



**ASOCIACE  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ**

Dobrý den,

přinášíme newsletter Asociace nájemního bydlení za měsíc září 2022. I období návratu do škol bylo ve znamení silných témat. Zdá se, že bod zlomu se definitivně potvrdil a trh s bydlením se změnil. Z hlediska legislativy patřilo září změně příspěvků na bydlení a pravděpodobnému odkladu tzv. dálkových odečtů. Z nejrůznějších analýz vyplývá, že z hlediska bydlení a vlivu energetické krize na bydlení, nás čeká bezpochyby zajímavý podzim i přelom roku.

## Manažerské shrnutí

V srpnovém newsletteru se věnujeme těmto tématům:

1. Trh s nájemním bydlením se změnil. Lakonicky shrnuje aktuální vývoj komentář Bezrealitky.cz "Zatímco dříve si nájemníci vybírali byt, dnes si majitelé bytů vybírají nájemníky".
2. Příspěvek na bydlení akceleruje. MPSV očekává rychlý růst počtu žádostí. Do září zatím meziročně stoupl zájem o 17 %.
3. Výnosy nemovitostních fondů jsou podle očekávání nad dlouhodobým průměrem. Přesto jen málokterý dokáže porazit inflaci.
4. Renesance družstevního bydlení. V Česku se o ní začíná poměrně intenzivně mluvit. Především města a obce vidí v této formě bydlení budoucnost.
5. Průzkum společnosti Generali Investments - téměř 1/3 lidí žijících v nájmu uvedla, že si kvůli špatné finanční situaci nemůže dovolit dávat za nájem tolik jako před rokem.

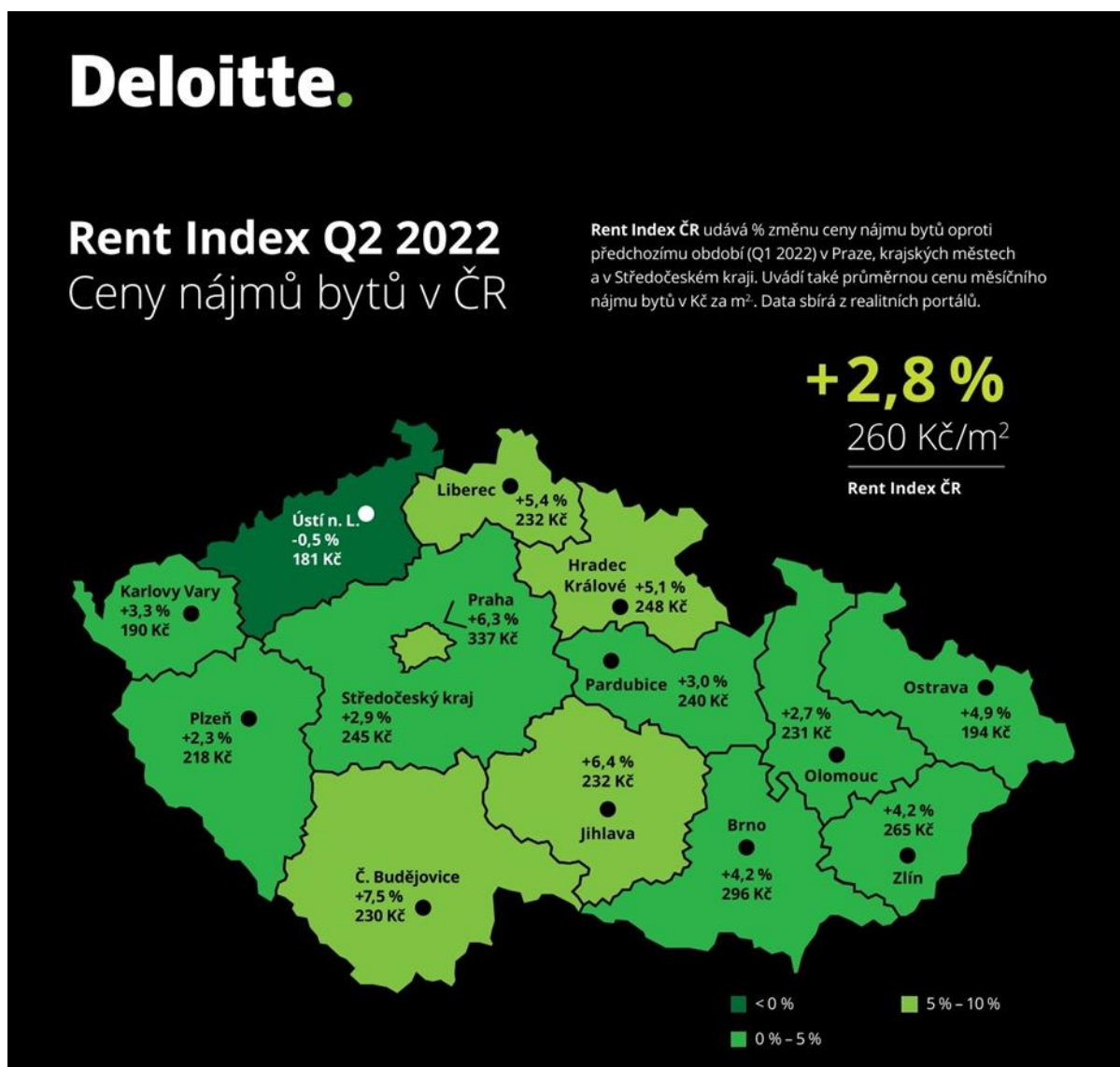
## Bod zlomu potvrzen

Inflace v průběhu srpna nečekaně zpomalila a aktuálně má hodnotu 17,2 %. Podle analytiků byly jedním z faktorů růstu inflace náklady na bydlení, které vzrostly o 5 %. Poradenská společnost Deloitte vydala na



**ASOCIACE  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ**

přelomu srpna a září 2022 nový tzv. Rent index, který mapuje ceny nájmu v ČR po jednotlivých krajích. Podle tohoto indexu v Praze, v krajských městech a Středočeském kraji ve druhém čtvrtletí roku 2022 nájmy vzrostly, tentokrát v průměru o 2,8 %. Podle Deloitte zaplatili nájemníci za metr čtvereční bytu v Česku v průměru 260 Kč. Celou studii najdete [ZDE](#).



Trend mírného růstu potvrzuje i jiná analýza. Podle studie společnosti Trigema, publikované 9. září 2022, je růst nájmu v regionech (mimo Prahy) na úrovni 4 %, nominálně 216 Kč/1 m<sup>2</sup>. Celou analýzu společnosti Trigema najdete [ZDE](#). Každopádně lze hovořit o změně trhu. Například společnost Bezrealitky.cz doslova konstatuje, že “zatímco dříve si nájemníci vybírali byt, dnes si majitelé bytů vybírají nájemníky”. Zároveň se zdá, že se definitivně potvrdil tzv. bod zlomu avizovaný trhem v průběhu prázdnin. Realitní trh v Česku se změnil. Ceny bytů a realit obecně začaly stagnovat, někde i klesat, a nájmy ve většině regionů ČR stoupat. Potvrzenému trendu pomáhá stále vysoká hladina hypotečních úroků, která se zastavila na 6,23 % (pokles o 1 setinu procenta červenec vs. srpen 2022). Hospodářské noviny spočítaly, že na splátku hypotéky 2+kk v Praze padne celý průměrný pražský čistý plat ve výši 38 000 Kč. To řadí Prahu v této disciplíně na třetí nejhorší místo na světě za Budapešť a Varšavu.



**ASOCIACE  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ**

## Příspěvek na bydlení

Vláda ČR v září schválila nařízení o zvýšení tzv. normativních nákladů na bydlení. Tyto náklady jsou stanoveny jako průměrné celkové náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. Jsou stanoveny z nájemného a cen služeb a energií. Takzvané normativní náklady představují strop pro výpočet dávek na bydlení. Od října 2022 se kvůli zdražování energií zvednou o 2000 až 4500 Kč. V závislosti na místě bydliště a počtu členů domácnosti se zvýší o 11 % až 68 %. Tento dopad nejvíce pocítí lidé, kteří bydlí sami, senioři či dvoučlenné domácnosti v nájmu. Zvýšením normativních nákladů se vláda snaží domácnostem pomoci v boji s energetickou krizí. Podle odhadů MPSV by se výdaje na příspěvky po úpravě mohly pro letošek zvýšit o 400 milionů korun. Nadále platí, že na příspěvek na bydlení dosáhnou ti, kteří za bydlení vydají 30 % příjmů, v Praze 35 % příjmů domácnosti.

Aktuální situace na českém trhu bydlení a na trhu s energiemi se výrazně podepisuje na zvýšeném zájmu o příspěvky na bydlení. Zatímco v červenci loňského roku bylo v celé zemi vyplaceno přes 600 milionů korun, letos v červenci to už bylo zhruba o 100 milionů víc. Přesto se ukazuje, že dávku podle expertů čerpala pouze třetina až čtvrtina oprávněných žadatelů. K tomu přispěla složitá administrativa a komplikovaný a zdoluhavý proces dokládání podkladů. V rámci těchto zjištění a očekávaného dalšího nárůstu žádostí o příspěvek na bydlení Ministerstvo práce přistoupilo ke zjednodušení celého procesu. Nově je možné o příspěvek na bydlení žádat také online a elektronicky dokládat rovněž potřebné podklady. Po zvýšení normativů očekává vláda rychlý růst počtu žádostí.

Se zavedením zjednodušeného procesu se objevovaly ale také prvotní potíže. Stížnosti přicházely vzhledem ke složitosti nalezení zjednodušeného formuláře. Byla totiž současně dostupná jak původní, tak nová verze tiskopisu, a ne všem žadatelům chodily peníze včas. Prodlevy byly způsobeny nadměrným vytižením některých úřadů práce, kterým měly vypomoci kapacity zaměstnanců z úřadů méně zaneprázdněných.

## Výnosy nemovitostních fondů

Ve druhé polovině letošního září byly k dispozici kompletní údaje o výnosech nemovitostních fondů za první pololetí roku 2022. Ukázalo se, že výsledky byly dle očekávání z počátku roku nad dlouhodobým průměrem. Některé fondy mají už za prvních šest měsíců větší výnos, než běžně hlásí za celý rok. U většiny fondů ale přesto výnosy nepřekonají hladinu inflace. V prvním pololetí předčil inflaci pouze fond kvalifikovaných investorů CB Property Investors. Ostatní nemovitostní fondy za první polovinu roku za inflací zatím zaostávají. Je třeba ovšem podotknout, že přecenění hodnoty spravovaných nemovitostí se do jejich výsledků projeví až ke konci roku. Optimistická očekávání výsledků tak nadále přetrvávají.

Průměrný výnos u retailových nemovitostních fondů by se za celý rok 2022 mohl dostat přes 7 %, ačkoliv průměr je mezi 3,5 - 5 % ročně. V případě nemovitostních fondů pro kvalifikované investory (FKI) se průměrné výnosy obvykle pohybují mezi 6-8 % ročně. Letos by ale jejich průměrný výnos mohl překonat 10 %. Celkové srovnání nemovitostních fondů, jejich výnosů vyčíslených v čase a graficky zpracované srovnání můžete detailněji prozkoumat [ZDE](#).



**ASOCIACE  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ**

## Odklad dálkových odečtů

V průběhu prázdnin prošla PSP ČR v prvním čtení novela zákona o hospodaření s energiemi. Ta zavádí mimo jiné povinnost instalovat měřiče tepla, vodoměry na teplou vodu a indikátory na radiátorech výhradně s možností dálkového odečtu. Znamená to, že by byly dodavatelům energie i správcům bytových fondů umožněny měsíční dálkové odečty bez nutnosti osobních návštěv.

1,47 milionů bytů v České republice je teplem zásobováno dálkově nebo z domovních plynových kotelen, a spadají tak do jurisdikce uvedené novely. Celkový počet měřidel a indikátorů v bytech je asi 7 milionů, z nichž všechny musí být od 1. 1. 2027 vybaveny zařízením pro dálkový odečet. Povinnost pravidelných měsíčních odečtů se pak týká asi 3,5 milionů z nich (tj. 42 milionů provedených odečtů za rok). Potřebnou technologií je ovšem vybaveno jen 30–40 %. Na skutečné dálkové odečty je připraveno pouze mizivé procento z nich a na implementaci změn tak není dostatek času.

Zástupci pronajímatelů bytů a nájemníků (ANB, OSMD a SON) společně požádali o úpravu a odklad účinnosti novely zákona v návaznosti na směrnici EU. Prosbu formulovali v otevřeném dopisu, ve kterém doporučili schválení návrhu poslance Jiřího Havránka, který vznikl ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj. V návrhu je zpřesněna definice dálkově odečitatelného měřidla. Součástí dopisu poslancům byla rovněž žádost Asociace nájemního bydlení o odklad účinnosti povinnosti měsíčního informování o spotřebě o rok, tedy od 1. ledna 2024 namísto původně plánovaného 1. ledna 2023. Prosbu o odklad zdůvodnila ANB získáním prostoru pro řádnou realizaci záměru novely, který jak sděluje otevřený dopis, všichni podporují. Celé znění otevřeného dopisu si můžete přečíst [ZDE](#). Podvýbor pro bytovou politiku i Výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj tento návrh pro 2. čtení podpořily a s největší pravděpodobností bude povinnost tzv. dálkových odečtů odložena na 1.1.2024.

## Renesance družstevního bydlení

Zdá se, že družstevní bydlení chytá v Česku druhý dech. Stejně jako vinou drahých hypoték a drahých bytů došlo k růstu zájmu o nájem, stejně tak znovu stoupá i zájem o družstevní bydlení. Města se k družstevní formě vlastnictví vracejí ve víře, že umožní dostupné bydlení lidem, pro něž je teď zvláště složité dosáhnout na hypoteční úvěr. Zástupkyně družstva Coop Development míní, že družstva mohou lépe reagovat na současné trendy v bydlení, jako jsou pasivní domy, sociálně zaměřené bydlení, udržitelné čtvrti, a je možné v nich vytvářet komunitní centra. Vzhledem k vývoji na trhu bydlení je nasnadě, že lidé ze svých požadavků ustupují a uchylují se k možnostem, o kterých dříve neuvažovali.

Průzkum, který letos provedla Komerční banka ukázal, že lidé mají vůči družstevnímu bydlení rezervovaný vztah. Ten však postupně křehne. Ochotu pořídit si byt touto formou projevila více než pětina respondentů. Svůj postoj ve prospěch družstevního bydlení změnila za posledních dvanáct měsíců více než třetina dotázaných.

Znovu stoupající oblíbenosti družstevního bydlení si pochopitelně všímají i velcí hráči na trhu s byty. Například mluvčí developerské skupiny Finep potvrzuje, že ročně staví okolo 150 družstevních bytů a očekává, že

podíl nájemních bytů na jejich výstavbě bude v příštích letech zhruba třetinový. Stejně tak si stojí podíly osobního vlastnictví a družstev.

## Bytový fond v Česku

zdroj: ČSÚ - Sčítání lidu 2021/Lidové noviny

Území	Obydlené byty celkem	do údajů nejsou zahrnuty další právní formy užívání bytu Z toho dle právního důvodu užívání bytu			
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	družstevní	nájemní/pronajatý
<b>Česká republika</b>	<b>4 480 139</b>	<b>1 595 698</b>	<b>1 121 375</b>	<b>140 821</b>	<b>890 802</b>
Hlavní město Praha	627 705	63 124	219 058	35 107	200 753
Středočeský kraj	561 642	276 434	106 306	8 916	74 312
Jihočeský kraj	265 601	108 336	59 399	8 267	46 435
Plzeňský kraj	247 030	92 920	63 803	1 562	45 716
Karlovarský kraj	125 299	31 200	45 028	665	25 106
Ústecký kraj	353 285	96 529	90 612	26 124	77 275
Liberecký kraj	187 627	64 339	45 772	3 659	40 899
Královéhradecký kraj	228 569	96 649	51 152	3 687	38 684
Pardubický kraj	209 133	94 902	47 564	3 255	31 191
Kraj Vysočina	195 098	96 800	42 204	3 845	23 218
Jihomoravský kraj	490 005	200 629	116 150	5 535	93 783
Olomoucký kraj	259 885	105 851	66 674	4 804	43 167
Zlínský kraj	226 219	108 706	56 397	1 349	26 798
Moravskoslezský kraj	503 041	159 279	111 256	34 046	123 465

## Střípky z trhu:

- Náklady na pronájem skladů v Česku rapidně stouply. Ve Spojených státech stouply nájemní sklady o pětinu, v Evropě ceny nájmu skladů stouply v průměru o 6,7 %, ale v Praze je nárůst téměř astronomický a to o 35,8 %. Je to důsledkem extrémně nízké dostupnosti volných prostor, jak vyplývá z analýzy poradenské společnosti Savills.
- V Česku developeři na podzim očekávají pokles odběru stavebních materiálů, zároveň ale neočekávají pokles jejich cen vzhledem k vysokým nákladům na energie. Řekl to Kamil Jeřábek, generální ředitel společnosti Wienerberger.
- Ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek má za to, že plyn bude velmi drahý a nejkrizovější období přijde začátkem jara 2023.
- Analytici agentury Bloomberg sestavili žebříček třiceti zemí (členů OECD a kandidátů na přijetí) vypovídající o míře rizika předražených nemovitostí. Českému trhu s bydlením v žebříčku patří nelichotivé druhé místo. První je Nový Zéland a třetí Maďarsko, čtvrté je Rakousko, pak Kanada, Portugalsko a Spojené státy.
- Stavby povolené v České republice v uplynulém pololetí mají potenciál přinést do ekonomiky více než 823 miliard. Zatímco dříve měly největší přínos inženýrské stavby, nově se tahounem stavebnictví stala bytová výstavba. Ta by do české ekonomiky mohla podle výsledků povolování jen za 1. pololetí letošního roku nalít 308 miliard Kč. Na celkovém přínosu se tak podílí z více než 37 %. Ukazuje to aktuální Barometr stavebnictví, který je novou analýzou společností Central Group a KPMG Česká republika.



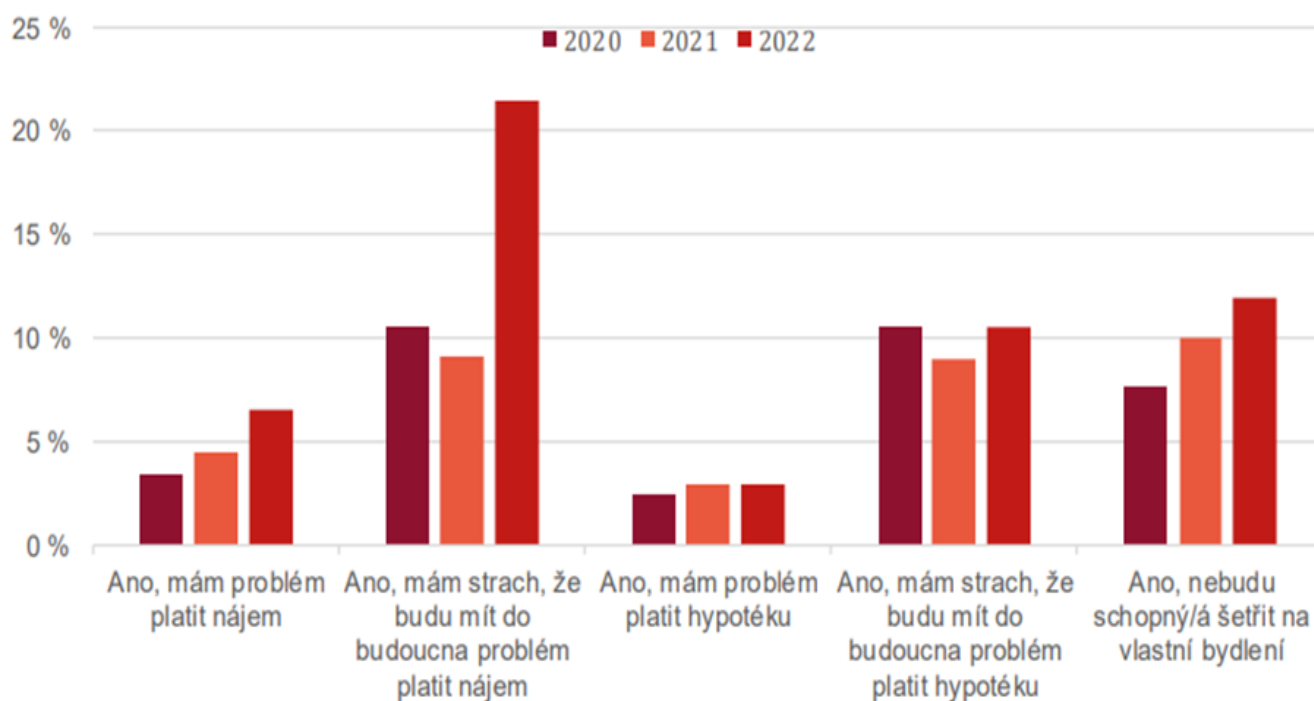
**ASOCIACE  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ**

## Graf měsíce

Zajímavá zjištění přinesl průzkum společnosti Generali Investments. Podle jejich studie téměř třetina lidí žijících v nájmu uvedla, že si kvůli špatné finanční situaci nemůže dovolit dávat za nájem tolik jako před rokem. Dva z pěti dotázaných také vyjádřili obavu z toho, že budou mít do budoucna problém platit nájem. Inflace a vysoké ceny energií komplikují situaci s bydlením daleko více než třeba pandemie koronaviru, zhodnotil výsledky průzkumu Marek Bečička ze společnosti Generali Investments CEE. Upozornil, že: "Výdaje na bydlení má přes osmdesát procent lidí vyšší než loni, pětina dokonce platí alespoň o čtvrtinu víc." Do tiskové zprávy k průzkumu můžete nahlédnout [ZDE](#).

Na druhou stranu přibývá názorů, které očekávají zpomalení či úplné zastavení růstu cen nemovitostí. Jen 40 % Čechů předpokládá, že bude hodnota realit nadále růst stejným tempem. Přitom před rokem to bylo o polovinu více. Naopak podíl těch, kteří počítají se „splasknutím bubliny“ vzrostl z 15 na 26 procent.

### Problémy s bydlením má stále více Čechů



Zdroj: Průzkum Instant Research pro Generali Investments CEE



ASOCIACE  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ

## Dělo se v ANB:

- Zástupce ANB úspěšně prezentoval 1. září 2022 na Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj PSP ČR společné stanovisko ANB, OSMD a SON k problematice tzv. dálkových odečtů.
- SAFE THE DATE Kulatého stolu bydlení byl stanoven na 23. listopadu 2022, přípravy jsou v plném proudu.
- Prezidium ANB jednalo 13. září 2022 na svém řádném zasedání v nových prostorách společnosti Heimstaden v Praze Na Příkopě.
- Zástupce ANB Tomáš Kašpar se zúčastnil natáčení webináře na téma „Nájemní bydlení VS fondy“.
- ANB se stala členem pracovní skupiny ministra pro místní rozvoj Ivana Bartoše pro přípravu zákona o podpoře v bydlení.

## Zdroje:

- <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Rent-Index-Q2-2022.pdf>
- <https://www.flatzone.cz/realitni-fakta/detail/1773/568-celorepublikova-cena-najmu-se-zvysila-jen-mirne-a-to-o-4-kcm2/>
- <https://www.pressreader.com/czech-republic/lidove-noviny/20220924/281689733679247>
- <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/vlada-schvalila-vyssi-strop-pro-prispevky-na-bydleni-u-nekoho-az-o-4500-kc/2259735>
- <https://www.ceskatelevize.cz/porady/1097181328-udalosti/222411000100917/>
- <https://www.penize.cz/podilove-fondy/436000-nemovitostni-fondy-vysledky-za-pololeti-a-porovnani-s-inflaci>
- <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/developeri-brzdi-kvuli-nejistemu-vyvoji-stavejni-na-sklad-nebo-prodavaji-projekty-1393116>
- <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/vlada-schvalila-vyssi-strop-pro-prispevky-na-bydleni-u-nekoho-az-o-4500-kc/2259735>
- <https://tn.nova.cz/zpravodajstvi/clanek/470733-zajem-o-prispevky-na-bydleni-se-zvysuje-byrokracie-se-zjednodusi>
- <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/vlada-stanovila-strop-cen-elektřiny-a-plynu-podle-opozice-pozde-a-vysoko/2255470>



ASOCIACE  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ

- <https://www.wienerberger.cz/o-nas/o-spolecnosti/tiskove-zpravy/tiskova-zprava-zhodnoceni-trhu-v-ramci-ceskeho-stavebnictvi.html>
- <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/ceny-za-pronajem-skladu-v-praze-vystrelily-vzhuru-vsechny-prostory-jsou-obsazene-1392765>
- <https://okolobytu.cz/clanky/komentujeme-bude-termin-1-1-2023-pro-mesicni-informovani-o-spotrebe-posunut-na-pozdeji/>
- [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/dalkove-odecty-tepla-a-teple-vody-asociace-najemniho-bydleni-dopis-poslancum.A220901\\_131637\\_ekonomika\\_rie](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/dalkove-odecty-tepla-a-teple-vody-asociace-najemniho-bydleni-dopis-poslancum.A220901_131637_ekonomika_rie)
- <https://www.asociacenajemnihobydleni.cz/aktuality/odecty-tepla-kazdy-mesic-najemnici-zaslali-poslancum-dopis-o-novele-zakona/>
- <https://www.generali-investments.cz/media/generali/docs/220926-kpr-gicee-tz-bydleni-gicee-final-6331a24f6a215.pdf>
- <https://newsgate.cz/finance/analyza-central-group-a-kpmg-byty-jsou-novym-tahounem-stavebnictvi-s-nejvetsim-prinosem-pro-ekonomiku/>



ASOCIACE  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ