

www.e15.cz

e15



## Vojáci už začali narážet na zdlouhavý akviziční proces

Musíme být soběstačnější ve výrobě i vývoji armádní techniky, říká spoluzakladatel LPP Holdingu Radim Petráš.

rozhovor na stranách 10–12

# Dvacet tisíc za 50 metrů čtverečních.

# Pauza ve zdražování nájmů Prahu minula

## Pomalé nabíječky pro e-vozy ustupují ultrarychlým stanicím

Energetické společnosti reagují na rostoucí poptávku po rychlém nabíjení elektrovozů. Odstraňují desítky pomalých dobíječek, které instalovaly v „první vlně“, kdy síť vznikala od nuly, a nahrazují je těmi nejrychlejšími. Kapacitní problémy jsou hlavně na dálnicích.

více na straně 4

## Emma Capital vytvoří společný podnik s PNS

První novinová společnost (PNS), největší distributor tisku na českém trhu, vstoupí do divize finishingu společnosti Mailstep. V nově vzniklé firmě MailFinish získá 50procentní podíl, necelá druhá polovina zůstává ve vlastnictví skupiny Emma Capital a zbylých pět procent bude držet zakladatel Mailstepu Jan Rozlívka.

více na straně 5

## Riziko střetu USA s Íránem roste

S tím, jak sílí krize v Rudém moři, roste i mezinárodní hněv vůči Íránu, jenž podporuje jemenské povstalce. Americký prezident je pod tlakem republikánů, aby proti Teheránu podnikl přímou akci. Do záležitosti se vložila už i Čína, která Íránu pohrozila zhoršením obchodních vztahů.

více na straně 8

téma na stranách 2–3



# Nájemní bydlení bude letos zdražovat, zejména ve velkých městech. Zájem o něj stoupá

**N**ejen inflace, ale i nedostatek nájemních bytů poze v letošním roce ceny činží vzhůru. Týká se to zejména zájemců o bydlení v Praze, kteří se často musejí spokojit s menšími byty. Přestože trh očekává, že se snížením úrokových sazeb se řada lidí rozhodne investovat do vlastního bydlení, o nájemní byty bude čím dál vyšší zájem. Ať už kvůli flexibilitě, kterou nabízejí, nebo zkrátka proto, že splátky hypoték jsou pro mnohé Čechy stále příliš vysoké.

Čerstvá data Rent Indexu poradenské společnosti Deloitte ukázala, že průměrná cena nájmu koncem loňského roku mezičtvrtálně nepatrně klesla o 0,3 procenta. „Na podzim se v Česku zastavil trend, který jsme viděli takřka celý rok, kdy vlivem trvajících vysokých úrokových sazeb rostl zájem o nájemní bydlení, čímž rostla i jeho cena,“ uvedl za Deloitte Petr Hána. „Vlivem korekce růstu minulých období v některých lokalitách, klesající inflace a dalších faktorů ale nastal obrat a cena nájmu v Česku přestala stoupat.“

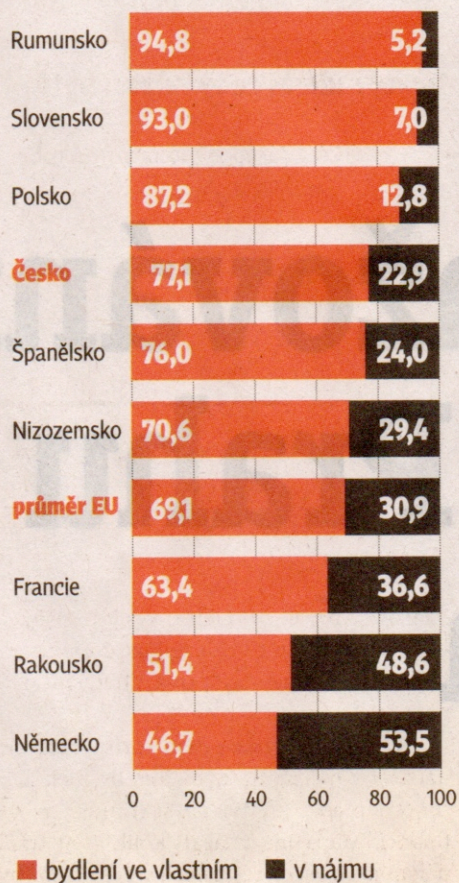
To ale neplatilo o Praze, kde bydlení v nájmu neustále zdražuje. Nájemníci v hlavním městě na konci roku platili podle studie Deloitte v průměru 395 korun za metr čtvereční, tedy zhruba dvacet tisíc korun za padesátimetrový byt. Za stejnou částku sežene například zájemce o bydlení v Hradci Králové téměř osmdesátimetrový byt.

## Největší potenciál růstu

Mírná korekce cen na konci roku je podle Hány pravděpodobně jen krátkodobý jev a trh by se měl s novým rokem opět vrátit k mírnému růstu. Za celý loňský rok stouply nájmy o zhruba sedm až osm procent. Průměrnou cenu ostatně zvedá každá nová nájemní smlouva, vliv má i stoupající počet dražších komerčních nájemních projektů.

**Zdražování činží zvyšuje tlak na domácnosti, které se potýkají s vyššími účty za energie i potraviny.**

**Podíly lidí bydlících v nájmu a ve vlastním (v procentech, vybrané země)**



pramen Eurostat, data k roku 2022

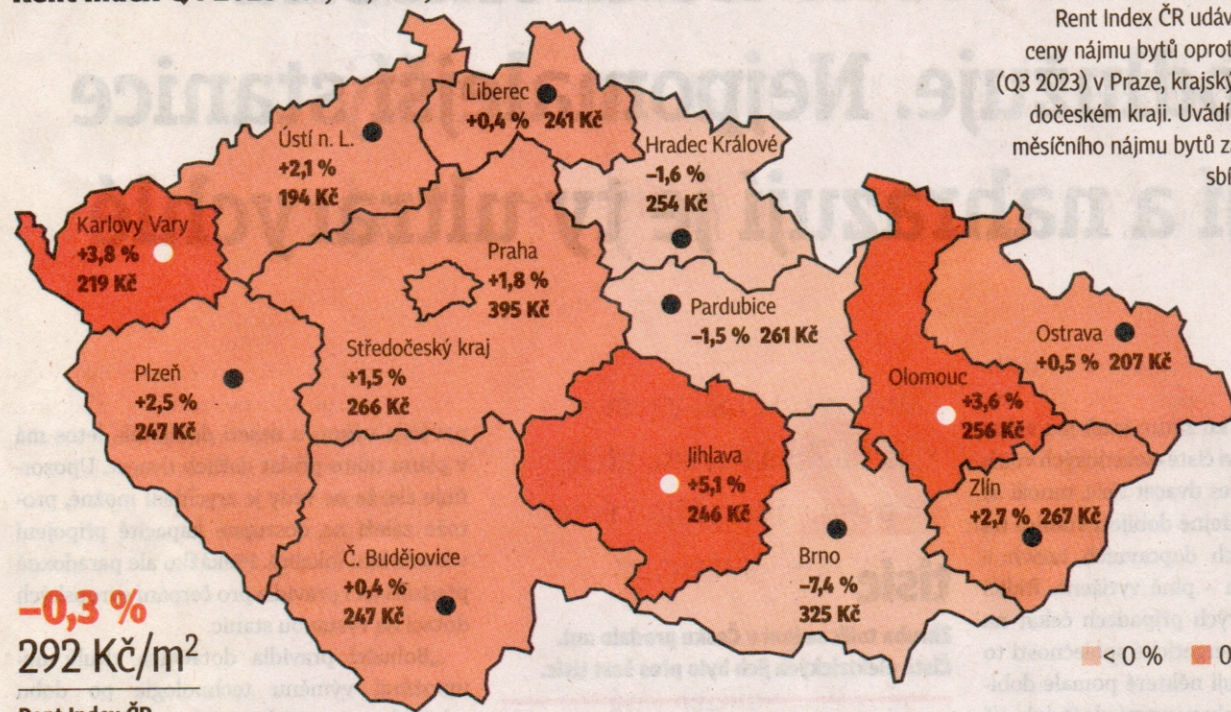
„Obecně platí, že právě nájmy mají ku největšímu prostoru pro růst. Počet lidí je vyhledávajících, bude nadále růst. Vznikají nové nájemní trhy v krajských, ale i v menších a lých okresních městech. Češi jsou zájemci a ochotni dávat za nájem výrazně větší část z příjmů své domácnosti než v minulosti, domnívá se ředitel Bezrealitky Martin Zer. „Dá se tedy předpokládat, že také v Česku bude znamenat především pro Prahu a krajská města další posun v cenách nájmu nahoru. A pokud se opět zvýší inflace a síla Čechů, může to být růst skokový.“

Podle Asociace nájemního bydlení, která zastupuje velké pronajímatele, počet lidí v nájmu letos o nižší desítky procent sice. „Nastartovaný větší zájem o nájemní bydlení se stane trvalým trendem a v roce 2030 může v Česku bydlet v nájmu až 25 procent lidí,“ domnívá se člen předsednictva asociace Jan Rafaj. Podle posledních údajů Eurostatu žije v České republice v nájmu 22,9 procenta lidí. V Německu pro srovnání žije v nájmu více než polovina obyvatel, ve Francii třetina, ale třeba v Rumunsku jen pět procent. Data nicméně ukazují, že trend napříč Evropou, podíl lidí v nájmu stále stoupá.

## Nájemníci více šetří

Trh s nájemními byty začnou podle očekávání stále více ovládat institucionální pronajímatelé. Největší procento pronajímatelů je stále mezi jednotlivci, kteří k nájmu přecházejí do vlastních bytů, přibývají ale i firmy s desítkami a stovkami bytů. Nárůst bude patrný zejména v Praze a v dalších městech. Část developerů už začíná s většími nájemními projekty na míru firmám, investičním fondům, bankám nebo i církvím. Lidé se do byznysu s nájmy rozhodly pustit

## Rent Index Q4 2023 Ceny nájmu bytů v ČR



Rent Index ČR udává procentuální změnu ceny nájmu bytů oproti předchozímu období (Q3 2023) v Praze, krajských městech a ve Středočeském kraji. Uvádí také průměrnou cenu měsíčního nájmu bytů za metr čtvereční. Data sbírá z reálných portálů.

**-0,3 %**  
**292 Kč/m²**

Rent Index ČR

◻ < 0 % ◻ 0 % - 3 % ◻ > 3 %

pramen Deloitte ČR

» Zdražování činí ale dál zvyšuje tlak na domácnosti, které se potýkají s vyššími účty za energie i potraviny. Prosincová data společnosti PAQ Research pro Český rozhlas ukázala, že nájemníkům zdražuje bydlení rychleji než vlastníkům. Za poslední rok stouply lidem v nájmu náklady o dva tisíce korun, vlastníkům o tři sta korun. Nájemníci podle spoluautora studie a sociologa Daniela Prokopa v porovnání s vlastníky více šetří na potravinách, spotřebním zboží a rekreaci. Problémem je podle něj zejména nedostatek nájemních bytů. Spíše než výstavba nových bytů by podle Prokopa pomohla daňová opatření, která by vlastníky motivovala pronajmout prázdné byty, případně omezení krátkodobých pronájmů.

### Cenová nápověda

Přestože občanský zákoník chrání nájemníky tím, že omezuje možnost zvýšení nájemného maximálně o dvacet procent za tři roky, skutečnost je často jiná. Nájemci dostávají obvykle nájemní smlouvu pouze na rok, při uzavření nové smlouvy majitele bytu už nic neomezuje. Ministerstvo pro místní rozvoj chystá návrh, který by měl řetězení nájemních smluv na dobu určitou

### Vývoj indexu ceny nájmu bytů v krajských městech (v %)



Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

pramen Deloitte ČR

omezit. Zároveň s tím chce vyslyšet majitele bytů a usnadnit vyklizení bytu v případě neplatičů. To dnes často trvá dlouhé měsíce, ne-li roky.

Klíčovým dokumentem pro orientaci na trhu s nájemním bydlením by měla být cenová mapa, kterou chystá ministerstvo financí. Mapa má ukázat, kolik stojí tržní nájemné ve všech regionech v Česku, což by mělo úřadům i samosprávám pomoci s vý-

stavbou dostupného bydlení i stanovování příspěvků na bydlení. Data by měl stát aktualizovat dvakrát za rok, poprvé mají být představena v průběhu tohoto roku. Součástí by mohla být i cenová mapa novostaveb nebo obecních bytů.

**Miffek Thuong Ly**  
redaktorka e15

