

„Perspektivy nájemního bydlení“



ASOCIACE
NÁJEMNÍHO
BYDLENÍ

● Jakub Vysocký

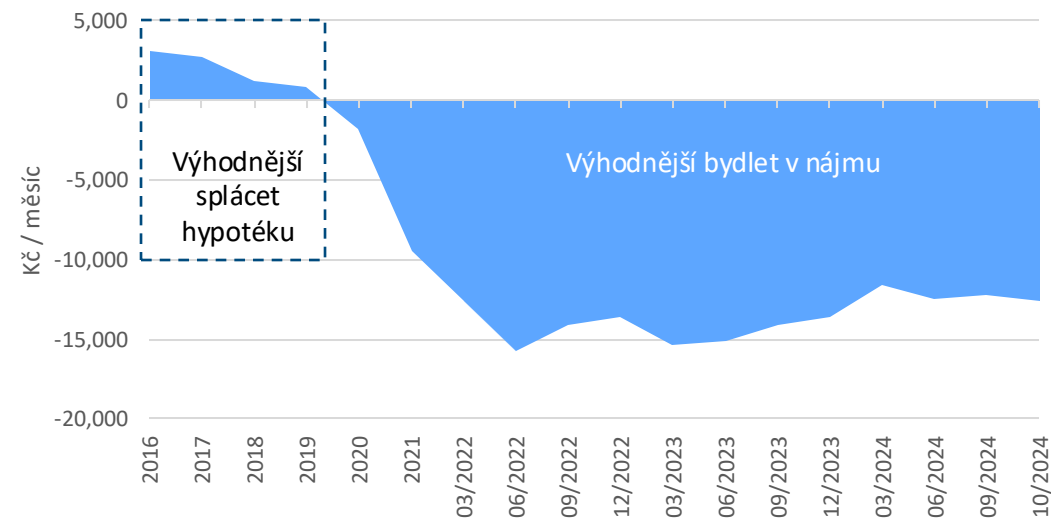
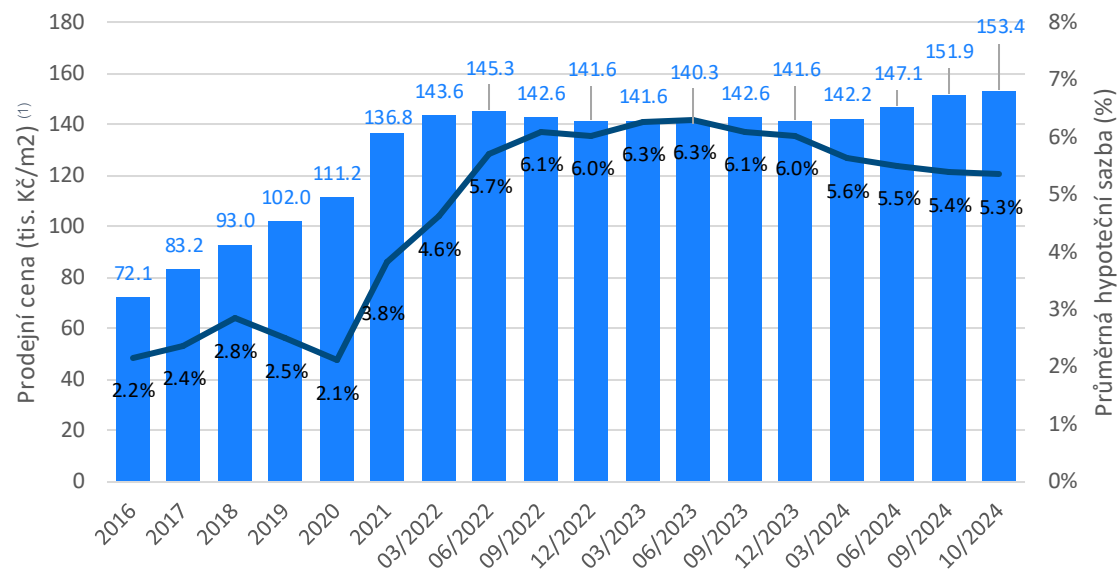
-----• Nájemní bydlení jako základní pilíř trhu bydlení v ČR

- **PROČ?**

- Ekonomické aspekty
- Výstavba
- Demografie
- Úspěšné projekty



Ekonomické aspekty



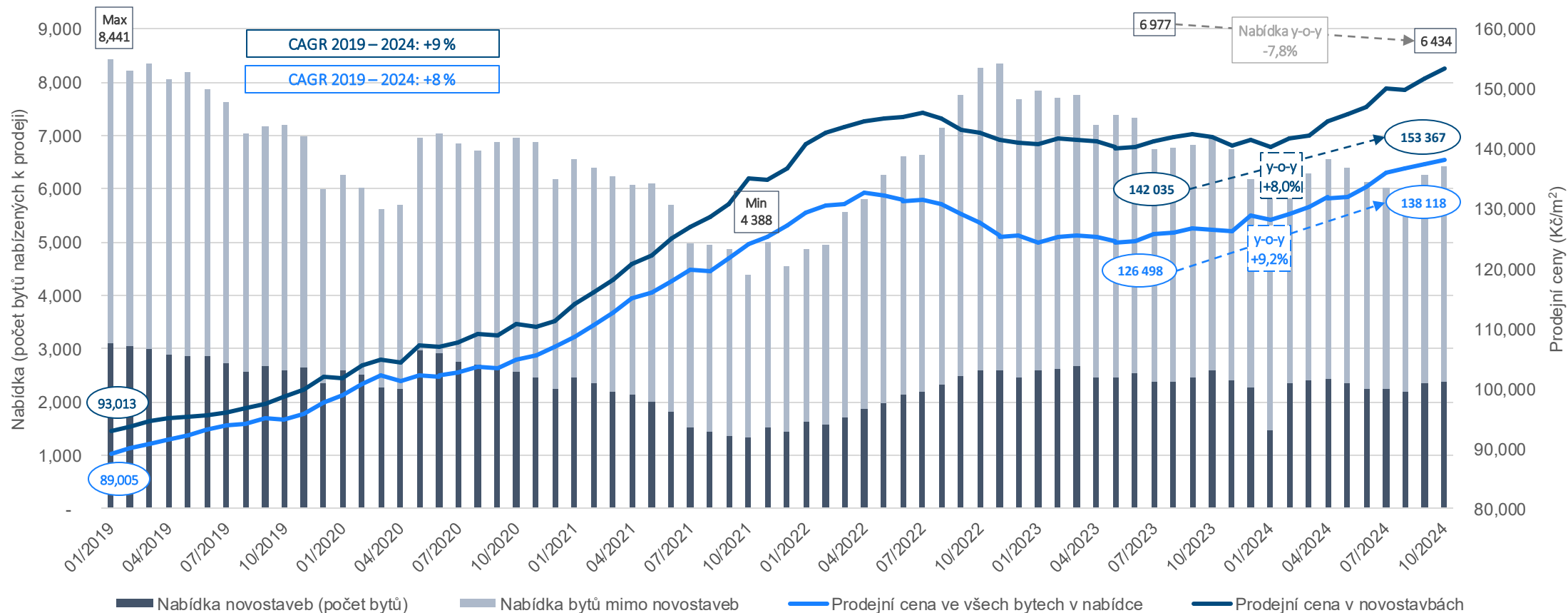
(1) Průměrná cena za 1 m² bytu s jednou ložnicí (2+kk) o rozloze 50 m²
Zdroj: hypindex.cz, vlastní analýza



Ekonomické aspekty

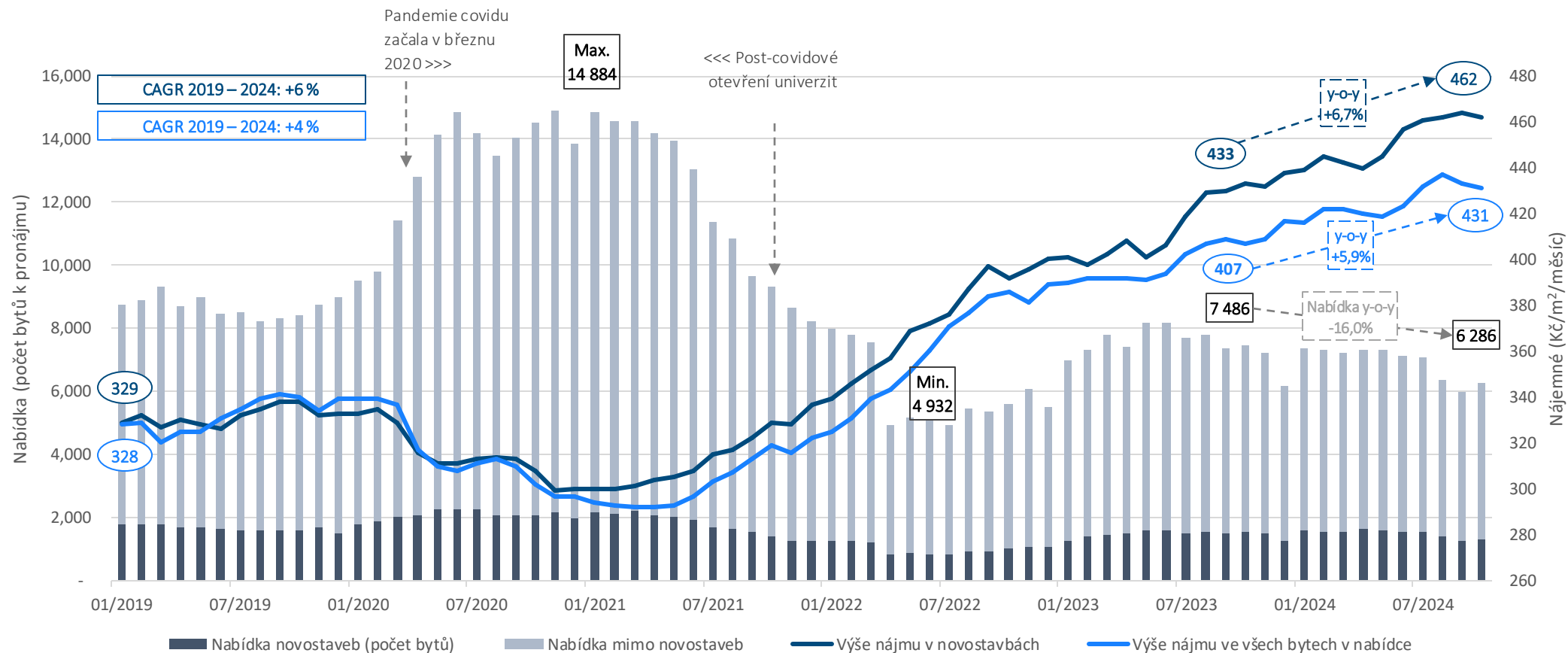
strana

4

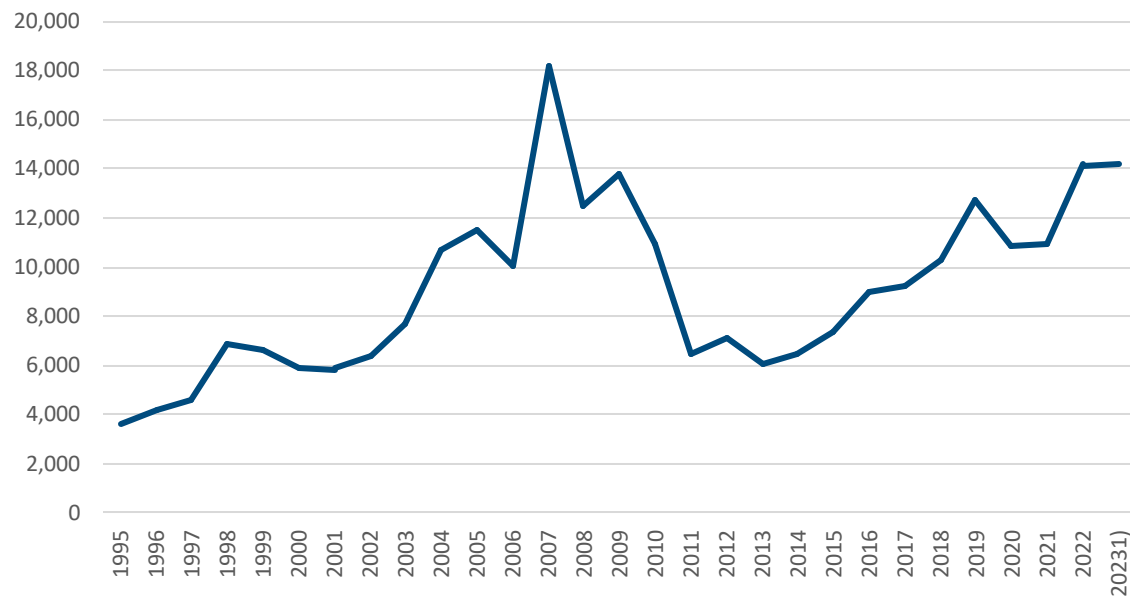


Ekonomické aspekty

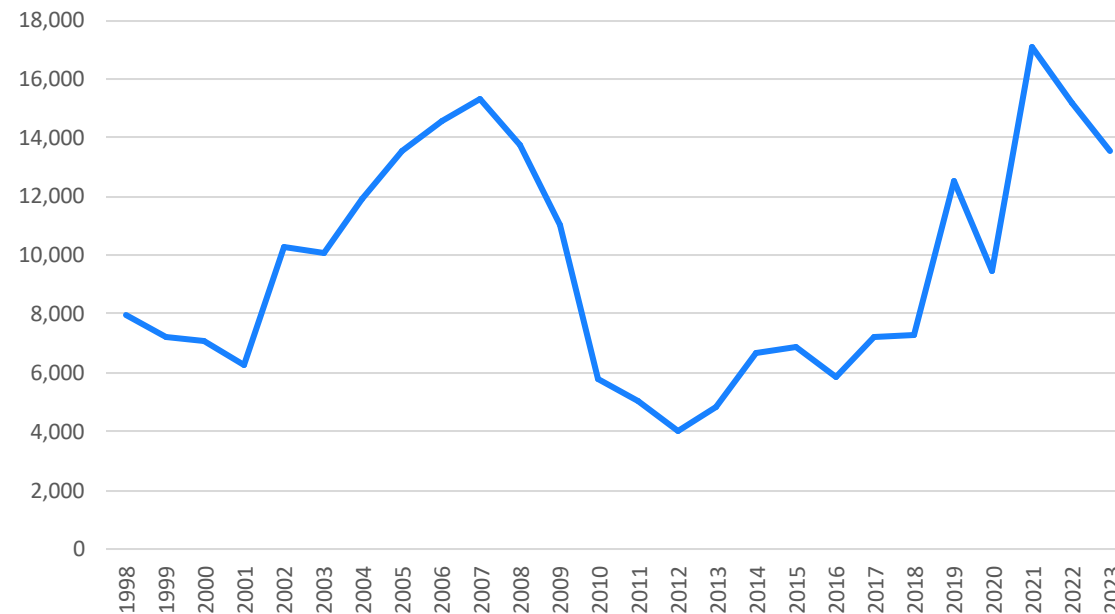
strana 5



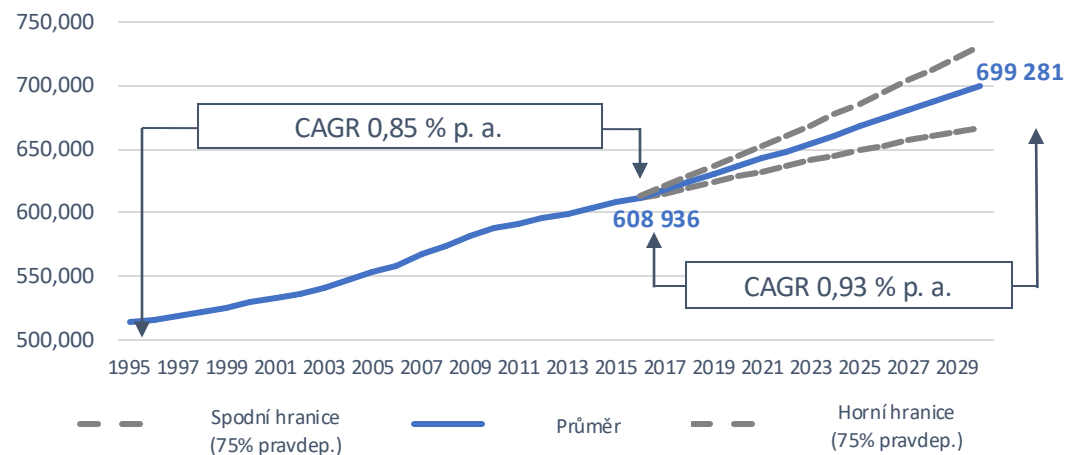
Bytová výstavba – dokončené byty v bytových domech



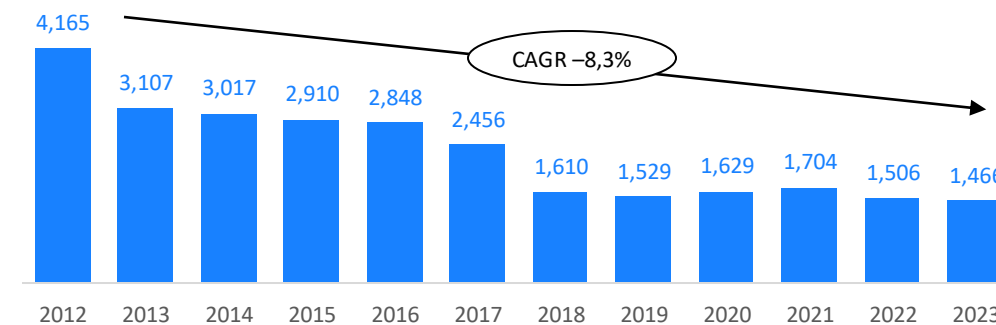
Bytová výstavba – zahájené byty v bytových domech



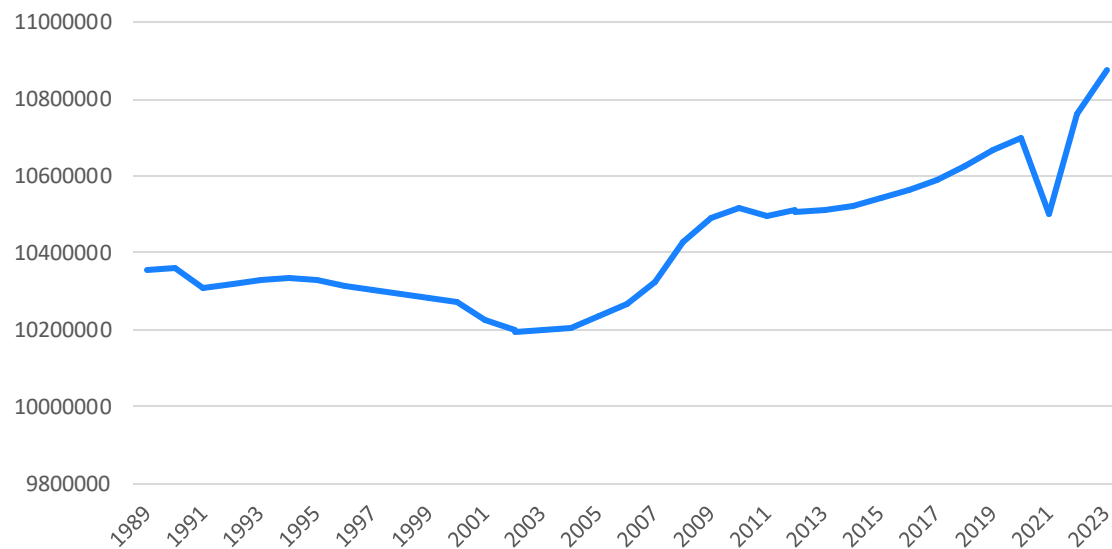
Predikce vývoje počtu bytů v Praze



Dlouhodobý trend poklesu vydaných stavebních povolení v Praze



Vývoj počtu obyvatel v ČR



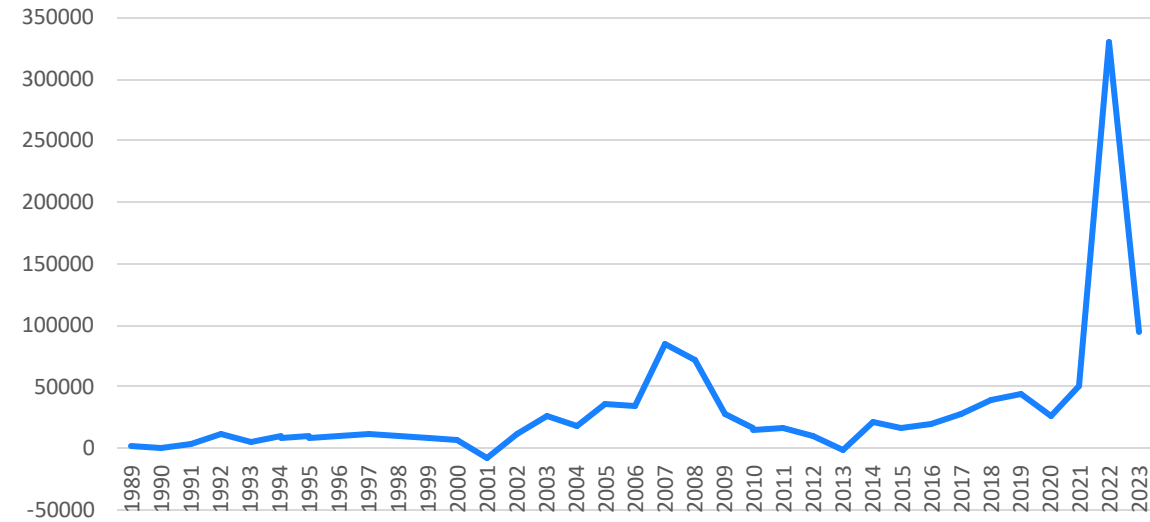
Počet a průměrná velikost domácností

		2011	% změna	2021
Počet domácností [#]	Středočeský kraj	523 045	↗ +26 %	658 001
	Praha	579 509	↗ +5 %	612 940
Velikost domácností [#]	Středočeský kraj	2,42	↘ - 6 %	2,27
	Praha	2,12	↘ - 8 %	1,95



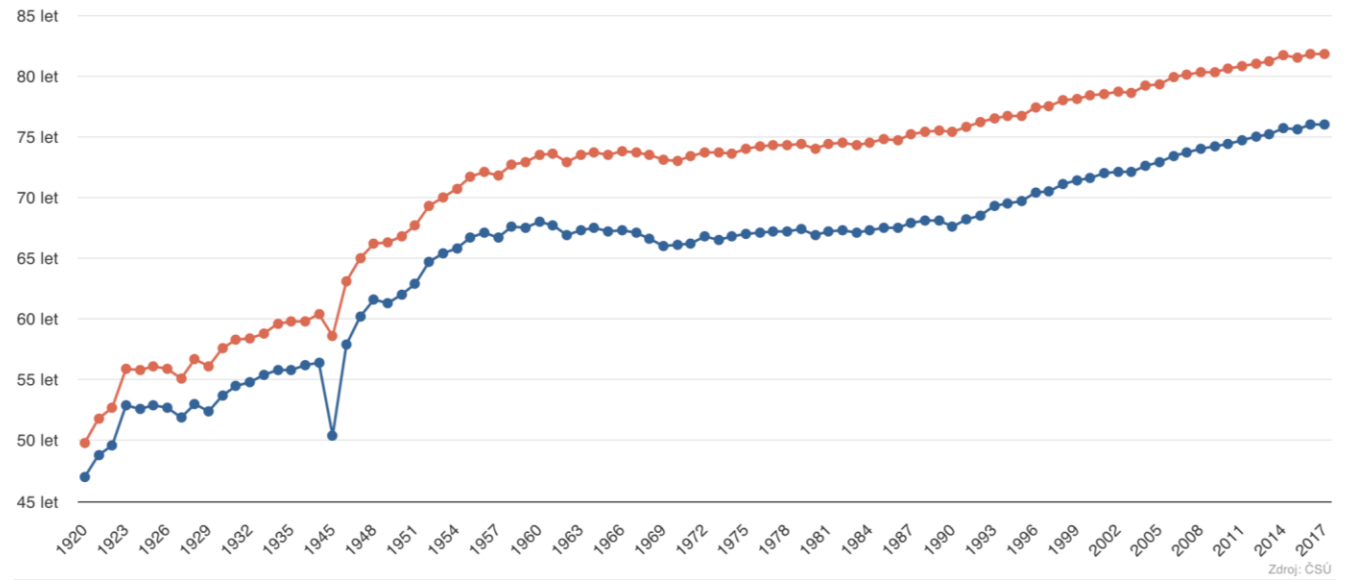
Demografie

Přírůstek obyvatel ČR stěhováním



Jak rostla střední délka života

Česko, muži x ženy



Zdroj: ČSÚ



Úspěšné projekty

Průměrné nájemné u bytů s jednou ložnicí (2+kk)

strana 10

Zeitgeist Barrandov 469 Kč/m²		AFI Home Třebešín 536 Kč/m²		Luka Living 568 Kč/m²		AFI Home Karlín 583 Kč/m²		CTR Albertov 619 Kč/m²		Mint Vysočanský Mlýn 641 Kč/m²
Nejnižší cena		Průměrné nájemné včetně poplatků (Kč/m²/měsíc)						Nejvyšší cena		
	AFI Home Kolbenova 528 Kč/m²	Heimstaden Mozaika 539 Kč/m²		Creditas LOOX Prosek 571 Kč/m²		Trigema Fragment 617 Kč/m²			Creditas Pobřežní 718 Kč/m²	

Název projektu	Lokalita	Zařízení	Průměrná velikost (m²)	Čistý nájem ⁽¹⁾ (Kč/m²/měsíc)	Služby a energie (vyjma elektřiny) (Kč/m²/měsíc)	Z toho služby ⁽²⁾ (Kč/m²/měsíc)	Celkový nájem (včetně poplatků) (Kč/m²/měsíc)	Celkový nájem (včetně poplatků) (Kč/byt/měsíc)
Creditas LOOX Prosek			55	484	145	87	571	31 405
AFI Home Kolbenova			55	436	150	92	528	29 040
Heimstaden Mozaika			56	514	83	25	539	30 187
Luka Living			54	465	161	103	568	30 672
Trigema Fragment			65	577	98	40	617	39 900
CTR Albertov			44	609	68	10	619	27 200
AFI Home Třebešín			53	491	103	45	536	28 300
AFI Home Karlín			54	506	135	77	583	31 700
CREDITAS Pobřežní			50	578	140	140	718	35 900
Mint Vysočanský mlýn			49	541	112	100	641	31 409
Zeitgeist Barrandov ⁽³⁾			55	463	64	6	469	25 795



(1) Úroveň nájemného v uvedených projektech vychází z omezeného vzorku, což je způsobeno vysokou obsazeností (a tedy omezeným počtem nabízených jednotek). (2) Služby zahrnují úklid a osvětlení společných a venkovních prostor; provoz výtahů; svoz odpadu, údržbu a připojení k internetu. V některých projektech také provoz recepce. U všech projektů jsou služby kalkulovány jako celkové poplatky za služby a energie minus 58 Kč/m²/měsíc, které představují náklady na vytápění, teplou a studenou vodu. (3) Aktuálně nabízené jednotky jsou bez vybavení, a proto jsme předpokládali příplatek za vybavení ve výši 11 % nad rámec čistého nájmu.

Úspěšné projekty

	2018	2024	2024+
Institucionální investory	2	8	10
PRS projekty	2	13	18+
Počet bytů	484	2 000 +	4 000 +



Legenda:

- Projekty v provozu v roce 2018
- Projekty v provozu v roce 2024
- Projekty ve výstavbě



-----• **Jakou cestou se vydat?**

- **Základní pilíře dalšího rozvoje nájemního bydlení:**
 - **Právo a digitalizace**
 - **Kapitálový trh a municipality**
 - **Urbanismus a specifické plánování**
 - **Etika, profesionalita a udržitelnost**



-----• **Právo a digitalizace**

- **Nájemní bydlení jako tržní prostor**
- **Právní jistoty majitelů bytů**
- **Prostředí pro dlouhodobé nájemní vztahy**
- **Digitalizace administrativy nájemních vztahů vč. eIDAS**
- **Digitalizace stavebního řízení**



-----• **Kapitálový trh a municipality**

- **Podpora výstavby nájemních bytů**
- **PPP projekty**
- **Zapojení kapitálového trhu**
- **Města a obce**



-----• Urbanismus a specifické plánování

- Efektivní a flexibilní územní plánování
- Zjednodušení požadavků u nájemních projektů
- DPH u výstavby nájemních bytů
- VRT



-----• **Etika, profesionalita a udržitelnost**

- **Etický kodex ANB**
- **Platforma individuálních pronajímatelů**
- **Sběr a poskytování transparentních dat**
- **ESG**





Asociace nájemního bydlení

Vás zve na

Kulatý stůl nájemního bydlení 2025

Akce se koná 25. listopadu 2025

v kině Přítomnost v Domě RADOST v Praze od 16 hodin

- 15:30 – 16:00 Příchod, káva
- 16:00 - 18:00 Odborný program
- 18:00 - 20:00 Raut, networking, neformální diskuse



ASOCIACE
NÁJEMNÍHO
BYDLENÍ

Děkuji za pozornost