

Chci žít v nájmu!

24/04/2024

Doc. Ing. Mgr. Martin LUX, Ph.D.

Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.

Nájem ^{plus}

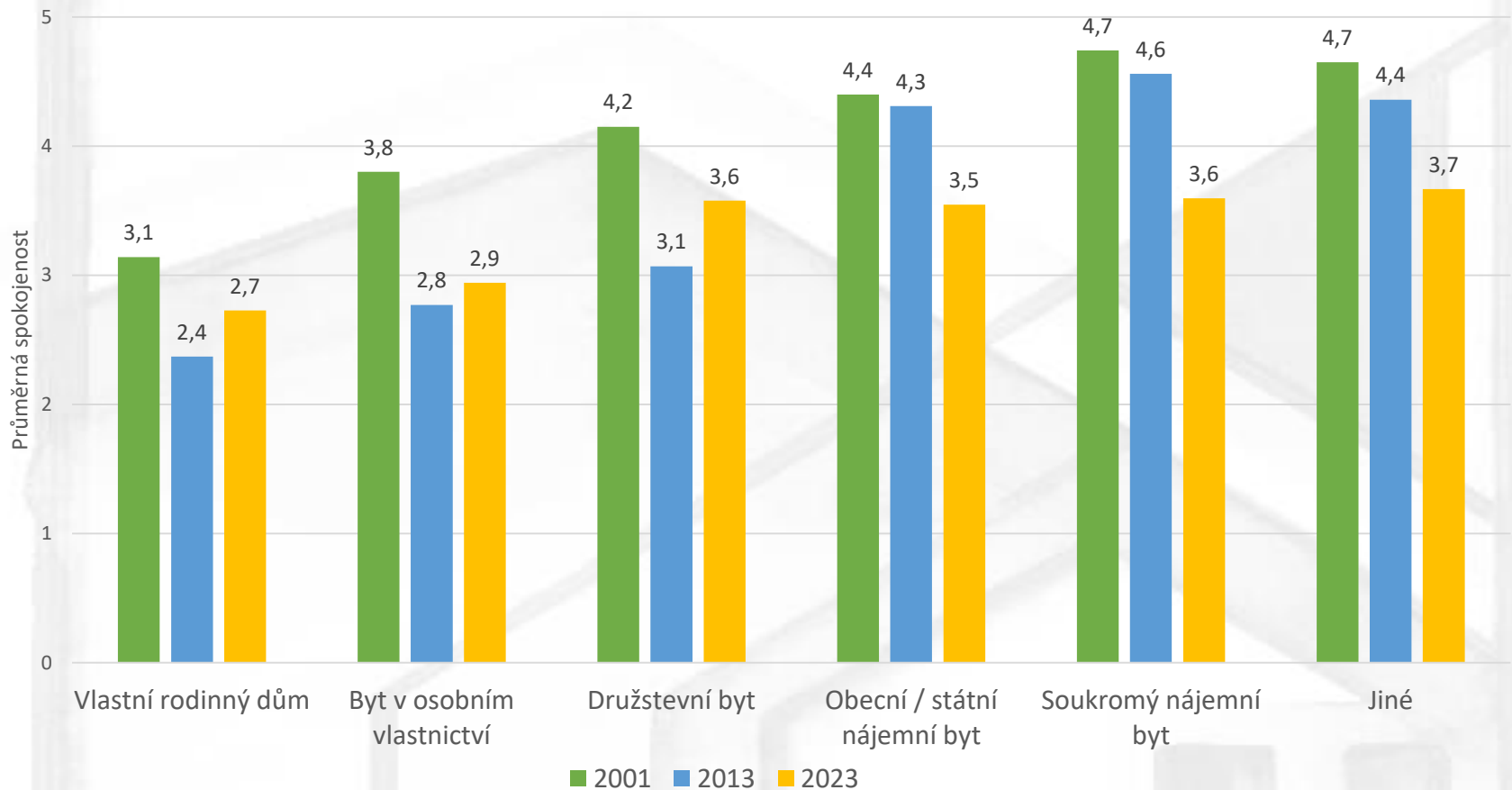
 **HKR**
advokátní kancelář

P / R / K
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

 Sociologický ústav
Akademie věd ČR

STRATEGIE **AV21**

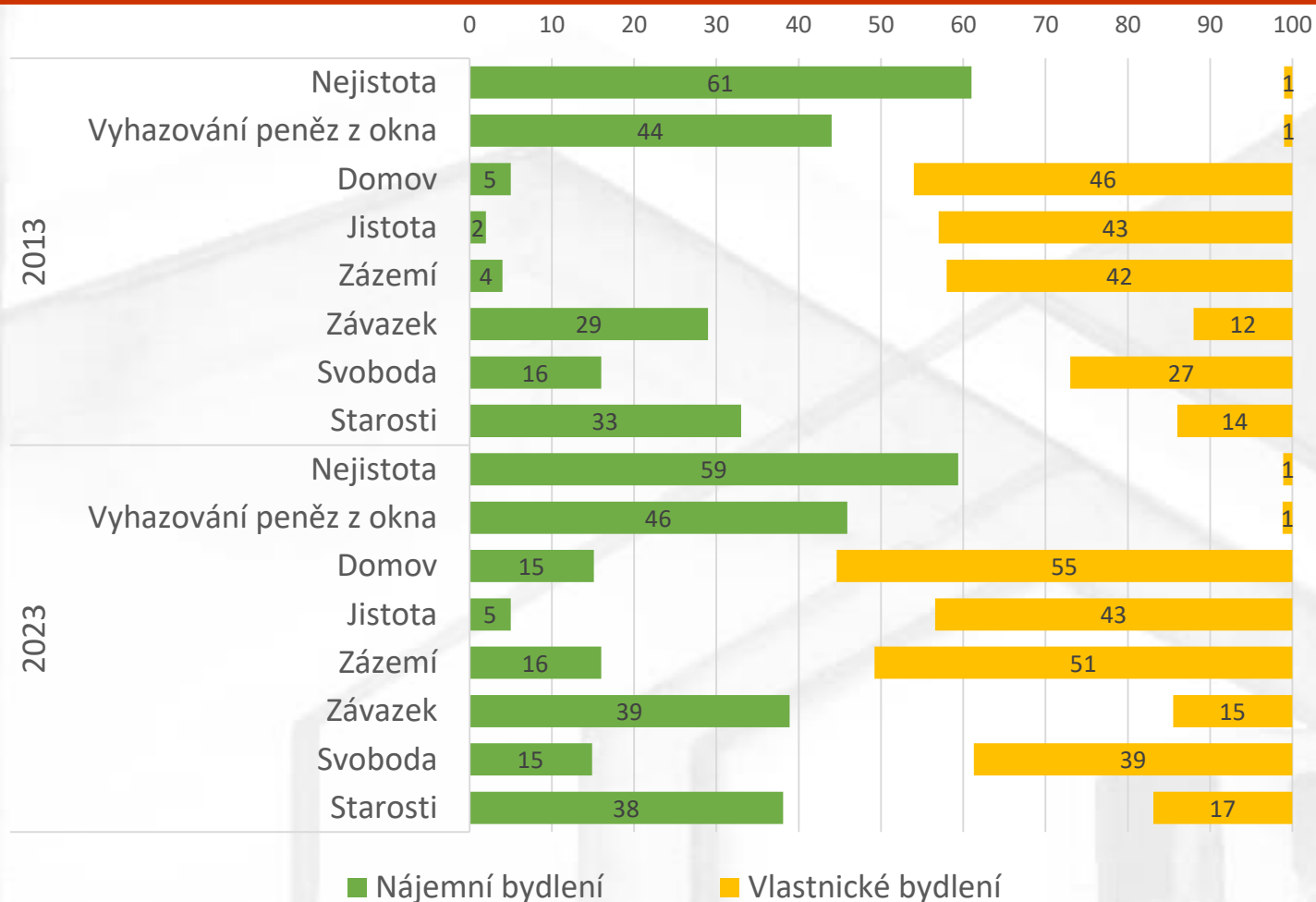
Průměrná spokojenost s bydlením podle právního důvodu užívání bydlení (2001, 2013, 2023)



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 = 3.534), *Postoje k bydlení 2013* (N = 2.986), *Postoje k bydlení 2023* (N = 2.006)

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 = 3.003), *Postoje k bydlení 2023* (N = 2.019)

Mýtus 1: Rychlejší povolování staveb zvýší dostupnost vlastnického bydlení (... a nájem tak může zůstat nejistý)

- ➔ Šustek, R. 2022. *A Back-of-the-Envelope Analysis of House Prices: Czech Republic, 2013-2021*. Working Paper Series 737. Praha: CERGE-EI
- dominantní vliv poptávkových faktorů na vývoj cen bytů v ČR mezi rokem 2013 a 2021, tedy faktorů jako **vývoj inflace, sazeb, reálných příjmů domácností nebo očekávání vývoje příjmů do budoucna** (faktory na straně nabídky hrají ve vývoji cen marginální roli)
- ➔ Anenberg Elliot, Ringo Daniel. 2024. Volatility in Home Sales and Prices: Supply or Demand? *Journal of Urban Economics* 139: Article 103610
- **fluktuace poptávky (tedy v počtu poptávajících) vysvětluje veškerou variabilitu v počtu transakcí a valnou většinu variability ve vývoji cen bytů mezi roky 2002 a 2021 v USA**, a to po kontrole velkého množství faktorů a po několika dodatečných testech sensitivity výsledků; faktory nabídky jsou významné, ale ve srovnání s vlivem faktorů poptávky marginální

Mýtus 1: Rychlejší povolování staveb zvýší dostupnost vlastnického bydlení (... a nájem tak může zůstat nejistý)

- ➔ Jak by se musela zvýšit nová nabídka bytů (výstavba), aby šokový nárůst poptávky během pandemie dokázala uspokojit tak, aby ceny bytů pokračovaly ve svém původním trendu?
- ➔ Podle odhadu na cca 100.000 bytů ročně v ČR, resp. o 300 % v USA, což obojí je zcela nerealistické
- ➔ **Politiky vedoucí ke zvýšení elasticity nabídky (omezující regulace v oblasti bytové výstavby) můžou vést k o něco větší bytové výstavbě, ale ten nárůst má (by měl) jen marginální efekt na zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení**
- ➔ Je pravděpodobné, že nájemní bydlení se i u nás stane mnohem více než dříve dlouhodobým bydlením, případně i bydlením na celý život

Mýtus 2: Regulace v oblasti nájemního bydlení je „cestou do pekel“

„...úvahy nepřiměřeně regulovat bytový trh jsou „cestou do pekel dlážděnou dobrými úmysly“... Co se týká trhu pronájmu bytů, tak některé úvahy MMR o nepřiměřené regulaci pronajímání soukromých bytů mohou v praxi vést k tomu, že jejich majitelé tyto své byty raději nechají prázdné a nájemních bytů tak na trhu výrazně ubyde“.
Sdružení pro architekturu a rozvoj, 27.3. 2024

- Rik de Boer, Rosamaria Bitetti. 2014. *A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands*. OECD Economics Department Working Papers No. 1170.
- „Tenancy protection **is an important part of the functioning of the rental market in the Netherlands and Germany**. In Germany tenancy law is strong and considered well-balanced by all actors on the housing market: **tenancy protection rules are at the core of the construction of renting as a tenure.**“
- „For both investors and tenants a high security of tenure creates a stable and long-term demand for rental dwellings and investors profit from stable incomes. **Tenants, investors and government all agree that it is very beneficial that there is strong security of tenure**, and this is an important asset for the Dutch rental market. As there is a fair and effective judicial system if there are problems with a tenant, strong tenancy protection does not pose problems for most landlords.“

Mýtus 2: Regulace v oblasti nájemního bydlení je „cestou do pekel“

- ➔ Meagan McCollum, Stanimira Milcheva. 2023. How 'bad' is renter protection for institutional investment in multifamily housing? *Journal of Housing Economics* 59: 101912
- „The results point to investors perceiving properties in more regulated states as lower risk due to reduced income volatility. **For institutional investors, higher levels of renter protection are, therefore, not 'bad' but are instead associated with lower cash flow volatility and better income growth prospects.**“
- ➔ **Regulace apriori nevytváří tržní distorze a není automaticky „cestou do pekel“, ale může být naopak podmínkou pro vznik stabilního trhu, stabilní cash flow a snížení volatility a rizik pro všechny**
- ➔ Aby ovšem teze platila, musí:
 - (1) se posílit jistota na obou stranách
 - (2) regulace být přiměřená a odpovídající kontextu (špatné příklady přeregulovaného trhu ve Skotsku nebo zmrazení nájemného v Berlíně)

Aktuální trendy, vybrané země EU

- ➔ **Španělsko:** nový *Zákon o bydlení* schválen v roce 2023 (maximální omezení ročního růstu nájemného, speciální regulace v „stressed areas“, omezení v případě vystěhování)
- ➔ **Velká Británie:** *The Renters (Reform) Bill* aktuálně ve sněmovně (zrušení výpovědi bez udání důvodu, převod krátkodobých smluv na periodické, urychlení vystěhování v případě oprávněné výpovědi, větší možnosti nájemníkům bránit se proti nastavení nájemného na vyšší než tržní úroveň, zavedení **Private Rented Sector Ombudsman** a vytvoření **Privately Rented Property Portal**, který bude pronajímatele i nájemníky informovat 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 (s účinností od července 2024); na dobu určitou byly jen po roce 2016 a nesplnilo to původní cíl

Aktuální změny v některých zemích EU

- ➔ **Rakousko:** nastavení maximálního limitu pro růst nájemného, zřejmě 2 %; už dnes je minimální doba nájmu nastavena na tři roky
- ➔ **Německo:** největší institucionální pronajímatelé (Deutsche Wohnen, Vonovia, ADO) čelí obrovskému tlaku a návrhům na regulaci nájemného, vyvlastnění, v roce 2024 penalizace pronajímatelů v případě, že si účtují příliš i přísnější regulace nájemného apod.

Cíle workshopu „Chci žít v nájmu!“

- ➔ Nesmíme se bát téma otevírat i u nás, protože jinak nás stejně historie dožene a pak se může kyvadlo stočit do druhého extrému – namísto přiměřené regulace odpovídající kontextu nepřiměřená reakce a výrazná tržní distorze
- ➔ Možnosti, co bychom pro zvýšení jistot mohli udělat nyní:
- ➔ **Karolína Křešová** (PRK Partners s.r.o.) - Zahraniční inspirace: Řešení sporů mezi pronajímateli a nájemcem
- ➔ **Martina Mikeszová** (SoU) - Nájemní bydlení ve světě: Délka nájemní smlouvy
- ➔ **Jan Schneider** (MMR) - Budoucnost nájemního bydlení
- ➔ **Martin Lux** (SoU) - NájemPlus
- ➔ **Jan Hraba** (HKR s.r.o.) a **Adam Zítek** - Právní pohled na kultivaci vztahů mezi pronajímateli a nájemci (etické kodexy)

Děkuji za pozornost.

**martin.lux@soc.cas.cz
<http://seb.soc.cas.cz>**

Nájem ^{plus}

 **HKR**
advokátní kancelář

P / R / K
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

 Sociologický ústav
Akademie věd ČR

STRATEGIE **AV21**