

Perspektivy pronájmů v Česku. Souhrn slovem a obrazem

25.9.2025 - Komerční sdělení | ČTK

Jak se mění trh s nájemním bydlením? Jakou roli v něm hrají digitalizace a etické standardy? A proč je profesionální správa klíčem k důvěře investorů i kvalitnímu životu nájemců?

Taková byla témata kulatého stolu ČTK Connect, v němž vystoupil prezident Asociace nájemního bydlení Jakub Vysocký, zakladatel a majitel developerské společnosti Trigema Marcel Soural, zástupce Penty Real Estate David Kšíř a zakladatel a CEO FLET David Bureš. Moderoval Pavel Cyprich.

Hosté pořadu se přišli podělit o zkušenosti z praxe i o vize, kam se segment nájemního bydlení v příštích letech vydá nebo by se vydat mohl. Současně představili, jak mohou spolupracovat developeři, profesionální správci a investoři tak, aby na trh rychleji přicházely nové byty – a aby se nájemní bydlení se stalo plnohodnotnou a perspektivní alternativou k vlastnictví.

Kulisou pořadu se stal rekonstruovaný komplex někdejšího Nuselského pivovaru v Praze, který převedla do podoby celé řady bytových jednotek Penta Real Estate. *„Je to jeden z našich největších rezidenčních projektů, které jsme zatím na trh dodali. Je to typický brownfield. Zchátralý pivovar jsme koupili v roce 2017. Dnes je tu téměř 500 bytů, z toho zhruba 100 loftových, velmi unikátních, se spoustou zajímavých prvků jako jsou trámy, klenby, komíny, sloupy a podobně,”* popsal investiční manažer společnosti David Kšíř.

Nové byty míří na trh, kde se prodávají i pronajímají pro velkou skupinu klientů. *„Jsou to lidé, kteří mají na investice, a proto byty stavíme tak, aby se dobře bydlelo nejenom rodinám a koncovým uživatelům, ale i nájemcům,”* doplnil Kšíř.

Video sestřih zajímavých momentů pořadu si můžete pustit ZDE.

Podobný projekt má Trigema, je jím Smíchovský lihovar. *„Ten bude mít dohromady 550 bytů, asi 4,5 tisíce metrů čtverečních retailových jednotek. Polovinu prodáváme, polovinu si necháváme. Je to o tom, jak ten projekt vnímáme, jak ho chceme uchopit. Je to hodně těžká matematika. V dnešní době vychází ekonomicky pouze prémiové nájemní bydlení. To znamená udělat hezký projekt, a pak ho kvalitně vybavit interiérovým nábytkem,”* zdůraznil zakladatel a majitel developerské společnosti Trigema Marcel Soural.

Expertí vnímají nové rozkročení trhy mezi nájemci a investory. *„Postupně jsme začali přidávat určité prvky a služby. Přicházejí lidé mezi 40 až 55, kteří chtějí investovat, a lidé mezi dvaceti, pětatřiceti, čtyřiceti maximálně, kteří si chtějí byty pronajmát. Řekněme jako startovací byty pro mladé profesionály. Vidíme, jak se to proměňuje. Rozdíl mezi nájmem a hypotékou je v začátku opravdu podstatný,”* připomněl zakladatel a CEO FLET David Bureš.

Ekonomickou výhodnost a srovnání mezi vlastnickým a nájemním bydlením pečlivě sleduje Asociace nájemního bydlení. *„Určitě jsou obrovské rozdíly mezi Prahou a regiony, to je potřeba zdůraznit. Za celou republiku je rozdíl vychýlený ve prospěch nájemního bydlení, ta částka se pohybuje přibližně okolo devíti tisíc korun měsíčně. To znamená, že pokud si spočítáme, kolik stojí splátka hypotéky oproti tomu, kolik se platí za nájem průměrného bytu v ČR, tak je tu výhoda pro nájemní bydlení,*

třebaže v regionech se rozdílly stírají,” uvedl prezident asociace Jakub Vysocký.

Ceny nemovitostí se dostaly za posledních deset let v Česku v průměru o sto deset procent výše, v Praze ještě více. Nárůst v evropském průměru je přitom od roku 2015 zhruba padesát procent. „V Evropě za to může vyrovnanost nabídky a poptávky. To tady není, a nabídka kulhá, protože máme zdoluhavé povolovací procesy. To slyší veřejnost pořád, a nic se s tím neděje. Roste to nad rámec inflace, a to není to dobré,” řekl Marcel Soral z Trigemy.

Obecně platí, že se málo staví. „Byt má standardní životnost 100 let, to znamená, k obnově bytového fondu by se mělo postavit jedno procento bytů ročně. V Praze máme 600 tisíc bytů, jedno procento z toho je šest tisíc. Do Prahy se každý rok přistěhuje asi 10 tisíc nových lidí, a když budeme počítat dva lidi na jednu bytovou jednotku, je tu potřeba dalších pěti tisíc bytů. Tedy šest tisíc plus pět tisíc. Staví se jen šest až sedm tisíc bytů ročně, což je málo. Je to zčásti vina legislativy, zčásti vina vysokých stavebních nákladů, zčásti komplikovanosti celého procesu. Ale je to jeden z faktorů, který tu cenu nemovitostí žene nahoru,” vypočetl David Kšíř z Penta Real Estate.

K tomu se přidává zažitý český „hlad“ po vlastnickém bydlení, přání bydlet ve svém. „Nicméně ve finále jsou tu trhy dva. A oba jsou vlastně jeden, protože je jedno, jestli je bydlení nájemní nebo vlastnické. Nejdřív to bydlení musí vzniknout, a pak se to rozděluje na to, jestli si to koupí člověk, který ho následně pronajímá, nebo v tom sám bude bydlet. A u nás to vzniká pomalu,” přisadil si Marcel Soral.

Česko se v současnosti posouvá k 25 procentům populace v nájmu. „Ročně přibývá v tomto způsobu bydlení 40 tisíc lidí. Důvody jsou různé, vedou ty ekonomické. Prostě je zde jednoznačná ekonomická výhodnost nájemního bydlení,” zdůraznil Jakub Vysocký.

V diskusi, vysílané živě na YouTube a webech ceskenoviny.cz, IDNES.cz, HN.cz, aktualne.cz, e15.cz a newstream.cz, dále zaznělo:

- vliv domácí výše úrokových sazeb u hypoték na stav trhu s bydlením;
- stoupající počet mimopražských zájemců o investování do bytů v hlavním městě;
- faktor dopravní dostupnosti a parkování;
- způsoby výpočtu cen nájemného;
- prototyp správného nájemce;
- státní program na podporu dostupného bydlení.

Celá debata je k dispozici ZDE.

Závěrečná doporučení se týkala obav mladé generace, že na vlastní bydlení nikdy nedosáhne. „Lidé s průměrným příjmem opravdu nebudou schopni dosáhnout na vlastní bydlení v Praze,” připustil David Kšíř z Penta Real Estate. A pokračoval: „Zároveň si nemyslím, že je to konec světa. Česko se tím posouvá více na Západ, řekněme do té vyspělé části, kde je zcela normální, že větší část populace bydlí v nájmu. Třeba v Německu je to 50 procent lidí, ve Švýcarsku ještě více. U nás je to procento zatím stále nízké, a řekl bych, že je to dané tou privatizací. První generace těch vlastníků, kteří v ní byty nabyli, tak je stále vlastní, a předávala dětem tu myšlenku. Ale ten trh roste, a bohužel nedostupností bydlení a vyššími cenami se to urychlilo.”

Určitý recept nabízí proces digitalizace. „My jsme začali, a pár takových obchodů máme za sebou.

Přijdete na naše stránky, najdete si na webu, jestli tam máte dostatek informací. Pokud ano, nemusíte chodit k nám do kanceláře: kliknete si, sjednáte si rezervační smlouvu o pronájmu, a byt je váš. Legislativa ještě neumožňuje sjednávat online smlouvu o smlouvě budoucí, ale to se postupně bude překlápět. Celý ten proces může jet opravdu 'po drátech' a může se zrychlit," uzavřel zakladatel a majitel developerské společnosti Trigema Marcel Soral.

Zdroj: Stance Communications

<https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/perspektivy-pronajmu-v-cesku-souhrn-slovem-a-obrazem/272571>
[1](#)