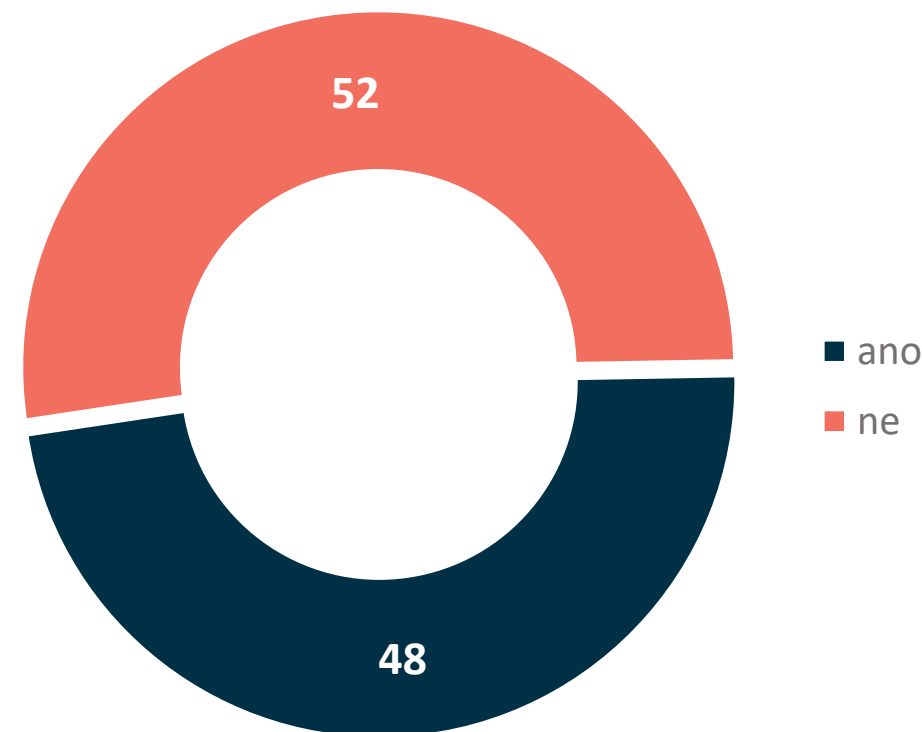


Automatické nastavování prodlužování nájemní smlouvy

Z pronajímatelů, kteří s nájemníky uzavírají nájemní smlouvu na dobu určitou, jich **více než polovina (52 %)** nemá nastaveno její automatické prodlužování. Druhá část (48 %) však tuto klauzuli ve smlouvě **ukotvenou má** a platnost jejich nájemní smlouvy se tak automaticky prodlužuje o další období.

B13a. Máte ve smlouvě nastaveno její automatické prodlužování, tedy, že pokud jedna nebo druhá strana nesdělí opak, platnost smlouvy se prodlouží o další období?

N = 737; graf zobrazuje údaje v %



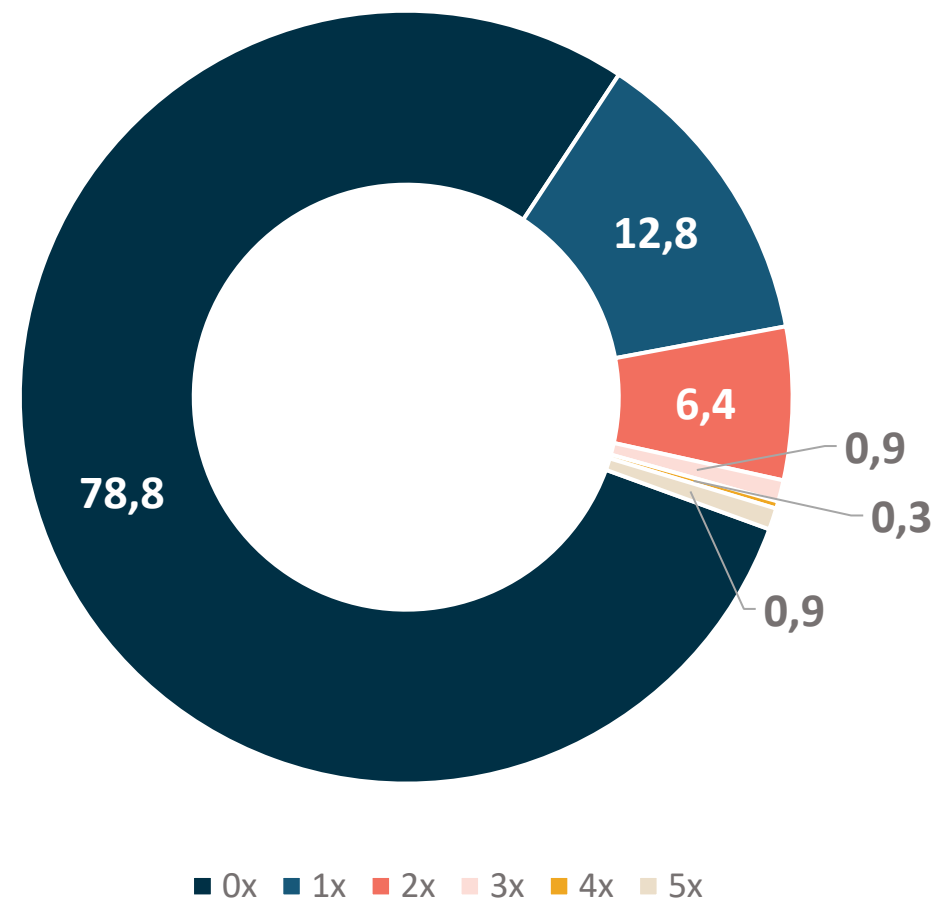


Opětovné neuzavření nájemní smlouvy

Většina respondentů, **více než tři čtvrtiny (79 %)**, opětovně v posledních pěti letech nájemní smlouvu s nájemníky uzavřela. Každý osmý respondent (13 %) opětovně neuzavřel s nájemníkem smlouvu v jednom případě, pouze 6 % respondentů tak učinilo 2x.

B13b. Kolikrát jste v posledních 5 letech přistoupil k tomu, že jste s nájemníkem opětovně neuzavřel nájemní smlouvu (přestože o ni měl nájemník zájem)?

N = 674; graf zobrazuje údaje v %



Důvody opětovného neuzavření nájemní smlouvy

Mezi nejčastější důvody opětovného neuzavření nájemní smlouvy, ke kterému se přiklonil téměř **každý třetí respondent**, patří **nespokojenost s platební morálkou nájemníka (37 %)**, případy, kdy **nájemník poškozoval vybavení nemovitosti nebo nemovitost samotnou (36 %)**, a **nespokojenost s chováním nájemníka (36 %)**. Pětina **těchto respondentů (20 %)** pak uvedla, že s nimi **nájemník dostatečně nekomunikoval**.

B13c. Z jakého důvodu jste s nájemníkem opětovně neuzavřel nájemní smlouvu? Vyberte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 143; graf zobrazuje údaje v %



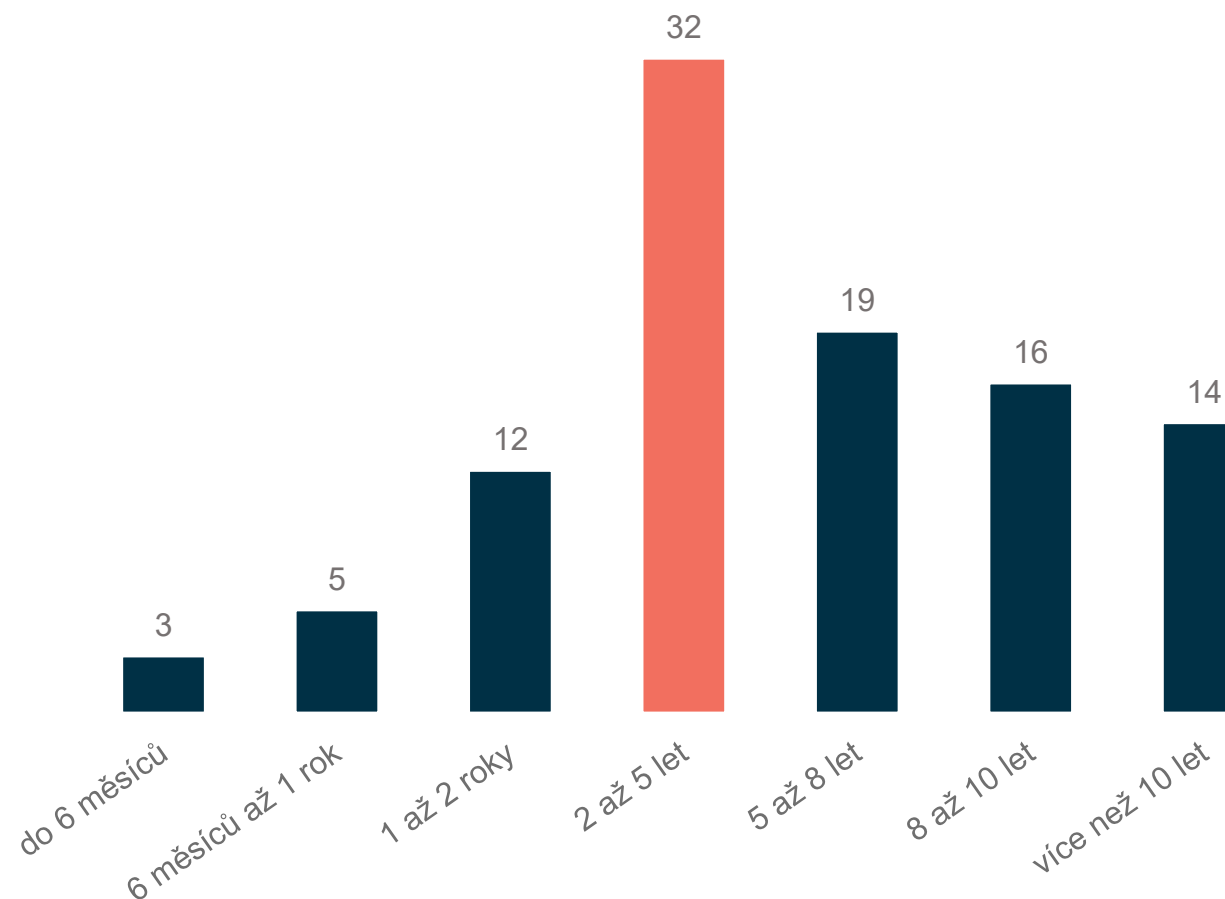
Celková doba pronajímání

Nejčastěji respondenti pronajímají své nemovitosti **v rozmezí od dvou do pěti let** (32 %). Signifikantně nejčastěji jsou zastoupeni pronajímatelé ve věku 18 až 34 let (41 %), nejčastěji ti, kteří stále splácí hypotéku (38 %).

Další kategorie jsou zastoupeny podobným podílem respondentů, pouze nejkratší intervaly dosahují nízkého procenta zastoupení.

B14. Jak dlouho svou/své nemovitost/i už celkově pronajímáte? V případě, že pronajímáte více nemovitostí, vyberte prosím období korespondující s nejdéle pronajímanou nemovitostí.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



04 Výběr nájemníků



Způsoby získávání nájemníků

Z výsledků průzkumu je patrné, že si respondenti nejraději **vybírají své nájemníky na doporučení přátel či známých (40 %) nebo přímo mezi nimi (37 %)**. Každý čtvrtý (27 %) preferuje získání nájemníků **přes webové portály a každý pátý (20 %) volí způsob hledání přes realitní kancelář a konkrétního osobního setkání. Nejméně oblíbeným způsobem je hledání nájemníků výhradně správcovskou firmou**, tento způsob využívají pouze 2 % oslovených respondentů.

Respondenti ve věku 18–34 let relativně více oslovují potenciální **nájemníky přes webové portály (34 %) a sociální sítě (26 %)**. Naopak starší respondenti ve věku přes 55 let kontaktují **budoucí možné nájemníky relativně více (15 %) přes inzeráty mimo web než ostatní věkové kategorie (9 %)**.

N01. Jakým způsobem oslovujete potenciální nájemníky? Označte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %





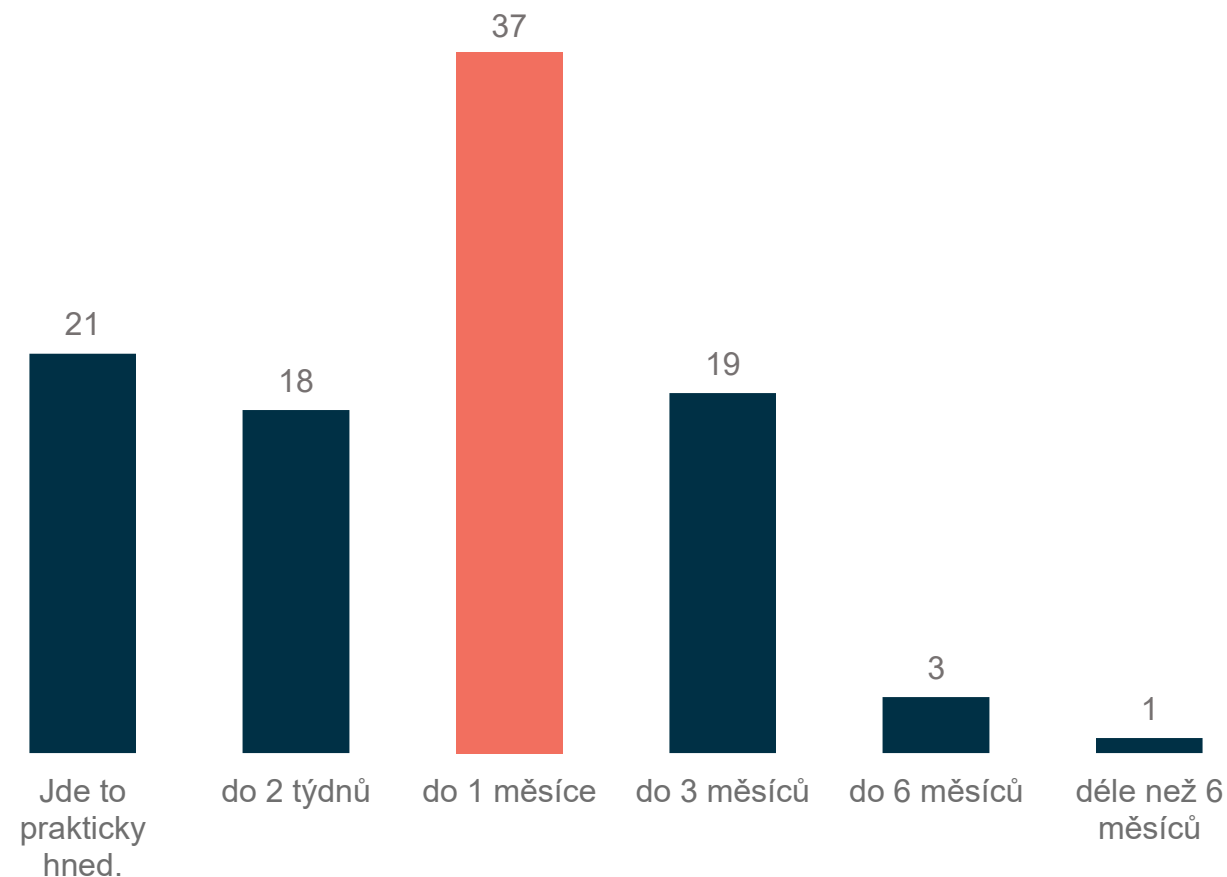
Doba trvání nalezení vhodného nájemníka

Nejčastěji respondenti uvádí, že hledání vhodného nájemníka trvá **do jednoho měsíce** (37 %). Přibližně **každý pátý** najde nájemníka **prakticky hned** (21 %), do 3 měsíců (19 %) nebo do 2 týdnů (18 %). Pouze 1 % respondentů trvá nalezení skutečného zájemce o nemovitost déle než 6 měsíců.

Signifikantně více respondentů (29 %), kteří preferují nájemní smlouvu na dobu neurčitou, nalezne svého nájemníka prakticky hned. Signifikantně méně respondentů (14 %) preferujících smlouvu na dobu určitou v trvání půl roku až 1 rok najde svého respondenta prakticky hned.

N02. Podle vaší zkušenosti, jak dlouho přibližně trvá nalezení nájemníka, jemuž byt/dům skutečně pronajmete?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %





Informace o nájemnících

Téměř dvě třetiny (60 %) respondentů zjišťují od nájemníků jejich pracovní poměr. Téměř polovina respondentů vlastnictví domácích mazlíčků (47 %), více než jedna třetina pak dlužné částky nájemníka (39 %) a důvody vedoucí nájemníka ke změně bydlení (38 %). Menší třetina respondentů se zajímá i o rodinný stav nájemníka (33 %), pětina respondentů dohledává informace o nájemníkovi na sociálních sítích (21 %), další pětina přenechává tuto činnost realitní kanceláři (19 %).

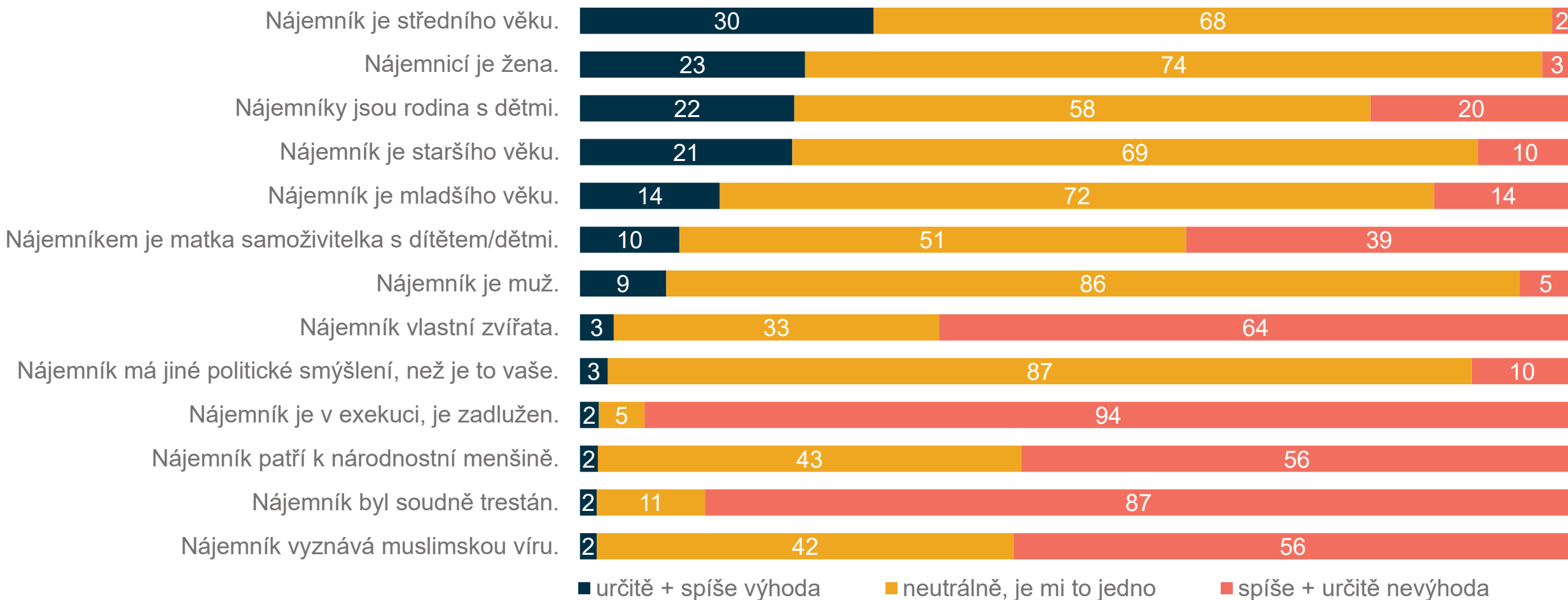
15 % respondentů zjišťuje reference od předchozího pronajímatele. Pouhých 8 % respondentů nezajímají žádné konkrétní informace.

N03. Jsou nějaké informace, které od potenciálních nájemníků vyžadujete či sami vyhledáváte? Označte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



Faktory ovlivňující výběr nájemníka



N04. Jak by vás následující faktory ovlivnily při rozhodování o výběru nájemníka?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %

Faktory ovlivňující výběr nájemníka

Při výběru nájemníka respondenti **nejvíce negativně hodnotí situace, kdy je potenciální nájemník v exekuci, zadlužen** (94 %; spíše + určitě nevýhoda) nebo byl soudně trestán (87 %; spíše + určitě nevýhoda). Jsou to faktory, které negativně hodnotí převážná většina respondentů.

Pro **dvě třetiny respondentů** (64 %; spíše + určitě nevýhoda) je pak problematické, když potenciální **nájemník vlastní zvířata**, a pro **více než polovinu respondentů** (56 %; spíše + určitě nevýhoda) i to, když nájemník patří k **nějaké národnostní menšině nebo vyznává muslimskou víru**.

Nejvíce neutrálně pak respondenti hodnotí, zda je nájemník **muž** (86 %; neutrálně, je mi to jedno), **žena** (74 %; neutrálně, je mi to jedno), **má jiné politické smýšlení** (87 %; neutrálně, je mi to jedno) nebo je **mladšího věku** (72 %; neutrálně, je mi to jedno). Více **než dvě třetiny respondentů** neutrálně hodnotí také to, zda je **nájemník staršího věku** (69 %; neutrálně, je mi to jedno) nebo středního věku (68 %; neutrálně, je mi to jedno). I další vyjmenované kategorie pak respondenti hodnotí neutrálně, u žádné nepřevyšuje podíl pozitivního hodnocení nad neutrálním.

Pouze u pěti faktorů převyšuje pozitivní hodnocení nad negativním, přestože u všech je primární hodnocení neutrální. Za výhodu považují respondenti to, že je **nájemník středního věku** (30 %; spíše + určitě výhoda), nájemníkem je **žena** (23 %; spíše + určitě výhoda), nájemníkem je **rodina s dětmi** (22 %; spíše + určitě výhoda), nájemník je **staršího věku** (21 %; spíše + určitě výhoda), nájemník je **muž** (9 %; spíše + určitě výhoda).

Pokud je nájemníkem matka samoživitelka, u respondentů převyšuje neutrální hodnocení (51 %; neutrálně, je mi to jedno), ale současně negativní (39 %; spíše + určitě nevýhoda) před pozitivním.



Preference pronajímatelů

U respondentů ve valné většině případů **dominuje preference dlouhodobého pronájmu nájemníkům, i pokud by to znamenalo nižší cenu nájemného** (81 %). Podíl těchto respondentů roste s délkou pronajímané nemovitosti, čím dále nemovitost pronajímají tím vzrůstá podíl těch, kteří tento názor zastávají. Signifikantně nejčastěji jsou v tomto případě zastoupeni také ti, kdo mají s nájemcem uzavřenou smlouvu na dobu neurčitou (96 %).

Každý šestý člověk (14 %) pak preferuje mít nájemce na omezenou dobu pro případ, že by měl s nemovitostí jiné plány, a pouhých 5 % respondentů preferuje mít cenu nájemného co nevyšší i přes častější změny nájemců.

N05. Který z následujících výroků nejlépe vystihuje vaše přemýšlení nad pronajímáním?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %

Preferuji mít byt/dům dlouhodobě pronajatý jednomu nájemci, i pokud by to znamenalo nižší cenu nájemného.

81

Preferuji mít nájemce na omezenou dobu, protože je možné, že budu mít s bytem/domem jiné plány.

14

Preferuji mít cenu nájemného na co nejvyšší tržní výši, i kdyby to znamenalo častější změnu nájemce.

5

05 Zkušenosti, obavy a řešení sporů



Obavy při pronajímání

Při pronajímání své nemovitosti se respondenti **nejčastěji obávají neplacení nájemného**. Tyto obavy má převážná většina respondentů (82 %).

Téměř dvě třetiny se obávají poškození nemovitosti (68 %) a poškození vybavení nemovitosti (67 %). Dvě třetiny respondentů se obávají odmítání vystěhování se ze strany nájemníka (64 %) a více než polovina respondentů stížností sousedů (56 %) nebo neplacení záloh energie (53 %).

Každý druhý až třetí respondent má pak obavy z dlouhotrvajícího soudního řízení (39 %) nebo nedostatečné kontroly nad tím, kdo v nemovitosti bydlí (29 %).

Necelá jedna čtvrtina respondentů se obává zákonné regulace nájemního bydlení (21 %) a pouze 5 % respondentů nemá obavy žádné.

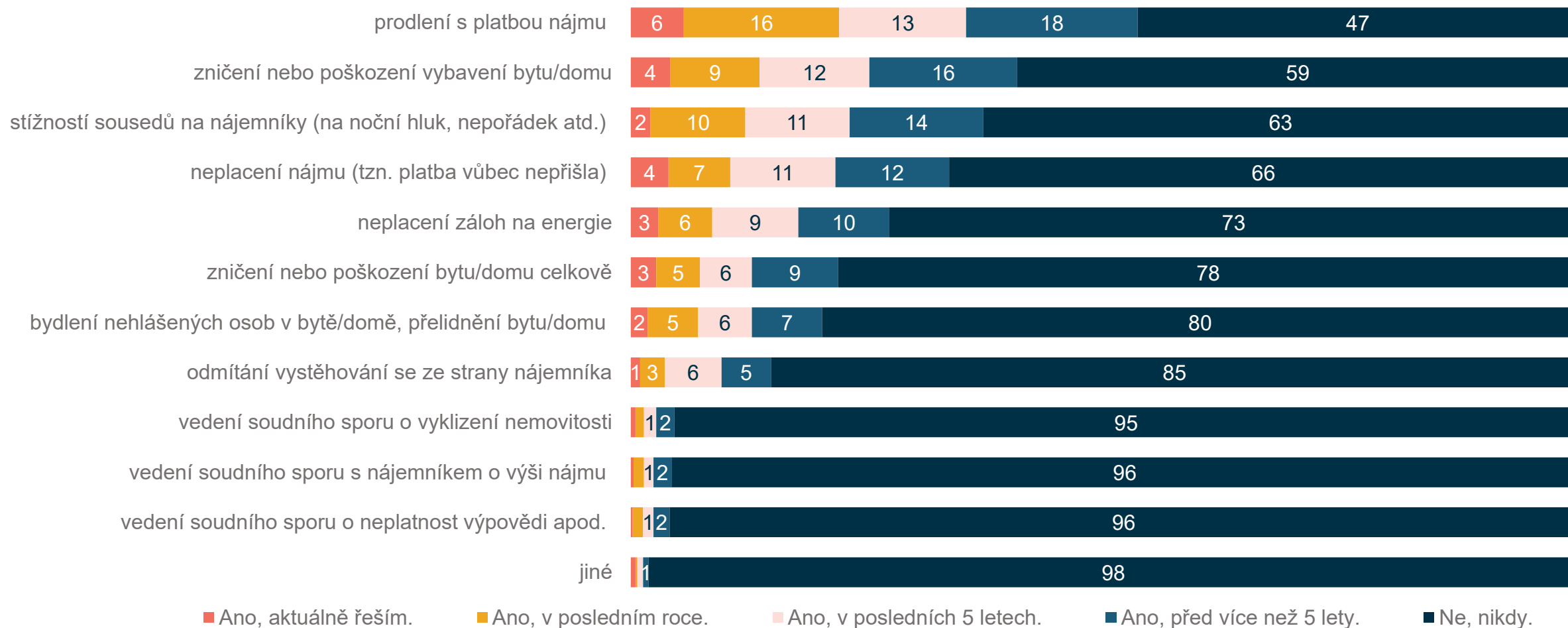
O01. Je něco, čeho se při pronajímání své nemovitosti/i obáváte? Své obavy prosím označte a seřadte od největších po nejmenší. Označte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %





Problémy při pronajímání



O02. Setkal/a jste se někdy s následujícími problémy při pronajímání Vaší nemovitosti/í?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



Problémy při pronajímání

Nejčastějším problémem, se kterým se setkala více než polovina pronajímatelů, je **prodlení s platbou nájmu (53 % z nich se s tím setkalo)**. Častým problémem je též **poškození vybavení nemovitosti** (41 % pronajímatelů se s tím setkalo). S celkovým poškozením pronajímané nemovitosti se ve srovnání s tím však setkala pouze pětina pronajímatelů (22 % z nich se s tím setkalo).

Méně častým předmětem sporů s nájemníky je neplacení záloh za plyn či elektřinu, s čímž se setkala více než čtvrtina pronajímatelů (27 %).

S vedením soudních sporů s nájemníky mají zkušenosti pouze jednotky procent pronajímatelů. Ze soudních sporů je nejčastější spor o vyklizení nemovitosti (5 % pronajímatelů se s tím setkalo), dále spor o výši nájmu (4 %) a spor o neplatnost výpovědi (4 %). S odmítnutím vystěhovat se ze strany nájemníka se však setkala celá pětina pronajímatelů. Rozdíly mezi jednotlivými případy řešení soudních sporů jsou minimální.



Problémy při pronajímání

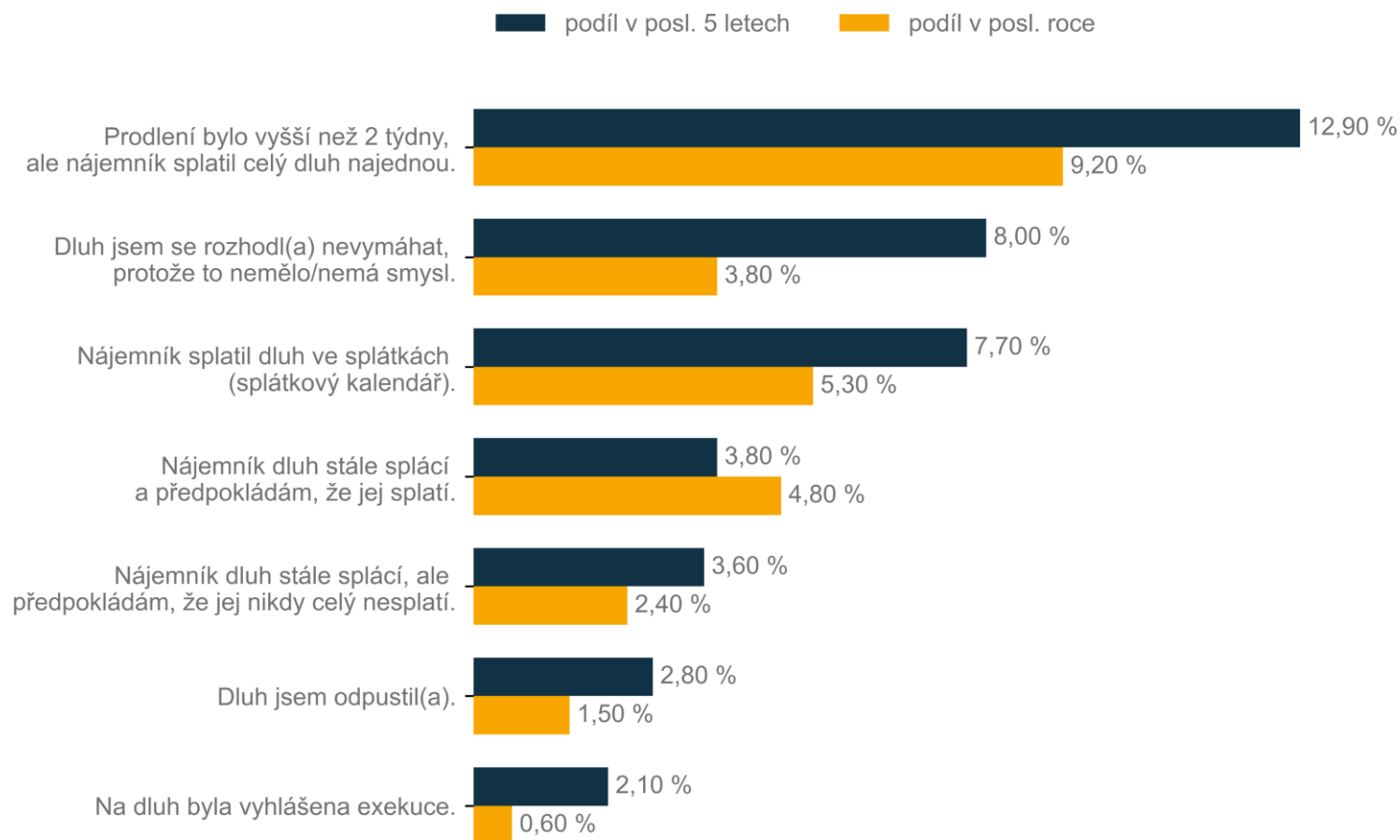
Nejčastějším vyústěním situace, kdy se nájemník zpozdil pronajímateli s platbou nájmu, **je jeho doplacení do dvou týdnů od řádného termínu (23 %)**. S touto situací i jejím řešením se v posledních 5 letech setkalo 27 % z celkového počtu pronajímatelů.

Vyústěním situace, která nastává nejméně, je vyhlášení exekuce na vzniklý dluh. S tím se v posledním roce setkalo pouze 0,6 % pronajímatelů, za posledních 5 let pak 2,1 % z nich.

13 % pronajímatelů uvedlo, že nájemník dluh splatil celý, v dalších téměř 8 % byl dluh splacen pomocí splátek. V necelých 4 % je dluh splácen s reálným předpokladem jeho splacení.

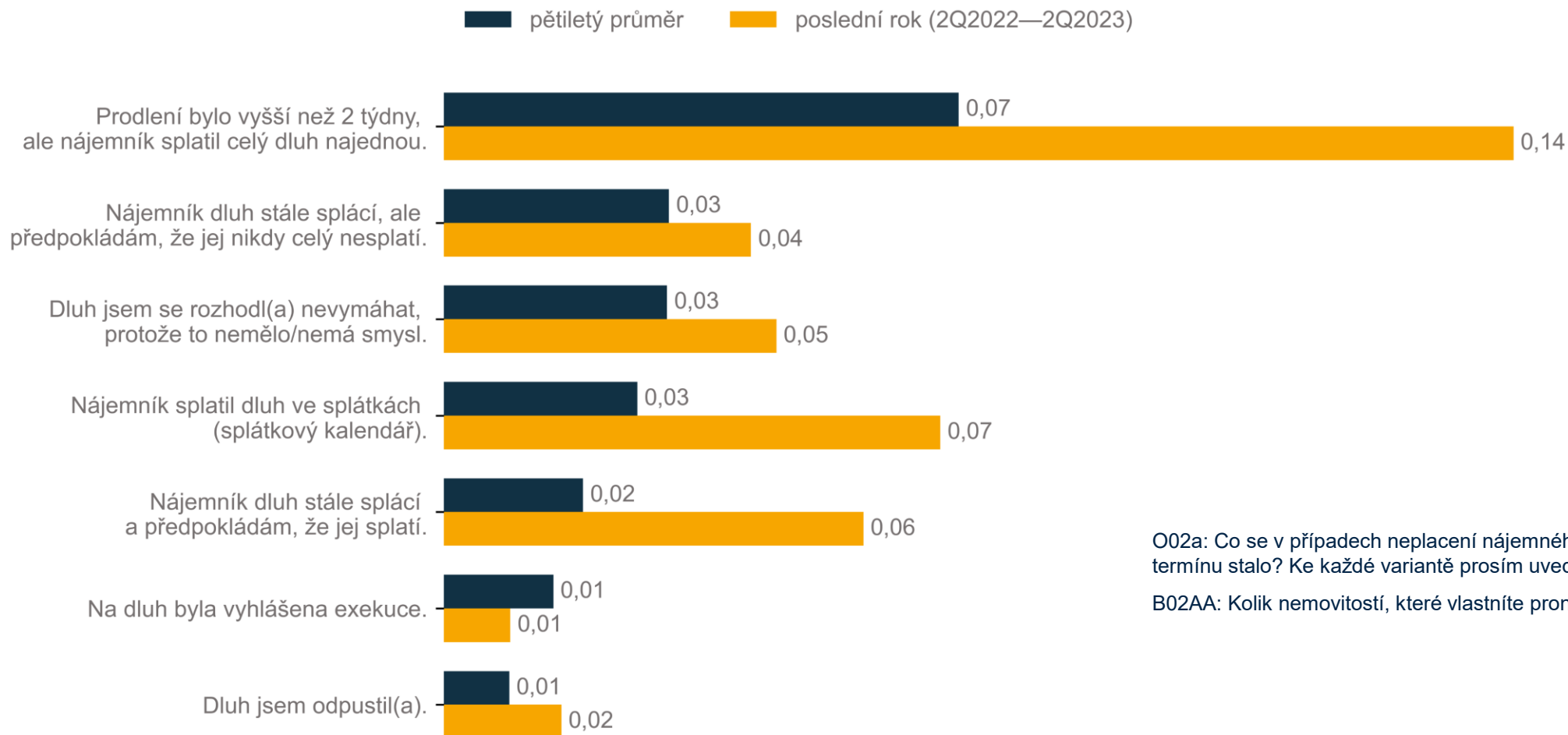
O02a. Co se v případech neplacení nájemného v řádném termínu stalo?

Podíl pronajímatelů s alespoň jednou zkušeností v dané kategorii na celkovém počtu pronajímatelů.
Pronajímatelé mohli uvést zkušenost ve více kategoriích.



podíl pronajímatelů v %

Pravděpodobnost výskytu problému při pronajímání



O02a: Co se v případech neplacení nájemného v řádném termínu stalo? Ke každé variantě prosím uveďte počet případů

B02AA: Kolik nemovitostí, které vlastníte pronajímáte?

počet případů na 1 pronajatý byt



Předcházení sporů

Pronajímatelé se nejčastěji snaží předcházet případným sporům **důrazem na pečlivý výběr nájemníků** (74 %).

Více než polovina respondentů pak za důležitý prvek považuje **uzavírání smluv na dobu určitou** (56 %). **Více než třetina** respondentů pak podniká **pravidelné návštěvy a kontroly** (38 %). **Čtvrtina** respondentů požaduje od nájemníků, aby pojistili **možnou škodu** (26 %) nebo **sjednali pojištění na škodu způsobenou nájemníkem** (25 %).

O03. Snažíte se nějakým způsobem předcházet případným sporům a problémům při pronajímání? Označte všechny možnosti, které jsou pro vás relevantní.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %





Orientace v současné legislativní úpravě

Více než polovina respondentů (59 %) se hodnotí tak, že současné legislativě **spíše rozumí**. Pouze 8 % respondentů se domnívá, že **legislativě rozumí velmi dobře**.

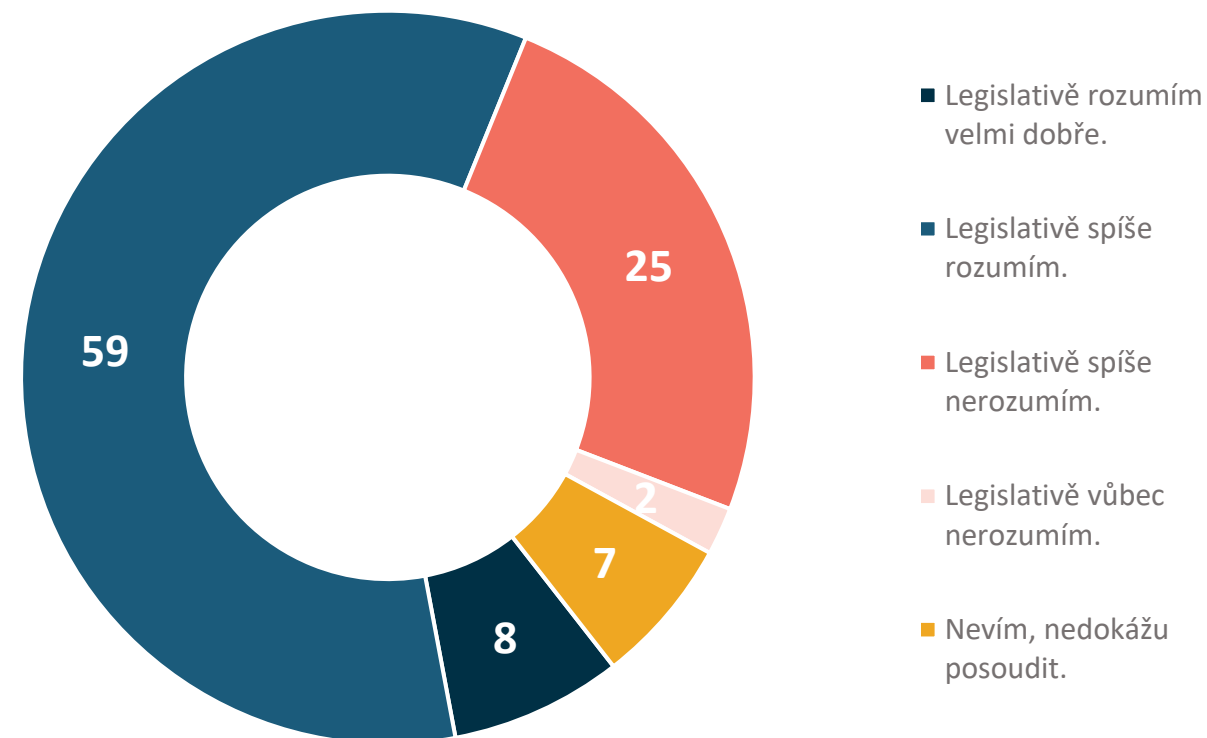
Jedna čtvrtina respondentů (25 %) pak uvádí, že **legislativě spíše nerozumí**.

Pouze 2 % respondentů uvádí, že **legislativě nerozumí vůbec**.

Že současné legislativě spíše rozumí, se domnívají převážně respondenti vyššího věku a vyššího vzdělání.

L01. Ohodnoťte prosím sami sebe, jak si myslíte, že se orientujete v současné právní úpravě nájemního bydlení.

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



06 Doplnkové otázky





Plány s pronajímanými nemovitostmi

Více než polovina respondentů neplánuje své nemovitosti prodávat (51 %), maximálně uvažují o jejich přenechání svým blízkým (50 %). Nájemné považují spíše za zaručený a stabilní příjem, kterého se neplánují vzdát (46 %).

Minimum respondentů v současné situaci plánuje nějaké zásadnější změny, ať už se jedná o prodej nemovitosti, nebo nákup další.

D01. Jaké máte v blízké budoucnosti s pronajímanými nemovitostmi plány?

N = 1000; graf zobrazuje údaje v %



07 Shrnutí a závěr





Charakteristiky pronajímatelů

- ✔ Malí pronajímatelé nejčastěji vlastní 2 nemovitosti (46 %), z nichž jednu pronajímají (73 %). 19 % malých pronajímatelů pronajímá dvě nemovitosti a zbývajících 81 % tři a více nemovitostí. Pronajímatelé jedné nemovitosti typicky tuto nemovitost získali vyústěním životní situace (např. dědictví, přestěhování se z vlastněného bytu jinam apod., 85 %), kdežto u pronajímatelů dvou nemovitostí je více častá čistě investiční motivace (30 %).
- ✔ Záležitosti spjaté s nájmem si malí pronajímatelé z 68 % řeší nejčastěji sami (u 20 % je to někdo jiný z rodiny, kdo mohl být k odpovídání na dotazy přizván). Další 8 % řeší tyto věci samo, ale využívá i některé profesionální služby. Pouze 4 % správu nájemních vztahů plně delegují např. na správcovskou či realitní firmu.
- ✔ 38 % malých pronajímatelů nemovitost pořídilo přes hypoteční úvěr – to je častější ve věkové skupině 35–54 let (48 %), u pronajímatelů s vyššími příjmy a pronajímajících v obcích nad 100 000 obyvatel (46 %). U těchto pronajímatelů je častou motivací „investice do budoucnosti“ (50 %).
- ✔ Stejný podíl malých pronajímatelů (38 %) nemovitost pořídil koupí z vlastních finančních prostředků, to je typičtější ve věkové skupině nad 55 let (54 %), a na základě možnosti výhodné koupě (56 %).
- ✔ Z těch, kdo pořizovali nemovitost přes hypoteční úvěr, jej 68 % stále splácí. Z této skupiny pak 62 % deklaruje, že by bylo schopno úvěr splácet i bez příjmu z nájmu, dalších 30 % by toho pak bylo schopno jen omezenou dobu. Pouze 8 % deklarovalo, že bez příjmu z nájmu by hypotéku nebylo schopno splácet vůbec.



Pronajímané nemovitosti

- ✔ Stavební a technický standard pronajímané nemovitosti je typicky označován za průměrný (65 %), případně nadprůměrný (26 %). Podprůměrný standard přiznává 7 % pronajímatelů.
- ✔ Překážkou rekonstrukce je nejčastěji neochota do nemovitosti investovat další prostředky (38 %), předpokládaná cena rekonstrukce (26 %), nenávratnost investice (24 %) a nemožnost rekonstrukci realizovat, pokud tam bydlí nájemník (20 %).
- ✔ Pronajímatelé nejčastěji uvedli, že energetická náročnost pronajímané nemovitosti je v kategorii C (23 %) a D (15 %), 1/3 pak tuto informaci nezná –typicky je v těchto nemovitostech provedena výměna starých oken za nová (80 %) a zateplení (62 %).

Praxe při pronajímání

- ✓ Výši nájemného pronajímatelé nejčastěji nastavují průzkumem trhu, přičemž nájemné nastaví v podobné (tržní) výši (34 %), 27 % určuje pouze podle vlastního uvážení. Dalších 18 % upravuje po dohodě s nájemníkem, 11 % nastavuje nájemné nižší, než tržní.
- ✓ Ti, kdo stanovují výši jako tržní, jsou častěji výše příjmoví pronajímatelé, pronajímající v obcích nad 100 tis. obyvatel (39 %), kteří nemovitosti pořídili za účelem zisku (42 %) a častěji uzavírají smlouvy na dobu určitou 1–2 roky (39 %). Naopak dohoda s nájemníkem je typičtější pro pronajímatele nad 55 let (22%) pronajímající v menších obcích.
- ✓ 42 % pronajímatelů vybírá kauci ve výši jednoho měsíčního nájmu, typičtější je to v Praze (56 %) a při vyšší ceně nájemného (nad 300 Kč, 51 %) a u smluv na dobu 1–2 let (43 %). Druhá nejobvyklejší kauce je ve výši dvou nájmu (35 %), 17 % pronajímatelů kauci stanovenou nemá.
- ✓ 53 % pronajímatelů odpovídá, že nájemné zvyšují pouze tehdy, když jim reálně stoupnou náklady, tato praxe je častější u smluv na dobu neurčitou (62 %). Další časté způsoby jsou při uzavření smlouvy s novým nájemníkem (25 %), přes inflační doložku (23 %) a při uzavření nové smlouvy se stávajícím nájemníkem (22 %). 10 % pak využívá možnosti dané občanským zákoníkem.



Praxe při pronajímání II.

- ✦ Je tedy patrné, že praxe zvyšování nájmu je vázána na relativně kratší dobu trvající nájemní vztahy a smlouvy na dobu určitou. To potvrzuje rozložení typů smluv. Zde se setkáváme nejčastěji se smlouvami na dobu 1–2 let (35 %) či půl až jednoho roku (30 %). Kratší i delší smlouvy jsou zřídka zastoupené, nicméně 27 % pronajímatelů má uzavřenu smlouvu na dobu neurčitou. Poměrně rozšířená je i praxe smluv na dobu určitou s automatickým prodlužováním (uvedlo 48 % pronajímatelů se smlouvami na dobu určitou).
- ✦ 21 % pronajímatelů se smlouvami na dobu určitou v posledních 5 letech neuzavřelo s nájemníkem opětovně smlouvu, přestože dotyčný o to měl zájem. Důvodem jsou typicky problémy s placením nájmu (41 % těch, kdo se rozhodli ji neuzavřít), poškozování vybavení bytu (41 %), chování nájemníka (39 %) či nedostatečná komunikace (23 %).

Praxe při hledání nájemníků

- ✦ Jako velmi častá praxe se ukazuje hledání nájemníků přes osobní vazby, a sice na doporučení přátel a známých (41 %) či přímo mezi známými (37 %). 27 % pronajímatelů využívá webové portály, častěji ti, kteří mají do 34 let věku (34 %), podobně je tomu u sociálních sítí (celkově 18 %, v mladší věkové skupině 26 %). Pro generaci nad 55 let je typičtější využívání inzerátů mimo prostředí internetu (celkem 11 %, v této skupině 15 %). Za asistence realitní kanceláře vyhledává nájemníky 20 % pronajímatelů, dalších 10 % na ni tuto činnost deleguje plně.
- ✦ Při vybírání nájemníka se pronajímatelé zajímají zejména o jeho pracovní poměr (60 %), vlastnictví domácích zvířat (47 %), případné dlužné závazky (39 %), důvody hledání nového bydlení (38 %) a rodinný stav (33 %). Kolem 1/5 pronajímatelů rovněž vyhledává informace o dotyčném online či informace ověřuje realitní kancelář.
- ✦ Nejsilnější faktory, které vnímají pronajímatelé jako nevýhodu u nájemníků, jsou dluhy a exekuce (za nevýhodu to označuje 94 % z nich) a trestní minulost (87 %). Dalšími silnými faktory jsou však domácí zvířata (64 %), příslušnost k národnostní menšině (56 %) či muslimská náboženská víra (56 %).
- ✦ Výrazně preferovanou možností je pro pronajímatele mít byt dlouhodobě pronajatý jednomu nájemci, a to i za cenu nižší výše nájemného (81 %), byť reálná praxe pronajímání se může s tímto částečně rozcházet.



Praxe při hledání nájemníků

- ✔ Obavy pronajímatelů nejčastěji směřují k neplacení nájemného (82 %), poškození bytu (68 %) a jeho vybavení (67 %), dále je to odmítání vystěhování ze strany nájemníka (64 %) či stížnosti sousedů (56 %) a neplacení záloh za energie (53 %).
- ✔ Co se týká konkrétní zkušenosti s těmito problémy, 54 % pronajímatelů zažilo prodlevu s platbou nájmu, 41 % se setkala se zničením či poškozením vybavení, 37 % se stížnostmi sousedů, 34 % pak s tím, že nájemné vůbec nepřišlo.
- ✔ Sporům s nájemníky se pronajímatelé nejčastěji snaží vyhnout důrazem na pečlivý výběr nájemníků (74 %), uzavíráním smluv na dobu určitou (56 %) a pravidelnými návštěvami a kontrolami (38 %). Přibližně 1/4 pronajímatelů pak využívá také možnosti pojištění.



Bydlení pro život

MEDIAN je nezávislá soukromá společnost pro výzkum trhu, médií a veřejného mínění & vývoj analytického a marketingového software.

Společnost působí na trhu od roku 1993 a realizuje všechny typy kvalitativních i kvantitativních výzkumů trhu a veřejného mínění, včetně oficiálních mediálních měření a MML-TGI.

MEDIAN, s. r. o.

Národních hrdinů 73

190 12 Praha 9

www.median.cz

225 301 111

MEDIAN je členem
odborných sdružení:
SIMAR
ESOMAR
TGI Network
American Marketing
Association



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR