

# Regionální rozdíly v cenách nájmu a deregulace nájemného v České Republice

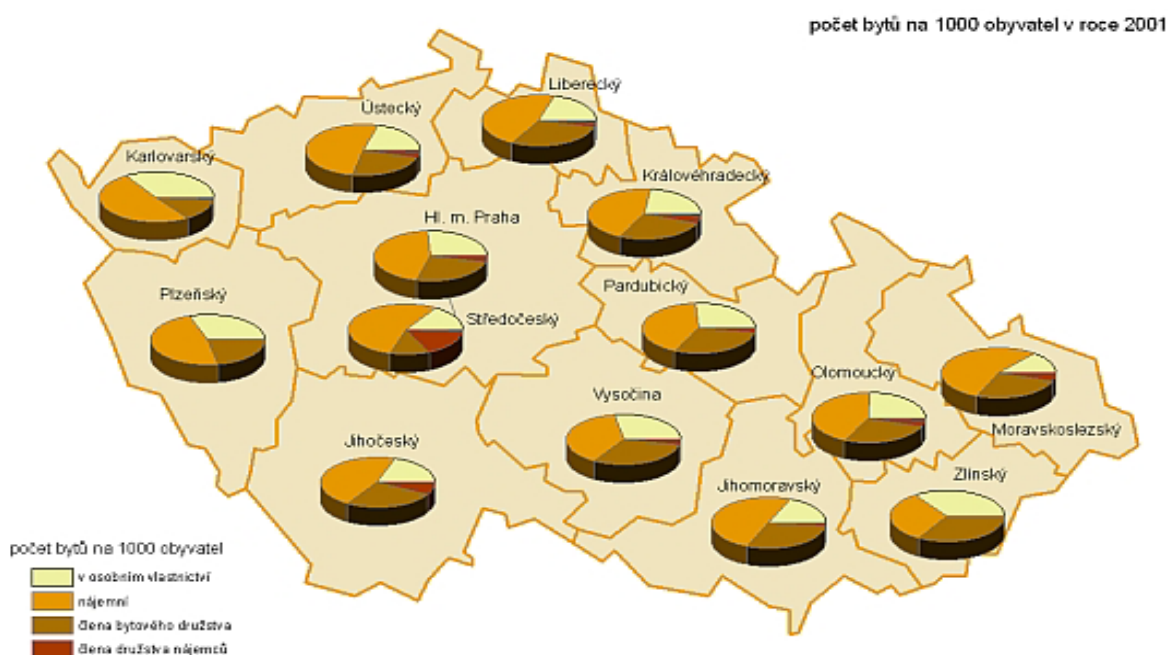
Radka Vašíčková

## Nájemné bydlení

Vývoj nájemného bydlení po roce 1989 se musel transformovat na podmínky tržní ekonomiky. Probíhala privatizace a restituce nemovitostí. Nájemní bydlení se postupně dostávalo do rukou soukromníků nebo obcí. Dále následoval částečný prodej bytů nájemníkům, kde zůstalo nájemní bydlení, většinou bylo již z předchozí doby ošetřeno regulací. Postupně vedle sebe začaly vznikat regulované nájemné bydlení a tržní nájemné bydlení. Jednak byli znevýhodňováni nájemníci s tržním nájemným, ale zejména vlastníci nemovitostí, kteří z příjmů regulovaného nájemného nemohli zabezpečit ani základní údržbu nemovitosti. Vlastníci dostali „do rukou“ bytový fond velice zastaralý z předchozí doby a sotva ho dokázali udržovat, natož opravovat. Na jedné straně bylo levné regulované nájemné a na straně druhé drahé tržní nájemné. Docházelo tedy k deformaci na trhu nájemního bydlení a zvýhodňování části obyvatelstva. Po menším hospodářském zpomalení v letech 1997-2002, nastal hospodářský vzestup. V době hospodářského vzestupu se ještě více prohlubuje rozdíl mezi nájemním a regulovaným bydlením.

Co se týká regionálních rozdílů ve struktuře bydlení, největší zastoupení nájemného bydlení je v Praze, Moravskoslezském, Karlovarském, Ústeckém. V Praze je to dáno hlavně vysokou hustotou osídlení, pracovními příležitostmi a místními podmínkami. V ostatních krajích je to způsobeno tím, že lokality byly hlavně v dřívějších dobách průmyslovými centry. Musíme brát v potaz, že se jedná o hodnoty z posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001. Ve struktuře bydlení by se v současné době určitě zmenšil podíl družstevního bydlení, kde by většina připadla do vlastnického bydlení a malá část do nájemního bydlení.

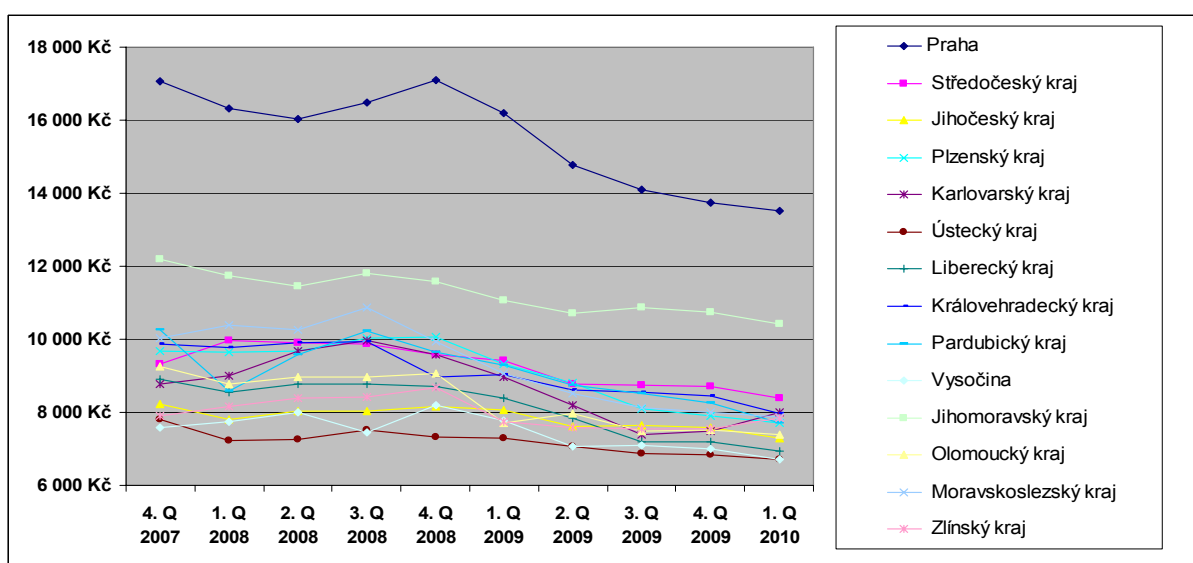
Obr. 1: *Struktura trvale obydlených bytů dle vlastnictví v bytových domech:*



Zdroj: [www.disparity.cz](http://www.disparity.cz)

Následující graf ukazuje vývoj průměrného měsíčního nájmu bytu o velikosti 2+kk, resp. 2+1 po jednotlivých kvartálech v letech 2007-2010. Velikost bytu byla zvolena z důvodu největšího zastoupení v počtu nabídek nájmu bytů. Tradičně nadprůměrné hodnoty cen nájmu bytů vykazuje Praha, kde se cena průměrného měsíčního nájmu bytu 2+kk, resp. 2+1 pohybuje lehce pod 14000 Kč za měsíc. Mírně nadprůměrný je také Jihomoravský kraj, jehož hodnoty navyšuje Brno, zde se průměrný měsíční nájem bytu pohybuje mírně nad 10000 Kč za měsíc. Ostatní regiony se pohybují zhruba mezi 5000-8000 Kč za měsíc. Dále z grafu vyčteme, že ve sledovaném období všechny křivky vykazují klesající tendenci. Může to být způsobeno jednak probíhající celosvětovou hospodářskou krizí, dále deregulací nájemného bydlení. Můžeme si všimnout, že velice nadprůměrná Praha má daleko výraznější pokles cen nájmu bytů, v letech 2007-2010 se jedná o téměř 4000 Kč.

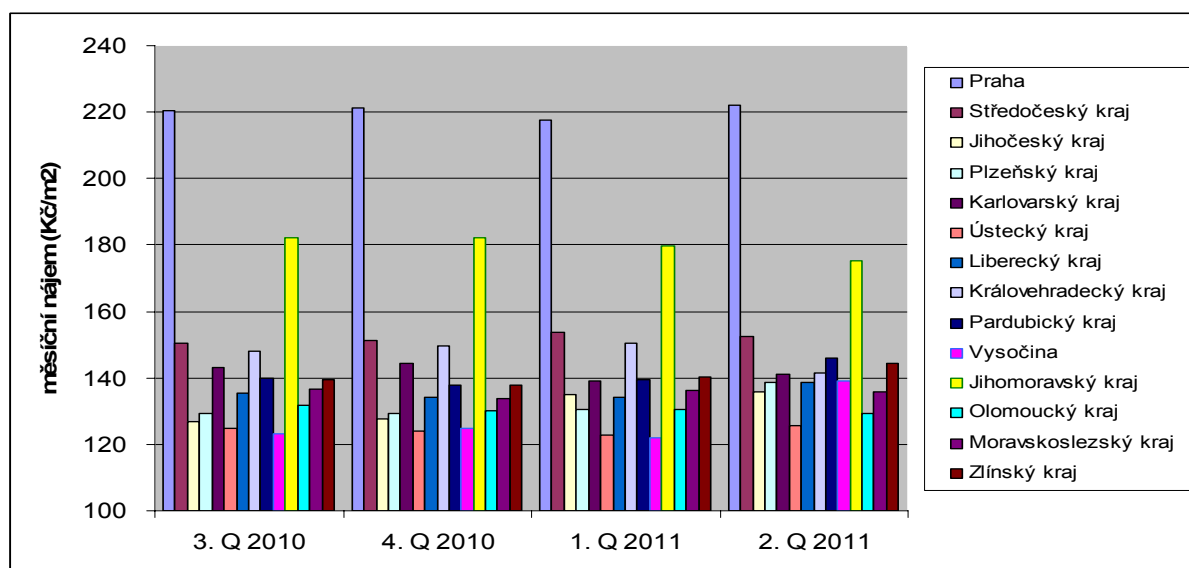
**Obr. 2: Průměrný měsíční nájem bytu 2+kk, resp. 2+1, kvartálně**



Zdroj: Software EVAL

V dalším grafu jsou znázorněny výše měsíčních nájmu bytů za m<sup>2</sup> dle krajů v období 3. Q 2010 – 2. Q 2011. Z grafu vyčteme, že Praha dominuje nad ostatními kraji se zhruba 220 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Vyšší hodnoty měsíčního nájmu (kolem 180 Kč/m<sup>2</sup>) vykazuje také Jihomoravský kraj, který „táhne“ Brno. Na pomyslném třetím místě je Středočeský kraj s více než 150 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Ostatní kraje jsou srovnatelné, pohybují se mezi 130-150 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Nejnížší hodnoty nájmu jsou v Ústeckém kraji a na Vysočině, kde se měsíční nájem pohybuje lehce nad 120 Kč za m<sup>2</sup>.

**Obr. 3: Měsíční nájem za m2 dle krajů v období 3. Q 2010 – 2. Q 2011**



Zdroj: Software EVAL

## Deregulace nájemného bydlení

Regulace nájemného bydlení probíhala v historii České Republiky téměř 90 let. Sloužila hlavně k ochraně nájemníků proti nepřiměřené výši nájemného. Avšak po přechodu ČR na tržní ekonomiku se stalo regulované nájemné zdrojem deformace trhu s nájemním bydlením. Cílem jednostranného zvyšování nájemného je přiblížení hodnoty k tržnímu nájemnému.

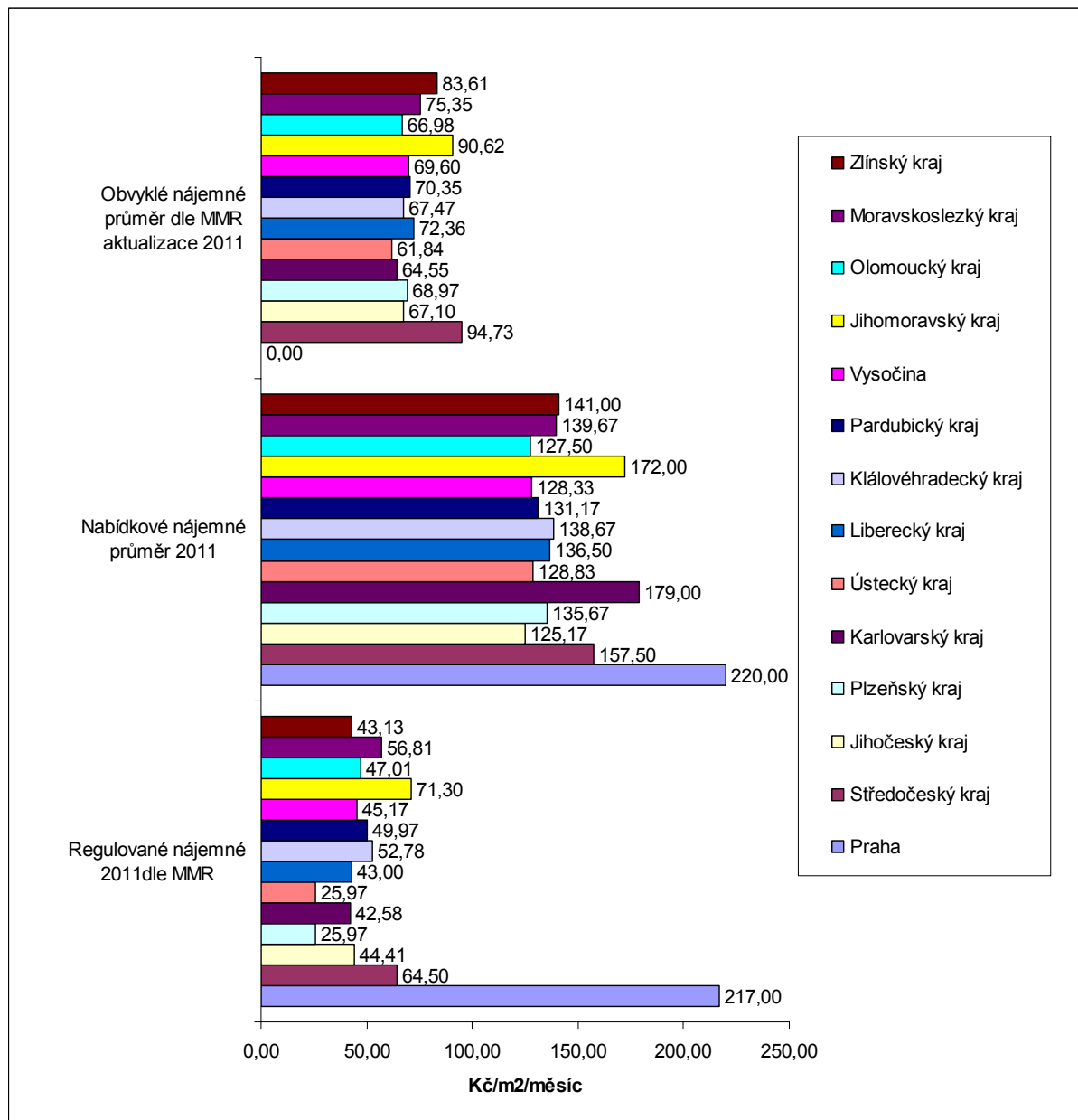
Až po mnoha předešlých pokusech vyšel na konci března 2006 zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu (107/2006 sb.). Od tohoto roku tedy probíhá postupná deregulace, která byla v průběhu let novelizována. Od 1. 1. 2011 skončila deregulace ve některých obcích a koncem roku 2012 skončí i ve zbytku obcí (Praha, obce Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín). „Prodloužení“ deregulace nájemného vniklo z důvodů rostoucích cen nemovitostí, z jejichž průměrné výše se vypočítávají koeficienty pro výpočet nájemného. Přílišným zatížením domácností by mohlo dojít k sociálně neúnosným nákladům na bydlení domácností s nižšími příjmy.

Zde nastává legislativně nesnadná situace, kdy se musí pronajímatel dohodnout s nájemcem na výši nájemného. Tuto situaci řeší novela občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. ze dne 3. května 2011. K této problematice vydalo MMR Průvodce přechodem na smluvní nájemné, kde je stručně uvedeno, jak ve vzniklé situaci postupovat. Pokud se pronajímatel a nájemník nedohodne na výši nájemného, může se spor dostat až k soudu. Nájemné se poté sjednává dle smlouvy o nájmu bytu podle platného znění občanského zákona ve znění pozdějších předpisů.

V zájmu pronajímatele a nájemce tedy je, se na výši nájmu dohodnout, jinak jim hrozí časově i finančně náročný soudní spor. Původně novela zákona neobsahovala definici

obvyklého nájemného. Od února 2011 je na stránkách MMR mapa obvyklého nájemného, která může sloužit jako podklad pro určení jeho výše.

**Obr. 4: Srovnání obvyklého nájemného, nabídkového nájemného a regulovaného nájemného Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**



Zdroj: EVAL, MMR, vlastní výpočty

Obvyklé nájemné je dostupné na stránkách MMR, kde po zadání lokality dostaneme čtyři možnosti: nájemné dle posudku znalce, nájemné volně smluvně sjednané, nájemné smluvně deregulované, nájemné v obecních bytech. Hodnoty grafu vycházejí z první možnosti. V ostatních variantách je velice málo dat. Zatím neexistují data pro Prahu. Z grafu je patrné, že nabídkové nájemné zcela převyšuje obvyklé nájemné, musíme počítat s tím, že nabídkové nájemné je vždy o 15-20% vyšší než je cena skutečně dohodnuta. Hodnoty regulovaného nájemného jsou velice nízké i oproti obvyklému nájemnému. Tato situace byla dlouhodobě

neudržitelná, i po deregulaci bude nějakou dobu trvat, než se trh nájemného bydlení vyrovná s dřívějším dlouhodobým zkrácením.

### **Závěr**

V článku byl souhrnně nastíněn vývoj nájemného a regulovaného bydlení. Nájemné bydlení má za celou Českou republiku klesající charakter. Pokles je způsoben jednak celosvětovou hospodářskou krizí a dále může být tento trend zapříčiněn probíhající deregulací nájemného, kdy dochází k uvolňování trhu s nájemním bydlením. Po ukončení deregulace nájemného bydlení by se měly ceny tržního nájemného a doposud regulovaného nájemného postupně vyrovnávat.

Tato práce byla podpořena grantem Studentské grantové soutěže ČVUT č. SGS10/133/OHK5/2T/11.

### **Literatura:**

- [1] Jahoda R., Špalková D., *Analýza distribučních aspektů regulace/deregulace nájemného v ČR, Urbanismus a územní rozvoj* – ročník XII – číslo 4/2009
- [2] Ministerstvo pro místní rozvoj, *Vybrané údaje o bydlení* 2010
- [3] Ministerstvo pro místní rozvoj, *Průvodce přechodem na smluvní nájemné*, 2011
- [4] Zákon č. 107/2006 sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytů
- [5] Zákon č. 150/2009 sb. novela k zákonu 107/2006 sb.
- [6] Software-EVAL
- [7] [www.disparity.cz](http://www.disparity.cz)
- [8] [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)