

Nájemní bydlení: Postoje a trendy

Martina Mikeszová

Sociologický ústav AV ČR

Dny nájemního bydlení v ČR, 7. 11. 2024



Nájem ^{plus}



Sociologický ústav
Akademie věd ČR

STRATEGIE **AV21**

Výzkum Postoje k bydlení

➔ Sociologický ústav AV ČR, v. v. i. , Socioekonomie bydlení

Postoje k bydlení 2023 (N = 2.019)

- 2.019 respondentů starších 18 let trvale žijících na území České republiky (výzkumem nebyli pokryti lidé bez domova, žijící nestandardních obydlích a v zahraničí)
- Nejedná se o reprezentativní výzkum využívající náhodný výběr respondentů, ale struktura výběrového vzorku by měla odpovídat struktuře dospělé populace ČR, minimálně podle výše uvedených kvótních znaků (kvótní znaky zahrnovaly pohlaví, vzdělání, věk, ekonomickou aktivitu, velikost místa bydliště, region (kraj) a právní důvod užívání k bytu/domu respondenta)

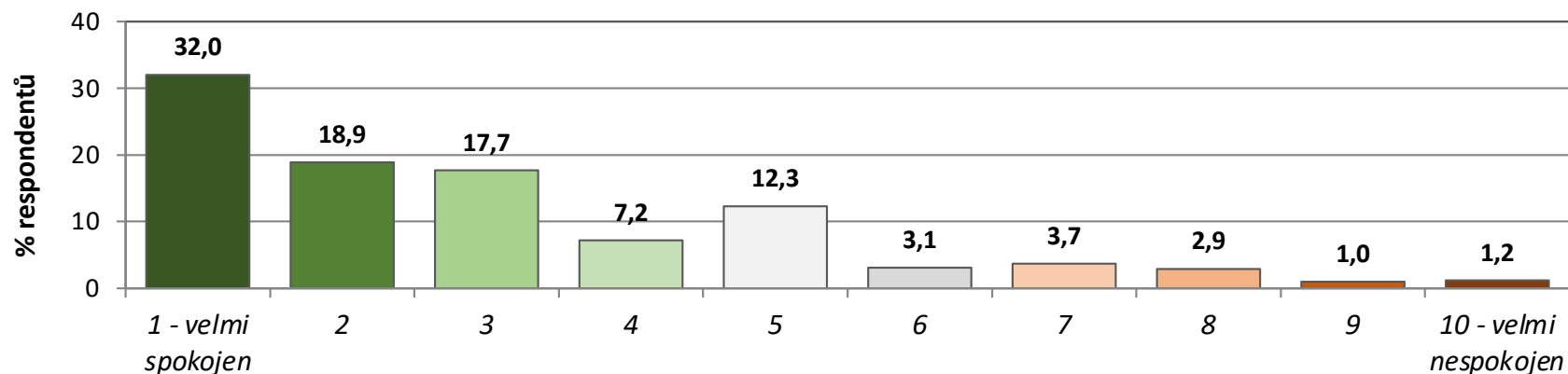
Postoje k bydlení 2013 (N = 3.003)

Postoje k bydlení 2001 (N = 3.564)

- » doplnění a rozšíření údajů získaných ze SLDB o postoje a preference české dospělé populace v oblasti bydlení
- » mnohé stejné otázky umožňují rámcový odhad trendů - v oblasti spokojenosti s bydlením, představ o ideálním bydlení, či hodnocení role státu

Jak jsou Češi spokojeni se svým bydlením?

Kdybyste měl/a zhodnotit, jak jste celkově spokojen/a s Vaším bydlením, jak byste Vaší spokojenost oznámkoval/a ? (ČR, 2023)



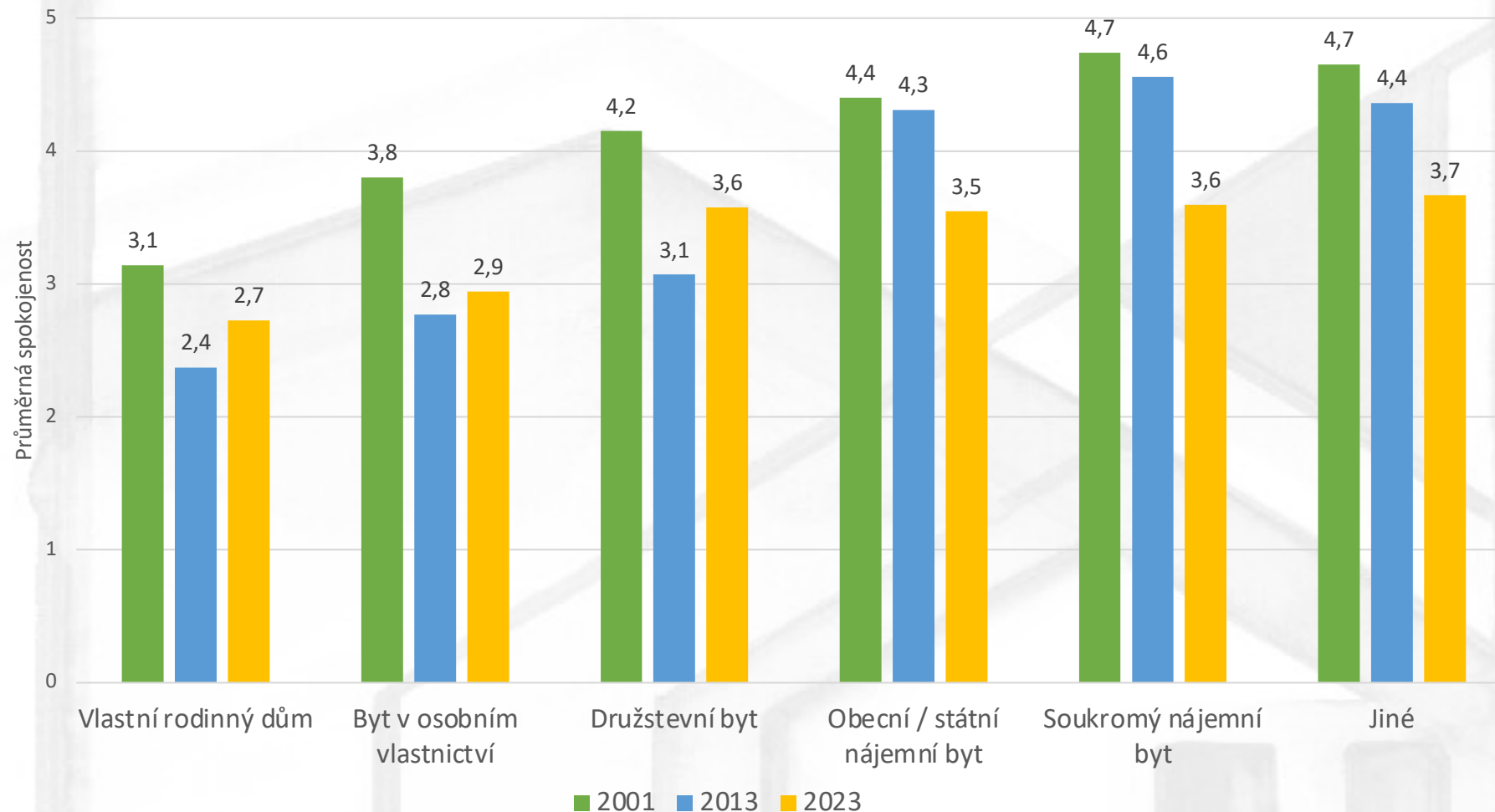
Průměrná známka = 3.02

Otázka: Kdybyste měl/a zhodnotit, jak jste celkově spokojen/a s Vaším bydlením, jak byste Vaší spokojenost oznámkoval/a? Při hodnocení použijte známky 1-10, kde 1 znamená, že jste velmi spokojen/a a 10 velmi nespokojen/a.

Zdroj: *Postoje k bydlení 2023* (N = 2 006). Pozn. Graf uvádí procentuální podíl.

- ➔ **Známka 1:** v roce 2001 dalo jen 14 % respondentů, v roce 2013 31 %, v roce 2023 32 %
- ➔ **Známka 6 nebo vyšší:** v roce 2001 18 % respondentů a v letech 2013 a 2023 jen 12 % z nich
- ➔ **Důvod:** nízká kvalita bytu nebo jeho vybavení (19 %), malý byt či špatná dispozice (16 %), hluk (12 %), špatné sousedské vztahy (10 %) nebo vysoké výdaje na bydlení (9 %).

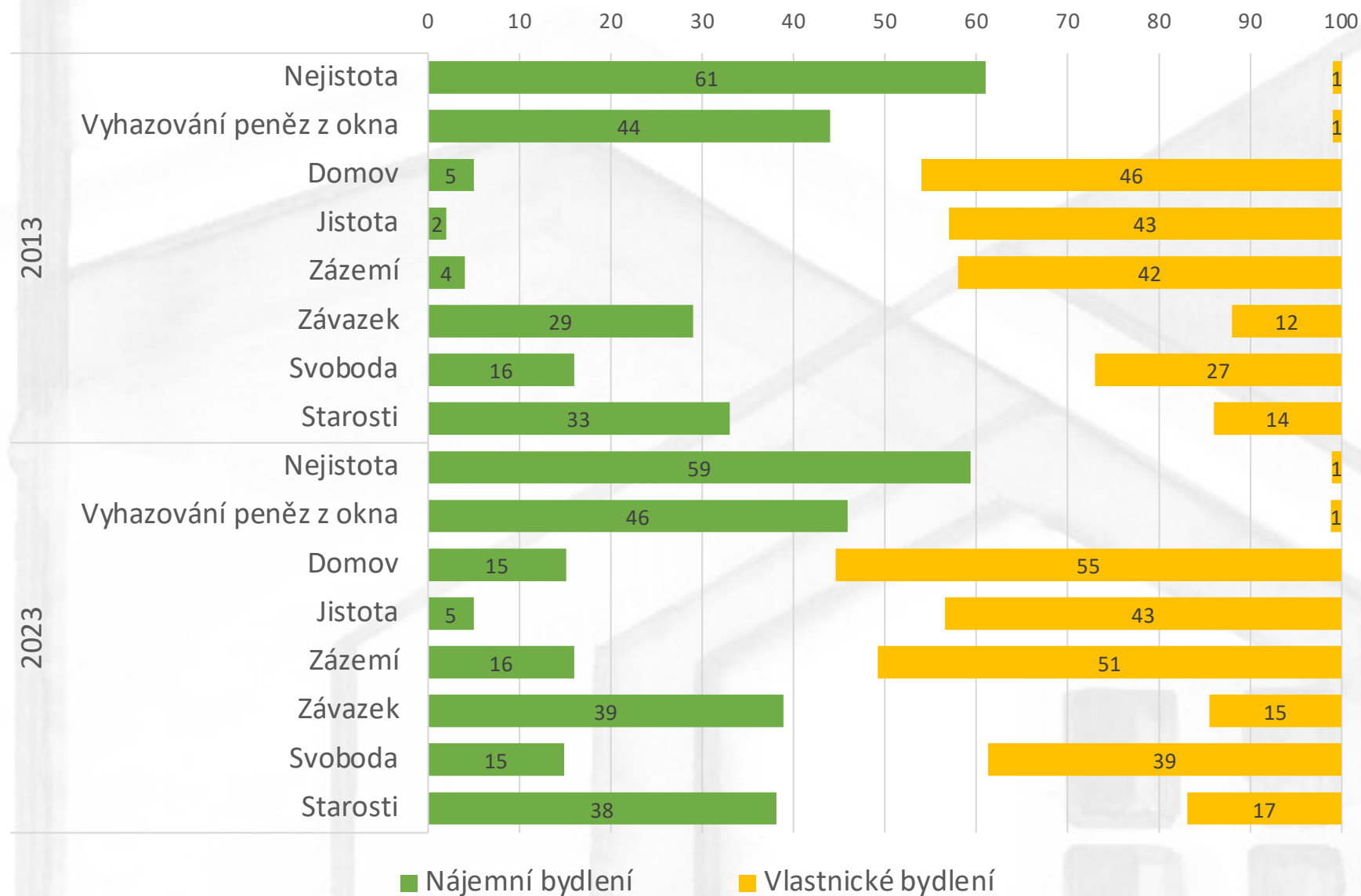
Průměrná spokojenost s bydlením podle právního důvodu užívání bydlení (2001, 2013, 2023)



Otázka: Kdybyste měl/a zhodnotit, jak jste celkově spokojen/a s Vaším bydlením, jak byste Vaší spokojenost oznámkoval/a? Při hodnocení použijte známky 1-10, kde 1 znamená, že jste velmi spokojen/a a 10 velmi nespokojen/a.

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001* (N = 3534), *Postoje k bydlení 2013* (N = 2986), *Postoje k bydlení 2023* (N = 2006). Pozn. Graf uvádí procentuální podíl.

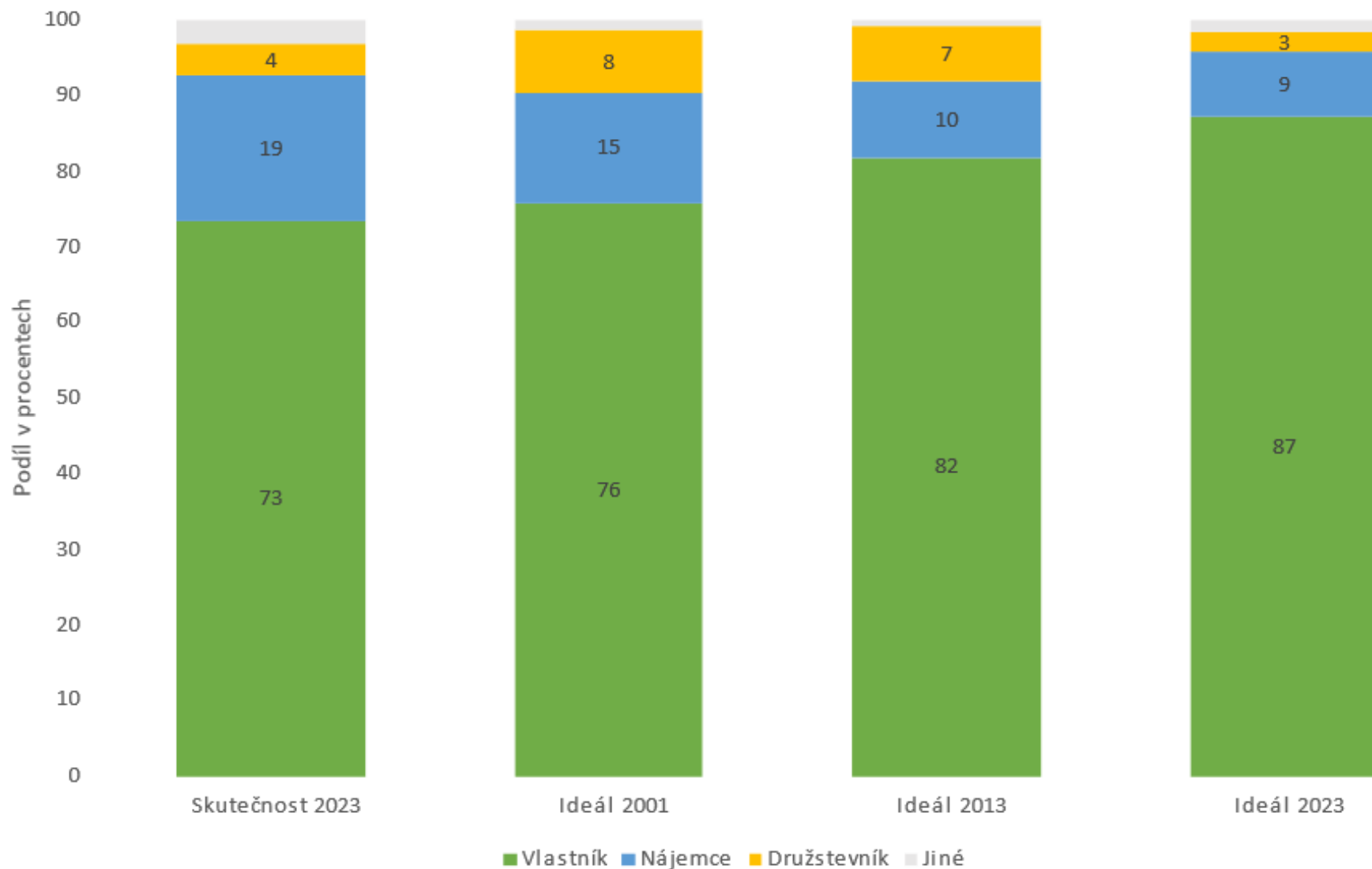
Asociace, které se lidem pojí s nájemním/vlastnickým bydlením



Otázka: Vyberte z následující karty pouze tři pojmy, které se Vám nejvíce spojují s vlastnickým bydlením? A které s nájemním bydlením?

Zdroj: *Postoje k bydlení 2013* (n = 3003), *Postoje k bydlení 2023* (n = 2019). Pozn. Graf uvádí procentuální podíl.

Ideální právní vztah k domu/bytu v letech 2001, 2013 a 2023



Otázky: Nyní se zeptáme na Váš právní důvod užívání tohoto [A1x]. Jste...
Jaké by mělo být Vaše postavení, pokud jde o právní důvod užívání Vašeho ideálního bydlení?
Zdroj: *Postoje k bydlení 2013* (n = 3003), *Postoje k bydlení 2023* (n = 2019).

Nájemní bydlení - jistota a domov

Hulse, K., & Milligan, V. (2014). Secure Occupancy: A New Framework for Analysing Security in Rental Housing. *Housing Studies*, 29(5), 638–656. <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873116>

Rolfe, S., McKee, K., Feather, J., Simcock, T., & Hoolachan, J. (2023). The role of private landlords in making a rented house a home. *International Journal of Housing Policy*, 23(1), 113–137. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.2019882>

- ➔ jistota: de iure, de facto, pocit
- ➔ krátkodobé nájmy a riziko vystěhování „bez zavinění“ z pohledu nájemníka
 - » podkopávání jistoty bydlení
 - » narušení pocitu domova
 - » obava z častého stěhování a souvisejících finančních nákladů - může vytvářet stres a úzkost, ovlivňovat fyzické a duševní zdraví i rodičovskou schopnost
- ➔ „V nájmu nemáte jistotu, nevíte, jak rychle to poroste (ty nájmy), jestli to neporoste skokově, jestli ten vlastník se nerozhodne to rekonstruovat, dá vám výpověď - vy s tím máte nějakou emocionální vazbu, tak je to nepříjemný.“ ...„I kdyby se to nestalo, tak jenom ten fakt, že se to může stát, tak se cítíte hůř.“ (respondent - nájemník)

Má nájemní bydlení šanci stát se alternativou vlastnickému bydlení?

Webová platforma NájemPlus se snaží přispět k tomu, aby se tak výhledově stalo.

- ➔ NájemPlus se snaží představovat etické kodexy (nájemce i pronajímatele), vyváženou vzorovou nájemní smlouvu a na neziskovém principu propojit kvalitní pronajímatele s odpovědnými nájemníky hledajícími dlouhodobý pronájem.
- ➔ V rámci workshopů platforma otvírá diskusi k různým možnostem, jak zlepšit fungování nájemního bydlení v ČR.

The image shows a screenshot of the NájemPlus website and a photograph of a workshop. The website header features the logo 'Nájem plus' and the tagline 'Nájem, kde je možné vytvořit trvalý domov'. Navigation links include 'VSTUP PRO PRONAJÍMATELE', 'ETICKÝ KODEX', 'REGISTROVÁNÍ PRONAJÍMATELE', 'HLEDAT PRONÁJEM', 'HODNOTIT PRONAJÍMATELE', and 'PRÁVNÍ PORADNA'. A login section for landlords is visible with fields for 'E-mail' and 'Heslo'. The main content area has a headline 'Vlastní bydlení je stále dražší a nedostupnější...' and a section for 'Registrace pro kodex pronajímatele'. The workshop photo shows three people at a table with a presentation screen in the background displaying the NájemPlus logo and text about the workshop's purpose.

Nájem plus
Nájem, kde je možné vytvořit trvalý domov

VSTUP PRO PRONAJÍMATELE
E-mail Heslo
REGISTRACE PRONAJÍMATELE

CO JE NÁJEMPLUS? ETICKÝ KODEX REGISTROVÁNÍ PRONAJÍMATELE HLEDAT PRONÁJEM HODNOTIT PRONAJÍMATELE PRÁVNÍ PORADNA

Vlastní bydlení je stále dražší a nedostupnější. Objevují se nápady na hypotéky s 50-letou splatností. Přitom hrozí, že jednou cenová bublina praskne. Není jiné řešení? Cílem platformy NájemPlus je ukázat, že i v naší zemi existují pronajímatelé nabízející dlouhodobé, bezpečné a kvalitní bydlení v nájmu. A sami nájemníci hodnotí, jestli tomu tak je...

Registrace pro kodex pronajímatele
Uzavřít nájemní smlouvu
sjednat automatické
všechny své zákonné a
minimálně na dobu tří

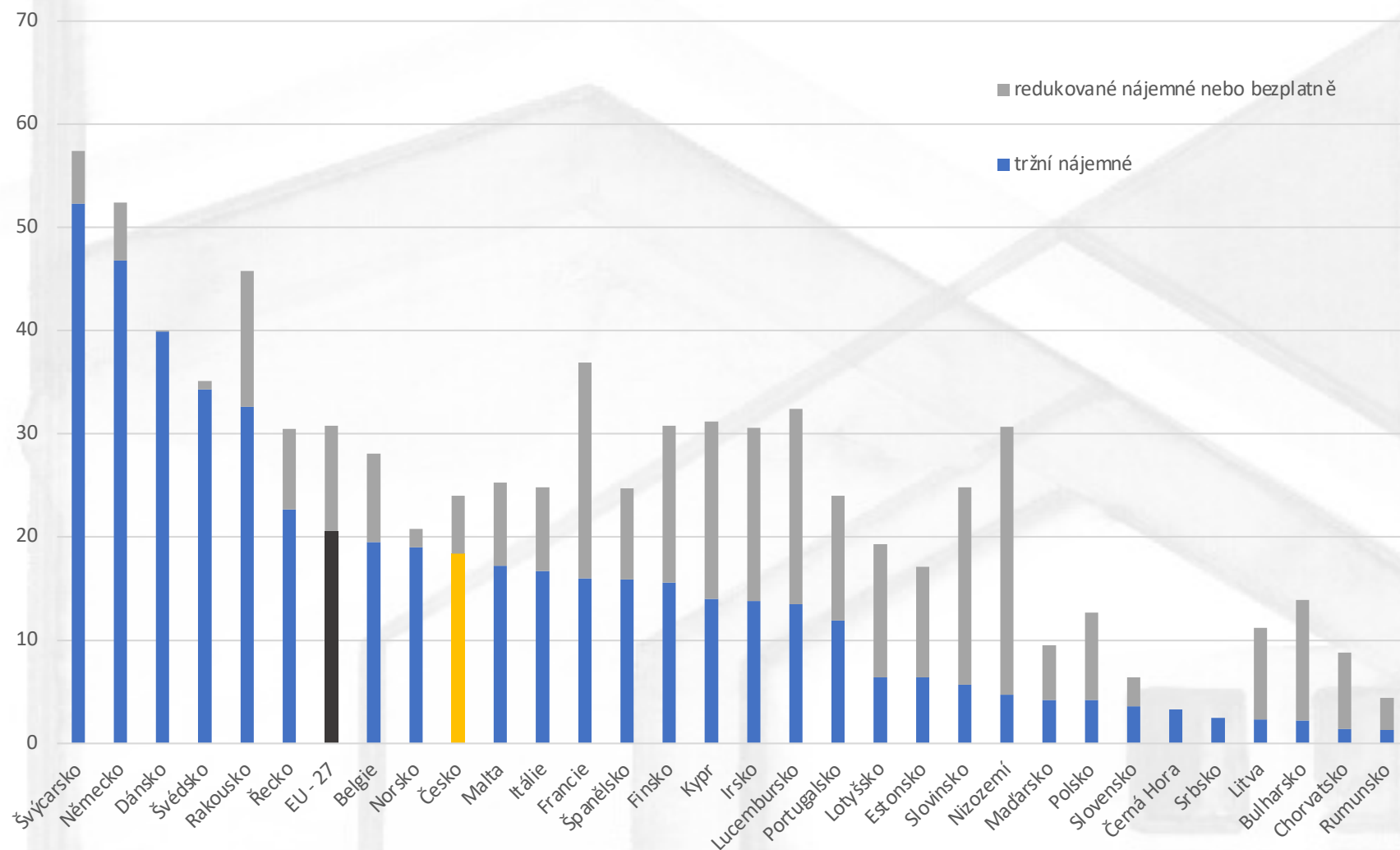
Workshop "Chci žít v nájmu!"

Interaktivní formulář pro vytvoření nájemní smlouvy

Uvede vytvořením Vaší nájemní smlouvy. Vzorová nájemní smlouva, kterou si budete moci po vyplnění dotazníku stáhnout do svého zařízení, právních kanceláří HKR a PRK ve spolupráci se Sociologickým ústavem AV ČR, v. v. i., a Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pod odborným vedením Ph.D. Propojuje poznatky z teorie a praxe, důraz je kladen na vyváženost, jednoznačnost, prevenci sporů a ochranu oprávněných zájmů obou stran. Součástí je Kodex nájemce a Kodex pronajímatele. V případě dotazů navštivte FAQ a poradnu právníků AK HKR, která je rovněž dostupná online.

Link k vytvoření nájemní smlouvy

Procentuální zastoupení osob bydlících v nájemním bydlení s tržním nájmem v evropských zemích v roce 2023

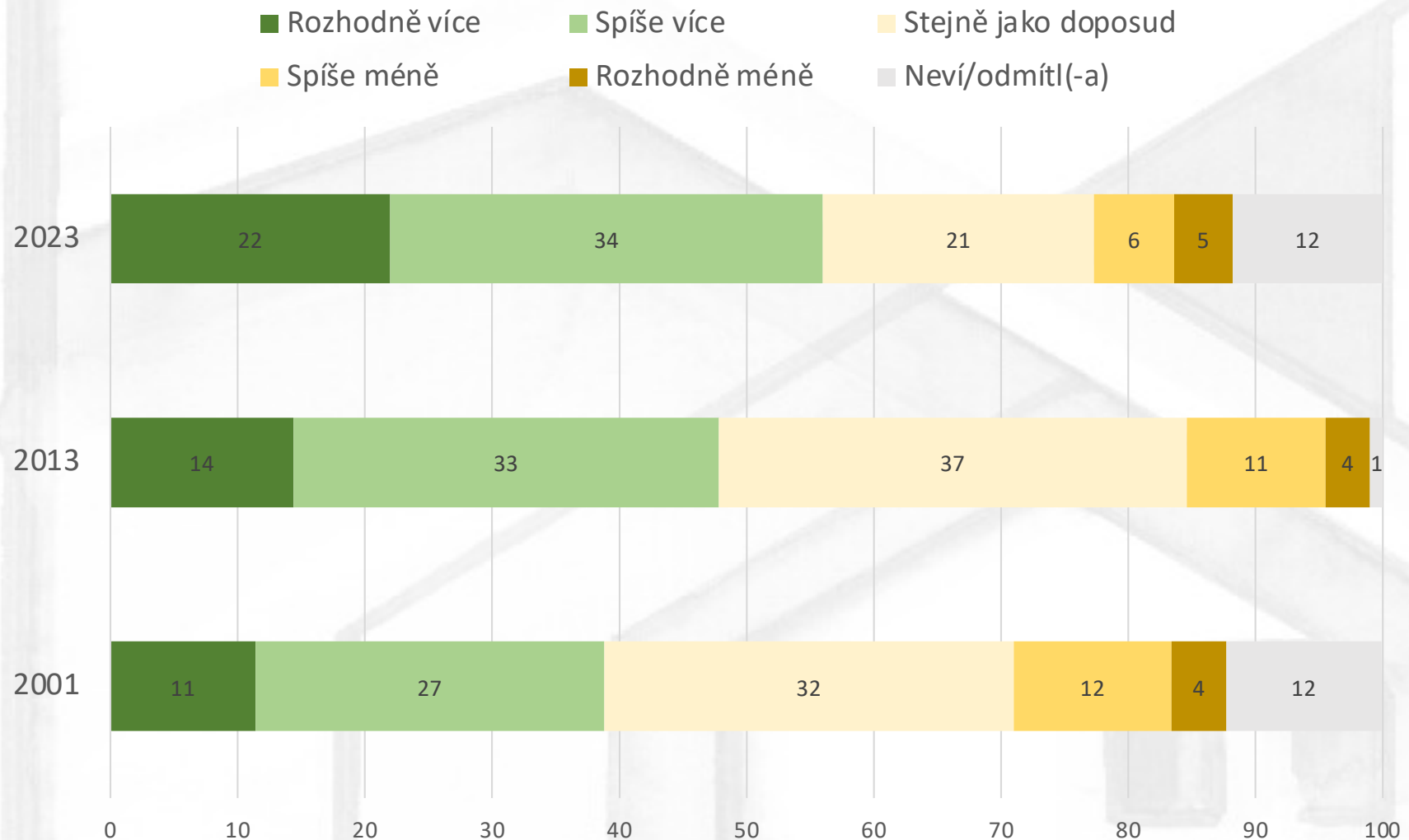


Zdroj: EU-SILC survey, Eurostat 2024.

Změny v posledních letech v Evropě

- ➔ **Španělsko:** nový Zákon o bydlení schválen v roce 2023
- ➔ **Velká Británie:** The Renters (Reform) Bill, Private Rented Sector Ombudsman, Privately Rented Property Portal (informovat pronajímatele i nájemníky o jejich povinnostech a stanoví etické principy)
- ➔ **Nizozemí:** Good Landlord Act schválen v roce 2023 (omezení výše depozitu, povinnost informovat nájemníka o jeho právech, speciální ustanovení pro nájemní smlouvy uzavřené s imigranty, obce zavedou hotlines pro řešení stížností nájemníků) plus v listopadu 2023 zrušení/zákaz krátkodobých kontraktů a znovu-zavedení povinnosti uzavírat smlouvy pouze na dobu neurčitou; na dobu určitou byly jen po roce 2016 a nesplnilo to původní cíl
- ➔ **Irsko:** od roku 2022 přechod na dobu neurčitou (6-roční cyklus, v roce 2028 všechny smlouvy)
- ➔ **Německo:** největší institucionální pronajímatelé (Deutsche Wohnen, Vonovia, ADO) čelí obrovskému tlaku a návrhům na regulaci nájemného, vyvlastnění

Domníváte se, že by stát měl regulovat trh s bydlením více nebo méně než v současnosti?



Zdroj: *Postoje k bydlení 2013* (n = 3003), *Postoje k bydlení 2023* (n = 2019). Pozn. Graf uvádí procentuální podíl.

Závěr?



- ➔ zvyšující se spokojenost nájemního bydlení, ale jeho vnímání zůstává stejné
- ➔ vzhledem k nedostupnosti vlastnického bydlení pro mnohé domácnosti je pravděpodobné, že nájemní bydlení se u nás stane mnohem více než dříve dlouhodobým bydlením, případně i bydlením na celý život
- ➔ evropský trend ke zvyšování jistot, otázka přiměřenosti a vyváženosti, posilování jistot na obou stranách (nájemníci i pronajímatelé)

Děkuji za pozornost.

martina.mikeszova@soc.cas.cz



Nájem  plus

 **Sociologický ústav**
Akademie věd ČR

STRATEGIE  **AV21**