



Délka nájemných smluv a vnímaná kvalita bydlení domácností v Česku

Zpracovatel:

Odbor strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení
Ministerstvo pro místní rozvoj
Únor 2024, Praha



Bydlení
pro život



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Délka nájemních smluv a vnímaná kvalita bydlení domácností v Česku

Únor 2024

Autoři analýzy:

Veronika Marianovská / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Vojtěch Kuna / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Roman Matoušek / Oddělení poradců

Jakub Švec / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Jan Křivonoska / Oddělení koncepce dostupného bydlení

Obsah


Manažerské shrnutí	04
Úvod	06
Metodika	07
Nájemní bydlení v Česku	08
Charakteristiky nájemníků a délka nájemní smlouvy	09
1. Významný vztah s délkou nájemní smlouvy	10
Věk	10
Příjmy	11
Typ nájmu podle vlastníka	12
2. Nejednoznačný či nevýznamný vztah s délkou nájemní smlouvy	13
Kraje	13
Předchozí prodlení s platbou nájmu	16
Předchozí výpověď nebo nařízené vystěhování	16
Příslušnost do potenciálně znevýhodněné skupiny	16
3. Spokojenost s délkou nájemní smlouvy	17
Spokojenost s bydlením	20
1. Významný vztah s celkovou spokojeností s bydlením	20
Věk a vzdělání	20
Důvody nespokojenosti s bydlením	20
Pozitivní vztah se spokojeností s bydlením	20
2. Nevýznamný či nejednoznačný vliv na spokojenost s bydlením	21
Délka nájemní smlouvy	21
Typ nájmu podle vlastníka	21
Ekonomický status a čistý měsíční příjem	21
Důvody nespokojenosti	22
Charakteristiky bytu	22
Obavy ze ztráty bydlení	23
1. Významný vztah s obavami ze ztráty bydlení	23
2. Nejednoznačný či nevýznamný vztah s obavami ze ztráty bydlení	23
Závěr	24
Zdroje dat a literatura	26

Manažerské shrnutí

Nájemní bydlení tvoří v Česku **20 % obydleného bytového fondu**. V nájmu žije přibližně 890 tisíc domácností.

Report ukazuje vybrané výsledky z dotazníkového šetření mezi nájemníky se zaměřením na délku nájemní smlouvy ve spojení s charakteristikami domácností a vnímanou kvalitou bydlení.

- Šetření proběhlo v období 15. 6. 2023 – 23. 6. 2023. Celkem bylo získáno 1 400 platných dotazníků.

 **Necelá polovina respondentů (46 %) uvedla, že má uzavřenou nájemní smlouvu na dobu kratší než 2 roky,** každý pátý respondent na 1 rok a kratší.

- Smlouvou na dobu neurčitou disponuje podobně necelých 45 % respondentů.

 **Délka smlouvy souvisí zejména s věkem, příjmem nájemce a typem pronájmu.**

- Vyšší pravděpodobnost delších smluv a smluv na dobu neurčitou mají zejména nájemci starší 45 let a tento vztah s rostoucím věkem sílí.
 - » Uvedený trend nejspíše reflektuje dřívější zvyklost poskytování smluv na dobu neurčitou.
- Pravděpodobnost delších smluv a smluv na dobu neurčitou narůstá i s vyšším příjmem, nejsilnější je efekt u příjmové skupiny nad 55 tisíc Kč měsíčně.
- Častější jsou dále delší smlouvy a smlouvy na dobu neurčitou v případě pronájmů v obecních či státních bytech.
- Neprokázalo se, že by na délku nájemní smlouvy měly vliv vzdělání nájemce nebo ekonomická aktivita domácnosti.
- Neprokázal se ani vztah mezi délkou smlouvy a předchozími „problémy s nájmem“, jako je prodlení s platbou či výpověď nebo nařízené vystěhování.
 - » To ukazuje na praxi pronajímatelů uchylovat se k uzavírání krátkodobých smluv plošně a preventivně bez konkrétních indikací od jednotlivých nájemců.
- Z analýzy dále vyplývá, že podíl neplatičů, kteří svůj dluh neřeší (splátkami či jednorázovou platbou), činí v obecné populaci kolem 0,3 %. Necelých 1,5 % z celkového počtu nájemníků svůj dluh aktuálně splácí.

 **S bydlením jsou celkově spokojenější nájemci nad 35 let, s vyšší úrovní vzdělání, bydlící v rodinném domě.**

- Spokojenost ovlivňuje také to, jestli k bytu patří garáž či parkovací místo.
- Naopak na nespokojenost s bydlením má vliv zejména vnímaný špatný stav domu, nedostatek užitkových prostor, častý hluk, špatná dostupnost služeb, vysoké náklady na bydlení či jejich nepřiměřenost k příjmům nájemce a skutečnost, že byt není ve vlastnictví nájemce.

 **Obava ze ztráty bydlení souvisí zejména s věkem a čistým příjmem domácnosti.**

- Nižší obavu ze ztráty bydlení mají zejména nájemci starší 50 let.
- Domácnosti s vyššími příjmy mají významně nižší obavy ze ztráty bydlení.
- Vyšší obava ze ztráty bydlení je pociťována ve větších městech, zejména v Praze, tedy v místech s vyšší poptávkou.
- Neprokázal se vztah mezi délkou předcházející smlouvy a obavou ze ztráty bydlení.
- Opakované uzavření smlouvy na dobu určitou uvedlo 37 % respondentů, z nichž 97 % má opakovaně uzavřenou smlouvu na dobu kratší než 2 roky.

Úvod

Výsledky analýzy vycházejí z širšího dotazníkového šetření „Nájemní bydlení“ realizovaného v období 15. 6. 2023 – 23. 6. 2023 agenturou MEDIAN (MEDIAN 2023). Cílovou skupinou šetření byli občané žijící v domácnostech, jejichž právní důvod užívání bytu je nájemní vztah. Respondenti byli vybíráni na základě kvótního výběru s oporou v datech Českého statistického úřadu (dále jen ČSÚ). Kvóty byly stanoveny na počet obyvatel v krajích a velikostních skupinách obcí, v nichž se respondentova domácnost nacházela. Sběr dat byl proveden metodou online dotazování CAWI (Computer-Assisted Web Interviewing). Celkem bylo vyplněno 1 400 platných dotazníků.

Dotazník byl připraven pod vedením Romana Matouška v Agentuře pro sociální začleňování Ministerstva pro místní rozvoj. Na jeho přípravě nebo připomínkování se podíleli Alica Brendzová, Zuzana Korecká, Petr Lang, Radka Vepřková (Agentura pro sociální začleňování MMR), Martina Mandová, Barbora Špicarová Stašková (oddělení koncepce sociální práce, sociálního bydlení a řešení bezdomovectví MPSV), Magdalena Opletalová (ředitelka Fokus Praha), Tomáš Hoření Samec (Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.), Monika Hanych, Marta Miklušáková.

Vzhledem k faktu, že nebyly stanoveny kvóty na věk a příjem domácností, v kombinaci s typem dotazování CAWI dochází k podhodnocení v otázkách dopadajících na vyšší věkové skupiny obyvatel a nižší příjmové skupiny. Z šetření Životních podmínek domácností ČSÚ (2022) vyplývá, že téměř třetina domácností v nájemním bydlení nedisponuje osobním počítačem. Počítačem podle šetření nedisponují (ať z důvodu finanční situace či jiných důvodů) zejména domácnosti s průměrným měsíčním příjmem do 25 tis. Kč. V případě nedisponování počítačem z jiných než finančních důvodů se průměrný věk pohybuje okolo 70 let.

Cílem předkládané analýzy je postihnout a interpretovat vztahy mezi délkou nájemní smlouvy a dalšími parametry nájemního bydlení českých domácností a strukturou těchto domácností. Délka nájemní smlouvy představuje významný aspekt kvality a dostupnosti bydlení, stejně jako faktor společenské stability. Proto je analýza primárně zaměřena na rozdíly mezi krátkými smlouvami do 2 let a smlouvami delšími či smlouvami na dobu neurčitou.

Metodika

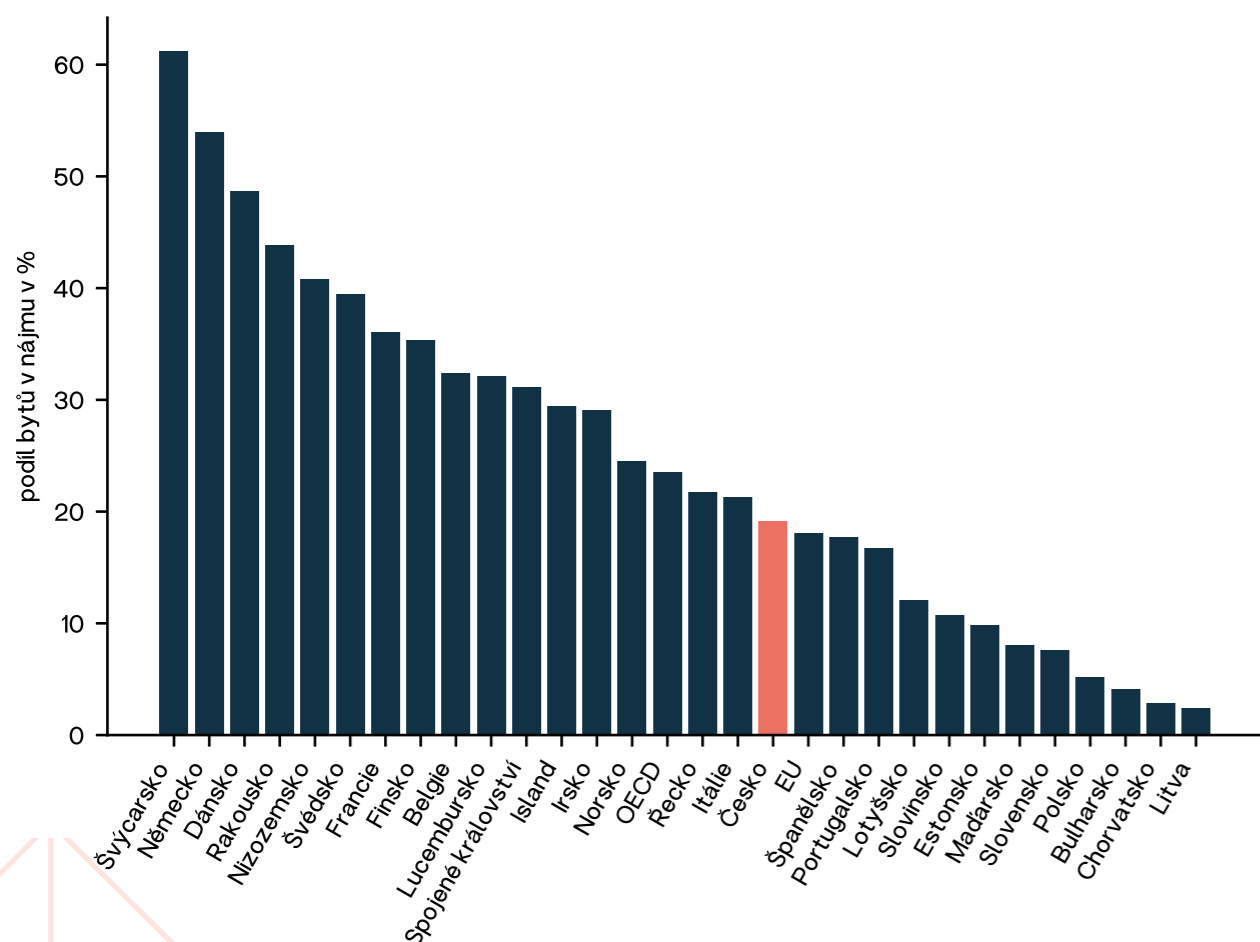
Pro zkoumání vztahu mezi proměnnými byla použita metoda regresní analýzy. Její výhodou například proti korelační analýze je schopnost rozlišení samostatného vztahu mezi danou vysvětlující a vysvětlovanou proměnnou díky kontrolování vlivu dalších charakteristik. Podle povahy vysvětlované proměnné byla zvolena jednoduchá lineární regrese (v případě spokojenosti s bydlením), nebo multinomiální logistická regrese (v případě délky nájemní smlouvy a obavy ze ztráty bydlení). Vždy bylo odhadnuto několik různých modelových specifikací, z nichž byly zvoleny ty, které dokázaly vztahy mezi proměnnými nejlépe vysvětlit. Popsané výsledky potom zahrnují vztahy, které se mezi různými specifikacemi konzistentně ukazovaly jako významné.

Intervaly v otázkách pro délky smluv jsou nastaveny jako intervaly zobrazující rozsah délky trvání. V otázkách nebylo pevně stanoveno rozmezí hraničních hodnot, respondent měl tedy možnost délku smlouvy v případě hraniční délky uvést podle toho, jak délku své smlouvy vnímá. V hodnocení je pak pracováno souhrnně s pojmem „krátké smlouvy“, které jsou stanoveny jako smlouvy kratší než 2 roky. Při vyhodnocování kratších dob jsou zahrnuty horní hranice intervalu.

Nájemní bydlení v Česku

- Tvoří 20 % obydlého bytového fondu, tj. cca 890 tis. domácností (ČSÚ 2021).
- Při průměrné obydlenosti bytu 2,25 osob na byt to představuje cca 2 mil. osob v nájemním bydlení.
- Celkem je evidováno 750 tis. bytů v bytových domech, tj. 85 % z celkového počtu pronajímaných bytů.
- 20 % nájemních bytů se nachází v domech ve vlastnictví obce či státu.
- Nejvyšší podíl nájemního bydlení je v Praze, kde v nájmu žije 31 % domácností.
- Nejnižší podíl domácností v nájmu je v kraji Vysočina a Zlínském kraji (11 %).
- Podíl nájemního bydlení se v Česku pohybuje mírně nad průměrem EU a pod průměrem zemí OECD (viz obrázek 1).
- V podílu nájemního bydlení je Česko srovnatelné např. s Řeckem (22 %), Itálií (21 %) či Španělskem (18 %).

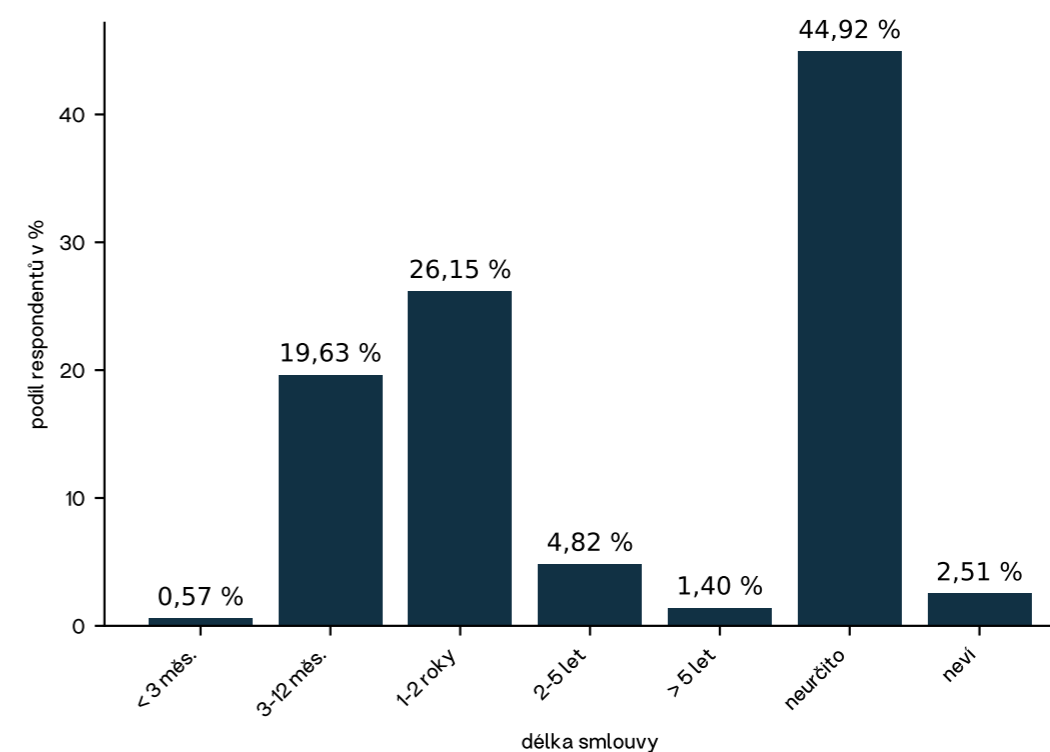
obrázek 1: Podíl nájemního bydlení ve vybraných evropských státech



Charakteristiky nájemníků a délka nájemní smlouvy

- Téměř polovina respondentů (45 %) disponuje nájemní smlouvou na dobu neurčitou.
- Stejně velkou skupinu respondentů tvoří nájemci se smlouvami kratšími než na 2 roky, celkem 46 %.
 - » Smlouvy kratší než na jeden rok má přibližně 20 % respondentů (viz obrázek 2), tzn. každý pátý dotázaný nájemce. V obecné populaci to odpovídá cca 400 tis. lidem (ČSÚ 2022).
- Přibližně 6 % respondentů má nájemní smlouvu delší než na 2 roky.
- Smlouvy na dobu neurčitou jsou dány zejména historicky. Skutečnost nízkého počtu delších smluv na dobu určitou tak může ukazovat na nedostatečnou motivaci pronajímatelů uzavírat s nájemci tyto druhy smluv.

obrázek 2: Délka nájemní smlouvy

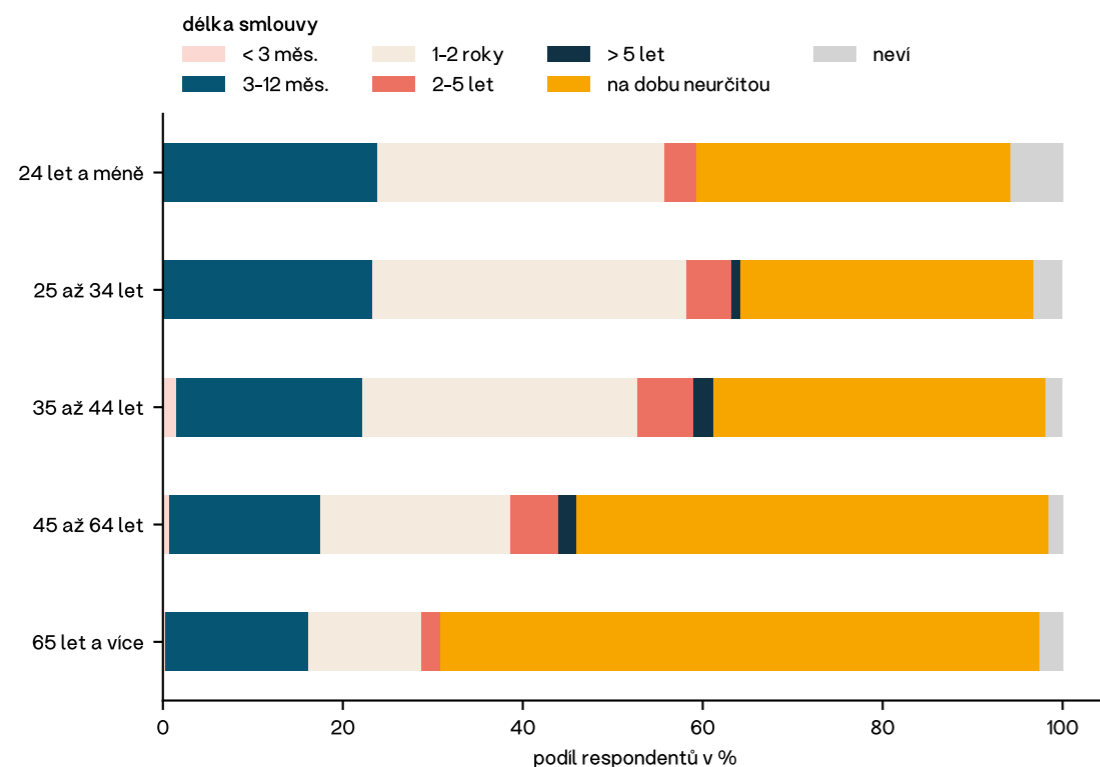


1. Významný vztah s délkou nájemní smlouvy

Věk

- Byl prokázán jednoznačný, silný, pozitivní vztah s délkou nájemní smlouvy.
- Osoby nad 35 let mají významně vyšší pravděpodobnost smluv na delší dobu, a to jak na období přesahující 2 roky, tak na dobu neurčitou.
- Vliv sílí s rostoucím věkem, lidé nad 45 let mají více smluv na delší dobu nebo na dobu neurčitou.
- Není zde tak silný rozdíl mezi smlouvami do 1 roku a smlouvami na 1 až 2 roky, ale rozdíl mezi věkovými kategoriemi je významný až u delších smluv na dobu určitou a smluv na dobu neurčitou.
- Jedná se o věk respondenta, stejná domácnost se tedy může lišit podle toho, kdo dotazník vyplnil.
- Kratší smlouvy do 1 roku a smlouvy na 1 až 2 roky jsou častější u respondentů mladších 35 let (obrázek 3).
 - » Vyšší podíl smluv na dobu neurčitou u respondentů mladších 24 let je dán dvěma faktory. Za prvé se jedná o respondenty, kteří jsou členy domácnosti nájemců (pravděpodobně děti žijící s rodiči). Za druhé se jedná o nájemce, kteří nájemní bydlení získali prostřednictvím rodiny či známých.

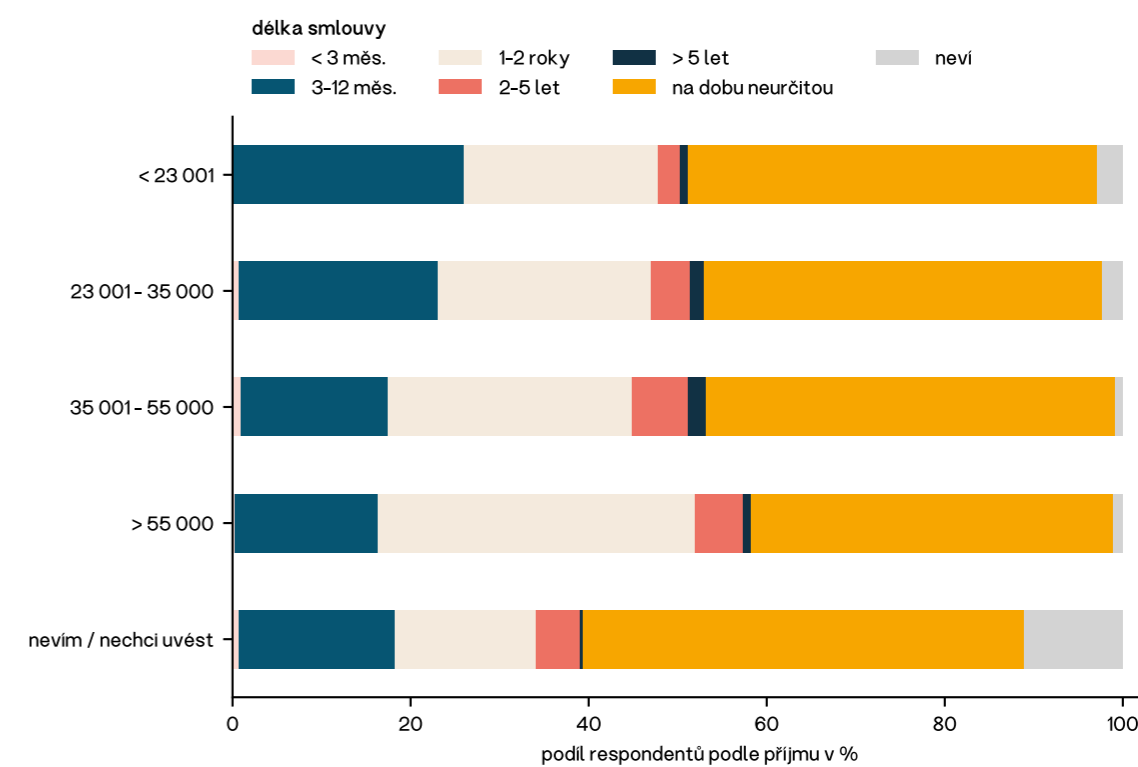
obrázek 3: Délka nájemní smlouvy podle věku



Příjmy

- Jednoznačný, silný, pozitivní vztah s délkou smlouvy, a to jak u delších smluv na dobu určitou, tak u smluv na dobu neurčitou.
 - » Podobně jako v případě věku respondenta ukazuje výše příjmu na vnímanou vyšší stabilitu nájemníků, a tedy předpokládané nižší riziko neplacení nájemného.
- Síla souvislosti se smlouvami na delší dobu se dále zvyšuje s rostoucími příjmy domácnosti.
- Pozitivní vztah mezi délkou nájemní smlouvy a příjmy existuje u všech příjmových kategorií nad 35 tis. Kč měsíčně, tento efekt je nejsilnější u příjmových skupin nad 55 tis. Kč měsíčně.
- Smlouvy do 1 roku mají častěji oproti vyšším příjmovým skupinám domácnosti s příjmem do 23 tis. Kč (obrázek 4).

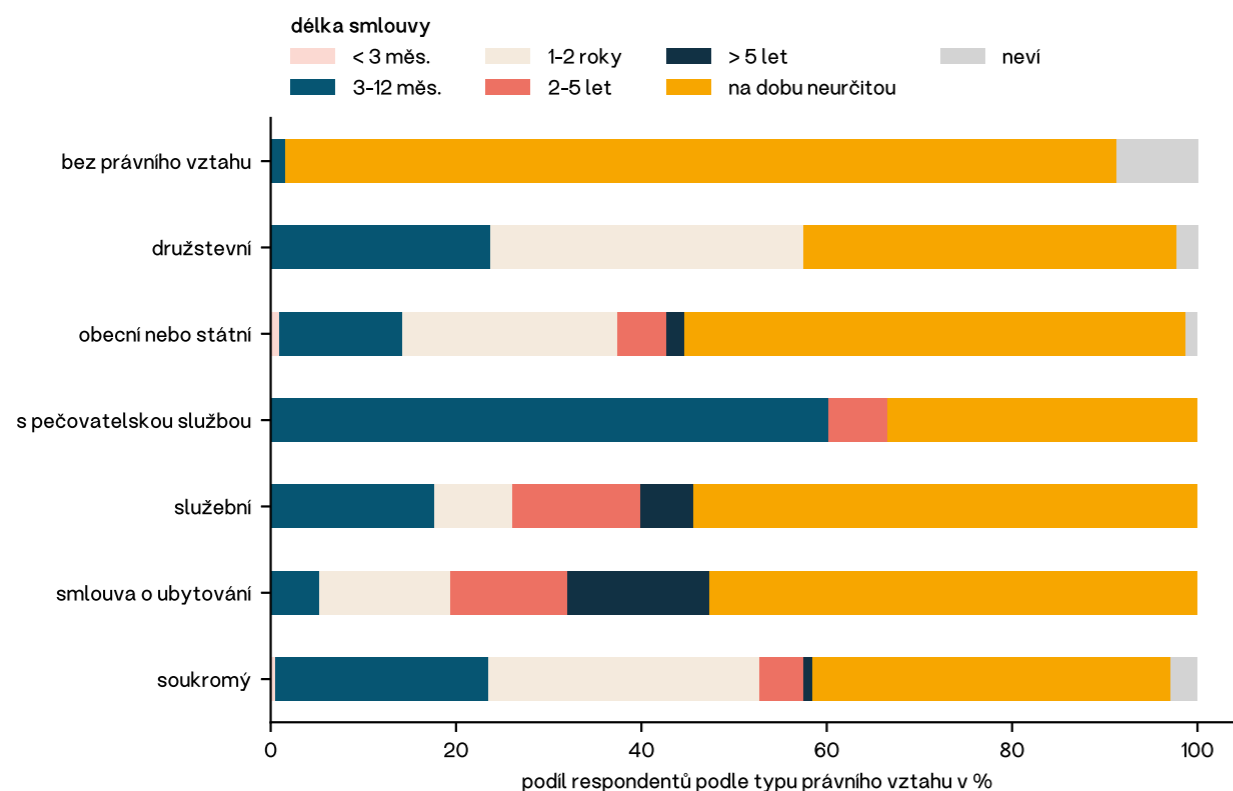
obrázek 4: Délka nájemní smlouvy podle příjmu domácnosti



Typ nájmu podle vlastníka

- Významný pozitivní vztah s délkou nájmu ve smlouvách byl prokázán v případě nájemního bydlení v obecních či státních bytech oproti sektoru soukromému.
- V obecních a státních bytech jsou častěji zastoupeny smlouvy na dobu určitou uzavírané na delší období (2 roky a více) a také smlouvy na dobu neurčitou (obrázek 5).

obrázek 5: Délka nájemní smlouvy podle typu vlastníka



2. Nejednoznačný či nevýznamný vztah s délkou nájemní smlouvy

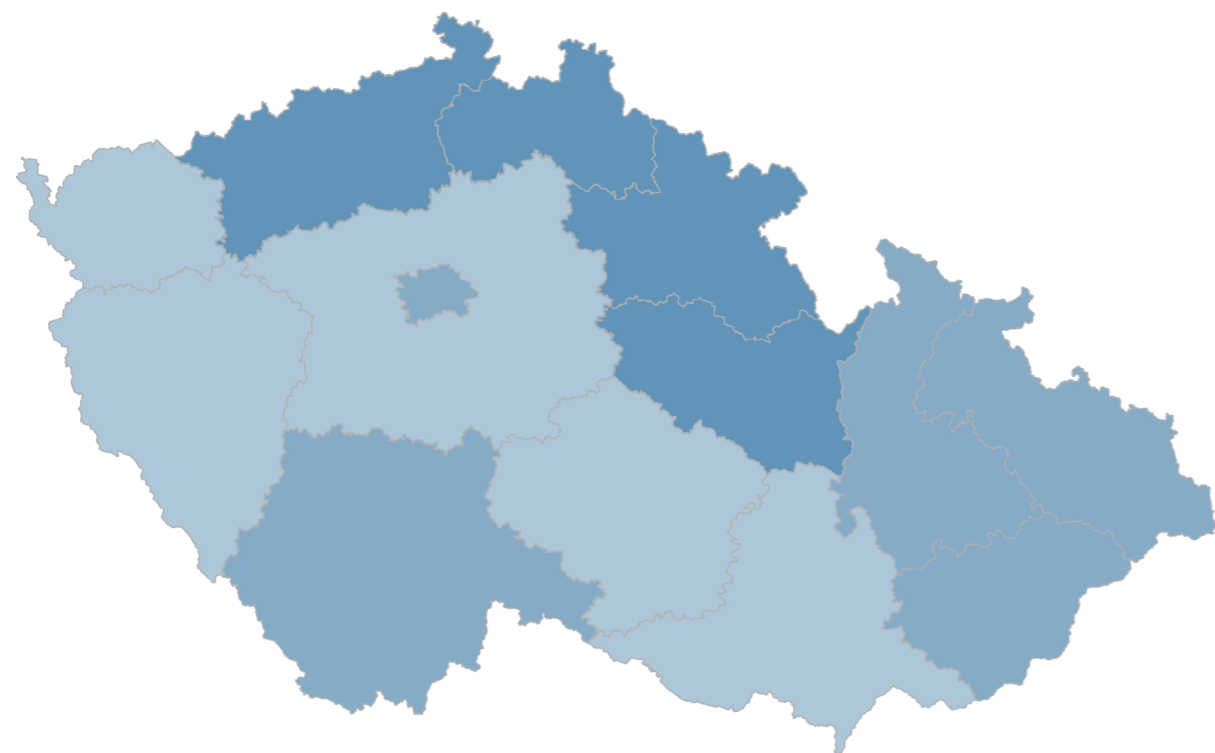
- U vzdělání respondenta a ekonomické aktivity domácnosti se neprokázal významný vztah s délkou nájemní smlouvy. Při odhadu model již kontroluje vliv věku a příjmů domácnosti. Vzdělání a ekonomická aktivita samostatně vliv nemají.
- Jako spíše nejednoznačný se ukázal vztah mezi délkou nájemní smlouvy a prostorovými charakteristikami, zejména v případě krajů. V případě velikostní kategorie obcí se vztah v regresním modelu neprokázal.
- U charakteristik spojených s předchozími „problémy s nájmem“ se hypotéza, že by domácnosti s předchozími problémy bydlely v nájmech s kratšími nájemními smlouvami, neprokázala.
 - » Výsledky tak ukazují na skutečnost, že jsou krátkodobé smlouvy pronajímateli dávány plošně, nikoli na základě konkrétní zkušenosti s nájemcem. To vytváří na straně nájemníků nejistotu v oblasti bydlení.
- Podobně se neprokázala ani hypotéza, že by příslušnost respondenta do potenciálně znevýhodněné skupiny měla negativní vztah s délkou smlouvy. U některých skupin však bylo jejich zastoupení ve vzorku velmi malé.

Kraje

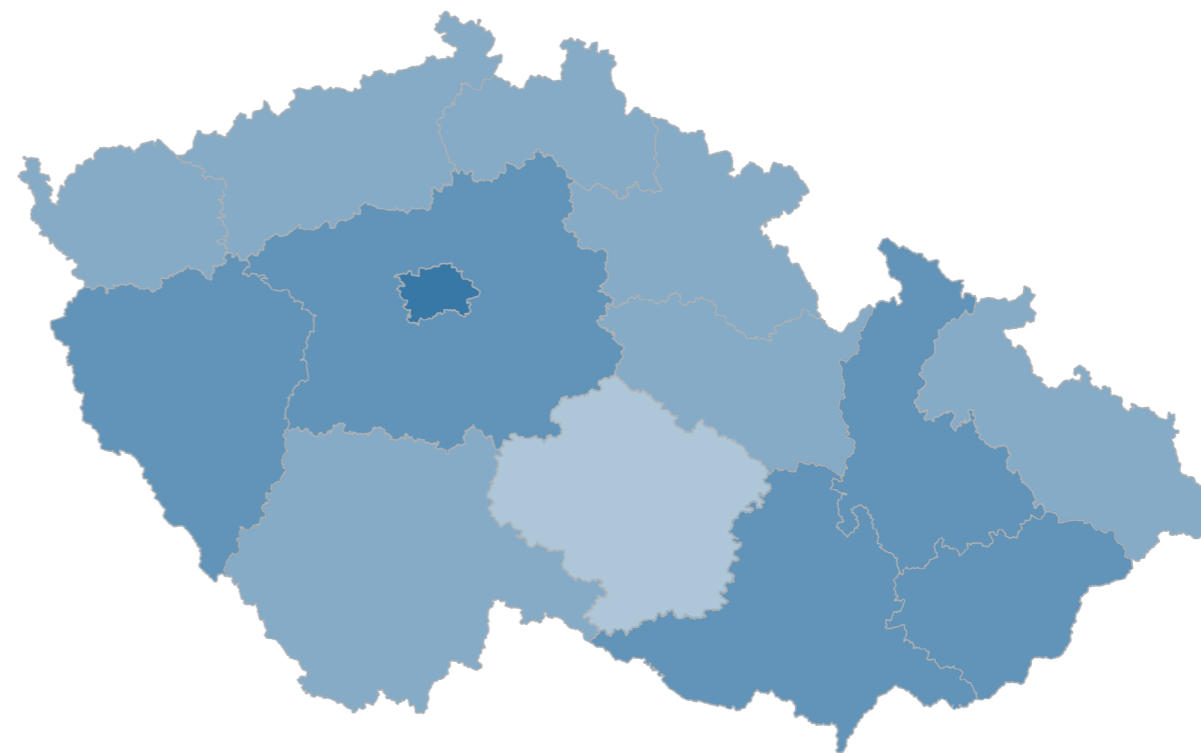
- Vyšší podíl smluv kratších než na 1 rok je v krajích v severní části Čech, nejvyšší podíly vykazují Královéhradecký a Liberecký, viz obrázek 6.
- Ve všech krajích jsou nejčastější smlouvy na dobu neurčitou, nejvyšší podíly jsou v kraji Vysočina.

obrázek 6: Podíl respondentů podle délky nájemní smlouvy v jednotlivých krajích

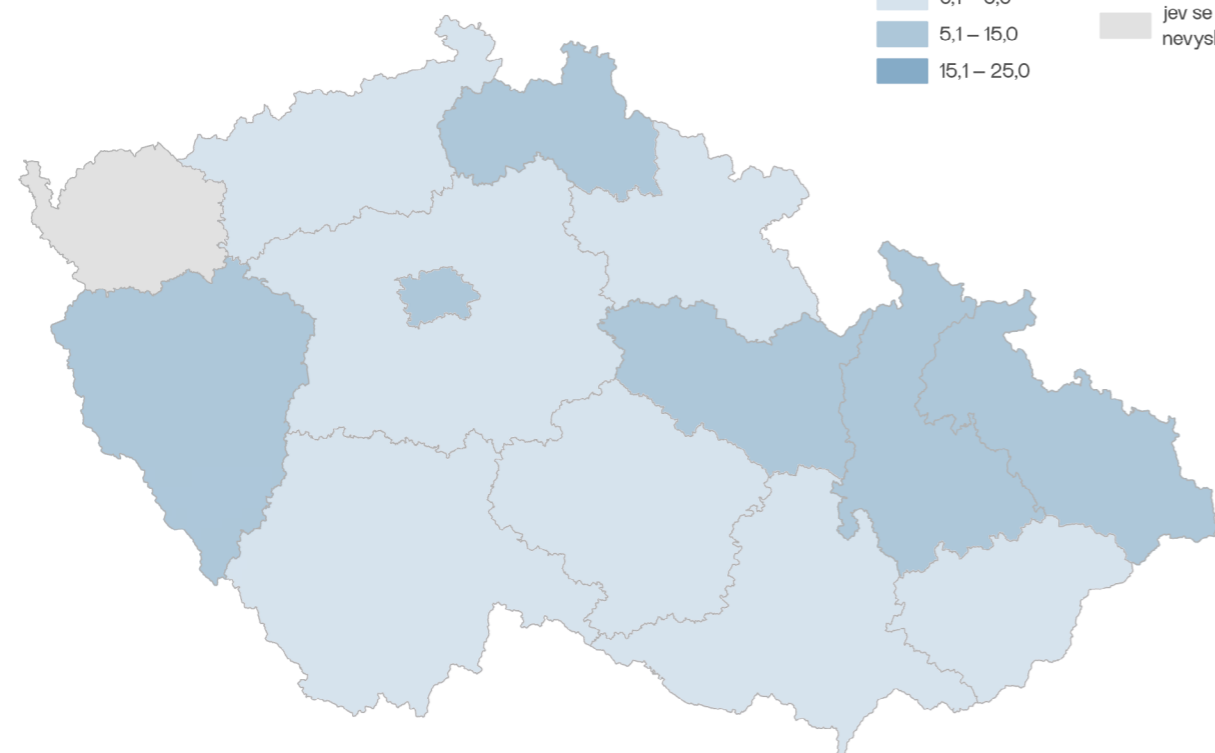
Podíl respondentů se smlouvami kratšími než na 1 rok



Podíl respondentů se smlouvami na 1 až 2 roky



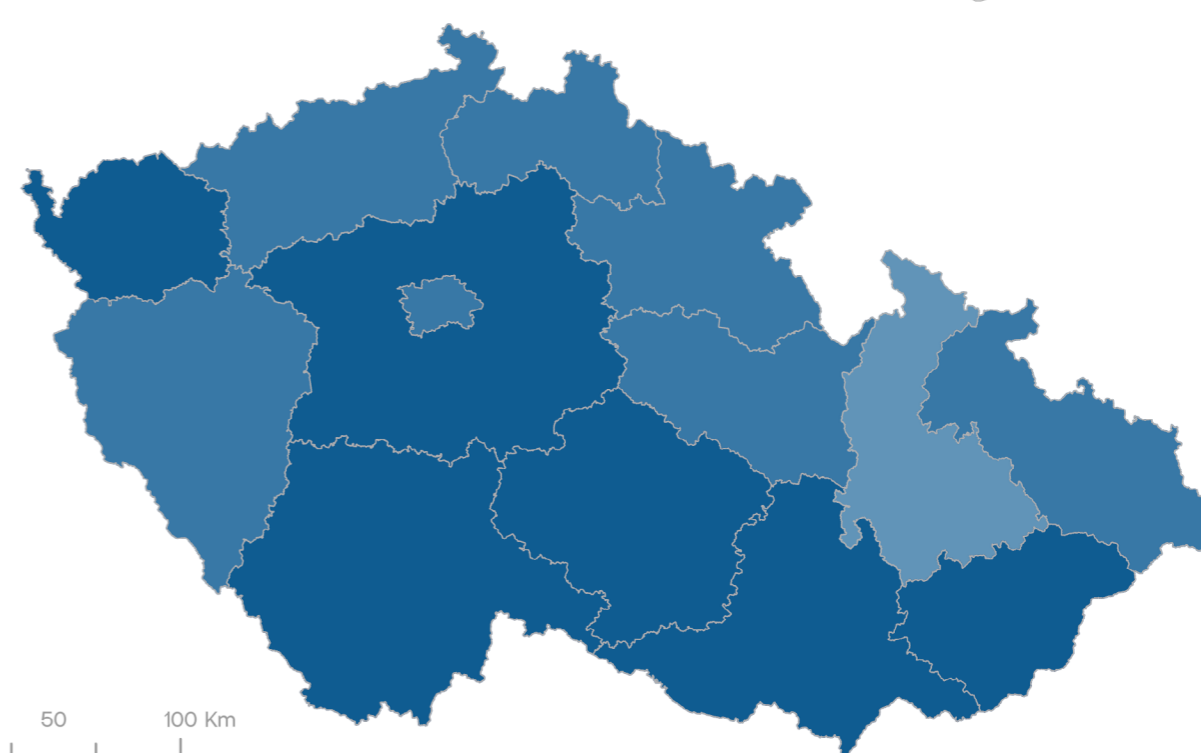
Podíl respondentů se smlouvami na 2 až 5 let



Podíl respondentů podle délky nájemní smlouvy

0,1 – 5,0	25,1 – 35,0
5,1 – 15,0	35,1 – 50,0
15,1 – 25,0	50,1 – 75,0
jev se nevyskytuje	

Podíl respondentů se smlouvami na dobu neurčitou



administrativní členění
hranice kraje

0 50 100 Km

Předchozí prodlení s platbou nájmu

- Byla zkoumána souvislost mezi délkou nájemní smlouvy a odpovědí na otázku, zda domácnost byla někdy v prodlení s platbou nájmu v současném nebo jiném bytě.
- Neprokovála se hypotéza, že by domácnosti s předchozími problémy bydlely v nájmech s kratšími smlouvami.
- Z celkového počtu respondentů uvedlo 85 %, že nikdy nebylo v prodlení s platbou nájmu. Pouze necelých 5 % respondentů uvedlo prodlení v posledních 12 měsících.
- Respondenti, kteří uvedli prodlení s platbou nájmu, zároveň z 85 % dluh splatili celý nebo ve splátkách. Necelých 10 % z nich dluh stále splácí.
- Podíl deklarovaných neplatičů tak činí přibližně 0,3 % nájemníků. Jedná se o podíl nájemníků, kteří svůj dluh v posledních 5 letech neřešili vůbec (splátkami či jednorázovou platbou).

Předchozí výpověď nebo nařízené vystěhování

- Zkoumána byla souvislost mezi délkou nájemní smlouvy a odpovědí na otázku, zda domácnost někdy dostala od pronajímatele výpověď z nájmu nebo nařízené úřední vyklizení bytu z důvodů, které jsou stanoveny ve stavebním zákoně (zákon č. 183/2006 Sb.).
- Pronajímatel může nájem na základě občanského zákoníku vypovědět z různých důvodů, z nichž ne všechny jsou zaviněny nájemcem. Jedná se zejména o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájemní smlouvy nebo pokud pronajímatel byt potřebuje pro účely bydlení vlastního nebo příbuzného. Podle stavebního zákona může stavební úřad nařídit vyklizení bytu v případě závad, které bezprostředně ohrožují život nebo zdraví.
- Neprokovála se hypotéza, že by domácnosti s předchozími problémy bydlely v nájmech s kratšími nájemními smlouvami.
- 96 % respondentů uvedlo, že nikdy nedostalo od pronajímatele výpověď z nájmu či úředně nařízené vyklizení bytu.
- V případě výpovědi či nařízeného vystěhování byl jako nejčastější důvod uváděn dluh na nájemném, že majitel potřeboval byt pro sebe či své příbuzné, změna majitele bytu a plánovaná rekonstrukce bytu. Z celkového počtu respondentů se tyto okolnosti týkaly 3 % nájemců, vystěhování z důvodu neplacení nájmu uvedlo 1 % z celkého počtu dotázaných respondentů, stejný podíl respondentů se týkal i vystěhování z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele či jeho příbuzné.

Příslušnost do potenciálně znevýhodněné skupiny

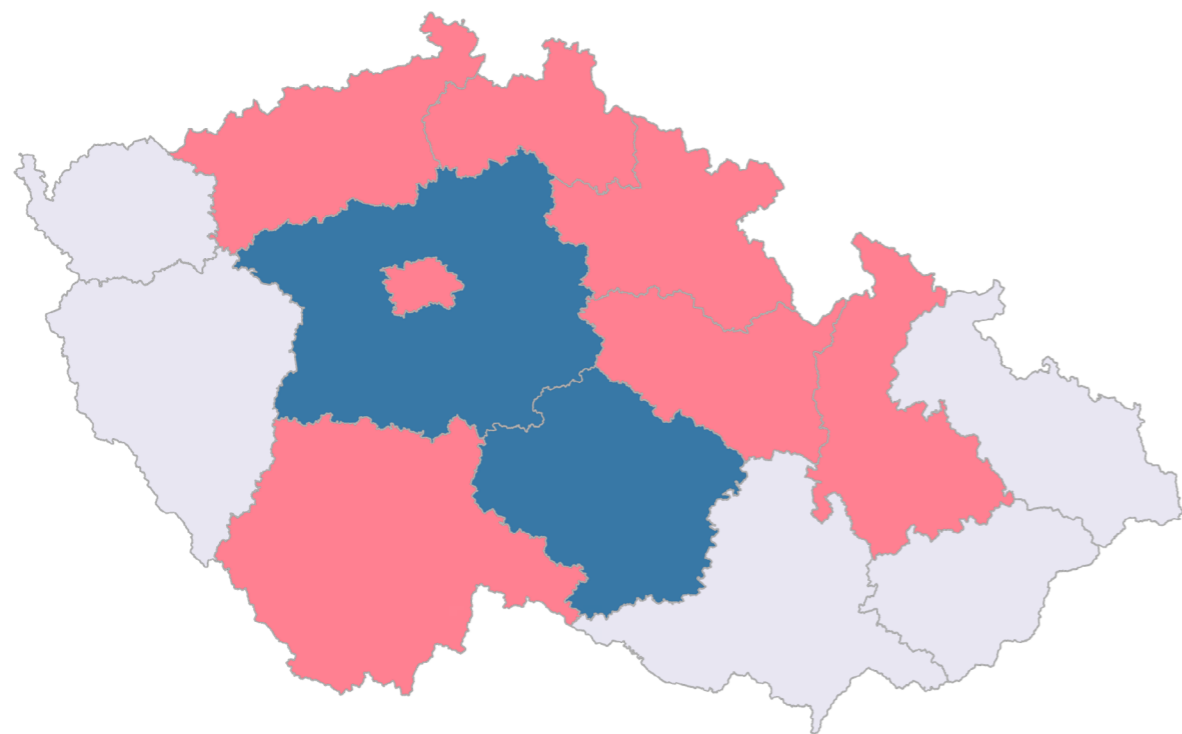
- Zkoumáno bylo složení domácnosti s ohledem na cizí státní občanství, příslušnost do národnostní menšiny, zdravotní postižení a LGBT+. Domácnosti byly zařazeny do dané skupiny, pokud alespoň jeden člen domácnosti do ní patří nebo ho do ní okolí zařazuje.
- Neprokovála se negativní vztah s délkou smlouvy.

3. Spokojenost s délkou nájemní smlouvy

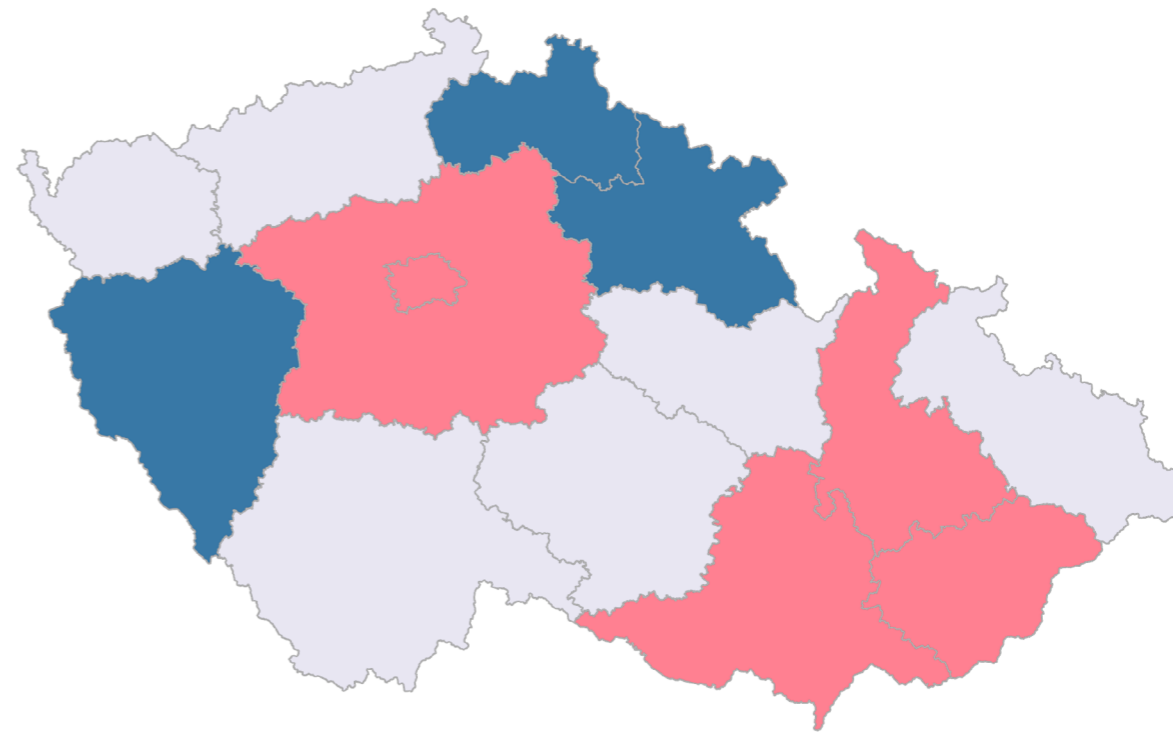
- Více než 60 % respondentů uvádí, že délka nájemní smlouvy odpovídá jejich představám.
- Přes 16 % by preferovalo smlouvu delší dobu a více než 18 % by chtělo smlouvu na dobu neurčitou.
- Obecně nejvíce jsou s délkou nájmu ve smlouvě spokojeni respondenti se smlouvami na dobu určitou (65 % v rámci kategorie).
- Z regionálního hlediska a z pohledu vztahu mezi délkou nájemní smlouvy a spokojenosti respondentů s délkou nájmu ve smlouvě, je patrné, že v případě kratších nájemních smluv je obecně menší míra respondentů, kterým smluvní délka nájmu vyhovuje (obrázek 7).
- Nadprůměrný podíl domácností se smlouvami do 1 roku, které by preferovaly jinou délku nájmu ve smlouvě, je zejména v oblasti severních a východních Čech, v Jihočeském a Olomouckém kraji a v Praze.

obrázek 7: Podíl respondentů v rámci krajů podle spokojenosti s délkou nájmu v nájemní smlouvě

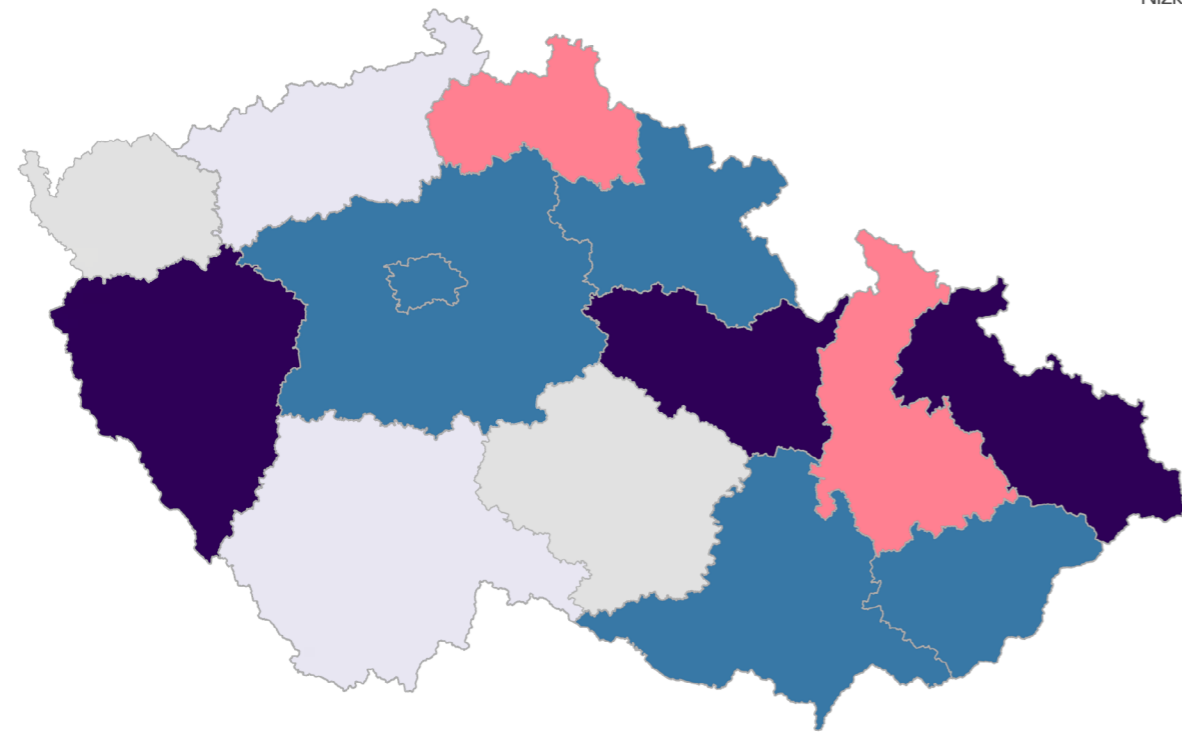
Podíl respondentů se smlouvami kratšími než na 1 rok



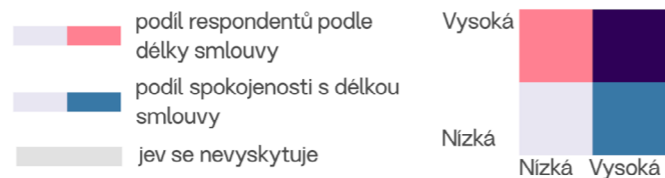
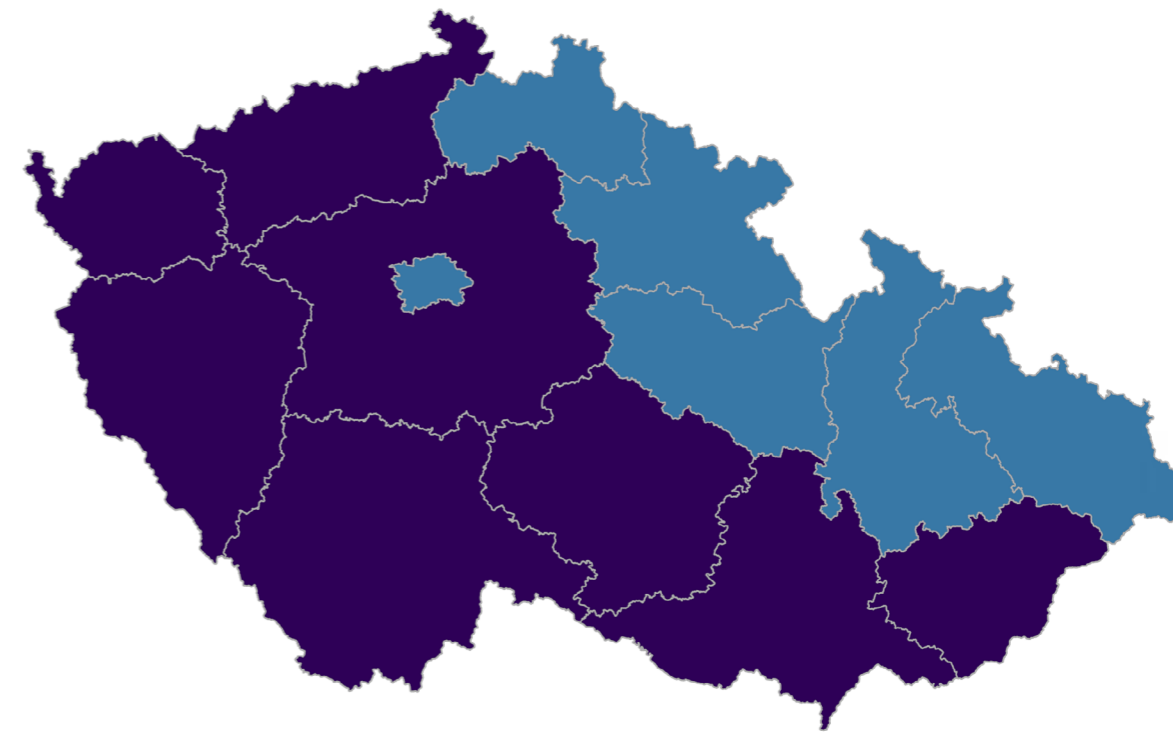
Podíl respondentů se smlouvami na 1 až 2 roky



Podíl respondentů se smlouvami na 2 roky až 5 let



Podíl respondentů se smlouvami na dobu neurčitou



administrativní členění
 hranice kraje



Spokojenost s bydlením

- Zkoumán byl vztah mezi délkou nájemní smlouvy a celkovou spokojeností s bydlením, jaké proměnné mají na spokojenost respondentů vliv.

1. Významný vztah s celkovou spokojeností s bydlením

Věk a vzdělání

- Z osobních charakteristik má pozitivní vztah se spokojeností zejména věk a vzdělání.
- Vzdělání vykazuje silný vztah se spokojeností a s rostoucí úrovní vzdělání se spokojenost s bydlením zvyšuje.
- Věk vykazuje středně silný vztah, rozdíly jsou patrné zejména ve srovnání starších věkových kategorií s respondenty do 35 let. Starší kategorie se již mezi sebou tolik neliší.

Důvody nespokojenosti s bydlením

- Z hlediska charakteristik samotného bytu vykazuje negativní vztah se spokojeností zejména nevyhovující dispozice bytu, jeho nízká kvalita či špatný stav a slabě také špatný přístup do bytu.
- Z charakteristik, které se vztahují k domu, má negativní vztah se spokojeností s bydlením špatný stav domu a nedostatečné vybavení domu dalšími prostory, jako je např. místnost pro sušení prádla, ukládání kol apod.
- Podobně negativní vliv vykazuje i častý hluk v okolí či v samotném domě.
- Z hlediska kvality okolí bytu mají negativní vztah se spokojeností respondentů špatná dostupnost služeb a obchodů. Naopak špatná dostupnost do školy či zaměstnání vykazuje vztah pozitivní. Možným vysvětlením tohoto neočekávaného vztahu je vědomá volba domácností stěhovat se dále od center a související spokojenost s vyšší finanční dostupností a případně kvalitou bydlení, která překoná efekt horší dopravní dostupnosti.
- V neposlední řadě mají negativní vliv také vlastnictví bytu, resp. že byt není ve vlastnictví respondenta, a vysoké výdaje na bydlení, stejně jako přiměřenost nákladů na bydlení ve vztahu k příjmům.

Pozitivní vztah se spokojeností s bydlením

- Vliv na celkovou spokojenost s bydlením má zejména vyhovující dispozice bytu, slabší vliv má poté spokojenost s technickým stavem a spokojenost se správou a údržbou domu.
- Domácnosti bydlící v rodinných domech pro jednu domácnost mají konzistentně významně vyšší spokojenost s bydlením.
- Středně silný pozitivní vliv na spokojenost existuje v případě, že k bytu patří garáž či parkovací místo.

2. Nevýznamný či nejednoznačný vliv na spokojenost s bydlením

Délka nájemní smlouvy

- Nepotvrdila se hypotéza, že by domácnosti v nájmech s kratší délkou smlouvy byly celkově s bydlením méně spokojené.
- Jediným významným výsledkem je vyšší nespokojenost s bydlením u domácností, které mají smlouvu na dobu určitou na období delší než 2 roky. Domácnosti s kratšími smlouvami a domácnosti se smlouvami na dobu neurčitou už se významně neliší ve své spokojenosti.
- Jednou možnou interpretací je vyšší nespokojenost nájemníků plynoucí z toho, že dlouhodobě nebydlí ve vlastním bytě, která významně negativní vztah na spokojenost má. Roli tedy mohou hrát očekávání ohledně posunu od nájemního do vlastního bydlení během životního cyklu domácnosti a charakteristiky domácností, které dlouhodobě zůstávají v nájemním bydlení.

Typ nájmu podle vlastníka

- Typ vlastníka bytu, nevykazuje významnější vliv na celkovou spokojenost s bydlením.
- V modelech, ve kterých nejsou kontrolovány charakteristiky bytu, vychází nižší spokojenost v obecních a státních bytech a v případě smluv o ubytování. V případě zahrnutí charakteristik však tento vztah mizí. Nabízí se tedy vysvětlení, že důvodem nespokojenosti není samotný právní vztah k ubytování, ale charakteristiky bytů, které se pravděpodobně v těchto typech bytů více vyskytují (viz důvody nespokojenosti s bydlením).

Ekonomický status a čistý měsíční příjem

- Konzistentně bez vlivu, pravděpodobně jsou tyto charakteristiky podchyceny vzděláním, věkem.

Důvody nespokojenosti

- Nebyl prokázán vztah celkové spokojenosti s bydlením s dílčími důvody nespokojenosti, jako je nedostatek soukromí, špatné sousedské vztahy, špatné životní prostředí, nedostatečný pocit bezpečí, špatné vztahy s pronajímatelem.
- Prokázán nebyl ani vztah mezi celkovou spokojeností a nespokojeností s krátkou dobou smlouvy nebo nepříznivými podmínkami smlouvy. Tento výsledek vychází mezi modely, které přímo délku smlouvy kontrolují, a těmi, které samotnou délku smlouvy nezahrnují. Výsledek je tedy konzistentní s hypotézou, že délka smlouvy nemá na spokojenost vliv.

Charakteristiky bytu

- Jako nevýznamný se ukázal vztah spokojenosti s počtem pokojů vzhledem ke složení domácnosti, dílčí spokojenosti s velikostí bytu nebo dalšími prostory patřící k bytu, jako jsou sklep, soukromá zahrada nebo zahrada ve vnitrobloku.

Obavy ze ztráty bydlení

- Tato část se zabývala otázkou, zda existuje vztah mezi délkou smlouvy a obavami ze ztráty bydlení. Dále jaké charakteristiky přispívají k obavě ze ztráty bydlení.
- V modelu bylo zkoumáno, jak obavy ze ztráty bydlení před koncem předchozí nájemní smlouvy ve stejném bytě ovlivňují charakteristiky nájemníků a bytu.
- Vzhledem k designu dotazníku se tato otázka týkala pouze 504 (z celkových 1 400) respondentů, jejichž smlouva byla prodloužena nebo znovuzavřena na nájem ve stejném bytě. Vůbec zde tedy nejsou domácnosti, které mají v současném bytě první smlouvu, a domácnosti, které v současnosti bydlí se smlouvou na dobu neurčitou.
- Z celkového počtu respondentů uvedlo 37 %, že mají v daném bytě opakovaně smlouvu na dobu určitou.
 - » Z tohoto počtu respondentů má 93 % opakovaně smlouvu na dobu kratší než 2 roky, přičemž 30 % z nich žije ve stejném bytě déle než 7 let a 25 % žije ve stejném bytě 4-6 let.

1. Významný vztah s obavami ze ztráty bydlení

- Jako významný se ukázal zejména vztah obav ze ztráty bydlení s věkem a čistým měsíčním příjmem domácnosti.
- Zejména respondenti nad 50 let věku mají nižší obavy ze ztráty bydlení.
- Domácnosti s vyššími příjmy mají významně nižší obavy ze ztráty bydlení. Efekt se projevuje od příjmů nad 35 tis. Kč měsíčně a jeho síla se s rostoucími příjmy zvyšuje.

2. Nejednoznačný či nevýznamný vztah s obavami ze ztráty bydlení

- Neprokázan se vztah obav ze ztráty bydlení s délkou předcházející smlouvy ani s dosaženým stupněm vzdělání, ekonomickým statusem domácnosti nebo typem nájmu podle vlastníka (obecní vs. soukromý).
- Mimo Prahu jsou obavy ze ztráty bydlení nižší, při nezahrnutí krajů do modelu vychází vyšší obava ze ztráty bydlení u obcí nad 100 tis. obyvatel.

Závěr

V analýze byl zkoumán vztah mezi délkou nájemní smlouvy a různými parametry nájemního bydlení českých domácností stejně jako mezi jejich spokojeností s délkou smlouvy a obavami ze ztráty bydlení. Z výsledků vyplývají následující závěry:

- ✦ **Délka nájemní smlouvy má významný vztah s věkem nájemníků.** Starší nájemníci mají delší smlouvy, zejména na dobu neurčitou.
 - Tento výsledek ukazuje na dvě skutečnosti. Smlouvy na dobu neurčitou jsou z velké části dány historicky. Využívání krátkodobých smluv se ukazuje jako novodobá praxe.
- ✦ **Příjmy domácnosti** také hrají významnou roli při určování délky nájemní smlouvy. Vyšší příjmy jsou spojeny s delšími smlouvami, zejména se smlouvami na dobu neurčitou.
 - Zároveň se nepovrdil vztah mezi délkou smlouvy a předchozími problémy s placením nájmu či jinými „předchozími problémy“, krátké smlouvy jsou pronajímateli využívány plošně bez návaznosti na konkrétní zkušenost.
 - Z analýzy dále vyplývá, že podíl neplatičů, kteří svůj dluh v posledních 5 letech vůbec neřešili (splátkami nebo jednorázovou platbou) činí v obecné populaci přibližně 0,3 %. Necelé 1,5 % respondentů svůj dluh stále splácí.
- ✦ Existuje významný vztah mezi typem vlastníka bytu a délkou nájemní smlouvy. Zejména u **nájemního bydlení v obcích nebo státních bytech** jsou častější nájemní smlouvy uzavřené na delší období.
- ✦ **Věk a vzdělání** nájemníků mají pozitivní vztah se **spokojeností s bydlením**, zatímco nespokojenost je spojena s různými nedostatky v bytě a okolí.
 - Délka nájemní smlouvy samotná neovlivňuje celkovou spokojenost s bydlením.
- ✦ **Obavy ze ztráty bydlení** jsou více spojeny s **nižším věkem a nižšími příjmy domácnosti**.
 - Opakované uzavření smlouvy na dobu určitou uvedlo 37 % respondentů, z nichž 97 % má opakovaně uzavřenou smlouvu na dobu kratší než 2 roky.

Celkově lze konstatovat, že délka nájemní smlouvy je v silném vztahu k věku nájemníků a jejich příjmům. Spokojenost s bydlením je ovlivněna více faktory, jako jsou charakteristiky bytu, okolí, vzdělání a věk nájemníků, než pouze délkou nájemní smlouvy. Obavy ze ztráty bydlení jsou nejvíce spojeny s nižším věkem a nižšími příjmy.

Zdroje dat a literatura

Český statistický úřad. 2021. „Sčítání lidu, domu a bytů”. cit.2023-10-05, z <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=statistiky#katalog=33657>.

Český statistický úřad. 2022. „SILC-EU (Statistics on Income and Living Conditions - European Union)”. cit.2023-10-05, z <https://www.czso.cz/csu/czso/silc-eu>.

MEDIAN. 2023. „Nájemní bydlení: reprezentativní šetření mezi nájemníky”. Velikost vzorku 1 400. Realizace sběru 15. 6. 2023 - 23. 6. 2023.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Délka nájemních smluv a vnímaná kvalita bydlení domácností v Česku

Únor 2023

Autoři analýzy

Veronika Marianovská / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Vojtěch Kuna / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Roman Matoušek / Oddělení poradců

Jakub Švec / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Jan Křivonoska / Oddělení koncepce dostupného bydlení

02/2024

Odbor strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Grafická úprava

Kreatorium.cz

Vzor citace

Marianovská, V., Kuna, V., Matoušek, R., Švec, J. & Křivonoska, J. (2024). Délka nájemních smluv a vnímaná kvalita bydlení domácností v Česku. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Staroměstské náměstí 6

110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 861 111

www.mmr.gov.cz



Bydlení
pro život



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR