

PROGNÓZOVÁNÍ CELKOVÉ POTŘEBY BYTŮ V SOUČASNÝCH PODMÍNKÁCH EKONOMICKÉ RECESE

**HODNOCENÍ, PROGNÓZY, OPTIMALIZACE BYTOVÉ VÝSTAVBY
DO ROKU 2025
NA ÚROVNI ČR A JEDNOTLIVÝCH KRAJŮ**

Autoři:

RNDr. Milan Poledník

Ing. arch. Michal Hadlač

Tato publikace vznikla v rámci projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“ podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3.

Kontakty na autory:
milan.polednik@iri.cz, michal.hadlac@iri.cz

Institut regionálních informací, s.r.o.
Beethovenova 4, 602 00 Brno, Česká republika
Telefon + 420 542212597

© Institut regionálních informací, s.r.o.
ISBN 978-80-260-1490-4

Obsah

1. Úvod.....	4
2. Stanovení cílů	5
3. Vývoj v oblasti bydlení po roce 1991	6
3.1.Obyvatelé bydlící mimo byty	6
3.2.Neobydlené byty	8
3.3.Bytová výstavba v ČR po roce 1990	11
4. Faktory potřebnosti podpory nové bytové výstavby v ČR	17
4.1.Pokles bytové výstavby.....	17
4.2.Poptávka po bydlení	18
4.3.Zaostávání rozsahu bytové výstavby ve srovnání s jinými zeměmi	20
4.4.Kladné dopady podpory bytové výstavby na ekonomiku	22
5. Charakteristiky trhu nemovitostí v ČR.....	26
5.1.Vývojové charakteristiky	26
5.2.Charakteristiky velikosti trhu	28
5.3.Prodejnost nemovitostí	30
5.4.Cenové charakteristiky.....	31
6. Postupy prognózování a kvantifikace potřeb bytové výstavby	38
7. Výsledky prognózy počtu bytů	48
7.1.Potřeba bytů v krajích do roku 2025.....	52
8. Závěry	56
8.1.Celkové shrnutí problematiky.....	56
8.2.Dílčí závěry s návrhy opatření.....	57
9. Literatura.....	59

1. Úvod

Prognózy budoucího vývoje jsou běžnou součástí každého podnikatelského záměru či plánování rozvoje obce, firmy či rodiny. Prognózy vývoje bydlení a zejména potřeby nových bytů jsou v centru zájmů nejen územních a regionálních plánovačů, stavebních firem a bankovního sektoru, ale i politiků a ekonomů na nejrozličnějších úrovních. Tyto prognózy jsou nezbytné pro odpovědné plánování veřejných podpor ve výdajové složce jak státního rozpočtu, tak i rozpočtů krajských a obecních. Rozsah transferů veřejných prostředků do bydlení se každoročně pohybuje v řádu desítek miliard korun.

Současné prognózy většinou akcentují potřebu další rozsáhlé bytové výstavby. Například publikace STRATEGIE - VIZE ČESKÉHO STAVEBNICTVÍ DO ROKU 2015, vydaná Svazem podnikatelů ve stavebnictví a ÚRS Praha, a.s. v roce 2007, v části týkající se prognózy bydlení uvádí, že se jako dostačující jeví průměrné roční počty dokončovaných bytů v letech 2006-2015 v rozsahu 47-51 tis. bytů. Uvedená prognóza navíc předpokládá, že v roce 2015 bude v ČR o 250 tis. obyvatel méně, než je aktuální stav obyvatel v roce 2011. Jinými slovy prognóza nepočítala s výrazným růstem obyvatel, ke kterému v posledních letech dochází. Při započtení nárůstu počtu obyvatel by to tedy znamenalo postavit minimálně dalších cca 80 tis. bytů.

Jiným příkladem je článek Ing. Michaela Smoly, MBA, v časopise Stavebnictví, číslo 9, 2007, kde se lze dočíst: *„Z demografického vývoje, z věkové struktury bytů, ze samozřejmé snahy o vyšší kvalitu bydlení vyplývá vypočtená potřeba výstavby přibližně 50 000 bytů ročně. Při optimistické životnosti 100 let činí jenom prostá reprodukce 38 000 bytů ročně. Toho samozřejmě není zdaleka dosaženo, současná bytová výstavba tedy nepokrývá ani tuto reprodukci.“*

Tak rozsáhlou výstavbu bytů ovšem nelze realizovat pouze ze soukromých zdrojů a to vyvolává potřebu zvýšené veřejné podpory stavebnictví. Zhoršující se stav ekonomiky v posledních letech však začíná možnosti rozsáhlé bytové výstavby výrazně limitovat. Navíc stále více vychází najevo, že systém bydlení v ČR je větší, než by odpovídalo reálnému výkonu ekonomiky. V úvahu je potřeba vzít jedinečnou situaci ČR z hlediska bydlení po II. světové válce, rozsáhlou výstavbu sídlišť i fenomén druhého bydlení, který nemá obdoby v jiných zemích. V ČR dlouhodobě dotovaný systém bydlení nadměrně expanduje a stává se tak zátěží ekonomiky, s nejrozličnějšími negativními projevy, jako je pokles cen nemovitostí či nárůst neschopnosti občanů splácet hypoteční úvěry.

Aby bylo možné reálně zhodnotit situaci, je nezbytné objektivní poznání fyzického stavu systému bydlení i jeho ekonomických charakteristik. Složitost systému bydlení a informační asymetrie na straně drobných investorů jsou jednou z příčin zvýšeného zájmu o vlastnické bydlení, které je chápáno jako dlouhodobě výhodná a bezriziková investice. Otázkou však zůstává, zda jsou dlouhodobě akceptovatelné a udržitelné požadavky stálého růstu systému bydlení, růstu i za cenu zadlužení domácností, jednotlivců a veřejných rozpočtů. Je opravdu potřebný růst i za cenu budoucích rozpočtových deficitů?

Velmi rychlý růst cen nemovitostí, obecně způsobený zejména nízkou cenou peněz (hypotečních a jiných úvěrů na bydlení), dosáhl ve druhé polovině roku 2008 svého vrcholu. Do značné míry byl tento cenový zlom očekávaný, zejména s ohledem na předchozí vývoj v zahraničí. Následující pokles cen nemovitostí – cca o 15% za dva roky (do roku 2010) částečně umazal cenový nárůst z minulosti. V ČR byl však pokles cen doprovázen dalšími významnými procesy – deregulací nájemného a privatizací bytů. Výraznou skutečností byla pak dlouhodobá stagnace úrovně tržního nájemného, či přesněji řečeno jeho pokles v reálných cenách. Jedná se v podstatě o první výrazný pokles tržních cen nemovitostí v dlouhém časovém horizontu (od II. světové války) nemovitostí, doprovázený i poklesem

hrubých výnosů z nájemného. Percepce tohoto jevu veřejností není vysoká. Peněžní instituce, stavební firmy i realitní kanceláře, včetně politické reprezentace se snaží přesvědčit občany o výhodnosti investic v oblasti bydlení, dlouhodobě se stále počítá s růstem celého systému. Bude však systém bydlení v ČR dále expandovat v mnohem větším rozsahu, než by odpovídalo demografickým podmínkám, výkonu ekonomiky či rovnovážnému trhu?

Obecně se ukazuje, že aktuálně používané ekonomické a demografické modely nejsou schopny plně vysvětlit procesy probíhající v systému bydlení. Je to dáno především dvěma významnými omezeními:

1. Nedostatečné datové zdroje hodnotící stávající rozsah systému bydlení a procesy v něm probíhající, zejména nedostatek údajů o finanční dostupnosti bydlení, o cenách bytů a nájemném. Dalším problémem je nedostatečná průběžná bilance fyzické dostupnosti bydlení v intercenzálním období.
2. Přeceňování vlivu příjmů domácností a úvěrových podmínek a zároveň nízké vnímání faktorů, jako jsou dlouhodobá očekávání vývoje cen nemovitostí nebo politická rozhodnutí ovlivňující trh nemovitostí (nastavení sociálních dávek v oblasti bydlení, deregulace nájmu, očekávané zvýšení daně z nemovitostí, vývoj důchodových systému).

V souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi vznikají další otázky, např. nakolik je vývoj v ČR specifický a nakolik souvisí s celosvětovým vývojem, zda existují dostatečně kvalitní metody, které umožňují vývoj systému bydlení analyzovat, objektivně vyhodnocovat, politicky interpretovat a prognózovat.

2. Stanovení cílů

Hlavním cílem předkládané práce je vytvořit obecný podklad pro hodnocení potřeby bytové výstavby a zhodnotit možnosti dlouhodobé prognózy systému bydlení v období ekonomické recese.

Řešení vychází z vyhodnocení vývoje bytové výstavby, zejména po r. 1990, kdy došlo k jejím zásadním změnám. Přitom jsou podrobně prověřovány vazby celého systému bydlení, od demografických, technických a makroekonomických souvislostí až po vazby mikroekonomické (srovnání výhodnosti nájemního a vlastnického bydlení z hlediska uživatelů).

Vedlejším cílem práce je eliminovat zjednodušující interpretace fungování systému bydlení a vyloučit nedostatky stávajících metod. Analýza rovněž aktuálně reaguje na předběžné výsledky sčítání z roku 2011 a hodnotí jejich interpretace zejména s ohledem na potřeby komplexních bilancí bydlení v území a poukazuje na vzniklé problémy. Výsledky je možné využít při zpřesňování prognóz nejen na centrální úrovni, ale i na úrovni obcí a regionů. Práce by měla přispět k objektivnímu hodnocení bytové výstavby v ČR i v mezinárodním srovnání tak i dopadů stávající ekonomické recese do této oblasti. Práce by měla přispět k objektivnímu hodnocení bytové výstavby v ČR i v mezinárodním srovnání a dopadů stávající ekonomické recese.

3. Vývoj v oblasti bydlení po roce 1991

Prakticky jediným zdrojem údajů o velikosti a kvalitě bytového fondu v ČR jsou jednotlivá sčítání lidu, domů a bytů. Výsledky sčítání nepředstavují spojitý registr jednotlivých bytů a domů, údaje za domy a byty jsou vždy znovu (v příslušném sčítání) a často rozdílně zjišťovány i deklarovány. Příkladem může být v minulosti sčítání bytů v rodinných domech na úrovni obcí. Záleželo pouze na deklarujícím, zda uvedl, kolik je v rodinném domě bytů (bez kolaudačního či demoličního rozhodnutí). Pouhou deklarací tak zanikaly byty např. v okamžiku, když se v rodinném domě zmenšil počet domácností. Nezanikaly však plochy bytů. Naopak plochy bytů v rodinných domech dokonce rostly i bez vzniku nových bytů, zejména intenzifikací využití obestavěného prostoru (vestavby podkroví, přeměna technických podlaží na obytné plochy) nebo přímo neevidovanými přístavbami.

V rámci jednotlivých sčítání se navíc postupně měnila metodika. Došlo např. ke ztrátě srovnatelnosti údajů o stáří bytů (přestal být rozlišován rok výstavby a modernizace bytu) i údajů o druhém bydlení. Nejpodrobnější evidence druhého bydlení, včetně zjištění individuálních rekreačních objektů, byla provedena pouze v rámci sčítání v roce 1991.

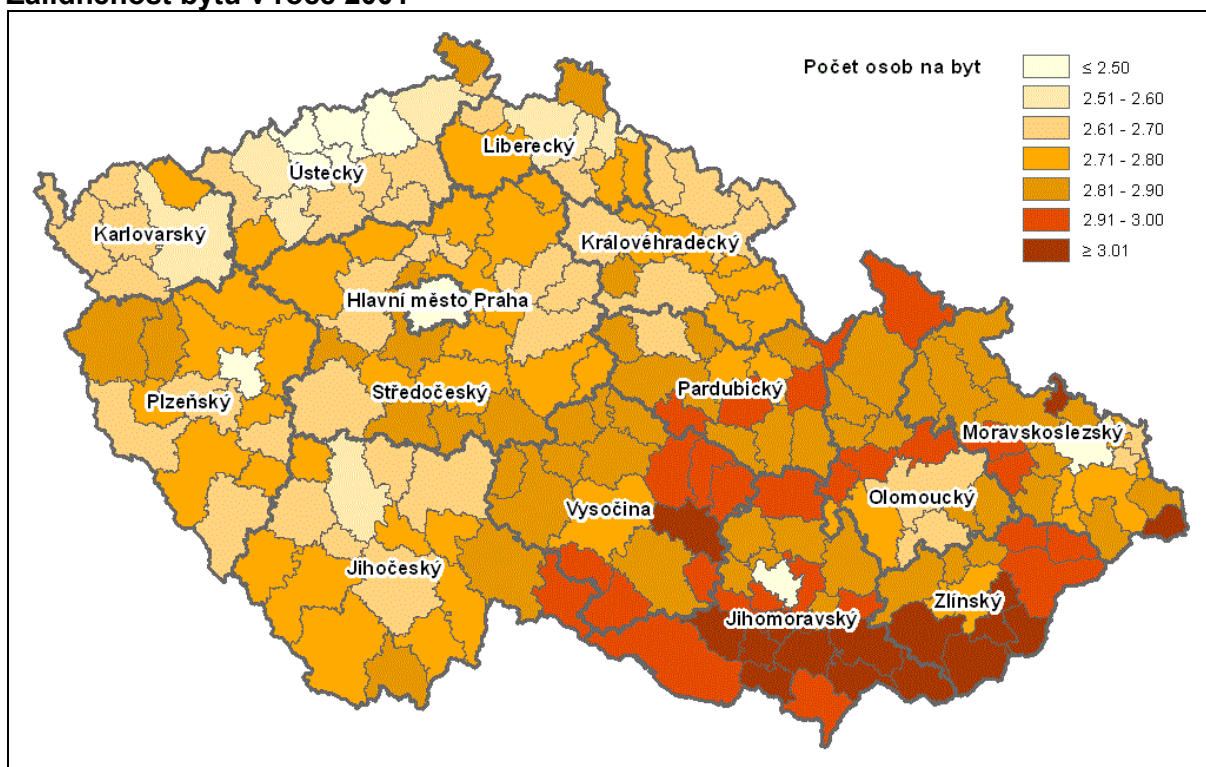
3.1. Obyvatelé bydlící mimo byty

Novým fenoménem, který je v posledních letech stále zřetelnější, je bydlení mimo trvale obydlené byty. Ještě v roce 2001 bydlelo v zařízeních cca 71 tis. obyvatel a mimo byty a zařízení cca 42 tis. obyvatel, což představovalo přibližně pouhé 1% obyvatelstva. Z aktuálních údajů obcí je však patrné, že počet obyvatel, kteří nemají trvalé bydliště v bytech, již dosahuje několika procent z celkového počtu obyvatel. Tito lidé mají obvykle trvalé bydliště hlášeno na adrese radnice a tento fakt zkresluje pohled na rozmístění obyvatel v území a bytech.

Z uvedených důvodů došlo v návaznosti na požadavky statistiky EU v metodice pro provedení sčítání v r. 2011 k zásadní změně při zjišťování obvyklého bydliště, výsledky však budou zveřejněny až ve 3. čtvrtletí 2012.

Změny potvrzuje vyjádření místopředsedy ČSÚ S. Drápala, z 15. 12. 2011: „*Sčítací komisaři nenalezli v místě trvalého bydliště přibližně jeden milion lidí. Zhruba stejné množství lidí vyplnilo formuláře na jiném místě, než je jejich trvalé bydliště. Počet sčítacích formulářů, které byly vyplněny tak, že neumožňovaly zpracování, byl velmi malý. V těchto případech jsme použili aspoň pro základní charakteristiku sčítaných osob údaje z evidence obyvatel.*“

Kartogram č. 1 Zalidněnost bytů v roce 2001



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Z předběžných výsledků sčítání víme, že v ČR je 10 562 tis. obyvatel a cca 3894 tis. bytů. Počet bytů se běžně srovnává s počtem trvale obydlených bytů v předchozích sčítáních (výsledné tabulky ČSÚ), což je problematické, neboť část obyvatel žije v bytech mimo „jakoukoliv evidenci“. Část bytů tak není vykazována jako obydlené. Pokud uvažujeme, že mimo trvalé obydlené byty žije 4 - 6% obyvatel, tak to absolutně znamená 422 - 633 tis. obyvatel. Modelování vývoje počtu trvale obydlených bytů se odvíjí od posledního sloupce tabulky č. 1, ve kterém je uvedena míra poklesu zalidněnosti v předchozím intercenzálním období. Pokud vezmeme předběžné výsledky SLBD, pro rok 2011 by to znamenalo růst zalidněnosti, odpovídající hodnotě „1,01“ (označeno otazníkem). Tuto hodnotu pro období 2001-2011 nepovažujeme za reálnou.

V následující tabulce jsou v šedě vyznačených řádcích modelovány tři varianty vývoje počtu trvale obydlených bytů. Pro všechny varianty předpokládáme hodnotu poklesu zalidněnosti v úrovni „0,96“, z níž je odvozena reálná průměrná hodnota zalidněnosti cca 2,54 obyvatel/byt v roce 2011. Hodnota poklesu zalidněnosti bytů 0,96 je stejná, jaká byla skutečnost v období let 1991-2001, je uvažováno s kontinuitou růstu úrovně bydlení v ČR, zejména s ohledem na akceleraci bytové výstavby v posledních letech. Tedy za předpokladu podobné rychlosti poklesu zalidněnosti bytů jako v předchozím intercenzálním období (z počtu 2,64 obyvatel na byt v r.2001 na hodnotu 2,54 obyvatel na byt v r. 2011) je odvozen pravděpodobný rozsah trvalého bydlení (přesněji řečeno prvního bydlení) v ČR. Celý odhad je možné považovat spíše za konzervativní, - ve variantě 4% obyvatel mimo byty, je dopočteno, že v ČR je 3,996 mil. trvale obydlených bytů. Pokud připustíme, že mimo byty je cca 400 tis. obyvatel, pak první bydlení tvoří v ČR více než 4 miliony fakticky obydlených bytů. Pro přijetí dalších oprav počtu obydlených bytů směrem nahoru svědčí například i problematická evidence bytů v rodinných domech.

Tabulka č. 1

Vývoj počtu obyvatel v bytech a mimo byty a odhad počtu bytů užívaných k trvalému bydlení

Rok sčítání	Obyvatel			Trvale obydlených bytů	Zalidněnost bytů vypočtena		Pokles zalidněno- sti v inter- cenzálním období
	celkem	v bytech	mimo byty		obyvatel celkem	obyvatel v bytech	
1961	9 571 531	9 519 158	0,55%	2 845 145	3,36	3,36	x
1970	9 807 697	9 739 919	0,69%	3 088 841	3,18	3,15	0,94
1980	10 291 927	10 213 895	0,76%	3 494 846	2,94	2,92	0,93
1991	10 302 215	10 238 057	0,62%	3 705 861	2,78	2,76	0,94
2001	10 230 060	10 101 302	1,26%	3 827 678	2,67	2,64	0,96
2011	10 562 214	10 034 103	5,00%	3 894 210	2,71		?? 1,01
var. I				3 954 898		2,54	0,96
2011	10 562 214	10 139 725	4,00%	3 894 210			
var. II				3 996 529		2,54	0,96
2011	10 562 214	9 928 481	6,00%	3 894 210			
var. III				3 913 268		2,54	0,96

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Rozpor je řešitelný opravou počtu obyvatel v trvale obydlených bytech, přesněji řečeno novým odhadem počtu obyvatel v bytech a počtu obydlených bytů. Uváděný cca 1 milion obyvatel mimo trvale obydlené byty je nutné dekomponovat s ohledem na důvody nehlášení se k faktickému místu trvalého bydliště. Ve skutečnosti zřejmě v trvalém bydlišti nebydlí méně než polovina z uváděného množství lidí. Skutečný počet lidí v trvale obydlených bytech patrně neodhalí ani definitivní výsledky sčítání. **Proto i po zveřejnění konečných výsledků o počtu obyvatel v bytech a zalidněnosti bytů, máme-li uvažovat reálně, bude nutno údaje upravit s ohledem na jejich obsah, včetně opravných položek a počítat i s jejich územní diferenciací.**

3.2. Neobydlené byty

Český statistický úřad v rámci předběžných výsledků SLDB 2011 nezveřejnil údaje o neobydlených bytech. Cca 539 tis. neobydlených bytů, zjištěných ve sčítání v roce 2001 představovalo značné množství bytů, které nelze v bilancích ignorovat. Ve skupině neobydlených bytů evidovaných a vykazovaných ČSÚ v ČR od r. 1970 v jednotlivých sčítáních je pouze malá část, cca 10 % bytů a přibližně 12% domů, neobyvatelných, zařazených do skupiny bytů nezpůsobilých k bydlení, určených k demolici. Na druhé straně u cca 1/3 bytů je deklarováno, že slouží k rekreaci, přitom podíl těchto bytů od roku 1970 pomalu klesá.

Při sestavování bilancí a prognóz systému bydlení je nezbytné zohledňovat počet neobydlených bytů. Pokud vyjdeme z předpokladu, že počet neobydlených domů vzrostl v intercenzálním období z 339 tis. na 377 tis., pak lze počítat i s tím, že stoupl také počet neobydlených bytů (rozsah druhého bydlení). Je pravděpodobné, že odpad bytů byl podobný jako v předcházející dekádě, tj. cca kolem 100 tis., možná mírně vyšší, protože odpad bytů stoupá s rostoucí bytovou výstavbou. Jestliže rozsah nové bytové výstavby dosáhl v letech 2001-2010 cca 330 tis. bytů, dá se předpokládat minimální čistý přírůstek 200 tis. bytů. To však znamená, že podobně jako v předchozím intercenzálním období roste počet neobydlených bytů rychleji (absolutně i relativně ve srovnání se systémem trvalého bydlení).

Pokud tedy budeme předpokládat nárůst trvale obydlených bytů o 67 tis., pak při celkovém růstu počtu bytů o 200 tis. je možné předpokládat, že se rozsah druhého bydlení zvětšil o 130 tis. bytů.

Zcela jinak vypadají tyto změny, vezmeme-li v úvahu odhady skutečného prvního bydlení v rozsahu cca 4 mil. bytů. Pak je nárůst druhého bydlení ve srovnatelné relaci s nárůstem bydlení prvního. Samozřejmě, že se jedná o odhady provedené na základě předběžných výsledků sčítání. Je však vhodné připomenout, že je patrné již od 80. let minulého století, že se stávající formalizovaný systém evidence bydlení rozchází s realitou. V první řadě je to patrné v rekreačních obcích a centrech atraktivních měst, kde se více rozvíjelo druhé bydlení, a to i před rokem 1990, tedy ještě v podmínkách, kdy vlastnictví více bytů bylo omezeno a právo zasahovat do hospodaření s nimi včetně nakládání se soukromými byty měly národní výbory. Souběžně s těmito nežádoucími intervencemi, které postupně od šedesátých let minulého století slábly, vznikal navíc černý trh s byty (úplatky za přidělení, černé podnájem aj.). Některé z těchto praktik přetrvaly až do současnosti.

Tabulka č. 2
Vývoj počtu neobydlených domů

	Neobydlené domy			
	celkem		v tom	
	rodinné domy		bytové domy	ostatní budovy
Rok 2011				
Neobydlené domy	376 847	356 116	3 870	16 861
Rok 2001				
Neobydlené domy	338 313	325 271	1 604	11 438
z důvodu				
dům obydlen přechodně	38 251	35 454	209	2 588
změna uživatele	6 146	5 887	31	228
slouží k rekreaci	170 477	170 477	-	-
přestavba domu	22 644	21 878	337	429
dosud neobydlen po kolaudaci	5 089	4 791	105	193
pozůstalostní nebo soudní řízení	8 625	8 551	14	60
nezpůsobilý k bydlení, určen k demolici	40 308	37 899	564	1 845
jiný důvod	46 773	40 334	344	6 095
Rok 1991				
Neobydlené domy	271 465	253 006	4 926	13 533
z důvodu				
slouží k rekreaci	128 387	128 387	-	-
přestavba domu	43 123	39 966	2 339	818
nezpůsobilý k bydlení, určen k demolici	34 986	32 509	1 333	1 144
jiný důvod	34 155	22 354	776	11 025
Rok 1980				
Neobydlené domy	196 587	183 783	2 479	10 325
z důvodu				
slouží k rekreaci	106 321	104 255	-	2 066
přestavba domu	22 984	21 547	747	690
nezpůsobilý k bydlení, určen k demolici	22 444	20 886	819	739
jiný důvod	44 838	37 095	913	6 830

Zdroj: ČSÚ

Do značné míry je pravděpodobné, že už při sčítání v roce 2001 začal významně stoupat počet neobydlených bytů užívaných k trvalému (prvnímu) bydlení. Svědčí o tom jednak fakta zjištěná v území, tedy stále četnější obydlenost domů a chat sloužících původně k rekreaci a jednak relativně vyšší nárůst neobydlených bytů v intercenzálním období 1991-2001 než v období 1980-1991. Přitom to bylo právě období 1991-2001, kdy došlo k propadu bytové výstavby v ČR a logicky se dá předpokládat i tlak na využití rezerv v systému bydlení. Tyto potenciální rezervy se nacházejí především v rámci systému druhého bydlení. Neobydlenými byty ve smyslu sčítání jsou všechny byty, ve kterých není přihlášena žádná osoba k trvalému pobytu, takže mezi neobydlené byty patří i všechny přechodně obydlené byty nebo byty využívané k rekreaci a chalupaření nevyčleněné z bytového fondu, podobně jako u členění v rámci neobydlených domů.

Systém druhého bydlení není v ČR nijak jednotně definován a ani není předmětem rozsáhlejšího výzkumu. Nelze jej ale chápat pouze jako součet trvale obydlených a neobydlených bytů. Velmi významnou složkou jsou i další obytné jednotky, vyskytující se zejména v rámci individuálních rekreačních objektů, ale i jiných staveb. Část těchto jednotek nesplňuje stavebně technické podmínky bytu, nebyly by k bydlení z hlediska dnešní legislativy zkolaudovány. Otázkou však je, zda by k bydlení byly zkolaudovány například „dřevěnice“ z počátku minulého století. Podobně i mnohé zahradní chatky; formálně například objekty k uskladnění výpěstků jsou stále častěji objektem trvalého bydlení. Je opět otázkou, zda jako „doplňkový“ údaj budou v rámci sčítání publikovány i údaje o těchto jednotkách, objektech většinou majících evidenční číslo.

Tabulka č. 3
Vývoj počtu neobydlených bytů

	Neobydlené byty			
	Celkem	v tom		
		rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Rok	2001			
Neobydlené byty	538 615	372 991	149 911	15 713
Změna v %	145%	138%	158%	243%
Rok	1991			
Neobydlené byty	371 512	270 073	94 984	6 455
Změna	130%	130%	144%	53%
Rok v %	1980			
Neobydlené byty	286 565	208 445	65 897	12 223
Změna	224%	236%	218%	130%
Rok v %	1970			
Neobydlené byty celkem	127 790	88 159	30 252	9 379

Zdroj: ČSÚ

Omezená bilanční uchopitelnost systému bydlení byla do značné míry patrná již z výsledků sčítání 2001. Podle nich přibýlo v období 1991 - 2001 více než 289 tisíc bytů, přestože statistika stavebnictví vykazovala ve stejném období výstavbu jen 243 tisíc nových bytů. Podle statistického zjišťování o úbytcích bytů, prováděného od roku 1997, dosahoval odpad bytového fondu koncem devadesátých let 3 - 4 tisíce bytů ročně. I když zohledníme skutečnost, že začátkem devadesátých let byl tento odpad větší (původně, přeměny bytů na kanceláře, prodejny apod.) a připustíme, že statistické zjišťování o úbytcích nemuselo být v prvních letech úplné, lze celkový odpad bytového fondu v devadesátých letech odhadnout na maximálně 100 tisíc bytů, což je v souladu s odborným odhadem ČSÚ. Pokud nová výstavba v tomto desetiletí činila 243 tisíc bytů a odpad byl odhadnut na 100 tisíc bytů, čistý přírůstek počtu bytů by měl činit cca 143 tisíc bytů. Jestliže podle dat sčítání 2001, čistý přírůstek bytů dosáhl dvojnásobku, tedy 289 tisíc bytů, bylo nutné vysvětlit, jak k tomu mohlo

dojít. **Proto Český statistický úřad provedl na přelomu let 2001 a 2002 výběrové šetření o pohybu bytového fondu mezi sčítáními v letech 1991 a 2001.** Do výběru byly zařazeny obce, v nichž došlo k relativně největšímu přírůstku bytů oproti minulému sčítání (v těchto obcích bylo sečteno 1,3 % celkového počtu bytů v ČR). V každé vybrané obci byly výsledky sčítání 1991 porovnány s výsledky v roce 2001 a u všech zjištěných rozdílů v počtu a obydlenosti bytů byla zjištěna i příčina tohoto rozdílu (viz následující tabulka).

Tabulka č. 4

Příčiny rozdílů v počtech sečtených bytů v roce 1991 a 2001

Příčina	Odlišné (nesprávné) sečtení bytů v roce 1991	Byty vrácené bytovým účelům	Druhé byty v RD	Byty po sovětských vojácích	Jiné příčiny vzniku	Celkem
Podíl v %	44,4	18,0	13,6	12,6	11,4	100,0

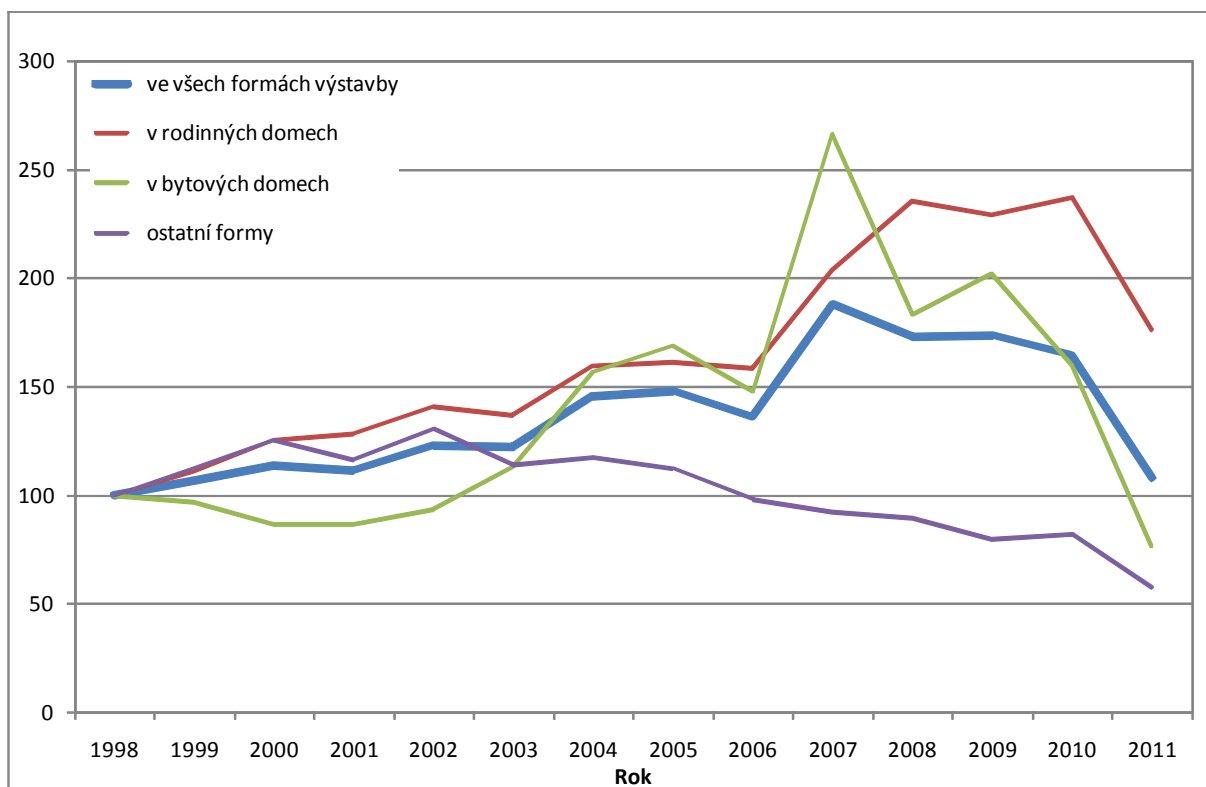
Zdroj: ČSÚ

Uvedené údaje poprvé potvrdily nejen problémy v evidenci bytů, ale i existenci neevidovaných úbytků a přírůstků počtu bytů. Zejména v rodinných domech se byty často dělí, upravují či ruší bez jakékoli evidence. Ukazuje se, že i tlak na pokles počtu bytů např. jejich přeměnou na kanceláře a ostatní komerční prostoty byl zřejmě přeceňován. Zejména v centrech měst s dopravními problémy je patrný návrat takových prostor zpět k účelu bydlení (často neevidované nájemní bydlení mladých věkových skupin) a naopak vymístění komerčních prostor do moderních dopravně dobře dostupných areálů – subcenter na okraji měst.

3.3. Bytová výstavba v ČR po roce 1990

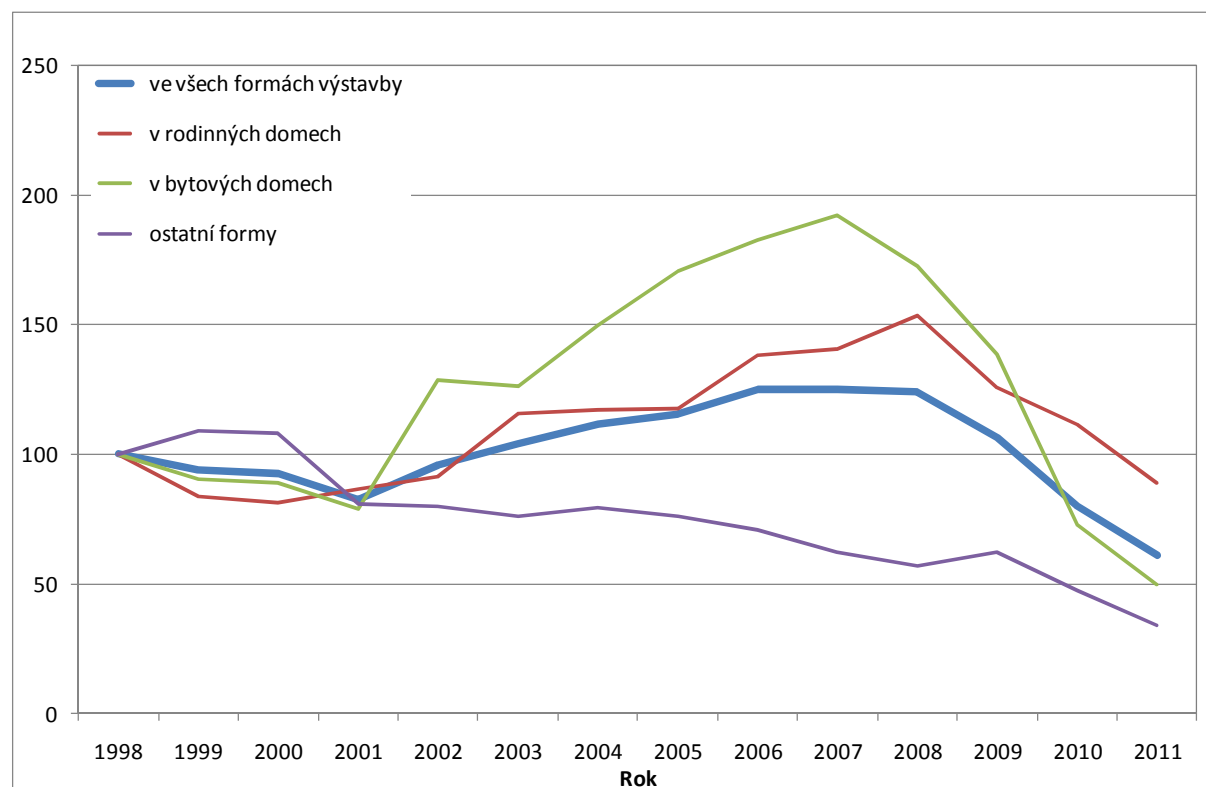
Z údajů o dlouhodobém vývoji počtu dokončených a zahájených bytů v ČR je patrné, že počet dokončených bytů dosáhl minima po r. 1990 (v r. 1995 bylo dokončeno 12662 bytů). Počet zahájených bytů byl minimální v roce 1993 (7454 bytů). Počty zahájených bytů výrazněji a s předstihem reagují na hospodářský pokles, a to především z důvodu délky bytové výstavby. Uvedenou skutečnost ukazují následující dva grafy s počtem dokončených a zahájených bytů od roku 1998 do roku 2011 (rok 2011 byl zařazen i přes omezenou srovnatelnost, jedná se o předběžné údaje za leden až listopad). Vývoj veličin v obou grafech ukazuje časový průběh vlivu recese na bytovou výstavbu v ČR.

Graf č. 1
Dokončené byty v ČR podle základních forem výstavby



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Graf č. 2
Zahájené byty v ČR podle základních forem výstavby



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Počet dokončených bytů v období 1998-2003 s velmi mírnými výkyvy stoupal, zatímco počet zahájených bytů mírně klesal, přičemž až v letech 2002 a 2003 výrazně stoupl. Je otázkou, nakolik zde hrálo úlohu, kromě jiných faktorů, např. očekávání pozitivních dopadů vstupu ČR do EU.

Období let 2003-2006 je obdobím zvýšeného počtu dokončených bytů, v tomto období rostl i počet zahájených bytů, který v roce 2006 dosáhl téměř maxima, 43 750 bytů. O pouhých 50 bytů více bylo zahájeno v roce 2007. Očekávání prosperity bytové výstavby bylo v tomto období značné.

Zajímavý je pohled z hlediska forem bytové výstavby. Výstavba bytových domů je především komerční záležitostí, odráží tržní alokace. V celém sledovaném období vykazuje největší kvantitativní proměnlivost, ale i poměrně vysokou shodu mezi počtem zahajovaných a dokončených bytů. Počet 18171 dokončených bytů v bytových domech v roce 2007 představuje maximum a je cca trojnásobně vyšší než rozsah této formy bytové výstavby v letech 1998-2003. Pokles komerční bytové výstavby (bytů v bytových domech) byl nejvýraznější v roce 2008 v návaznosti na první signály krize na trhu nemovitostí.

Skupina ostatních nemovitostí zahrnuje i rozhodující část bytové výstavby, do které směřuje podpora z veřejných rozpočtů (např. výstavba bytů v penzionech pro důchodce či v nebytových budovách) a v „intenzifikačních“ formách bytové výstavby (nástavbách, přístavbách a vestavbách). Rozsah této formy bytové výstavby dlouhodobě klesal. Je otázkou, nakolik je vhodné do této skupiny znovu směřovat podporu z veřejných prostředků při současném poklesu bytové výstavby.

Výstavba bytů v rodinných domech je dlouhodobě nejstabilnější segmentem bytové výstavby. Pro její územní alokaci jsou omezeně uplatňována kritéria efektivnosti. Počet nově zahájených bytů v rodinných domech po r. 2008 klesá výrazně pomaleji než nově zahajovaných bytů v bytových domech.

Tabulka č. 5

Počet dokončených bytů v letech 2006 – 2010 v ČR a jednotlivých v krajích

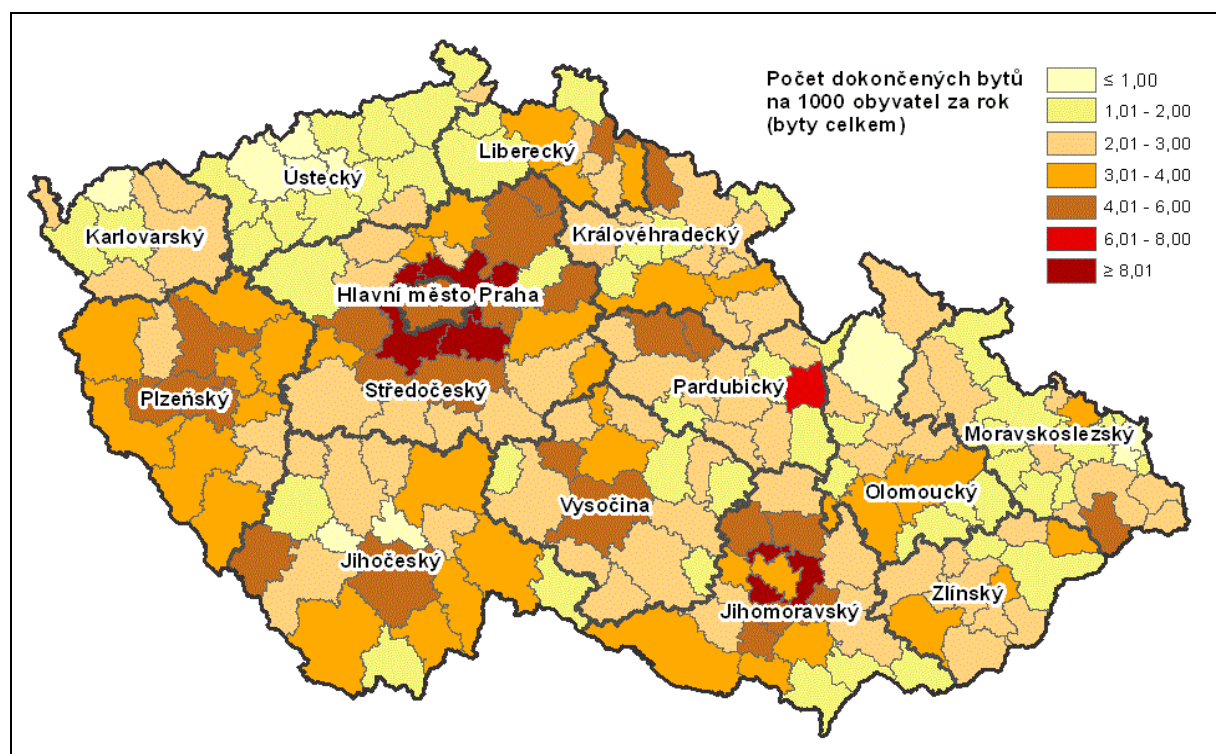
rok	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010
Hlavní město Praha	5 186	9 422	6 328	7397	6 151
Středočeský	5 958	8 598	8 041	7421	7 405
Jihočeský	1 909	2 088	2 707	2149	2 137
Plzeňský	2 067	1 906	2 662	2051	1 903
Karlovarský	638	543	628	512	866
Ústecký	1 119	1 153	993	1087	1 097
Liberecký	1 024	1 198	1 355	1480	1 256
Královéhradecký	1 238	1 796	1 919	1516	1 807
Pardubický	1 515	1 866	1 847	1612	1 644
Vysočina	1 495	1 681	1 729	1416	1 773
Jihomoravský	3 965	6 013	4 553	4928	4 454
Olomoucký	1 306	1 766	1 839	2026	1 648
Zlínský	1 138	1 661	1 326	1894	1 403
Moravskoslezský	1 632	1 958	2 453	2984	2 898
Celkem	30 190	41 649	38 380	38473	36 442

Zdroj: ČSÚ

Údaje o rozsahu bytové výstavby v jednotlivých krajích ukazují koncentraci více než 1/3 bytové výstavby do Prahy a okolí. Na druhé straně je vidět nízký rozsah bytové výstavby v Karlovarském a Ústeckém kraji. Územní diferenciací intenzity bytové výstavby je patrná z následujícího kartogramu. Za povšimnutí stojí vysoká intenzita výstavby v rekreačně atraktivních správních obvodech obcí s rozšířenou působností (ORP) v Krkonoších, na Šumavě či v Beskydech, svědčící o nemalé nové bytové výstavbě pro druhé bydlení.

Kartogram č. 2

Intenzita bytové výstavby v letech 2001 – 2010 ve správních obvodech ORP



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Z následující tabulky je pak patrný územně výrazně odlišný relativní vývoj bytové výstavby. Zatímco první lokální maximum se objevilo v roce 2007 v Praze, v roce 2008 se přesunulo do Královéhradeckého kraje a v roce 2009 a 2010 „setrvalo“ v Moravskoslezském kraji. Zcela mimo tento vývoj stojí Ústecký a Karlovarský kraj, které růst bytové výstavby v ostatních krajích nenásledovaly. Diferencovaný vývoj bytové výstavby v krajích je do značné míry odrazem skutečnosti, že komerční investoři se soustřeďují pouze na malém území (Praha a okolí, vybraná velká města – mezi která nepatří např. Ostrava, ani atraktivní rekreační regiony). Specifika bytové výstavby jednotlivých krajů jsou zjevná a je potřeba je plně vnímat v rámci prognóz potřeby nových bytů. Při současné aktuální datové základně se můžeme pouze domnívat, že výrazným faktorem bytové výstavby je nejen vývoj počtu obyvatel v konkrétním kraji, ale zejména obtížně postihnutelná bytová výstavba pro druhé bydlení. V rámci kolaudace není zjišťováno, zda se do nových bytů někdo skutečně přihlásí k pobytu, jak bude byt ve skutečnosti využíván.

Tabulka č. 6

Relativní změny počtu dokončených bytů v posledních letech v krajích ČR

rok	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010
Hl. m. Praha	100%	182%	122%	143%	119%
Středočeský	100%	144%	135%	125%	124%
Jihočeský	100%	109%	142%	113%	112%
Plzeňský	100%	92%	129%	99%	92%
Karlovarský	100%	85%	98%	80%	136%
Ústecký	100%	103%	89%	97%	98%
Liberecký	100%	117%	132%	145%	123%
Královéhradecký	100%	145%	155%	122%	146%
Pardubický	100%	123%	122%	106%	109%
Vysočina	100%	112%	116%	95%	119%
Jihomoravský	100%	152%	115%	124%	112%
Olomoucký	100%	135%	141%	155%	126%
Zlínský	100%	146%	117%	166%	123%
Moravskoslezský	100%	120%	150%	183%	178%
Celkem	100%	138%	127%	127%	121%
Maximum		182%	155%	183%	178%
Minimum		85%	89%	80%	92%

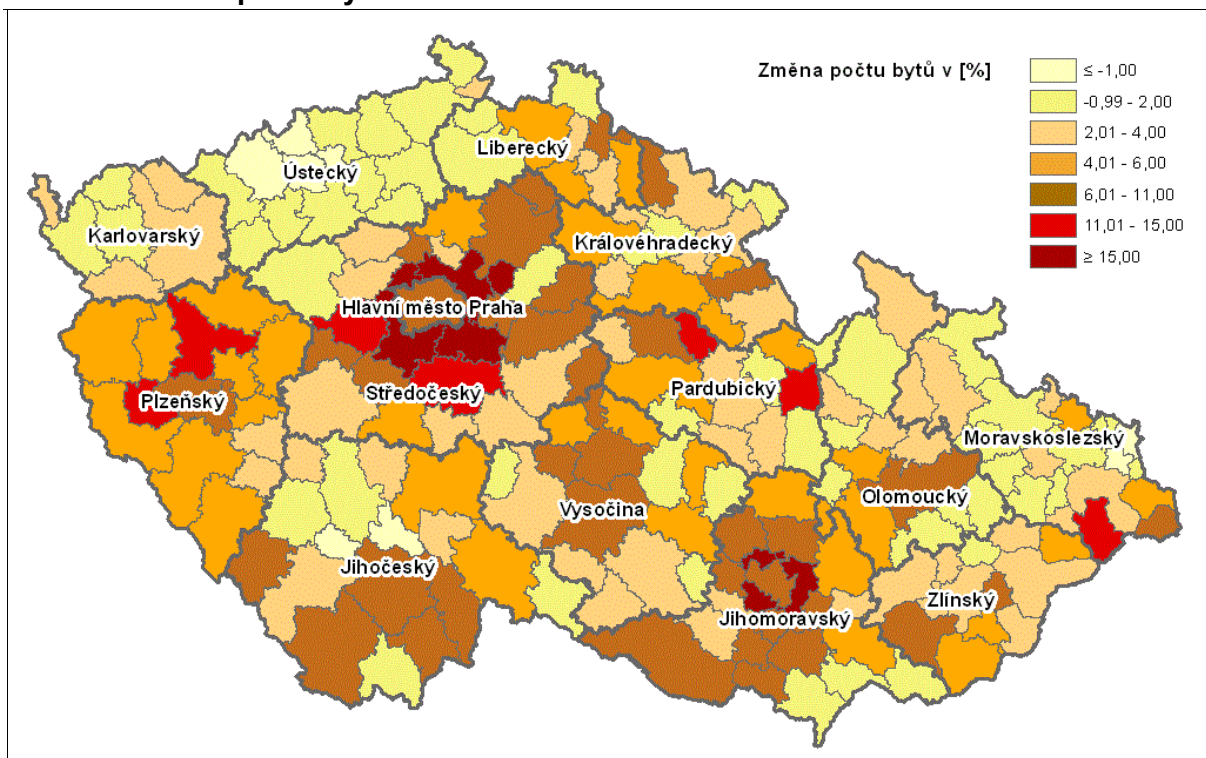
Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

I když je pokles bytové výstavby v období hospodářské recese poměrně výrazný, je neporovnatelný s jejím poklesem po r. 1990. Nicméně se rozdílně promítá do jednotlivých segmentů bytové výstavby, nejrychleji reaguje komerční bytová výstavba, pro kterou je rozhodujícím kritériem její efektivnost, nejpomalejší reakci můžeme pozorovat u staveb nových rodinných domů.

Celkově se pokles oblasti stavební výroby promítá i do poklesu příjmů státního rozpočtu, neboť výstavba bytů v bytových domech má výrazně nižší podíl svépomocné výstavby (a šedé ekonomiky) než výstavba rodinných domů. Pokud jde o regionální hledisko, je patrná výrazná diferenciací vývoje bytové výstavby v jednotlivých krajích v posledních letech. V hospodářsky slabších krajích je patrná malá či zpožděná odezva na celkový vývoj bytové výstavby. Uvedená specifika je nutno mít při sestavování prognóz plně na paměti.

Následující kartogram byl sestaven na základě údajů o bytové výstavbě a odhadu odpadu bytů. Teprve srovnání s definitivními výsledky sčítání z r. 2011 umožní jednoznačné závěry nakolik současná evidence bytové výstavby a metodická východiska evidence bytového fondu podávají věrný obraz o vývoji systému bydlení v intercenzálním období.

Kartogram č. 3 Relativní změna počtu bytů v letech 2001 – 2010



Zdroj ČSÚ, vlastní výpočty a odborný odhad odpadu bytů

4. Faktory potřebnosti podpory nové bytové výstavby v ČR

Jako základní faktory potřebnosti podpory nové bytové výstavby v ČR jmenujeme zejména:

1. Pokles bytové výstavby po r. 1990 v poměru k bytové výstavbě v období let 1970-1990 a zejména s přihlédnutím k jejímu vrcholu kolem roku 1975.
2. Potřeba bytové výstavby v důsledku neuspokojené poptávky po bydlení (například existence pořadníků na byty ve městech), růstu počtu domácností.
3. Zaostávání rozsahu bytové výstavby ve srovnání s jinými zeměmi.
4. Kladné dopady na ekonomiku (multiplikační efekt) z makroekonomického hlediska.

4.1. Pokles bytové výstavby

Po r. 1990 došlo v ČR ke skutečně výraznému propadu bytové výstavby, což je patrné z následující tabulky.

Tabulka č. 7

Bytová výstavba po r. 1990

Rok	Dokončené byty	Zahájené byty	Rozestavěné byty
1990	44 594	61 004	158 840
1991	41 719	10 899	128 228
1992	39 777	8 429	76 836
1993	31 509	7 454	72 356
1994	18 162	10 964	62 117
1995	12 662	16 548	66 172
1996	14 482	22 680	74 726
1997	16 757	33 152	90 552
1998	22 183	35 027	103 191
1999	23 734	32 900	112 530
2000	25 207	32 377	118 785
2001	24 758	28 983	121 705
2002	27 291	33 606	129 609
2003	27 127	36 496	139 132
2004	32 268	39 037	146 801
2005	32 863	40 381	155 202
2006	30 190	43 747	168 825
2007	41 649	43 796	170 972
2008	38 383	43 531	176 120
2009	38 473	37 319	174 966
2010	36 442	28 135	166 659

Zdroj: ČSÚ

Změnu podmínek v posledních letech odráží zejména nízký počet zahájených bytů, jejich pokles v roce 2009 a zejména 2010. Zcela jiné hodnocení však vyvstane, pokud srovnáme nárůst obytné a užitkové plochy na osobu v daném období. Vysoký podíl menších panelových bytů způsobil, že například nárůst obytné plochy byl v období 1980-1991 cca

14%, tedy pouze o 1% vyšší než v následujícím intercenzálním období 1991-2001, kdy došlo k propadu nové bytové výstavby, pokud jde o počet nových bytů. Pokud by byla provedena korekce pro celkové plochy bytu (užitkové) pak nárůst plošné úrovně bydlení byl vyšší než v období 1980-1991. V úvahu nyní nebereme kvalitativní charakteristiky výstavby, které se po r. 1990 zlepšily, tím máme na mysli nástup lepších, energeticky úspornějších technologií i funkčního řešení bytů, nikoli zjednodušenou kritiku panelové technologie. Pokud by dále byl připočten přírůstek ploch bydlení v rámci systému druhého bydlení, pak celkový nárůst plošné úrovně bydlení v období 1991-2001, překoná i období let 1970-1980. Z tohoto upřesněného pohledu je pak nutno **jednostranné hodnocení bytové výstavby pomocí počtu dokončených bytů považovat za zavádějící a zkreslující pohled na minulost.**

4.2. Poptávka po bydlení

Neuspokojená poptávka po bydlení byla dříve a je částečně i dnes odvozována zejména z rozsáhlosti pořadníků na privilegované nájemní bydlení v obecních nájemních bytech a z růstu počtu cenových domácností. Způsob regulace nájemného pokračující po r. 1990, zejména poskytování podpory privilegovaného bydlení (formou regulovaných nájmů i pro domácnosti nevykazující sociální potřebnost), generoval v tomto segmentu „šedý“ sektor nájemního bydlení. Zajímavé je srovnání příspěvku na nájemní bydlení vojákům z povolání, příspěvku na bydlení pro politiky a vývoje výše dávek na bydlení včetně způsobu jejich administrace. Všechny tyto příspěvky dodnes způsobovaly, že i přes obrovský převis nabídky je soukromý nájemní sektor prakticky vyloučen z poskytování „sociálního“ bydlení. Výraznější změny v souvislosti s deregulací nájemného a růstem příspěvku na bydlení jsou však zcela nově patrné po r. 2010, například na Ostravsku. Nájemní bydlení s příspěvkem na bydlení se stalo pro sociálně potřebné běžně realizovatelné. Na legálním trhu bydlení se poprvé objevila rozsáhlá nabídka nájemních bytů. Převis nabídky legálního nájemního bydlení tak tlačí na snížení nájemného.

Současná konstrukce příspěvku na bydlení má řadu nedostatků. Zejména nereflektuje skutečnou výši místně obvyklého (tržního) nájemného, takže příspěvek na nájemné je stejný v obci dané velikostní kategorie u Prahy i Ostravy nebo na Šluknovsku, i když se tržní nájemné u velikostně podobných obcí zásadně liší, a to až v poměru 1:3. Současná podoba příspěvku tak bude stabilizovat bydlení nízkopříjmových domácností v upadajících regionech s vysokou nezaměstnaností, jinými slovy zde bude výhodná, a to i pro poskytovatele nájemního bydlení. Taková dávka do budoucna nebude podporovat pohyb za prací, tedy přesun za bydlením směrem do dražších regionů s vyšší nabídkou pracovních příležitostí. Zde se ukazuje nutnost monitoringu tržního nájemného na úrovni obcí tak, aby dávky v oblasti bydlení mohly být lépe nastaveny se znalostí místně obvyklého nájemného, aby podporovaly sociální mobilitu i mobilitu za prací.

Následující tabulka dokumentuje vývoj a strukturu dávek státní sociální podpory, v jejichž rámci se příspěvek na bydlení vyplácí. Jejich podíl rychle roste, je však kompenzován poklesem „pronatalitních“ dávek (přídávku na dítě a zejména rodičovského příspěvku). Počet vyplacených příspěvků dosáhl v prvním pololetí r. 2011 138,5 tis., vzhledem k předchozímu pololetí vzrostl o 18%. Jeho průměrná výše dosáhla 2700 Kč, ve srovnání s 1. pololetím roku 2010 byla o 12% vyšší. Cca 400 mil. Kč za 1. pololetí 2011 představuje doplatek na bydlení (v rámci dávek pomoci v hmotné nouzi), v průměru pro cca 25 tis. domácností. Z uvedených údajů vyplývá, že podíl domácností dosahujících na sociální dávky v oblasti bydlení je v ČR stále poměrně nízký, v řádu několika procent (3-4%) z cca 4 mil. bytových domácností. Tyto domácnosti jsou však významně územně koncentrovány, zejména ve větších městech a vybraných krajích (Ústecký, Moravskoslezský, Karlovarský a Liberecký).

Nastavení sociálních dávek na bydlení bude v dalších letech velmi významným faktorem pro vývoj poptávky po bydlení, který bude mít dopad na rovnováhu celého systému. Je možné předpokládat, že v případě plné deregulace nájemného bude příjemcem těchto dávek i více než 10% domácností a polovina všech bydlících v nájemních bytech. Politická rozhodnutí státu tak budou do značné míry i nadále determinovat poptávku, zvyšovat úroveň nájmu a „držet“ ceny bytů a bytových domů. To se naprosto jednoznačně promítne do nové bytové výstavby a prognózy by měly i tyto výchozí podmínky vzít v úvahu.

Tabulka č. 8

Výdaje na dávky státní sociální podpory

Druh dávky	1. pololetí 2010		1. pololetí 2011		Meziroční index v %	
	v mil. Kč	v %	v mil. Kč	v %	nominální	reálný ¹⁾
Dávky celkem	20 589,5	100,0	18 359,3	100,0	89,2	87,6
v tom:						
Přídavek na dítě	2 013,0	9,8	1 814,5	9,9	90,1	88,5
Rodičovský příspěvek	14 048,9	68,2	13 039,4	71,0	92,8	91,2
Sociální příspěvek	1 557,1	7,6	503,6	2,7	32,3	31,7
Příspěvek na bydlení	1 682,4	8,2	2 244,4	12,2	133,4	131,0
Porodné	784,3	3,8	220,5	1,2	28,1	27,6
Pohřebné	8,6	0,0	7,7	0,0	89,5	87,9
Dávky péčovské	495,2	2,4	529,2	2,9	106,9	105,0

Zdroj: MPSV

¹⁾ při použití indexu spotřebitelských cen 101,8 %

Současná situace je výrazným krokem vpřed z hlediska posílení sociálního zacílení veřejných podpor v oblasti bydlení. Ukázalo se, že existuje značná potenciální nabídka bytů k pronájmu za legálních podmínek. Tímto není opomíjená skutečnost, že vždy budou existovat specifické skupiny obyvatel z hlediska bydlení, kterým bude nutné poskytovat další druhy pomoci v oblasti bydlení (ze sociálně zdravotních či jiných důvodů). Tato skupina je však malá, ale není okrajová z hlediska zájmu státu a obcí, potřebuje proto nabídku velmi cílených a specifických programů. Z hlediska zacílení jednotlivých druhů veřejných podpor se situace v posledních letech zlepšila a tato skutečnost se odráží i v nové Koncepci bydlení ČR do roku 2020 (MMR ČR, kterou dne 13. července 2011 schválila vláda ČR na svém jednání – usnesení vlády č. 524).

V návaznosti na výhledy vývoje systému bydlení je závažné, že dosud neexistuje hlubší analýza dopadů regulace, distorzí a transferů užitků v rámci sociálního bydlení po roce 1990 i před ním. Nejde však jen o to, že užitky v oblasti bydlení se transferují k bohatým lidem a nejsou zdaňovány, ale že není zřejmá jejich hodnota. To zakládá mylnou představu o příjmech domácností a navazujících makroekonomických bilancích. Obce či veřejné instituce nevnímají transfery (užitky, zdroje), které spotřebovávají, rozdělují či nevyužívají. Obce mají stále spíše jen teoretickou legislativní povinnost péče řádného hospodáře, vedení správy, evidence a kontrolu nemovitostí ve svém vlastnictví. V ČR zřejmě neexistuje žádná obec, která by si vyčíslila hodnotu transferů majetku a příjmů v důsledku regulace nájemného či privatizace bytů na jejím území.

Silně zjednodušujícími se jeví argumenty, odvozující koupěschopnou poptávku po bydlení z „oficiálních“ příjmů domácností. Například je možno odvodit poměrně silnou hypotézu, že **extrémní rozsah bytové výstavby v Praze** a okolí je z velké části způsoben skutečností, že

řada pražských domácností v regulovaném nájmu získávala transfer 5-15 tis. Kč měsíčně po řadu let po r. 1990, či přímo získala privatizací majetek 1-3 mil. Kč. Ve srovnání se situací v jiných městech a regionech se jednalo o impuls zásadní, který značně prohloubil regionální disparity v systému bydlení, tím, že byla podporována nová bytová výstavba i v okolí Prahy.

4.3. Zaostávání rozsahu bytové výstavby ve srovnání s jinými zeměmi

Často uváděné zaostávání plošné úrovně bydlení je zdůrazňováno především ve vztahu k sousedním zemím – Německu a Rakousku. Základním nedostatkem takového srovnání je výrazný rozdíl v hospodářském výkonu ekonomik uvedených zemí a ekonomiky ČR, který neumožňuje konzistentní pohled na celou problematiku. Problémový však není jen přepočítání HDP, mezd a kupní síly, ale i porovnatelnost vlastních údajů o bydlení – především je obtížné zjistit, nakolik je do bydlení v jednotlivých zemích započítáno druhé bydlení. V následující tabulce je použit údaj o počtu trvale obydlených bytů ze sčítání v roce 2001, v ČR bez započtení neobydlených bytů (z nichž pouze cca 10-15% je neobyvatelných) a dalších objektů druhého bydlení.

Tabulka č. 9

Vybrané ukazatele úrovně bydlení v evropských zemích

Země	Počet obyvatel		Počet bytů celkem	Počet místností	Počet obyvatel celkem
	na byt	na místnost			
Česká republika	2,67	0,94	3 827 678	10 841 063	10 230 060
Estonsko	2,55	0,97	537 907	1 417 249	1 370 052
Finsko	2,26	0,57	2 295 380	9 046 137	5181115
Francie	2,46	0,64	23 808 072	91 897 840	58 513 700
Irsko	3,01	0,55	1 279 617	6 962 375	3 851 905
Itálie	2,63	0,63	21 653 288	90 994 390	56 995 744
Kypr	3,10	0,55	222 393	1 257 076	689 565
Lichtenštejnsko	2,64	0,58	12 601	57 326	33 307
Litva	2,93	1,12	1 190 642	3 108 520	3 483 972
Lotyšsko	2,99	1,25	795 700	1 907 719	2 377 383
Lucembursko	2,60	0,49	169 198	892 199	439 539
Maďarsko	2,74	1,06	3 723 509	9 649 227	10 198 315
Nizozemsko	2,48	0,48	6 456 036	33 162 204	15 985 538
Norsko	2,30	0,56	1 961 548	8 119 156	4 520 947
Polsko	3,29	0,89	11 632 692	42 861 859	38 230 080
Portugalsko	2,92	0,63	3 551 229	16 395 766	10 356 117
Rakousko	2,42	0,51	3 315 347	15 753 548	8 032 926
Rumunsko	3,03	1,16	7 165 792	18 638 816	21 680 974
Řecko	3,10	0,77	3 531 968	14 150 703	10 934 097
Slovensko	3,26	1,01	1 650 540	5 313 357	5 379 455
Slovinsko	2,95	1,04	665 111	1 892 864	1 964 036
Švýcarsko	2,41	0,63	3 027 829	11 656 819	7 288 010
Velká Británie	2,41	0,45	24 388 467	129 337 741	58 789 200

Zdroj: ČSÚ, Mezinárodní výsledky sčítání lidu, domů a bytů, publikace Kód: 4134-06

Lze předpokládat, že až do II. světové války byl vývoj v ČR a Rakousku velmi podobný. Podmínky po II. světové válce byly z hlediska úrovně bydlení v ČR výrazně lepší. Po korekci ploch druhého bydlení [Lux, Kuda (eds.), 2008: 158-159] je průměrná užitková plocha bytů v ČR cca o 1/5 nižší než v Rakousku. Na druhé straně je vyšší než na Slovensku a výrazně

vyšší než v Polsku. Průměrná plošná úroveň systému bydlení v zásadě odpovídá průměru zemí EU, avšak výrazně zaostává hospodářský výkon ČR, měřený úrovní HDP.

Uvedená korekce ploch však nebrala v úvahu další skutečnost a to, že průměrná celková plocha bytů v rodinných domech byla ve sčítání 2001 deklarována na úrovni 96,7 m², po přepočtu 115 m²/rodinný dům (v rodinném domě bylo v průměru 1,19 bytů). Analýzy inzerátů v realitním tisku již v minulosti naznačovaly, že plocha bytů v rodinných domech je zřejmě výrazně podceněna, v průměru o 30 m². Vysvětlením je hypotéza, že občané při sčítání deklarují zejména v rodinných domech menší plochy bytů. Tuto skutečnost potvrzují dostupné údaje ČSÚ o kubatuře a ploše rodinných domů. Průměrná velikost RD v rámci převodu nemovitostí (na základě podrobných znaleckých posudků) z r. 2007 byla 699 m³, pokud předpokládáme, že na 1 m² užitkové plochy bytu připadá 5 m³ obestavěného prostoru, pak tyto RD měly plochu 140 m². V r. 2001 bylo ve sčítání zjištěno 1 632 tis. obydlených bytů v rodinných domech, v těchto rodinných domech je možno uvažovat o existenci cca 50 mil. m² celkových ploch, které nebyly deklarovány, nejsou zahrnuty v současných bilancích. **Celkově se jedná o zásadní hypotézu zvyšující bilanci ploch pro bydlení v řádu cca 10%, která je podpořena poměrně silnými argumenty.** Její verifikace bude pouze částečně možná na základě výsledků sčítání. Realitu by přiblížilo například místní výběrové šetření ploch pro bydlení v několika vybraných obcích ČR. Pokud by byla provedena další korekce celkových ploch v případě rodinných domů, pak by se celková průměrná velikost ploch bytů na osobu přiblížila poměrům v Rakousku.

V roce 2001 byla průměrná plocha bytů v bytových domech 61,1 m²/byt, průměrná velikost převáděných bytů je prakticky stejná, průměrná inzerovaná plocha při prodeji je cca o 10% vyšší. Proto je možné předpokládat, že korekce ploch za byty v bytových domech není nutná.

Tabulka č. 10
Úroveň bydlení v okolních zemích

	Rok	m ² /osobu	m ² /byt	Bytů/1000 obyvatel
ČR	2001	32,9*	76,3	427
Polsko	2002	22,2	68,2	330
Slovensko	2001	26,0	56,1	310
Rakousko	2003	38,3	93,9	404
Německo	2002	40,1	89,7	472

Zdroj: Statistika bydlení v EU v roce 2005/2006, vlastní výpočet* korekce druhého bydlení (nikoliv podhodnocení deklarace obytných ploch)

Při posuzování bytové výstavby v ČR je zajímavý i doplňující pohled na **nízký podíl výstavby nových bytů na stavební produkci**. Intenzita bytové výstavby (mimo období kolem roku 2005) se od ostatních zemí východní Evropy výrazně nelišila, i přesto je vykazován velmi nízký podíl bytové výstavby na stavební produkci v ČR.

Tabulka č. 11
Podílu bytové výstavby na stavební produkci zemí západní, východní Evropy a ČR a jeho vývoj v období let 1990-2006 v %

Rok	Západní Evropa	Východní Evropa	ČR
1990	45,5	31,2	12,6
1995	49,1	20,1	7,9
2000	47,5	23,8	15,1
2006	48,7	25,0	12,4

Zdroj: STRATEGIE VIZE ČESKÉHO STAVEBNICTVÍ DO ROKU 2015

Podle Strategie – vize českého stavebnictví do roku 2015 se intenzitou stavění v roce 2005 (v paritě kupní síly) zařadila ČR na 12. místo v pořadí ze srovnávaných 19 zemí Euroconstructu a předstihla takové západní země jako je SRN, Belgie a Velkou Británii. V bytové výstavbě je intenzita stavění v ČR na 39,9 % evropského průměru, v nebytové výstavbě tento průměr převyšuje o 49,7 % a v inženýrské produkci dokonce o 55,3 %.

Nesrovnalost mezi intenzitou bytové výstavby a vykazovaným finančním objemem je možné do značné míry vysvětlit skutečností, že v zemích východní Evropy má stále významný podíl svépomocná výstavba bytů (zejména rodinných domů na venkově), neevidovaná ve finančních výkonech stavebnictví. Překvapením však je, že by rozsah této „šedé“ bytové výstavby mohl být vyšší než průměr zemí bývalé východní Evropy. Opět se tak potvrzuje zkušenost z reálné ekonomiky, že značná část investic v oblasti bydlení je běžně neevidovaná, podobně jako přírůstky či úbytky bytů.

Rychlý růst výkonů stavebnictví kolem roku 2008 byl zřejmě pouze špičkou ledovce, o výkonech by možná lépe svědčil přírůstek počtu zahraničních migrantů z východní Evropy, kteří omezili růst mezd ve stavebnictví v ČR i cen stavebních prací. Mnoho obyvatel, individuálních stavebníků, má zkušenost, že hodinová sazba (čistá mzda, kterou často „hradili na ruku“) je u dobrého obkladače kolem 300 Kč/hod. Realita stavební výroby se nejen v ČR zřejmě liší od popisu reality v bilancích HDP, i když i zde se situace zvolna zlepšuje (viz revize HDP prováděné ČSÚ zejména s odvoláním na metodiku EU). O přehřátí celého segmentu stavebnictví tak mnohem lépe svědčí například prodej cementu (nikdo ho nevyrobí „na koleně“, mimo systém evidence a zdanění) nebo průměrná mzda zedníka na černém trhu (kterou je však možné podchytit výrazně obtížněji).

4.4. Kladné dopady podpory bytové výstavby na ekonomiku

V rámci Nové koncepce bydlení do r. 2020 (MMR, 2011) zpracovala společnost Deloitte studii, která modeluje návratnost peněz vynaložených z veřejných rozpočtů na jednotlivé druhy podpory bytové výstavby. Jedna koruna vložená do podpory vyvolává různou odezvu ve svých přínosech pro veřejné rozpočty. Výsledky studie jsou velmi cenné, i když otázkou zůstává šíře zahrnutých dopadů, vyvolaných a podmiňujících investic, dlouhodobých dopadů a externalit. Obecně jsou takové modely zjednodušením reality a mají řadu odpůrců i v ekonomické teorii. Nelze zjednodušeně předpokládat, že investice ze státního rozpočtu přinese například dvojnásobný výnos. Státy by pak mohly vyřešit příjmovou stránku jakéhokoli rozpočtu – „jen správně investovat“. Výnosy investorů v řádu procent jsou dnes realitou mnoha vyspělých ekonomik. U těchto modelů je cenné to, že je možné srovnávat především **relativní efektivnost jednotlivých druhů veřejných podpor, tedy, která z podpor je více či méně efektivní.**

Tabulka č. 12

Přínos státní podpory do státního a dalších veřejných rozpočtů

Podpora	Do státního rozpočtu	Do ostatních veřejných rozpočtů	Celkem
NOVÝ PANEL – úroková dotace (jednorázová alokace)	101,4 %	7,7 %	109,1 %
NOVÝ PANEL – úroková dotace (průběžná alokace)	126,7 %	9,6 %	136,4 %
NOVÝ PANEL – zvýhodněná záruka za úvěr	244,6 %	20,8 %	265,4 %
Podpora výstavby nájemních bytů pro osoby s nízkými příjmy či handicapem	59,3 %	5,5 %	64,9 %
Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu	148,9 %	6,6 %	155,5 %
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů	136,0 %	3,3 %	139,3 %
Ručení za investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů	263,6 %	27,8 %	291,4 %
Podpora oprav vad způsobujících havarijní stav panelových bytových domů	44,5 %	4,2 %	48,6 %
Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let	33,8 %		33,8 %
Podpora výstavby podporovaných bytů	37,8 %	3,5 %	41,3 %
Podpora regenerace panelových sídlišť	39,1 %	3,7 %	42,7 %
Podpora oprav domovních olověných rozvodů	57,0 %	5,3 %	62,4 %
Podpora výstavby technické infrastruktury	96,8 %	9,1 %	105,9 %

Zdroj: Deloitte. Poznámka: Procento udává, kolik se vrátí z každé koruny vynaložené na příslušnou podporu

Prezentované výsledky studie jsou přehledné, dokumentují i použité metodické přístupy a omezení některých vstupních odhadů, přístupů. Velmi cennou skutečností je jednoznačné **relativní srovnání dopadů jednotlivých forem podpory mezi sebou, z něhož je patrné:**

- **Nejefektivnějším nástrojem podpory jsou finanční záruky a se značným odstupem pak úvěry občanům, eventuálně úrokové dotace. Většinou nástroje, které nejsou finančně náročné.**
- **Nejméně efektivním nástrojem je podpora hypotečního úvěrování a přímá podpora výstavby bytů.**

Z tabulky je patrné srovnání pouze v oboru bytové výstavby. Jak by však srovnání dopadlo, pokud by byly prostředky použity například pro rozvoj výrobních oborů, nebo zdravotnictví? Je obtížné najít místa nejefektivnější alokace podpory z veřejných prostředků, podobně jako nejefektivnějších investic. Efektivnost investic je rozhodujícím kritériem pro podnikatelské subjekty. Politicky řízené subjekty mohou legálně uplatňovat i jiná výchozí kritéria, i z ekonomické reality je však nezbytné vycházet.

Po r. 2008, kdy začaly klesat ceny nemovitostí na bydlení, je velmi problematické obhájit další růst nabídky (výstavby nových bytů). Obzvláště pokud vycházíme z předpokladu, že bytů je v ČR více než by odpovídalo výkonu ekonomiky. V následující tabulce je uveden vývoj výdajů na bydlení podle jednotlivých ministerstev a hlavních typů podpory (zdroj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020, MMR a SFRB, KPMG Česká republika, s.r.o.).

Tabulka č. 13

Výdaje státu na podporu bydlení v období 2005 – 2010

(skutečnost v mil. Kč, pokud není uvedeno jinak)

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
MMR celkem	2 060	1 280	964	462	596	563
Podpora stavebního spoření	16 086	15 772	14 976	14 220	13 262	11 743
Odpočet úroků z úvěrů	x	x	x	3 124	4 380	5 515
MF celkem	16 696	16 310	15 261	17 717	17 921	17 458
Příspěvek na bydlení+doplatek od 2007, 2010 – leden až září	2 459	2 287	2 088	2 092	2 792	4 207
MPSV - celkem	2 531	2 362	2 161	2 167	2 860	4 207
MV - celkem - Zabezpečení integrace azylantů	14	16	12	9	16	12
MŽP - SFŽP - Zelená úsporám	0	0	0	0	3	1 999
SFRB celkem	3 792	3 949	4 106	2 772	2 005	1 902
HDP mld. Kč	2 984	3 222	3 536	3 689	3 626	3 670
celkem podpora bydlení v mil. Kč	25 092	23 918	22 504	23 127	23 401	26 141
podíl podpor celkem	0,84%	0,74%	0,64%	0,63%	0,65%	0,71%
celkem bez stavebního spoření mil. Kč	9 006	8 146	7 528	8 907	10 139	14 398
podíl bez stavebního spoření	0,30%	0,25%	0,21%	0,24%	0,28%	0,39%

Z předchozí tabulky je patrné, že zásadní položkou, **představující v ČR v uplynulých letech i více než polovinu podpory státu do oblasti bydlení, bylo stavební spoření.** Otázkou je, nakolik stavební spoření představovalo nástroj podpory bydlení a nakolik nástroj podpory krátkodobého spoření. Do značné míry je příkladem nástroje, u něhož „nikdo“ nečekal obrovskou finanční zátěž veřejných rozpočtů (podobně jako např. u různých ekologických programů v současnosti). Pro budoucnost je nepříliš jisté jak se tento produkt bude vyvíjet, zda nebude výrazněji účelově vázán. Eventuální úvahy o zrušení podpory stavebního spoření jsou snad pouze okrajovým projevem, který nebere v úvahu ani náklady na založení, ani na zrušení funkčního systému, který má široký dopad (cca 4,5 mil smluv). Vytváří jednu z alternativ pro výnosné uložení peněz – atraktivní spoření nízko i středněpříjmových domácností, které by jinak byly z velké části směřovány do spotřeby či nákupu nemovitostí, pochopitelně s důsledky pro růst poptávky a cen bydlení.

Pokud jsou odečteny výdaje na stavební spoření, pak je patrný poměrně nízký podíl ostatních výdajů na podporu bydlení vzhledem k hrubému domácímu produktu. Základní tendencí je dlouhodobý pokles různých forem přímých dotací (široce zaměřených dotací na cihlu) a přechod k cílenějším a finančně efektivnějším formám podpory. Tento vývoj je v souladu Koncepcí bydlení ČR do roku 2020.

Poměrně novým jevem je nárůst výdajů MPSV v oblasti bydlení, zejména příspěvku na bydlení. I po nezbytné optimalizaci těchto dávek budou v deregulovaném nájemním systému tvořit významnou dlouhodobou položku veřejných podpor s jednoznačným sociálním zacílením. Růst váhy této formy podpory bydlení předpokládá zásadní tržně konformní opatření. V systému bydlení bude mít tento fakt dopad zejména na segment nízkopříjmových

domácností. Do značné míry jde o změnu vnímání domácností a odvracení se od jednoznačné preference vlastnického bydlení k nájemnímu bydlení.

Příkladem finančně náročné podpory nové bytové výstavby, navíc v situaci, kdy je bytů relativně nadbytek, je odpočet úroků z úvěrů. Tento nástroj je navíc zaměřen zejména na příjmově nadprůměrné domácnosti.

Nakonec je nutno jednoznačně říci, že programy na podporu výstavby nových bytů po r. 2000 výrazně přehodnotily míru zacílení, a k extrémům, jako například podpora výstavby luxusních, apartmánových bytů v horských střediscích, již nedochází.

5. Charakteristiky trhu nemovitostí v ČR

Systém bydlení je charakteristický značnou setrvačností, která vyplývá jak z demografických procesů, tak i ze stavebně technických vlastností bytů. Pro účely analýzy a prognózy bydlení je pak nezbytné počítat s dlouhodobým vývojovým kontextem systému bydlení.

5.1. Vývojové charakteristiky

Bydlení na začátku 20. století bylo v českých zemích pod tlakem končící demografické a vrcholící průmyslové revoluce. S poklesem zaměstnanosti v zemědělství prudce rostla poptávka po bydlení ve městech, která poskytovala výrazně atraktivnější pracovní příležitosti. Města byla pod silným tlakem migrantů. Pouze část průmyslových odvětví poskytovala zároveň s nabídkou práce i nabídku nájemního bydlení (dělnické kolonie). Nájemní bydlení bylo velmi drahé vzhledem k výdělkům, což dokumentuje následující tabulka.

Tabulka č. 14

Vývoj volného a regulovaného nájemného v ČR v letech 1914-1967

	Ceny nájmu bytu – 1 pokoj s kuchyní, přepočtené na potřebnou pracovní dobu				
Rok	1914	1937	1953	1960	1967
Počet pracovních hodin	66,40	57,53	9,50	8,58	10,00

Zdroj: Hospodářský a společenský vývoj Československa, státní statistický úřad, SEVT, Praha 1968, vlastní výpočty

Až do II. světové války se systém bydlení vyvíjel podobně jako v ostatních okolních zemích, zejména bývalé západní části Rakousko-Uherska (Předlitavska). Zejména Čechy, částečně i Morava, patřily k nejvyspělejšími zemím mocnářství s postupně se rozvíjejícím trhem bydlení. Na druhé straně však ČR výrazně hospodářsky zaostávala zejména ve srovnání s Německem, Anglií a Beneluxem. Trh nájemního bydlení nebyl regulován. Situace v oblasti bydlení byla už během I. světové války vnímána jako krizová, následovala regulace trhu nájemního bydlení, která byla zavedena v roce 1917. Po první světové válce došlo k postupnému rozvoji bytové výstavby, která dosáhla v letech před hospodářskou krizí velmi vysoké intenzity. Regulace nájemného byla postupně uvolněna a **před druhou světovou válkou fungoval v ČR poměrně rozsáhlý trh nájemního bydlení.** Plošné a kvalitativní rozdíly v úrovni bydlení byly velmi vysoké, což bylo příčinou sociálního napětí ve společnosti.

Druhá světová válka přinesla řadu přímých, politicky motivovaných zásahů do oblasti bydlení a s nimi i faktický konec trhu s byty na našem území. Znovu byla zavedena regulace nájmu, část obyvatelstva, zejména židovského, byla o své byty oloupena. V důsledku odsunu, především německých obyvatel, došlo po II. světové válce k uvolnění rozsáhlého bytového fondu. Takto vzniklý přírůstek bytů byl v ČR větší než úbytek bytů v důsledku válečných škod. V ČR tím došlo k výraznému zvýšení disponibilního fondu ve srovnání s okolními státy, které vykázaly v důsledku druhé světové války zhoršení plošné

úrovně bydlení (Polsko, Německo). Značná část tohoto bytového fondu vytvořila základ pozdějšího vzniku rozsáhlého druhého bydlení (v 60. letech minulého století).

Padesátá léta minulého století přinesla výrazné omezení trhu bydlení. Na konci padesátých let minulého století byla rozvinuta bytová výstavba financovaná zcela z veřejných zdrojů nebo s jejich výraznou podporou (družstevní výstavba). **Intenzivní panelová bytová výstavba vrcholila v období let 1970-1980.** Ukazuje se, že tato výstavba je dodnes často přeceňována z hlediska svého rozsahu (jednalo se o plošně menší byty v bytových domech), a byla podceňována s ohledem na odhadovanou životnost, tudíž i svou tržní hodnotu (pokud byla alokována v atraktivních místech). Postupně došlo k rozvoji šedého a černého trhu s bydlením, který v některých formách přetrvává až do současnosti (např. pořadníky na byty s regulovaným nájemným). Byla podporována družstevní bytová výstavba a s různou intenzitou podpory i individuální (většinou svépomocná) výstavba rodinných domů. Míra podpory individuální bytové výstavby byla obecně nejnižší, gradovala v podobě opatření na konci 80. let, nepřekročila však 50% hodnoty nákladů (úvěry s úrokem 2,7%, zatímco u družstevní výstavby se jednalo o úvěry s úrokem 1,7% ročně a dotace této výstavby byla na cca 60-75% skutečných nákladů). Současná privatizace bytového fondu na úrovni cca 10% tržní ceny tak představuje výrazný politický zásah do transferu majetku. Opakování transferů v takovém rozsahu je v běžných ekonomických podmínkách nemožné.

V ČR postupně od šedesátých let minulého století vznikl fenomén individuální rekreace, především výstavby soukromých rekreačních chat (v období 1960-1990), nemající svým rozsahem a formami v zahraničí obdobu. Tento fenomén poměrně neočekávaně pokračuje i po r. 1990. Došlo k poklesu zájmu o zahrádkářské chaty a chaty v chatových osadách, ale na druhé straně roste zájem o bydlení v renovovaných rekreačních chalupách v kvalitním rekreačním prostředí a o výstavbu apartmánových bytů. Tato výstavba je koncentrovaná do několika nejatraktivnějších lokalit v ČR (Krkonose, Železná Ruda, Čeladná) a z části byla realizována i s podporou z veřejných zdrojů. Rekreační bydlení je součástí dynamicky rostoucího segmentu druhého bydlení, které se rozvíjí zejména ve městech. **Růst druhého bydlení byl po r. 1991 relativně rychlejší než růst trvalého (prvního) bydlení.**

Dochází ke změnám hodnotových preferencí obyvatel. Vnímání rekreačního prostředí a kvalitního životního prostředí jako jednoznačné hodnoty z hlediska bydlení se prosazuje u stále větší skupiny obyvatel, zejména v posledních desetiletích. Zásadním faktorem je růst automobilizace a hybnosti obyvatel. Obecným trendem je suburbanizace, přesun zájmu o bydlení v atraktivním a dopravně dobře napojeném zázemí měst. Dopravní zahlcení center měst a především neschopnost řešit tyto problémy (například parkování v centrech měst) jsou jednou z příčin vzniku subcenter v dobře dopravně dostupných lokalitách. Ve velkých sídlištích se díky nízké hustotě zástavby mnohem lépe řeší dopravní problémy než v centrech měst a lokalitách se starší zástavbou. I proto se ceny bytů na panelových sídlištích se výrazněji neodlišují od cen srovnatelných bytů.

Zajímavý rozdíl lze nalézt mezi představami obyvatel, deklarovanými v různých průzkumech, a jejich reálným chováním. Např. ještě před rokem respondenti uváděli, že by chtěli nejraději bydlet v jihočeském regionu. Zároveň byly možnosti bydlení na sídlištích hodnoceny velmi negativně a logicky byl očekáván propad cen panelových bytů a růst cen v Jihočeském kraji. Skutečnost je však taková, že propad cen panelových bytů se nekonal a Jihočeský kraj stále

nepatří z hlediska bydlení v ČR k těm nejdražším. „Hlasování peněženkami“ dopadlo jinak než obecné očekávání vývoje.

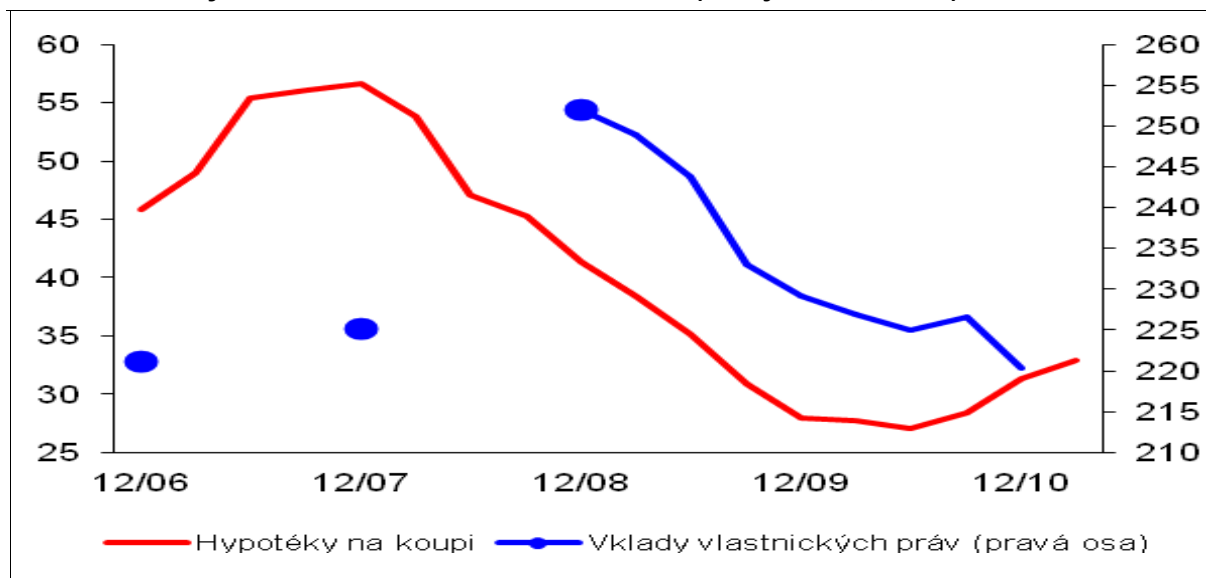
Zhodnocení zásadních faktorů dlouhodobého vývoje systému bydlení vede k závěru, že fyzická dostupnost bydlení v ČR jako celku byla po r. 1945, ve srovnání s okolními zeměmi a situací v ČR před rokem 1938, relativně dobrá, vezmeme-li v potaz výkon ekonomiky a dopadu válečných událostí na systém bydlení v okolních zemích. Všechny uvedené skutečnosti a historické souvislosti do značné míry ovlivňují i současnou situaci v oblasti bydlení v ČR, zejména velký rozsah druhého bydlení.

5.2. Charakteristiky velikosti trhu

Rozhodujícím pro vývoj trhu s bydlením v ČR je segment starších bytů, ve kterém je realizováno cca 99% nájemního bydlení i většina prodeju bytů (více než 90%).

Přesné údaje o rozsahu prodejních transakcí, zejména o jejich finančním objemu, nejsou v ČR běžně k dispozici. Tyto údaje však existují z velké části v rámci správy daně z převodu nemovitostí (Ministerstvo financí ČR). Počet transakcí na nemovitostním trhu a srovnání s počtem hypoték na trhu dokumentuje graf převzatý z nejnovější zprávy o finanční stabilitě ČNB.

Graf. č. 3 Počty transakcí na nemovitostním trhu (zdroj – ČNB, 2011)



Zdroj: ČÚKZ, FINCENTRUM HYPOINDEX

Pozn.: Vklady vlastnického práva pouze k budovám a jednotkám (bytům).

V následující tabulce je uveden vývoj daňového inkasa daně z převodu nemovitostí, přičemž daň dědická a darovací tvoří pouze cca 3% z celkového objemu této daně v ČR.

Tabulka č. 15

Vývoj daně z převodu nemovitostí, dědické a darovací (trojdani)

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Výběr daně v mil. Kč	5 439	5 834	7 171	8 025	9 461	7 494	7 788	9 774	9 950	7 809	7 453
Index v % r.2000=100%	100,0	107,3	131,8	147,5	173,9	137,8	143,2	179,7	182,9	143,6	137,0

Zdroj: Informace o činnosti daňové správy ČR r. 2005 a 2010, vlastní výpočet

Vývoj inkasa daně z převodu nemovitostí byl v roce 2005 výrazným způsobem ovlivněn zákonem č. 420/2003 Sb., kterým se s účinností od 1. 1. 2004 změnil zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Hlavní příčinou byla skutečnost, že došlo ke snížení sazby této daně z 5 na 3%.

Pokles na trhu s nemovitostmi se projevil snížením počtu převodů nemovitostí a celkového výnosu daně v důsledku snížení cen nemovitostí po r. 2008. Zpětně z výběru daně je možné usuzovat na celkovou hodnotu transakcí – převodů. Při sazbě daně 3% je možné brát v úvahu převody v hodnotě vyšší než 330 mld. Kč v r. 2008, spíše však vyšší než 350 mld. Kč, protože část převodů je osvobozena od daně. V úvahu je nutno brát i postupy daňové optimalizace, snižující daňový základ. Problémem je dostupnost podrobnějších údajů o „trojdani“, členěných podle jednotlivých druhů nemovitostí a územních jednotek. Menší slabinou je skutečnost, že neobsahuje převody bytů mezi developery a prvonabyvateli. Uvedený segment trhu není zase tak velký a je poměrně dobře zmapován. Také velké komerční nemovitosti mění vlastnictví mimo tuto evidenci, v rámci prodeje podniků.

Podle ČSÚ (bylo v období 2006-2008 uskutečněno 49 294 převodů rodinných domů, což činilo v přepočtu na 1 000 obyvatel 1,6 převodu ročně. Dále bylo uskutečněno 65 987 převodu bytů (2,1 převodu na 1 000 obyvatel). Současně je novou bytovou výstavbou postaveno více než 30 000 bytů ročně, tedy více než 3 byty/1000 obyvatel. Nejvyšší relativní aktivita (počet převodů na 1000 obyvatel) byla vykázána v Karlovarském kraji (4,9), následoval Ústecký kraj (2,7) a kraj Středočeský (2,6). Nejnižších hodnot, a tím i určité stability trhu s byty, bylo dosaženo v kraji Moravskoslezském (1,4) a málo očekávaně i v Praze (1,6). V Moravskoslezském kraji může být významným faktorem omezený rozsah privatizace bytů jednotlivým domácnostem, v Praze je nízký počet převodů nejpravděpodobněji zapříčiněn tlakem očekávání dlouhodobé výhodnosti vlastnictví bytů. V roce 2010 bylo povoleno cca 630 tis. vkladů do katastru nemovitostí, a cca 2/3 z nich představovaly změny vlastnictví.

Podle průzkumu tuzemské firmy MindBridge Consulting, realizovaného na objednávku české pobočky realitního franšizového řetězce RE/MAX, se na realitním trhu v roce 2008 prodaly nemovitosti za 158 miliard korun při počtu 93 000 transakcí a průměrné hodnotě transakce 1,7 milionu korun. Celkový pohyb v systému bydlení je však zřejmě vyšší, a to s ohledem na privatizační procesy i další netržní převody nemovitostí, například převod vlastnictví z titulu dědictví.

Pokud použijeme dostupné údaje za Polsko (Hlavní statistický úřad), pak bylo v r. 2009 vykázáno 209 tis. transakcí při obratu 32 miliard PLN (cca 208 miliard Kč), podíl bytů na trhu je méně než 40%, počet transakcí vzhledem k roku 2008 poklesnul o cca 100 tisíc, hodnota transakcí překročila 300 miliard Kč. Při přepočtu na počet obyvatel (38,5 mil. obyvatel) je hodnota transakcí přibližně poloviční ve srovnání s ČR. Je zajímavé, že v ČR je výrazně

vyšší hodnota průměrné transakce, přičemž ceny bytů nebo rodinných domů jsou v ČR podobné.

Nová bytová výstavba sice představuje pouze necelé 1% z potenciálního trhu, ale intenzita transakcí je zde mnohem vyšší. Odhadovaný průměrný podíl na celkovém počtu transakcí na trhu bydlení je kolem 10%, vyšší je zejména v Praze. Nová bytová výstavba je výrazně koncentrována v hlavním městě Praze a okolí, dále v Brně a několika krajských městech a do cca 2-3 rekreačních regionů. Pronájem nových bytů je v ČR realizován naprosto okrajově, spíše jako východisko z kritické situace při prodeji než záměr. V mnoha okresních městech nejsou několik let po sobě prodávány nové byty a ani v některých významnějších městech není situace příznivější. Například v Ostravě, třetím největším městě ČR, tvoří obchod s novými byty pouze několik procent z celkového počtu transakcí. Navíc ve městech s malým rozsahem nové komerční bytové výstavby se tyto byty kvalitativně a náhodně odlišují od běžných standardů. Segment starších bytů naopak ve svém nejširším vymezení (včetně druhého bydlení) představuje cca 5 mil. jednotek bydlení a jak již bylo uvedeno, ne všechny jsou ve stavebně technickém smyslu byty.

5.3. Prodejnost nemovitostí

Bydlení, které v moderní společnosti představuje více než $\frac{1}{4}$ užitků domácností, je monitorováno nejen v ČR neúplně a často poměrně okrajově. Slovo užitek je použito záměrně, protože komplexní pohled mohou přinést nejen analýzy výdajů domácností na bydlení, ale i imputovaných užitků, dlouhodobě akumulovaných aktiv, externalit.

V ČR jsou využívány v rámci spolupráce Ministerstva financí a ČSÚ (zejména přípravy vyhlášek o oceňování nemovitostí), v návaznosti na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, údaje, obsažené v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Účelem vytvářeného systému má být poskytnutí informací o cenové hladině jednotlivých druhů nemovitostí podle jejich polohy.

Zásadní roli zde hrají koeficienty prodejnosti. V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, byla dnem 1. 1. 1998 uvedena v účinnost vyhláška č. 279/1997 Sb., ve které byl poprvé použit koeficient prodejnosti, s cílem přiblížit cenu zjištěnou (nákladovou) vývoji na trhu nemovitostí. Výchozí data jsou převzata z přiznání k dani z převodu nemovitostí, které Český statistický úřad získává jedenkrát měsíčně prostřednictvím serveru Ministerstva financí. Oproti datu prodeje, resp. podání přiznání k dani, se opoždují tyto údaje průměrně o 7 měsíců. **Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi průměrnými skutečně dosaženými kupními cenami a časovými cenami srovnatelných nemovitostí (nákladové ceny po odpočtu opotřebení).**

Jeho praktické použití, především přesnost výsledné informace, je limitováno zejména:

- **agregací dat za velikostní skupiny obcí okresu podle počtu obyvatel, nikoliv podle jejich obytné či jiné atraktivity,**
- **malou vnitřní homogenitou nemovitostí v kombinaci s jejich velmi podrobným členěním** (například jsou odděleně vnímány jednotlivé druhy nemovitostí pro bydlení – byty, rodinné domy, chaty).

Příklad malé vnitřní homogenity koeficientu prodejnosti (K_p) dokládá následující tabulka s údaji pro město Brno). Například v prvním řádku, na kterém jsou uvedeny K_p je vidět velký rozdíl prodejnosti mezi rodinnými domy, bytovými domy a chatami. Z údajů na prvním řádku vyplývá rozporné tvrzení, že bytový dům a rodinný domek (jinak srovnatelných parametrů s výjimkou velikosti) má pro stejnou lokalitu zcela rozdílnou prodejnost a tedy i tržní cenu. V

řádku 2 je relace zcela opačná. Zajímavé je pak i porovnání cen bytů, které se liší v poměru cca 1:1,24 v přepočtu za m², zatímco ostatní nemovitosti pro bydlení vykazují výrazně větší cenové rozpětí. Je možné připustit, že prodejnost konkrétních rodinných a bytových domů použitých pro odvození koeficientů byla velmi rozdílná, jejich odlišnost je však možné vysvětlit (pokud vyloučíme chybu zpracování) nejspíše neporovnatelností konkrétní polohy v těchto oblastech v rámci jednotlivých katastrálních území. **Především u malých souborů dat s vysokou mírou nehomogenity je odvození Kp velmi nespolehlivé.**

Tabulka č. 16

**Porovnání koeficientů prodejnosti nemovitostí pro bydlení
a indexované průměrné ceny za m² bytu (město Brno)**

Číslo oblasti	Bytové domy	Rodinné domy	Chaty	Cena bytu v Kč/m ² (viz příl. č.19 tab.č 1)
	Kp	Kp	Kp	
1	2,350	1,400	0,800	41 020
2	1,567	2,304	1,407	39 384
3	2,043	2,475	1,414	37 795
4	1,456	1,92	1,251	34 480
5	1,564	1,959	0,804	37 351
6	1,546	1,954	1,432	34 694
7	0,989	1,849	1,122	33 123
8	0,517	1,53	1,446	34 155
9	1,289	1,697	1,082	34 410

Zdroj: Vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., změna 364/2010 Sb., přílohy č.39, tabulka č. 1 a

Předchozí tabulka dokumentuje problematickou aplikaci ukazatele Kp, která se v praxi promítla do opuštění přímého použití Kp pro byty a úpravy použití Kp v jednotlivých vyhláškách. Právě indexované průměrné ceny bytu i na příkladu města Brna potvrzují jejich využitelnost pro tržní oceňování díky jejich homogenitě.

Obecně bychom doporučovali používat jeden typ Kp nebo indexových cen, které by v zásadě měly korelovat s Kp pro všechny typy nemovitostí pro bydlení. Pomocí cenových srážek a přírážek je pak dále možné rozlišit obecně vyšší ceny jednotlivých typů nemovitostí pro bydlení.

V rámci dat zveřejněných ČSÚ jsou přímo uváděny ceny nemovitostí za zvolené jednotky, u bytů v Kč/m², u rodinných domů v Kč/m³ obestavěného prostoru. Výstupy jsou členěné územně a dále zejména podle stupně opotřebení nemovitostí. Oddělené sledování cen prvoprodeje nemovitostí pro bydlení, obdobně jako v zahraničí, by velmi zvýšilo vypovídací schopnost těchto údajů.

5.4. Cenové charakteristiky

V ČR postupně a s různou úspěšností vzniká několik indexů vývoje cen nemovitostí. Nejdelší časové řady poskytuje ČSÚ, který však **neposkytuje údaje o vývoji tržního nájemného**. Údaje o vývoji cen nemovitostí, které vydává Český statistický úřad, jsou získány z podkladů poskytnutých MF ČR, ve kterých nejsou zahrnuty údaje o cenách nových bytů prodávaných developery a realitními kanceláři, o prodeji stávajících bytů obcemi a o převodu družstevních bytů, neboť u těchto typů převodů neexistuje povinnost podávat příznání k dani z převodu nemovitostí.

Vývoj tržních cen bytů a nájemného ve vybraných městech České republiky dlouhodobě sleduje Institut regionálních informací, s.r.o., (IRI). Informace o realitním trhu jsou získávány z realitní inzerce v tisku a na internetu. Celkové vyhodnocení cen je prováděno jednou ročně vždy k 15. listopadu. Kromě tohoto vyhodnocení jsou zpracovávány předběžné čtvrtletní závěrky v krajských a okresních městech.

Pro sběr a vyhodnocení cen nemovitostí vypracoval Institut regionálních informací vlastní metodiku s využitím standardní jednotky, kterou je starší byt I. kategorie s částečnou rekonstrukcí o podlahové ploše 68 m² v běžné, nikoliv okrajové poloze obce (standard IRI). K této zvolené jednotce se vztahují všechny výsledné údaje v tabulkách.

Pokud jsou v dlouhé časové řadě (od r. 2000 do r. 2010) porovnány výsledné časové řady cen bytů ČSÚ a IRI, pak je možno říci že vykazují i přes určitou rozdílnost značnou shodu (viz následující tabulka). Rozdílnost je potřeba vnímat zejména v předmětu sledování. V případě ČSÚ se jedná o index vývoje cen všech bytů, nové byty jsou zastoupeny v tomto indexu pravděpodobně s různou územní i časovou proměnlivostí. V indexu, který vydává IRI, nejsou nové byty vůbec obsaženy. Při porovnání výsledku je potřebné vzít v úvahu i změny metodiky.

Tabulka č. 17

Dlouhodobý vývoj cen bytů (porovnání výsledků IRI a ČSÚ)

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Cena bytu kupní – průměr ČSÚ	100,0	95,3	111,8	149,5	155,4	178,7	191,7	243,2	285,7
Nabídková cena staršího bytu (standard IRI) index	100,0	103,1	115,5	144,7	155,0	153,9	173,0	225,1	285,8

Obecně je možné konstatovat, že **stav monitoringu cen nemovitostí a bydlení se v posledních letech v ČR výrazně zlepšil**. Z hlediska makroekonomických úvah a prognóz existují dostatečné výchozí podklady. Na druhé straně je nutno vzít v úvahu, že výrazně větší problémy existují při ocenění konkrétní nemovitosti i při stanovení tržního nájemného konkrétního bytu.

Průměrná cena starších bytů se v ČR od roku 2000 do roku 2008 prakticky ztrojnásobila, tento vývoj je potvrzen nezávisle z více zdrojů (ČSÚ, IRI). Již na konci roku 2008 došlo ke zlomu a ceny bytů v roce 2009 poklesly, mírný pokles pokračoval i v roce 2010 a v průběhu roku 2011.

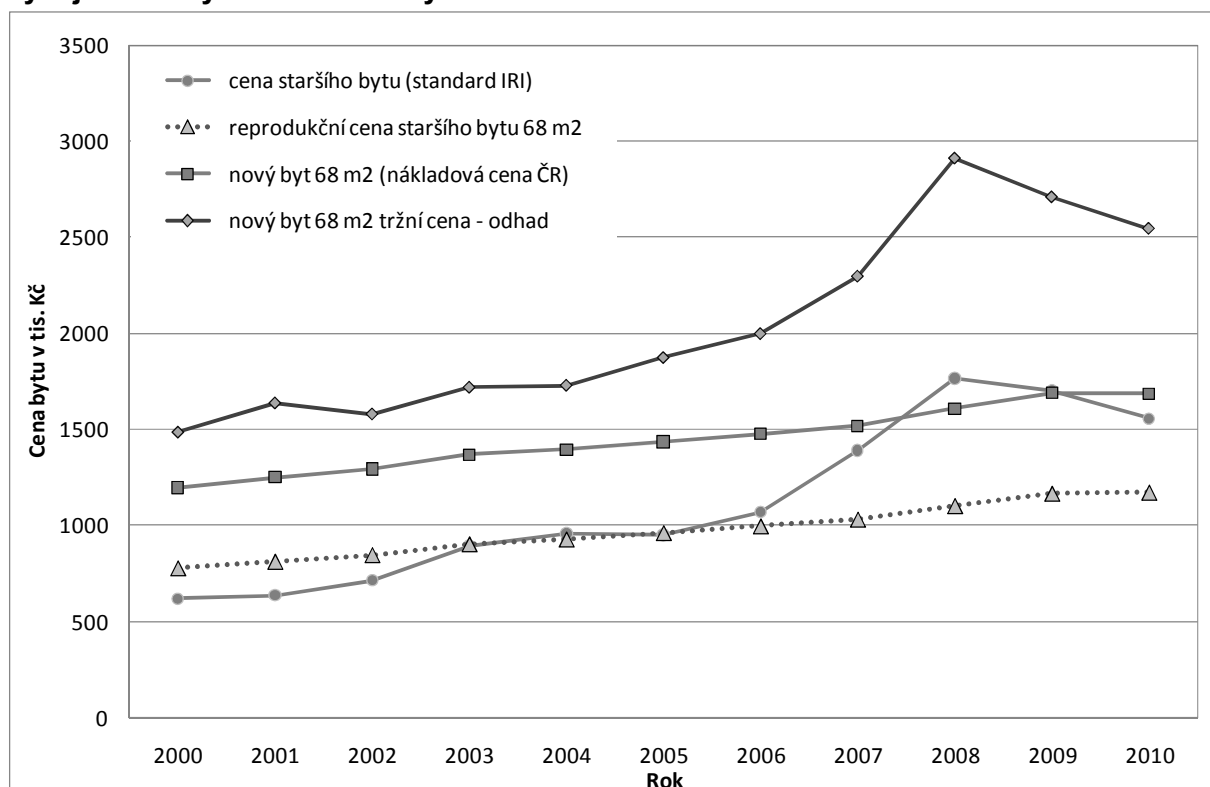
Tabulka č. 18

Vývoj obvyklé (tržní) ceny staršího bytu ve srovnání s reprodukční cenou a nákladovou cenou nového bytu

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ceny bytů 68 m ² v tis. Kč											
Obvyklá cena staršího bytu (standard IRI)	618	637	714	894	958	951	1069	1391	1766	1701	1555
Nový byt (nákladová cena)	1197	1250	1293	1368	1396	1435	1476	1517	1609	1690	1687
Reprodukční cena staršího bytu	718	762	802	862	893	933	974	1017	1094	1166	1164
Index růstu (rok 2000=100)											
Obvyklá cena staršího bytu	100,0	103,1	115,5	144,7	155,0	153,9	173,0	225,1	285,8	275,2	251,7
Nový byt (nákladová cena)	100,0	104,4	108,0	114,3	116,6	119,9	123,3	126,8	134,5	141,2	140,9
Reprodukční cena staršího bytu	100,0	106,2	111,6	120,0	124,4	129,9	135,7	141,6	152,4	162,4	162,1

Pro růst cen do roku 2008 je charakteristické to, že ceny starších bytů překročily průměrné reprodukční ceny, tedy nákladové ceny starších bytů po odpočtu opotřebení. Nákladová cena pro byt 68 m² byla pro porovnání odvozena z platných vyhlášek MF ČR pro oceňování a je ji možno považovat za přesnou hodnotu odvozenou ze skutečných nákladů staveb realizovaných v ČR. Za podobně přesné je možno považovat ceny starších bytů IRI. Ceny nových bytů nebyly po r. 2000 (v průměru za ČR) nabízeny pod nákladovou cenu. Problémem je nedostatečný monitoring cen nových bytů a zejména jejich přepočet na průměr ČR, protože nová bytová výstavba byla do roku 2008 v ČR koncentrována zejména v Praze, Brně a několika dalších vybraných atraktivních lokalitách.

Graf č. 4
Vývoj cen nových a starších bytů



Zdroj: IRI standard IRI: starší byt, podlahová plocha 68 m², v běžné nikoliv okrajové poloze

Nové byty realizované za nákladové ceny, se většinou prodávají za ceny tržní, které jsou obvykle výrazně vyšší. Musí přinést investorovi zisk, pokrýt rizika a navíc ceny stavebních pozemků rychle stoupají. Prvotním zdrojem růstu cen u nové bytové výstavby je vysoká poptávka, nikoliv růst cen stavebních prací nebo růst cen pozemků.

Základní otázkou z hlediska analýz a prognóz zůstává, zda tyto tržní ceny mohly na určité úrovni dlouhodoběji setrvat. Jsou tržní ceny nadhodnocené nebo podhodnocené?

Pomoci může zejména srovnání reprodukční ceny starších bytů, tj. pokud se do nákladové ceny (nového bytu) promítne vliv rozdílného opotřebení a kvality na cenu.

Výchozí tezí pro další úvahy je tvrzení, že dlouhodobě by se měla tržní cena staršího bytu pohybovat v úrovni reprodukční ceny. Podobně u nových bytů mírně nad úroveň nákladových cen (se započtením přiměřeného zisku ve srovnatelném odvětví – stavebnictví). Z uvedeného je možné vyvozovat, že již v roce 2003 tržní ceny starších bytů předstihly

reprodukční ceny. Český trh tím do značné míry zareagoval očekávaným způsobem na percepci vstupu do EU.

Teprve v roce 2007 však došlo k jejich výraznému odtržení od nákladové základny. **Pokles cen v současnosti je tak přirozenou korekcí nadměrného růstu cen v letech 2007 a 2008, který v ČR zasáhl jak segment starších bytů tak i nových bytů.** I přes zmíněný pokles však v současnosti tržní ceny o více než 20% převyšují reprodukční ceny starších bytů. Jde o značné vychýlení, které na rozdíl od nových bytů, vzhledem ke skutečnosti, že trh se staršími byty zahrnuje více než 90% trhu, je jednoznačně dominantní pro stav systému bydlení.

Tabulka č. 19

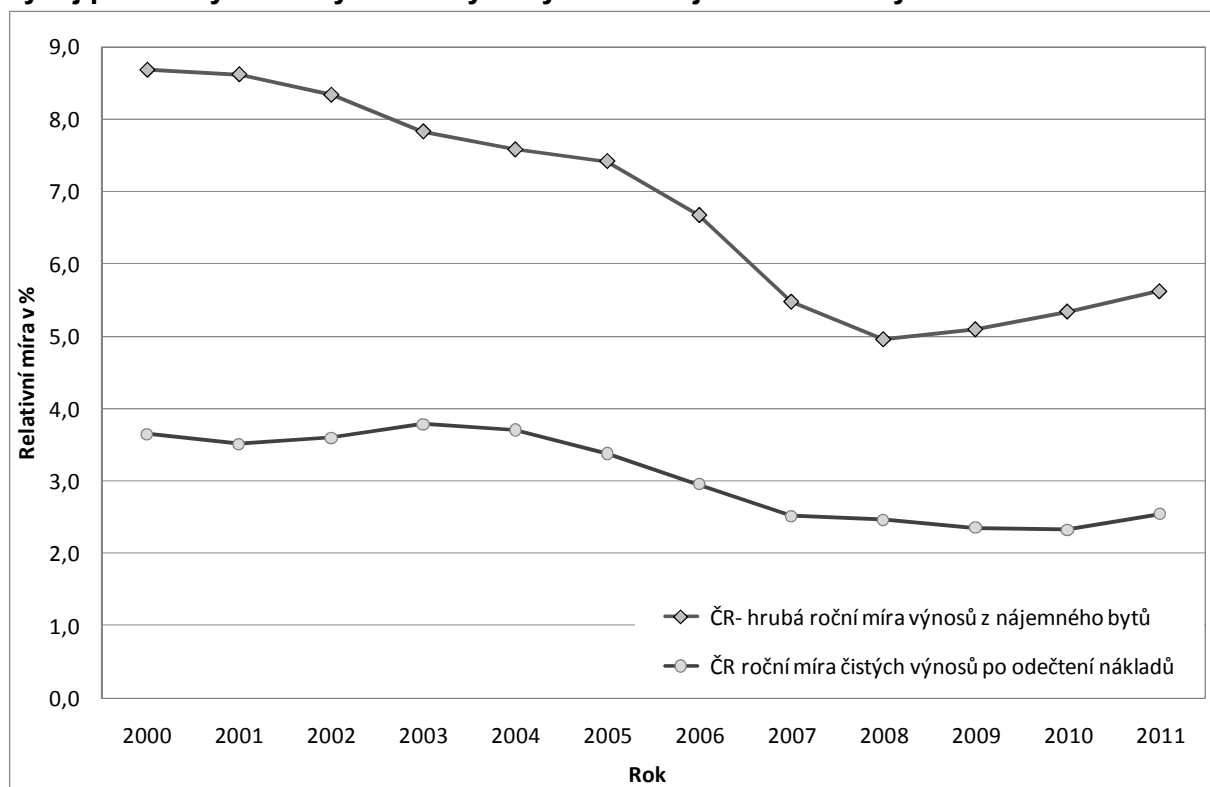
Vývoj průměrného koeficientu prodejnosti starších bytů v ČR a srovnání míry výnosů

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Koeficient prodejnosti bytů*	79,4	78,4	84,3	99,0	103,2	98,9	107,3	134,8	160,2	145,9	132,8	124,7
Roční míra hrubých výnosů v % z tržní ceny	8,68	8,62	8,33	7,83	7,58	7,42	6,67	5,48	4,96	5,09	5,34	5,56
Roční míra čistých výnosů po odečtení nákladů	4,03	3,90	3,99	4,15	4,08	3,80	3,37	2,86	2,77	2,71	2,74	2,80

Zdroj: IRI

Graf č. 5

Vývoj průměrných hrubých a čistých výnosů z nájmu starších bytů



Zdroj: IRI

Podobnou situaci je možné předpokládat i u nových bytů. Analýzy ziskovosti developerských projektů nejsou v ČR k dispozici, je však možné vyjít ze základní úvahy, že nákladová cena na m² nového bytu v Praze výrazněji nepřekračuje 25000 – 30000 Kč/m², ostatní náklady včetně ceny pozemku 10000 – 15000 Kč/m². Hrubý zisk je dán rozdílem mezi tržní cenou cca 55000 Kč/m² a lokální nákladovou cenou cca 35000 – 45000 Kč/m². Tento hrubý zisk je zatížen daněmi a stále rostoucími vlastními náklady prodeje. Je však nesporné, že se po r. 2005 pohyboval v řádu desítek procent.

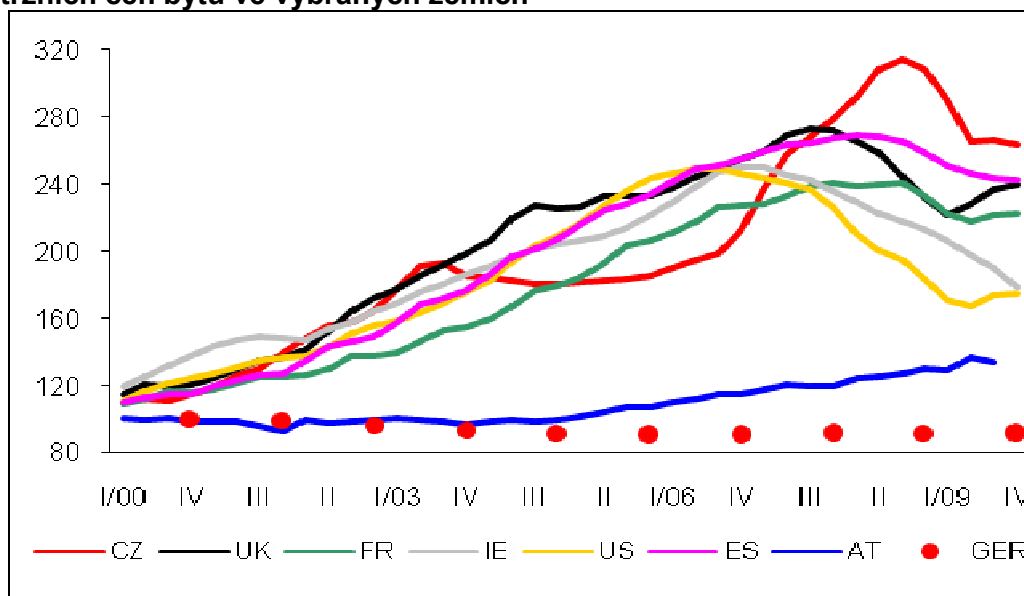
Analýza ziskovosti developerských projektů v Polsku provedená Polskou národní bankou, v r. 2011 konstatovala u bytové výstavby ve vybraných městech prudký nárůst hrubých zisků, které kolem roku 2007, překračovaly i 50% celkové ceny projektu. K této situaci přispěla i skutečnost, že projekty byly z velké části realizovány pomocí zálohového financování kupujících. Ještě v roce 2009 se průměrná hrubá ziskovost developerských projektů v Polsku pohybovala kolem 40% celkových prodejních cen, při tlaku na pokles cen stavebních prací a stoupající vzájemnou konkurenci developerských projektů.

Vývoj cen nemovitostí v ČR je potřeba hodnotit i v širším mezinárodním srovnání. Dostupná jsou především srovnání provedená ČNB. Z následujícího grafu je patrné, že růst ceny nemovitostí v ČR byl v rámci zvoleného srovnání (UK – Velká Británie, FR – Francie, IE – Itálie, US – Spojené státy americké, ES – Španělsko, AT – Rakousko, GER – Německo) nejrychlejší. Pokles cen nastal v ČR nejpozději a není nejvýraznější. **Cenový vývoj byl po roce 2000 naprosto odlišný od vývoje cen v Rakousku a zejména v Německu, kde se ceny dostaly kolem roku 2005 na cca 90% úroveň cenové hladiny roku 1999 a na této úrovni se dlouhodobě drží.** Je evidentní, že existují dva rozdílně fungující systémy bydlení, s rozdílným vývojem, stabilitou a dopady a to i v období celosvětové ekonomické recese.

Michael VOIGTLANDER (The German Property Market, Structure and Trends) jako příčinu stability a odlišnosti Německého trhu uvádí následující faktory:

- podpora výstavby soukromých nájemních bytů po II. světové válce
- vysoká kvalita výstavby, podporované nájemní bydlení je atraktivní i pro střední vrstvy – nikoliv jako v Británii, kde sociálně stigmatizuje
- deregulace nájmu v Německu už v 60. letech (v GB v 80. letech), Německý nájemní trh je atraktivní pro investory.

Graf č. 6
Vývoj tržních cen bytů ve vybraných zemích



Zdroj: ČNB

Pramen: BIS, ČSÚ, Case-Shiller (US), Nationwide (UK)

Přesná porovnání tržních cen bytů se zahraničím (v delších časových řadách) chybí.

Je nesporné, že ceny nemovitostí se pomalu přibližují k cenám ve vyspělých zemích. Zatímco na počátku devadesátých let minulého století překročil medián cen nových rodinných domů v USA hranici 100 000 dolarů (asi 3,5 mil. Kč), „srovnatelný“ nový rodinný dům v ČR tehdy stál cca 350 000,- Kč. Rozdíl v cenách byl tedy zhruba 10 násobný. Současné ceny domů v USA se po jejich poklesu blíží 200 000 dolarů, tedy v přepočtu na koruny ceně cca 3,5 mil. Kč. Jde o cenu, která je srovnatelná s průměrnou cenou nových rodinných domů v ČR.

Na druhé straně průměrná cenová úroveň pořízení bytu v ČR je stále o cca 30-100% nižší než v Německu nebo Rakousku a zejména v zemích s velkým růstem a poklesem cen v posledních letech (například Velká Británie). Svou významnou roli zde hraje i vývoj kurzu koruny, resp. její dlouhodobé posilování.

Tabulka č. 20

Ceny bytů ve vybraných městech střední Evropy

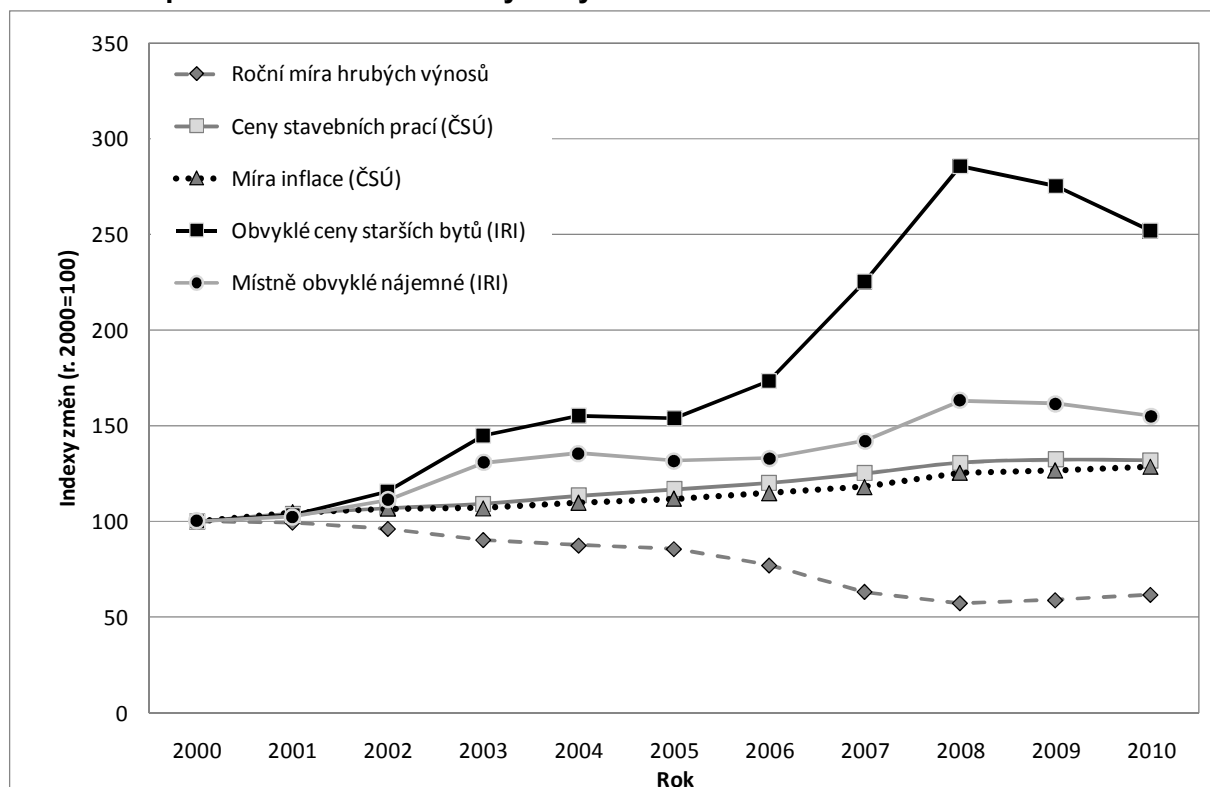
Hlavní město	Vídeň	Praha	Záhřeb	Budapešť	Varšava	Bratislava	Lublaň
Byty v novostavbách (tis. Kč*)	49-86	34-64	47-52	25-44	47-54	37-62	57-69
Byty ve starších budovách (tis. Kč*)	37-49	25-42	42-49	31-36	37-47	26-42	22-37

* přepočteno kurzem ČNB k 11.11.2010 - 24,615 Kč/EUR a zaokrouhleno

Z následujícího grafu je patrné, že při rychlém růstu cen bytů v letech 2000-2008 došlo k výrazně pomalejšímu růstu obvyklého nájemného, v některém období obvyklé nájemné mírně klesalo. To se promítlo do propadu hrubých výnosů z pronájmů bytů.

Graf č. 7

Vývoj obvyklého nájemného a cen starších bytů včetně srovnání s vývojem cen stavebních prací a roční mírou hrubých výnosů



Zdroj: IRI

6. Postupy prognózování a kvantifikace potřeb bytové výstavby

S bilancemi potřeby bytů v území, navazujícími obvykle na prognózy vývoje počtu obyvatel pracuje zejména obor územního plánování. Od šedesátých let minulého století byla v ČR soustavně prováděna řada bilancí vývoje počtu obyvatel, cenových domácností a bytů nejen za celou republiku, ale i za menší územní jednotky (kraje, obce apod.). Prognózy potřeby bytů byly zároveň součástí různých studií, zejména v oblasti stavebnictví.

Obvyklé územně plánovací prognózy potřeby bytů vycházejí ze tří základních bilancí:

1. **vývoj odpadu bytů,**
2. **snížení průměrné velikosti bytových domácností** (poklesu průměrné velikosti cenových domácností a míry jejich soužití na odhadovanou optimální úroveň),
3. **změny počtu obyvatel v území** (prognózy vývoje počtu obyvatel v ČR, krajích, obcích).

Odhad odpadu bytů by se mohl zdát na první pohled jednoduchou technickou záležitostí. V minulosti se vycházelo z předpokladu, že průměrná životnost bytu je cca 100 let a odpad bytů je pak cca 1% z výchozího počtu bytů ročně. **Tento odhad je používán v některých případech dodnes a je z něho mechanicky odvozována potřeba bytové výstavby pro celou ČR v rozsahu cca 40 000 bytů ročně pouze jako náhrada za odpad bytů.**

Skutečný vývoj po r. 1991 ukázal, že odpad bytů je mnohem méně intenzivní, než se čekalo [Lux, Kuda (eds.), 2008: 154-155]. Nenaplnilo se například očekávání, že odpad výrazně zvětšuje počet bytů používaných k podnikání. Velikost odpadu bytů v jednotlivých obcích kolísá, je však ovlivněna zejména rekreační funkcí, výjimečně například těžbou. Přesněji rozvojem druhého bydlení, které se rozvíjí velmi rychle i po r. 1990. **Druhé bydlení** má řadu forem, jeho hlavní částí je však zejména rekreační bydlení. Především v rekreačních obcích stále probíhá faktický převod bytů (zejména v rodinných domech) na druhé bydlení. Tomuto procesu nelze zabránit ani u nově postavených rodinných domů, kde se po kolaudaci nikdo nenahlásí k trvalému bydlení. Podobný proces probíhá i ve velkých městech. „Uvolněné“ byty však častěji fakticky slouží k některým formám nájemního bydlení (například ubytování studentů). Odpad bytů většinou nepředstavuje jejich fyzický úbytek (ve smyslu evidence zrušených bytů evidovaných ČSÚ), ale jejich „přesun“ ze segmentu trvalého bydlení do druhého bydlení.

Počet zrušených bytů podle evidence ČSÚ dosahuje v posledních letech méně než 0,1% ze stávajícího počtu bytů, tj. pouze několik tisíc bytů ročně. Podobně nízkou intenzitu úbytků bytů vykazuje v Evropě málo zemí (např. Slovensko, Belgie). Vyšší úbytky bytů vykazuje Polsko, Maďarsko, téměř řádově vyšší pak Rakousko či Španělsko. Srovnatelnost dostupných údajů je výrazně omezena metodikou sběru dat i fungováním stavebních úřadů, evidencí bytů. Extrémní hodnoty Španělska (vyliďňování vnitrozemí) je nutno vnímat zcela jinak než například u Rakouska (transformace na druhé bydlení). Za řadu zemí nejsou informace dostupné (Řecko), koncentrace cca 4 mil. obyvatel do Athén a okolí napovídá, že vyliďňování části vnitrozemí a zánik bydlení zde probíhá intenzivně a v zásadě bez evidence. Vznik druhého bydlení v řadě vyspělých zemí Evropy (Švédsko, Francie) nemá v jižních státech srovnatelné podmínky. Z technického hlediska chybí infrastruktura, z ekonomického pak poptávka po těchto nemovitostech, často v původně zemědělském vnitrozemí. Mezinárodní přesun poptávky po druhém bydlení zasahuje vybrané (zejména přímořské, vysokohorské) regiony nebo regiony v dosahu dojížděky (například nemovitosti pro druhé bydlení na severu Francie, vlastněné občany britských ostrovů).

V souladu s dlouhodobým vývojem se v prognózách předpokládá, že **průměrná velikost domácností klesá a pro přiměřené bydlení stejného počtu obyvatel je pak nutné stále**

více bytů. Málo vnímanou stránkou tohoto procesu je růst plošné úrovně bydlení, ukazatel počtu m² plochy bytů na obyvatele stoupá.

Obvykle jsou užívány **modely růstu počtu cenзовých domácností** v důsledku poklesu jejich průměrné velikosti a současně se bere v úvahu pokles soužití cenзовých domácností. Český statistický úřad zveřejňuje kvalitní prognózy vývoje počtu cenзовých domácností, ze kterých je možno odvodit koeficienty změny jejich průměrné velikosti. Problém však nastává při aplikaci běžného předpokladu poklesu soužití cenзовých domácností. Mnoho desítek let se předpokládalo, **že běžné soužití cenзовých domácností kolem 10% poklesne na cca 3-5% na úroveň očekávaného „chtěného“ soužití.** K takovému vývoji však nikdy za posledních cca 50 let nedošlo (viz následující tabulka), a to ani v územích, kde byl bytů relativně dostatek. Je pravděpodobné, že intenzivnější bytová výstavba generuje i intenzivnější tvorbu domácností a naopak. Navíc formy domácností se v posledních letech zásadně mění. Narůstá počet domácností jednotlivců, a to nejen vlivem stárnutí populace či rozvodovosti, jak ukazují nejnovější předběžné výsledky sčítání z roku 2011. Pro systém územního plánování **je proto potřeba hledat náhradu konceptu cenзовých domácností jednodušším uplatněním koeficientu poklesu zalidněnosti bytů, který** nahrazují oba výchozí předpoklady bilancí cenзовých domácností. Samotný koncept cenзовých domácností je celosvětovým unikátem, rozvinutým v ČR. Kritika konceptu cenзовých domácností a jeho použitelnosti pro analýzu fyzické dostupnosti bydlení byla provedena v [Lux, Kuda (eds.), 2008: 158-159].

Následující tabulka dokumentuje dlouhodobý růst plošné úrovně bydlení v ČR a zejména stagnaci počtu cenзовých domácností na 100 trvale obydlených bytů. V období 1961 až 2001 se i přes značnou bytovou výstavbu nikdy nepotvrdil jeden ze základních předpokladů bilancí založených na vývoji počtu cenзовých domácností – pokles soužití cenзовých domácností. Soužití cenзовých domácností se dlouhodobě pohybuje kolem 10%. Ukazuje se tak, že zejména odhad tzv. chtěného soužití cenзовých domácností byl už v minulosti pouze „ideální“ konstrukcí neodpovídající realitě. Je možné, že i dnes by odpověď na otázku, zda dvě domácnosti spolu chtějí bydlet, byla kladná pouze u 3-5% z celkového počtu domácností. Odlišná odpověď by však byla v případě, pokud by domácnosti měly zvážit všechny důsledky v oblasti rodinných vazeb, zdravotního stavu a finančních dopadů. Společné bydlení více osob v jedné domácnosti bylo vždy finančně výhodnější než bydlení jedince. Určitou míru nechtěného soužití je nutno brát jako skutečnost, vycházející jak z finančních omezení domácností, zejména jednotlivců, tak i z praktického hlediska. V mnohých výzkumech deklarovaná ochota realizovat samostatné bydlení a jeho uskutečnění byly dvě odlišné skutečnosti.

Tabulka č. 21

Vybrané dlouhodobé ukazatele vývoje úrovně bydlení v ČR

	1961	1970	1980	1991	2001
Počet osob na 1 trvale obydlený byt	3,36	3,15	2,92	2,78	2,64
Obytná plocha v m ² na 1 osobu v bytě	10,52	12,40	14,61	16,60	18,72
Užitková plocha v m ² na 1 osobu v bytě	x	19,84	22,79	25,52	28,84
počet cenзовých domácností na 100 trvale obydlených bytů	113	113,4	110,9	109,3	111,6
Soužití cenзовých domácností v %	x	11,8	9,8	8,5	10,4

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

V rámci ČR existoval v období po r. 1991 obecně rozšířený názor o potřebě podpory nové bytové výstavby. Tento názor je obecně převažujícím názorem i v současnosti. Na základě rozpočtových omezení veřejného sektoru je však realizován ve stále omezenějším rozsahu.

Pro celkové hodnocení a prognózy vývoje systému bydlení, potřeby bytů, modelování vývoje bytové výstavby, dlouhodobého vývoje je používána řada dalších metod a přístupů.

V zásadě se však jedná o tři druhy metod:

- 1) **makroekonomické** (od jednoduchých hodnotících ukazatelů price to rent, price to income po celou řadu sofistikovaných modelů uplatňovaných zejména centrálními bankami a výzkumnými institucemi),
- 2) **demografické** (viz výše, využívané zejména v systému územního plánování),
- 3) **aplikace mikroekonomických modelů**, tato metoda je uplatněna dosud spíše okrajově.

Většina základních analýz vývoje cen bytů vychází z ukazatele poměřujícího průměrné ceny bytů s průměrnými ročními disponibilními příjmy domácností (**price-to-income, P/I**). Nevýhodou ukazatele *P/I* je skutečnost, že bere v úvahu většinou pouze běžné příjmy domácností, a to i v podmínkách mnoha ekonomik velmi nepřesně sledované (otázkou je zejména započtení šedé ekonomiky). Například ve statistice rodinných účtů (ČSÚ) je velmi „zajímavé-nevysvětlitelné“ sledovat vysokou vybavenost domácností ve II. a III. nejnižších decilech a zejména vysoký podíl půjček nebo hypoték na byt. Uvedená čísla jsou vysvětlitelná především omezenými možnostmi sledování příjmů v běžných statistikách.

Tabulka č. 22

Domácnosti podle čistého peněžního příjmu na osobu – decily (ČSÚ, r. 2010)

	Celkem	Nejnižších 10 %	Druhých 10 %	Třetích 10 %	Čtvrtých 10 %	Pátých 10 %	Šestých 10 %	Sedmých 10 %	Osmých 10 %	Devátých 10 %	Nejvyšších 10 %
Obytná plocha v m ² na osobu	23,7	16,0	19,7	22,4	24,4	25,0	24,2	25,8	28,0	28,4	32,0
Typ domu (%):											
rodinný dům	44,7	44,6	55,1	48,4	49,6	45,8	46,0	42,9	42,6	40,2	32,0
bytový dům	54,9	54,8	44,6	51,6	50,2	54,0	53,0	57,0	57,4	59,6	67,2
Druh bytu (%):											
nájemní	17,9	19,1	16,5	19,2	17,3	16,0	14,0	18,3	19,4	18,7	20,5
Připojení na internet (%)	52,8	62,3	56,0	44,5	39,1	41,3	48,5	57,7	59,6	61,3	57,1
Kabelová televize (%)	24,0	20,6	19,7	19,7	21,7	23,8	26,5	29,1	21,5	23,6	34,1
Půjčka nebo hypotéka na byt (%)	18,2	18,7	22,5	14,7	13,8	14,1	15,0	18,4	18,8	22,3	24,1
Osobní počítač	81,2	93,2	88,0	66,1	57,8	65,0	72,7	86,7	87,9	95,4	99,2
Mobilní telefon	199,3	241,2	230,7	197,0	183,9	184,5	192,8	193,4	188,1	199,5	181,8
Osobní auto	77,0	69,3	83,4	71,5	68,8	64,0	71,2	76,5	83,5	92,7	88,3
Garáž	33,1	20,8	30,4	33,4	35,4	33,2	41,3	36,7	33,1	33,7	32,8
Rekreační objekt	11,6	4,8	5,3	11,0	8,9	13,7	13,9	12,2	11,5	15,1	19,5

Zdroj: ČSÚ, r. 2010

V podmínkách ČR chybí i započtení příjmů z privatizace bytového fondu, která byla realizována obvykle za zlomek tržních cen a obzvláště v Praze byla jedním ze zanedbávaných místních faktorů cenového růstu. V rámci ČR tyto majetkové „privatizační“

transfery znamenaly výrazný pozitivní stimul stovek tisíc domácností, kdy výnos z privatizovaného bytu často představoval podstatnou část další investice v oblasti bydlení.

Záměrně je použito slovo „privatizační“ transfer, které je nutno chápat velmi široce, až po přínosy transferů v oblasti družstevního bydlení, či dotací a levných půjček v oblasti bydlení na začátku devadesátých let minulého století. Ideálním modelem transformace bydlení v podmínkách ČR po r. 1990 tak bylo bydlení v bytě s regulovaným nájemným, následující privatizace městského bytového fondu a eventuální následná výstavba rodinného domu (bytu) s podporou z veřejných rozpočtů.

Často používaným ukazatelem je ukazatel **price-to-rent ratio (P/R)**. Jedná se o obdobu ukazatele používaného pro hodnocení výnosnosti akcií. Podobně je vycházeno z předpokladu, že cena nemovitosti je funkcí očekávaných budoucích příjmů z této nemovitosti (čistého nájemného). Příjmem se rozumí diskontované potenciální nájemné (explicitní nebo implicitní).

Česká republika patří z hlediska cen bydlení a příjmů obyvatel (P/I) mezi státy s průměrně dostupným bydlením z hlediska finanční dostupnosti. Rychlý růst cen (do roku 2008) finanční dostupnost bydlení v mezinárodním srovnání snížil, vývoj po r. 2008 dostupnost bydlení zvyšuje. **Z hlediska indikátoru (P/R) je významný i pokles reálné úrovně nájmů, dlouhodobě snižující hrubý a zejména čistý výnos nájemného.**

Tabulka č. 23

Ukazatele price to rent a price to income

Rok	2009	2009
Ukazatel	price to rent	price to income
Německo	71	65
Japonsko	67	66
Švédsko	87	77
Finsko	141	95
USA	114	97
Itálie	141	108
CZ	152	116
Dánsko	131	120
Kanada	167	121
Norsko	153	121
Irsko	187	122
Francie	115	124
Velká Británie	135	127
Nizozemí	138	133
Španělsko	167	137
Nizozemí	147	149

Zdroj: ČNB

Podle (Lux, Sunega. 2010) je možné konstatovat, že **většina analytiků se přiklání k názoru, že příjmy domácností a demografické faktory** jsou hlavními fundamentálními faktory určujícími výši poptávky po bydlení, přičemž příjmům domácností zpravidla přiznávají jistou superioritu nad vším ostatním. **Jedná se o poměrně silný obecný předpoklad. Pokud by tento předpoklad byl pravdivý, pak by bylo možné konstruovat poměrně spolehlivé modely, hodnotící systémy v oblasti bydlení.**

Je samozřejmě pravdou, že růst počtu obyvatel vyvolává potřebu nové bytové výstavby, hlavním hybatelem v posledních cca 30 letech však není prvotní potřeba uspokojení bydlení nových domácností, ale růst úrovně bydlení (jak už bylo v předchozím textu uvedeno). Tento proces je možná překryt skutečností, že většinu nových bytů si pořizují mladí lidé pro

vznikající rodiny. Tito mladí lidé však z nějakého bytu odešli, počet obyvatel tohoto bytu se výrazně zmenšil, plošný standard „zbylých“ obyvatel bytu většinou stoupl. Stále výraznějším a často opomíjeným fenoménem je pak expanze druhého, většinou vlastnického bydlení, která probíhá v podmínkách, kdy značná část obyvatel má výrazně limitovanou dostupnost prvního, většinou nájemního bydlení. Právě strukturovanost demografických procesů, jejich časové posuvy vedou k připomenutí problematičnosti aplikace jednoduchých ukazatelů růstu počtu obyvatel či domácností.

Na několika místech již bylo připomenuto, že měření příjmu domácností je problematické, zejména v ČR, kde je nutno počítat s šedou ekonomikou, jejíž rozsah závisí zejména na zdanění práce a oboru. A právě v oborech spojených s bydlením je mnohem vyšší vazba na neevidované příjmy z privatizace bytů, imputování nájemného v rámci privilegovaného nájemního bydlení, významným faktorem jsou i poměrně silné rodinné vztahy – podpora dětí rodiči, naturální požitky v některých oborech, či tradice svépomocné výstavby v mnoha regionech ČR.

Aplikaci modelu s řadou ekonomických a demografických faktorů provedl v podmínkách ČR například (Hlaváček, Komárek, 2009). V závěrech studie je uvedeno: „V souladu s očekáváním model identifikoval bublinu v cenách nemovitostí pro roky 2002/03 a také pro roky 2007/08. Poněkud překvapivě však míra nadhodnocení v období 2007/08 byla významně nižší než v prvním období, i když růsty cen v obou obdobích byly obdobné.“ Tento hlavní závěr je skutečně do značné míry v rozporu s vývojem tržních a reprodukčních cen starších bytů, který je v této práci navržen jako fundamentální ukazatel cenového vychýlení trhu.

Podle (Karšay, 2010) byla v minulosti v zemích OECD vyvinuta řada modelů cen nemovitostí opírající se o 4-5 ukazatelů, které měly mít významný vliv na ceny nemovitostí. Například pro Slovensko byl vytvořen model založený na těchto faktorech:

- reálné ceny nemovitostí,
- hrubý disponibilní příjem domácnosti,
- reálné úrokové sazby nových úvěrů na nemovitosti,
- nabídka bydlení (počet rozestavěných a dokončených bytů),
- počet obyvatel ve věku 25 až 40 let.

Zvolených pět faktorů má samozřejmě opět různou spolehlivost či přesnost. Velmi spolehlivými se jeví například údaje o reálných úrokových sazbách či počtu obyvatel ve věku 25-40 let. I když i v této věkové skupině je nutno rozlišovat mezi počtem evidovaných obyvatel (trvale bydlících) a přítomných (viz nejnovější výsledky ze sčítání v ČR ve vazbě na obvyklé bydliště, v podmínkách Slovenska či Polska je pak procento mladých lidí v zahraničí významnější a jejich evidence prakticky neexistuje). Možnosti monitoringu reálných cen nemovitostí jsou na Slovensku ještě menší než v ČR. Disponibilní příjem domácností je zatížen zkreslením rozsáhlejší šedé ekonomiky na Slovensku a u nabídky bydlení je už výběrem vlastních ukazatelů redukován na počet zahájených a dokončených bytů. Opět je nutno vzít do úvahy, že vychází datová základna analýzy v sobě skrývá řadu úskalí.

Poměrně zajímavé a přístupné shrnutí problémů cenových bublin na trhu přinesl Ondřej Schneider, který v odvolávce na článek Alexise Dervize *Real Implications of Bursting Asset Price Bubbles in Economies with Bank Credit*, uvádí: „Bubliny vznikají při kombinaci optimistických očekávání v reálném sektoru a nedostatku informací v sektoru finančním.“ Toto poměrně jednoduché tvrzení má v sobě racionální jádro. Přiměřené informace po r. 2000 evidentně postrádaly politické reprezentace. Otázkou je, nakolik jsou tyto informace žádané? V prostředí, kdy politici očekávají hospodářský růst větší než v minulosti, banky chtějí půjčovat levné peníze a stavební i realitní lobby je velmi mocné, nikdo nežádá upozornění na možná rizika.

Doplňující shrnutí současné reality přináší článek E. Zamrazilové (Eva Zamrazilová: Rodí se nový finanční problém, Článek HN 9. 7. 2010) z něhož citujeme:

*„V předkrizovém období zažívaly vyspělé ekonomiky relativně dlouhé a klidné období nízké inflace a stabilního hospodářského růstu. Toto období prosperity bylo často spojováno s předchozí změnou režimu měnové politiky, koncentrovanou na udržení cenové stability jako hlavního cíle centrálních bank. Řada zemí přešla v devadesátých letech na režim přímého cílování inflace. K tomuto režimu přistoupila od roku 1998 i ČNB. Současně docházelo v centrálním bankovníctví ke změnám v měnověpolitickém rozhodování, kdy **vývoj moderních matematicko-statistických technik vedl k vytvoření prognostických modelů**, které jsou zaměřeny na zdokonalování klíčového prvku cílování inflace – inflační prognózy. Pro centrální bankéře se tak těžiště rozhodovacího procesu posouvalo k poselství inflační prognózy, čímž se snížila míra diskrece a obecně se zvýšila předvídatelnost jejich rozhodnutí.*

Cenové indexy

*Tyto změny byly založeny na poměrně širokém akademickém konsenzu. O to větší překvapení znamenalo propuknutí finanční a hospodářské krize. Ta postavila před centrální banky nové otázky, na něž bude nutné hledat odpovědi. V režimu cílování inflace centrální banka cíluje index spotřebitelských cen (CPI), resp. některou z jeho modifikací. Je to tedy část cenové dynamiky odpovídající podílu spotřeby domácností na hrubém domácím produktu příslušné ekonomiky (například v ČR se jedná o přibližně polovinu cen zboží a služeb vytvářejících HDP). **Omezení pohledu centrálních bank na CPI ale má svá rizika, protože CPI nezahrnuje ceny aktiv. Jedním z problémů, který se rýsoval na pozadí současné krize, byla bublina na trhu nemovitostí, jejichž ceny v běžné statistické praxi součástí indexu spotřebitelských cen nejsou.** Inflace měřená indexem spotřebitelských cen se tedy může pohybovat na úrovni kolem 1,2 nebo 3 %, i když ceny nemovitostí stoupnou o 20 % i více. To, že vývoj cen nemovitostí není do cílované inflace zahrnut, mohlo tedy způsobit, že cílovaný ukazatel inflace se jevil nízký, i když na trhu s nemovitostmi fakticky vznikla bublina.*

Pravidla versus diskrece

Cílování inflace počítá s tím, že zdražování nemovitostí by se mělo přelévat i do dalších spotřebitelských cen, takže zcela autonomně by se ceny nemovitostí vyvíjet neměly. V úvahu ale může naopak přicházet i tzv. vytěsňující efekt, tedy že růst výdajů spojených s koupí nemovitosti způsobí omezení výdajů za ostatní spotřební zboží a služby. Omezení výdajů se pak může projevat v protiinflačních tlacích na toto zboží a služby.

Před krizí převládalo pozitivní hodnocení rozvoje modelových technik, které poskytly pro měnověpolitické rozhodování lepší základ než pouhý expertní úsudek centrálních bankéřů. Ovšem žádný model využívaný pro inflační prognózu nemůže dokonale postihnout složité předivo finančních trhů, peněžního vývoje a reálné ekonomiky. Finanční krize v zásadě potvrdila pochyby ohledně toho, zda je těmto faktorům a zejména hlubší měnové analýze skutečně dán při měnověpolitickém rozhodování dostatečný prostor.

*Pro centrální banky vzniká nová výzva – modelový rámec pro měnověpolitické rozhodování by měl zahrnovat analýzu vývoje měnových agregátů. Inflace je peněžní jev a měnová politika se primárně zabývá penězi. Centrální bankéři mohou rovněž uvažovat, zda při měnověpolitickém rozhodování opět **nezapojit více svůj expertní úsudek a nevyužít ve vyšší míře diskreci oproti současné praxi, jejíž těžiště se přiklánělo k respektování poselství inflačních prognóz.** Ačkoli se to dnes jistě nezdá být aktuální, na pozadí dnešních extrémně nízkých úrokových měr se již někde pravděpodobně rodí zárodek nového problému, který se plně odkryje v momentě, kdy to bude čekat opět jen málokdo.“*

Z uvedeného je patrné:

- **připomenutí absence zahrnutí cen nemovitostí (bydlení) do základních ukazatelů inflace, prognóz.**
- **omezení stávajících modelů pro postižení reality – je lepší expertní úsudek než složitý model?**

Makroekonomické modely, prognózy by měly alespoň na část základních otázek odpovědět, zejména pokud jde o výchozí situaci v oblasti bydlení, tedy v jakém stádiu vývoje systému se v současnosti nacházíme. V jaké situaci nachází trh z hlediska nabídkové a poptávkové strany, zda jsou ceny nadhodnocené, či podhodnocené nebo v dlouhodobé rovnováze. V této práci není ambicí podrobný popis těchto většinou složitých statistických metod, spíše obecná **reflexe výsledků a podmínek**, v nichž fungují. Obecně je možné doložit převažující optimismus většiny těchto modelů při hodnocení vývoje před realitní krizí a částečně i v jejím průběhu. Již v roce 2010 byla poměrně častá očekávání růstu cen bytů spojovaná s nízkým úročením hypoték, mediální „masáž“ potenciálních investorů mnohými hypotečními bankami i realitními kancelářemi. Je logické, že finanční i realitní domy mají prvotní zájem na oživení trhu, na druhé straně by neměly dominovat při hodnocení tohoto segmentu ekonomiky. Zde vzniká **prostor pro hodnocení nezávislými odborníky**.

Vlastní demografické modely (viz předchozí popis) v sobě obvykle neobsahují zásadní makroekonomické úvahy, modely a ekonomická zdůvodnění rozsahu bytové výstavby. V zásadě je obvykle vycházeno z vývoje počtu obyvatel v určitém území, „optimálního“ chování systému bydlení a dlouhodobých trendů růstu počtu domácností na 1000 obyvatel. Je však tendence neustálého růstu počtu bytů ve vyspělých ekonomikách reálná, odpovídající jejich hospodářským podmínkám, žádoucí? Není „potřebný“ přírůstek bytů zčásti řešitelný úpravami těchto bytů, jejich dělením, změnami v rámci životního cyklu rodiny či jednotlivce? Není pravděpodobné, že z hlediska plošné úrovně bydlení už došlo k nasycení trhu a celý „vývoj by měl mít při nedistorzním průběhu tvar „S křivky“, tj. přírůstek počtu bytů – pokles zalidněnosti a růst plošné úrovně bydlení by se měl zpomalovat? Jak makroekonomické tak demografické (územně plánovací) přístupy se dosud do značné míry ke vzájemné škodě mijely. Tato práce se pokouší o tuto novou syntézu.

Pro aktuální analýzu vývoje cen bydlení je s ohledem na stávající zkušenosti dále navrženo **uplatnění modelu rentability bydlení**, založeného:

- na předpokladu, že domácnosti se orientují ve vývoji na trhu bydlení a volí maximalizaci užitků při minimalizaci nákladů a dlouhodobých rizik,
- domácnosti mohou bydlení běžně zajistit na nájemním trhu nebo nákupem bytu,
- u nákupu bytu jsou nákladovými položkami – dlouhodobé náklady údržby a ušlý zisk (výnos 10letých vládních dluhopisů či průměrný výnos vkladů), případně i pokles tržní ceny bytu,
- výnosem při koupi bytů je imputované nájemné a přírůstek ceny bytu v daném roce.

V následující tabulce je provedena bilance vývoje nákladů a výnosů vlastnického a nájemního bydlení pro standardní byt na průměrné hodnoty v ČR. Pro zpřesnění celého modelu by bylo vhodné tuto bilanci provést za vybraná města i jejich spádové regiony. Dále zpřesnit i bilance za skupiny domácnosti s příspěvkem na bydlení. Právě příspěvek na bydlení dále zřejmě rozšíří skupinu domácností, pro které bude nájemní bydlení výhodné. Podobně i dlouhodobé náklady údržby je možné snížit jak svépomocnou údržbou, zajištěním na rozsáhlém šedém trhu služeb nebo zanedbáním, odkladem této údržby.

Obecným závěrem následující tabulky je potvrzení zásadní změny ve vývoji systému bydlení po r. 2008, po kterém následuje období, kdy dochází ke ztrátám v sektoru vlastnického bydlení (i u jednotlivých vlastníků bytů či rodinných domů).

Jednotlivými zdroji ztrát jsou:

- **Zejména pokles tržních cen nemovitostí pro bydlení, který se projevil v zásadě na celém území ČR a u všech typů nemovitostí pro bydlení.** Uvedený pokles cen je modelován v následující tabulce, viz 4. řádek „přírůstek/úbytek“ hodnoty ročně. Z uvedeného je patrné, že při růstu obecné inflace existuje v nejbližších letech prostor pro další pokles cen a to o cca 5-10%.
- **Nízký výnos z vlastnictví nemovitostí pro bydlení, ať už je vnímáno ve formě imputovaného nájemného nebo výnosu z pronajaté nemovitosti (bytu)** Výnos je možné vnímat jako rozdíl mezi imputovaným nájemným a součtem nákladů na dlouhodobou údržbu s přírůstkem či úbytkem hodnoty nemovitosti. Výnosy uvádí jednak řádek bilance bydlení, v úplné podobě včetně započtení ušlého zisku pak poslední řádek následující tabulky.

Následující tabulku je možné interpretovat jako porovnání nákladů na bydlení rodiny ve srovnatelném bytě ve vlastnictví a v nájemním bytě. Rodina v nájemním bytě zaplatila v roce 2011 částku 81,2 tis. Kč za nájemné. Rodina ve vlastnickém bydlení za stejný užitek musí počítat s náklady na dlouhodobou údržbu ve výši 40,2 tis. Kč, dále ponese ztrátu hodnoty nemovitosti ve výši 97 tis. Kč a rovněž musí započíst ztráty z počáteční investice ve výši 30 tis. Kč. Celkově ponese navíc náklady 81,5 tis. Kč finanční ztráty z vlastnického bydlení v porovnání s nájemním bydlením generované vývojem po r. 2008. Tyto ztráty jsou do jisté míry „únosné“ zejména s ohledem na nízkou výnosnost jiných investic a zohlednění inflace, dále pak inflační očekávání v nejbližších letech a dlouhodobou nejistotu v oblasti důchodové reformy. V nejhorší situaci jsou pak rodiny, které si vlastnické bydlení pořídily po r. 2008, tedy v době vysokých cen nemovitostí a nepodílely se na výnosech z přírůstku cen bytů v minulosti.

Tabulka č. 24

Porovnání výhodnosti vlastnického a nájemního bydlení v ČR (průměrný byt – standard IRI)

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Vývoj ceny standardního bytu 68m² v tis. Kč	618	637	714	894	958	951	1069	1391	1766	1701	1555	1463
Náklady - dlouhodobá údržba v tis. Kč ročně		-30,0	-31,0	-32,8	-33,5	-34,4	-35,4	-36,4	-38,6	-40,6	-40,4	-40,2
Náklady - dlouhodobá údržba Kč/m ² měsíčně		-36,8	-38,0	-40,2	-41,1	-42,2	-43,4	-44,6	-47,3	-49,7	-49,6	-49,3
Přírůstek-úbytek hodnoty ročně v tis. Kč		19,0	77,0	180,0	64,0	-7,0	118,0	322,0	375,0	-65,0	-145,5	-92,5
Užitek-imputované nájemné ročně v tis. Kč/byt		54,8	59,5	70,0	72,6	70,6	71,4	76,2	87,6	86,6	83,0	81,2
Bilance bydlení (roční v tis. Kč)		43,8	105,5	217,1	103,1	29,1	154,0	361,8	424,0	-18,9	-102,9	-51,5
Ušlý zisk (alt.10leté vládní dluhopisy ČNB)		-39,0	-30,1	-25,4	-29,6	-21,7	-23,4	-26,5	-28,1	-28,9	-29,0	-30,0
Bilance bydlení - rozšířená (roční v tis. Kč)		4,8	75,4	191,7	73,5	7,4	130,6	335,3	395,8	-47,8	-132,0	-81,5

Z dlouhodobějšího hlediska se právě míry výnosů z nájemného – jejich stabilizace jeví jako klíč k udržení přiměřené stability segmentu vlastnického bydlení. **Zásadní roli zde hraje vývoj úrovně příspěvku na nájemné.** Právě nové nastavení dávek a modernizace tohoto příspěvku ovlivní, nakolik bude nájemní bydlení atraktivní pro příjmově slabší skupiny domácností a nakolik dojde ke změně a stabilizaci majetkového rozvrstvení společnosti po období, kdy nejen privatizace, ale i masivní, státem podporovaná nadměrná dostupnost hypoték spoluvytvářela iluzi o dostupnosti a výhodnosti vlastnického bydlení téměř pro všechny.

Na druhé straně stojí **daň z nemovitosti jako nástroj daňové a makroekonomické politiky dopadající na systém bydlení.** Tlak na zvýšení daně z nemovitostí je v posledních letech zcela logický a pramení jak z nízké úrovně této daně, potřeby zvýšení příjmů místních rozpočtů, tak i snížení vysoké míry zdanění práce v ČR (zvyšující nezaměstnanost). Malý počet obcí, které zvýšily úroveň daně z nemovitostí, do značné míry svědčí o **malém daňovém úsilí obcí** neochotě nést odpovědnost za pokrytí výdajové stránky z místních zdrojů. Stále je politicky mnohem výhodnější získat dotace na centrální úrovni, než se výrazněji podílet na financování vlastních projektů obcí z přímo vybraných, velmi nepopulárních místních daní, poplatků. Omezení centrálních rozpočtů, ale i transferů v rámci EU tlak na zapojení místních zdrojů – daní do financování místních projektů, jistě zvýší. Jen tak je možné aktivizovat občanskou – přímou kontrolu na efektivní a politicky korektní alokaci veřejných prostředků v území. Tento posun – zvýšení daně z nemovitosti však může mít velmi zásadní dopad na ochotu držby nemovitostí a následně i vývoj jejich cen. Právě tato přímá místní daň by měla být, z důvodu silné vazby na systém bydlení, předmětem dostatečného odborného vnímání a optimalizované regulace na centrální úrovni.

Je si možno představit například situaci, že každý m² plochy bytů, který slouží k nájemnímu bydlení má sníženou sazbu daně z nemovitostí. Naopak vlastnictví druhého bydlení by mělo být plně zdaněno až na úroveň užitků poskytovaných z veřejných rozpočtů. Právě tato skutečnost, že **zdanění nemovitostí nemá v současnosti charakter daně z majetku a pokrývá jen část transferů** v této oblasti (k majetným vlastníkům) je velmi málo vnímána. Zjednodušeně je možné říci, že za průměrně cca 1000 Kč daně ročně za obytnou nemovitost nemůže obec pokrývat náklady na komunikace, osvětlení, atd., zajištění veřejných statků, které jsou nezbytné z hlediska přiměřeného fungování těchto nemovitostí. Tyto prostředky jsou do této oblasti přesouvány z jiných typů zdanění. Stát má v zásadě možnost zdanění práce, spotřeby a kapitálu (majetku). Čím více zdaňuje práci, tím více je část práce vytěsněna na šedý trh (roste vykazovaná nezaměstnanost) – proto také většina rodinných domů, mimo Pražský region je financována a budována „smíšeným způsobem“ nikoliv dodavatelsky, jako celek. Zdanění spotřeby v ČR stoupá, což je patrné zejména na vývoji DPH, zdanění energií, cigaret a narazí na svůj strop. Zdanění kapitálu je velmi obtížné, ve finanční podobě v současných mezinárodních podmínkách daňové konkurence a daňových rájů těžce proveditelné, protože kapitál je velmi pohyblivý v celosvětovém rámci a naprostá většina zemí se snaží „lákat“ investice do svých zemí. Z uvedených možností pak nakonec daň z nemovitostí, která měla zejména v anglosaských zemích vždy velký podíl na místních příjmech, zůstává daní, která může racionálně pokrýt řadu místních výdajů. Nelze však zapomínat na její potencionální dopady v oblasti bydlení, zvýšení nabídky nemovitostí na trhu, které může vyvolat **pád cen na trhu bydlení.**

V následující tabulce je sestavena orientační bilance rozsahu systému bydlení v ČR, jeho nájemní hodnoty a tržní hodnoty, celkové hodnoty nájmů (včetně imputovaného nájemného) v letech 2001-2011, která si klade za cíl přiblížení významu a rozsahu segmentu bydlení pro ekonomiku ČR.

- Jako výchozí počet bytů (jednotek bydlení) je zvolen počet obydlených a neobydlených bytů v ČR podle sčítání r. 2001 – přiřazen pro konec roku 2000, předpokládaný přírůstek 2001-2010 (sčítání 2011) je pouze cca 200 tis. bytů.
- Není započtena velká část druhého bydlení – chaty, rekreační chalupy, zahradní domky (započtení by způsobilo zvýšení počtu jednotek min. o 10% a další zvýšení tržní ceny a nájemného, přitom rekreační nemovitosti jsou v atraktivních oblastech s vyššími průměrnými cenami).
- Pro přepočet tržní=obvyklé ceny bytů v ČR je použita obvyklá cena bytů IRI pro byty v bytových domech, není zohledněno, že více než 42% obydlených bytů bylo v r. 2001 v rodinných domech, celková tržní cena těchto bytů (i nájemní hodnota) je výrazně vyšší než u bytů v bytových domech což potvrzuje i srovnání průměrné ceny bytu a rodinných domů i podle ČSÚ (odhad je tímto stlačen o cca min. 10%).
- Podobný předpoklad je možné uplatnit i pro stanovení celkového nájemného (jeho hodnoty – včetně imputovaného nájemného) v ČR, v úvahu je nutno vzít i poměrně konzervativní postup stanovení tržního nájemného IRI.

Tabulka č. 25

Orientační bilance rozsahu systému bydlení v ČR, jeho nájemní a tržní hodnoty v letech 2001-2010

Konec roku -	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bytů v mil jednotek - 4,366 (SLDB 2001)	4,366	4,383	4,401	4,419	4,436	4,454	4,472	4,490	4,508	4,526	4,544	4,562
Rekreační objekty 300-500 tis. - nebilancováno												
Obvyklá cena bytů v tis. Kč (pouze starší byty)	618	637	714	894	958	951	1069	1391	1766	1701	1555	1463
Reprodukční cena bytů v tis. Kč	778	812	847	903	928	961	996	1032	1102	1166	1171	1174
Imputované nájemné roční na byt v tis. Kč	53,64	54,84	59,52	69,96	72,6	70,56	71,4	76,2	87,6	86,64	83,04	81,24
Celkem obvyklá cena bytů v mld. Kč	2698	2792	3142	3950	4250	4236	4780	6245	7961	7698	7068	6674
Celkem reprodukční cena bytů v mld. Kč (s opotřebením)	3396	3561	3727	3990	4118	4282	4455	4632	4969	5278	5321	5354
Celkem nájemné (vč. imputovaného) mld. Kč	234	240	262	309	322	314	319	342	395	392	377	371
Celkem nájemné (vč. imputovaného) mld. Kč zdroj: ČSÚ	153	168	186	202	216	233	247	270	304	328	323	

I přes konzervativní přístup sestavení orientační bilance bydlení v ČR **je patrné, že hodnota nájemného** (v němž imputované nájemné tvoří dominantní složku) **je vyšší než srovnatelná položka zjištěná ČSÚ**. Přitom právě tato položka byla předmětem revize národních účtů zejména v roce 2011, kdy v rámci revize měřený HDP ČR „stoupl“ v řádu cca 3% a imputované nájemné bylo nejvýznamnější položkou těchto změn. Pravděpodobné podcenění HDP ČR je otázkou s řadou vedlejších vazeb na veřejné zadlužení, daňovou kvótu, které se tak jeví mírně nižší, hospodářský růst pak velmi mírně vyšší. Významnou otázkou, z hlediska hodnocení bohatství jednotlivých zemí a transferů v rámci EU je pak použití srovnatelných metod pro stanovení HDP v sousedních zemích (například změny metodiky odhadu imputovaného nájemného na Slovensku, odlišný přístup Polska). Právě sjednocení pohledu na sektor bydlení, hodnocení současného stavu i v širším rámci zemí EU, je stále ještě nedokončeno. I z tohoto pohledu se stává současná krize EU šancí změnit a sjednotit metody monitoringu reálných hospodářských a sociálních podmínek jednotlivých zemí EU.

7. Výsledky prognózy počtu bytů

Prognóza počtu bytů byla zpracována v souladu s dlouhodobou rámcovou vizí:

Kvantitativní expanze systému bydlení 20. století by měla v ČR přejít v kvalitativní vývoj, doprovázený poklesem rozsahu nové bytové výstavby, růstu nákladů na údržbu a zlepšení kvality stávajícího systému bydlení, nakonec i s poklesem podílu výdajů obyvatel na bydlení tak, jak k tomu došlo i u jiných segmentů spotřeby (například potravin) a růstem výdajů spojených se zdravím, vzděláním či trávením volného času.

Tato vize sice naráží zejména na řadu omezení vyplývajících ze současného vidění finanční, ale například i energetické náročnosti bydlení, dlouhodobé představy, že bydlení musí být drahé, dlouhodobě výnosné, jistotou pro uložení peněz občanů. Z dlouhodobého hlediska však připustíme představu, že podobně jako potraviny, odívání, tak i bydlení ustoupí z hlavního zorného pole spotřebitelů i drobných investorů.

Výchozí bilanční prognóza vývoje systému bydlení byla zpracována ve třech variantách:

- I. Varianta vychází z objemu nové bytové výstavby v letech 2001-2010 cca 330 tis. bytů a prognóza je sestavena s předpokladem, že prakticky všichni obyvatelé bydlí v trvale obydlených bytech. Varianta však generuje odpad cca 260 tis. trvale obydlených bytů, což je nepravděpodobné.
- II. Varianta pracuje s výchozím počtem obyvatel v bytech cca 10 000 000, tj. že cca 560 tis. obyvatel žije obvykle mimo byty (v zařízeních, rekreačních a jiných objektech, bezdomovci, dlouhodobě mimo ČR).
- III. Varianta pracuje se stejným základním předpokladem jako varianta 2. Je v ní testováno mírné zvýšení průměrného ročního poklesu zalidněnosti bytů ve stávajících bytech od výchozího roku 2011 do roku 2025, rozdíl se projevuje ve zvýšené průměrné roční potřebě bytů – z cca 26 tis. na 29 tis. v období do roku 2025.

Klíčem k hodnocení reálnosti bilancí je ukazatel zalidněnosti bytů, přičemž je možné reálně předpokládat, že už v roce 2001 bydlel mimo trvale obydlené byty jiný počet obyvatel, než bylo udáváno (a ve výpočtech zanedbáváno), průměrný roční koeficient poklesu zalidněnosti bytů v období 1991-2001 pak byl zřejmě vyšší než -0,39% za rok). Intenzita odpadu bytů je nastavena takto:

- v I. variantě – zamítnutý dopočet odpadu 0,69% ročně
- ve II. a III. variantě předpoklad po r. 2001 - 0,3% ročně
- ve všech variantách předpoklad po r. 2011 - 0,2% ročně

Tabulka č. 26

Testování základních variant prognózy – bilance vývoje počtu obyvatel a bytů

		Varianta I.	Varianta II.	Varianta III.
		ČR	ČR	ČR
Výchozí rok bilance (začátek roku)		2011	2011	2011
Výhledový rok bilance (konec roku)		2025	2025	2025
Počet obyvatel	1991	10 302 215	10 302 215	10 302 215
Počet obyvatel	2001	10 230 060	10 230 060	10 230 060
Počet obyvatel	2011	10 562 214	10 562 214	10 562 214
Výchozí počet obyvatel (v bytech)	2011	10 562 214	10 000 000	10 000 000
Počet obyvatel v r. 2025 (prognóza-stagnace)	2025	10 562 214	10 000 000	10 000 000
Trvale obydlené byty (TO) r. 1991	1991	3 705 681	3 705 681	3 705 681
Trvale obydlené byty r. 2001	2001	3 827 678	3 827 678	3 827 678
Odhad dokončených bytů od r. 2001 do r.	2011	330 000	330 000	330 000
Intenzita odpadu TO bytů v % od r. 2001 do r.	2011	0,69%	0,30%	0,30%
Odpad TO bytů od r. 2001 do roku	2011	-263 468	-114 830	-114 830
Výchozí počet obydlených bytů (začátek roku)	2011		4 042 848	4 042 848
Počet trvale obydlených bytů podle sčítání 2011	2011	3 894 210	3 894 210	3 894 210
Zalidněnost bytů r. 1991 (obyvatel/byt)	1991	2,78	2,78	2,78
Zalidněnost bytů r. 2001 (obyvatel/byt)	2001	2,67	2,67	2,67
Zalidněnost bytů ve výchozím roce	2011	2,71	2,47	2,47
Zalidněnost bytů ve výhledovém roce	2025	2,52	2,32	2,29
Zalidněnost stávajících bytů ve výhledovém roce	2025	2,47	2,25	2,21
Roční koef. poklesu zalidněnosti bytů od r. 1991 do r.	2001	-0,39%	-0,39%	-0,39%
Roční koef. poklesu zalidněnosti bytů od r. 2001 do r.	2011	0,15%	-0,75%	-0,75%
Roční koef. poklesu zalidněnosti bytů od roku 2011 do r.	2025	-0,47%	-0,42%	-0,49%
Intenzita odpadu bytů v % od roku 2011 do roku	2025	0,20%	0,20%	0,20%
Odpad TO bytů od výchozího roku 2011 do roku	2025	-116 826	-121 285	-121 285
Stávající byty- počet v roce	2025	3 777 384	3 921 563	3 921 563
Prům. roční pokles zalidněnosti bytů ve stávajících bytech v % od výchozího roku 2011 do roku	2025	0,60%	0,60%	0,70%
Obyvatel ve stávajících bytech v roce	2025	9 323 267	8 827 001	8 681 501
Obyvatel v nových bytech dokončených od výchozího roku do roku	2025	1 238 947	1 172 999	1 318 499
Průměrná zalidněnost nových bytů v r.	2025	3,00	3,00	3,00
Potřeba nových bytů od výchozího roku do roku	2025	412 982	391 000	439 500
Potřeba bytů v roce	2025	4 190 366	4 312 563	4 361 063
Potřeba nových bytů - roční průměr 2011 až	2025	27 532	26 067	29 300

Z dlouhodobého vývoje zalidněnosti bytů je patrná mírná nerovnoměrnost jejího poklesu. V intercenzálních obdobích 1961-1991 klesala zalidněnost bytů o cca 5,5-7,3%, s maximem poklesu 1970-1980 (v období masivní výstavby panelových sídlišť z veřejných prostředků, která v kombinaci s pronatalitními opatřeními vedla k růstu počtu obyvatel). Vlastní růst plošné úrovně bydlení, však byl v tomto období menší, pokud by byl měřen velikostí obytných ploch (bylo realizováno velké množství bytů v bytových domech, jejichž velikost byla např. ve srovnání s intercenzálním obdobím 1991-2001 nižší).

Tabulka č. 27

Testování upravených variant prognózy – bilance vývoje počtu obyvatel a bytů

		Varianta I.	Varianta II.	Varianta III.
		ČR	ČR	ČR
Výchozí rok bilance (začátek roku)		2011	2011	2011
Výhledový rok bilance (konec roku)		2025	2025	2025
Počet obyvatel	1991	10 302 215	10 302 215	10 302 215
Počet obyvatel	2001	10 230 060	10 230 060	10 230 060
Počet obyvatel	2011	10 562 214	10 562 214	10 562 214
Výchozí počet obyvatel (v bytech)	2011	10 562 214	10100000	10200000
Počet obyvatel v r. 2025 (prognóza-stagnace)	2025	10562214	10100000	10200000
Trvale obydlené byty r. 1991	1991	3 705 681	3 705 681	3 705 681
Trvale obydlené byty r. 2001	2001	3 827 678	3 827 678	3 900 000
Odhad dokončených bytů od r. 2001 do r.	2011	330 000	330 000	330 000
Intenzita odpadu bytů v % od r. 2001 do r.	2011	0,69%	0,20%	0,20%
Odpad trvale obydlených (TO) bytů od r. 2001 do roku	2011	-263 468	-76 554	-78 000
Výchozí počet trvale obydlených bytů (začátek roku)	2011	3 894 210	4 081 124	4 152 000
Počet trvale obydlených bytů podle sčítání 2011	2011	3 894 210	3 894 210	3 894 210
Zalidněnost bytů r. 1991 (obyvatel/byt)	1991	2,78	2,78	2,78
Zalidněnost bytů r. 2001 (obyvatel/byt)	2001	2,67	2,67	2,62
Zalidněnost bytů ve výchozím roce	2011	2,71	2,47	2,46
Zalidněnost bytů ve výhledovém roce	2025	2,51	2,31	2,29
Zalidněnost stávajících bytů ve výhledovém roce	2025	2,51	2,29	2,27
Roční koef. poklesu zalidněnosti bytů od r. 1991 do r.	2001	-0,39%	-0,39%	-0,56%
Roční koef. poklesu zalidněnosti bytů od r. 2001 do r.	2011	0,15%	-0,74%	-0,63%
Roční koef. poklesu zalidněnosti bytů od roku 2011 do r.	2025	-0,50%	-0,45%	-0,45%
Intenzita odpadu bytů v % od roku 2011 do roku	2025	0,20%	0,20%	0,10%
Odpad TO bytů od výchozího roku do roku	2025	-116 826	-122 434	-62 280
Stávající byty- počet v roce	2025	3 777 384	3 958 690	4 089 720
Prům. roční pokles zalidněnosti bytů ve stávajících bytech v % od výchozího roku 2011 do roku	2025	0,50%	0,50%	0,50%
Obyvatel ve stávajících bytech v roce	2025	9 476 947	9 062 224	9 293 475
Obyvatel v nových bytech dokončených od výchozího roku do roku	2025	1 085 267	1 037 776	906 525
Průměrná zalidněnost nových bytů v r.	2025	2,50	2,50	2,50
Potřeba nových bytů od výchozího roku do roku	2025	434 107	415 110	362 610
Potřeba bytů v roce	2025	4 211 491	4 373 800	4 452 330
Potřeba nových bytů - roční průměr 2011 až	2025	28 940	27 674	24 174

V předchozí tabulce je modelována bilanční prognóza vývoje systému bydlení opět ve třech variantách:

- I. Varianta je obdobná jako v prvním testování s jediným změněným předpokladem: je uvažováno s počtem 2,5 obyvatele v nových bytech (původně 3,0 obyvatel/byt), předpokládá se, že nové byty budou často realizovat i bezdětné domácnosti a jedinci. Na druhé straně zejména nízkopříjmové domácnosti budou stále častěji realizovat bydlení ve starších nájemních bytech. Varianta rovněž generuje nepravděpodobně vysoký odpad bytů.
- II. Varianta vychází z počtu obyvatel v bytech cca 10 100 000, tj. že cca 460 tis. obyvatel žije obvykle mimo byty (v zařízeních, rekreačních a jiných objektech, bezdomovci, dlouhodobě mimo ČR).
- III. Varianta vychází z toho, že počet bydlících mimo byty je fakticky ještě nižší – cca 360 tis, počet trvale obydlených bytů v r. 2001 je opraven na cca 3 900 000 (oprava za formálně neobydlené byty, které byly ve skutečnosti obydlené – zejména z důvodů černých podnájmů). Snížen (přiblížen realitě) je i výhled odpadu bytů do r. 2025.

Testování variant ukazuje, že rozdíly v tzv. potřebě nových bytů u jednotlivých variant nejsou velké (cca 24-29 tis. bytů), **potvrzuje realnost očekávání, že počet obydlených bytů je výrazně vyšší než počet tzv. trvale obydlených bytů, mírně už od roku 2001.**

Další výsledky sčítání 2011 umožní podrobnější analýzu celého systému bydlení v ČR, jehož obraz byl a je dlouhodobě zkreslen z řady důvodů (nikoliv kvality výstupů ČSÚ). Nepřesnosti ve výsledcích sčítání potvrzují potřebu zavedení registru všech bytů (jednotek určených a užívaných k bydlení) i navazujících změn v oblasti evidence obyvatel – zde jsou však problémy menší (viz například http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/8_3_2007_jak_je_to_s_poctem_obyvatele_v_obcich).

Uvedené výsledky analýzy vylučují realnost výstupů STRATEGIE – VIZE ČESKÉHO STAVEBNICTVÍ DO ROKU 2015, části dotýkající se prognózy bydlení, podle níž „**se jako dostačující jeví průměrné roční počty dokončovaných bytů v letech 2006-2015 v rozsahu 47-51 tis. bytů**“. Pomineme-li, že prognóza brala v úvahu v r. 2015 s výrazně nižší počet obyvatel, než je současná skutečnost (cca o 250 tis. - tj. vzniká zde minimálně další potřeba cca 80 tis. bytů), pak **uvažovaný „dostačující“ rozsah bytové výstavby je o 50-100% vyšší, než s jakým by bylo objektivně reálně počítat i v případě mírného růstu počtu obyvatel v ČR.**

Příčinou rozdílů jsou zejména **východiska založené na vývoji počtu cenových domácností a bilancování pouze trvale obydlených bytů** (zkreslený výchozí vstup bilancí) a dále **předpoklad, že téměř všechny domácnosti budou bydlet v trvale obydlených bytech** (při podobné míře soužití cenových domácností jako dosud).

Námítka zkreslených výchozích vstupů je možné i s ohledem na „předběžné“ výstupy sčítání uplatnit jako zásadní i z širšího hlediska úvah, prognóz o potřebě bytů, bytové výstavby po r. 2001 (na základě výsledků sčítání).

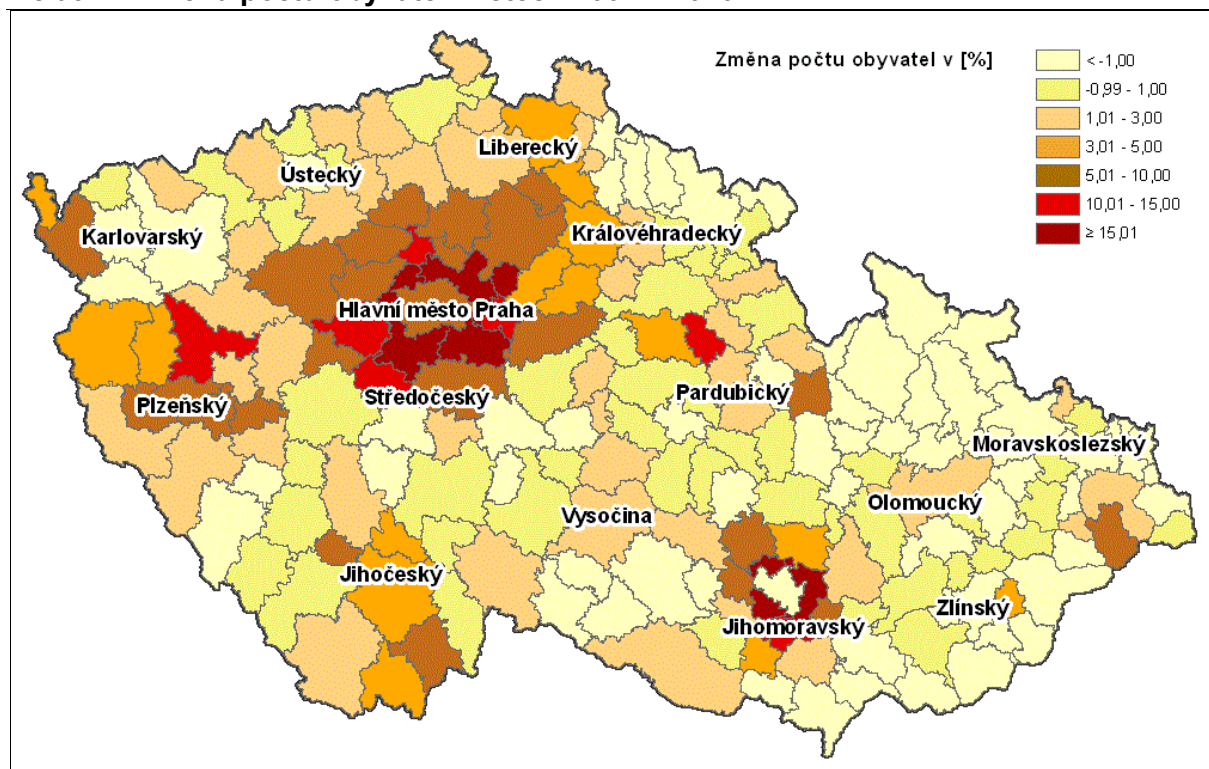
Do značné míry je zářející minimální odezva odborné veřejnosti na první signály výsledků sčítání v roce 2001 (problém výrazného růstu počtu neobydlených bytů) i často kritizované reality černého a šedého trhu v oblasti bydlení, zejména jako důsledku pomalého postupu legislativních změn v oblasti nájemného.

7.1. Potřeba bytů v krajích do roku 2025

Prognóza potřeby bytů v jednotlivých krajích je ještě výrazněji omezena současnou dostupností a kvalitou dat, než jsou omezeny celkové bilance a prognózy za celou ČR. I přes tuto skutečnost byla prognóza rámcově provedena v maximálně reálné variantě dalšího vývoje.

Základním předpokladem je stanovení očekávaného vývoje obyvatel do roku 2025. Prognózy ČSÚ většinou nepracují s odhady migrace. Proto byl vývoj v jednotlivých krajích dále odhadnut s předpokladem, že růst počtu obyvatel, založený zejména na kladném saldu migrace se zahraničím, zpomalí. Stále větší množství krajů bude vykazovat úbytky počtu obyvatel, absolutně nejvyšší vykáže zřejmě Moravskoslezský kraj, následovaný Zlínským a Ústeckým krajem. Nejvyšší přírůstek vykáže Středočeský kraj (vlivem pokračující suburbanizace), následován s odstupem Prahou a Jihomoravským krajem. Růst počtu obyvatel Prahy výrazně zpomalí z řady důvodů (od vyčerpání nabídky pozemků pro bytovou výstavbu, rychlejší růst nákladů na bydlení ve městech, problémy s dopravou, až po vyšší důraz na kvalitu obytného a životního prostředí).

Kartogram č. 4
Relativní změna počtu obyvatel v letech 2001 – 2010



Zdroj ČSÚ, vlastní výpočty

Jak již bylo naznačeno v předchozím textu, stále výraznějším fenoménem je bydlení mimo byty, které bude růst z cca 1% podílu v roce 2001 (v bilancích ho bylo možné zanedbat) na cca 3,4% v roce 2011 a 4,2% v roce 2025. Přitom se předpokládá, že rostoucí podíl bydlení mimo byty může být způsoben jak sociálními problémy v systému bydlení, tak změnou v životním stylu obyvatel (obyvatelé „singles“ v různém věku budou stále častěji vyhledávat bydlení v zařízeních, které nebudou mít status bytu).

Tabulka č. 28

Prognóza systému bydlení do r. 2025 – kraje ČR – základní data

ČR, kraje	Počet bytů		Počet obyvatel		Prognóza 2025	
	Sčítání 2001	Sčítání 2011	Sčítání 2001	Sčítání 2011	Počet obyvatel	Počet bytů
ČR celkem	3 827 678	3 894 210	10 230 060	10 562 214	10 650 000	4 380 000
obyvatel mimo byty			100 000	362 000	450 000	
Hlavní město Praha	496 940	496 911	1 169 106	1 272 690	1 300 000	600 000
Středočeský kraj	413 060	458 488	1 122 473	1 274 633	1 340 000	522 000
Jihočeský kraj	231 281	238 257	625 267	637 460	650 000	269 000
Plzeňský kraj	208 992	215 894	550 688	574 694	590 000	245 000
Karlovarský kraj	115 913	109 431	304 343	310 245	310 000	127 000
Ústecký kraj	321 928	308 398	820 219	830 371	820 000	333 000
Liberecký kraj	161 830	161 192	428 184	439 262	440 000	181 000
Královéhradecký kraj	204 529	206 272	550 724	555 683	560 000	232 000
Pardubický kraj	182 943	189 196	508 281	518 228	525 000	211 000
Kraj Vysočina	177 386	182 537	512 143	512 727	510 000	203 000
Jihomoravský kraj	407 274	423 451	1 134 786	1 169 788	1 190 000	479 000
Olomoucký kraj	232 048	234 809	643 817	639 946	635 000	258 000
Zlínský kraj	204 806	208 861	595 010	590 459	580 000	228 000
Moravskoslezský kraj	468 748	460 513	1 265 019	1 236 028	1 200 000	493 000

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Postup prognózy navazuje na předchozí bilance v rámci ČR:

- Prognóza pro kraje přebírá předpoklad, že se odpad bytů bude pohybovat na úrovni cca 120 tis. bytů v období 2011-2025 (zvýšená intenzita odpadu je předpokládána v Moravskoslezském a Ústeckém kraji, mimo jiné s ohledem na dopady těžby a na strukturu bytového fondu, na druhé straně nižší v Praze a Středočeském kraji s ohledem na předpoklad „lepšího“ hospodaření s bytovým fondem v atraktivním obytném území).
- Samostatně byl bilancován vývoj počtu obyvatel ve starších a nových bytech, tedy výrazně odlišných skupin bytů.
- Komplikovanou položku představuje odhad počtu obyvatel bydlících mimo byty na úrovni krajů. Z tohoto pohledu je nejproblematictější vysoký dopočtený podíl v Ústeckém kraji, který i přes značný pokles počtu bytů vykazoval růst počtu obyvatel v období 2001-2011. Jedním z vysvětlení je bydlení velkého počtu obyvatel v bytech bez nájemní smlouvy (v „skrytých“ podnájmech).

Tabulka č. 29

Prognóza systému bydlení do r. 2025 – kraje ČR – očekávané vstupní parametry

ČR, kraje	Počet bytů		Počet bytů 2025 po odečtu odpadu	Zalidněnost bytů 2011 (počet osob v bytě)	Počet obyvatel ve starších bytech 2025	Počet obyvatel mimo byty	
	2011	odpad 2011- 2025				2011	podíl v %
ČR celkem	4 081 759	119 138	3 962 621	2,50	9 158 682	361687	3,42%
Hlavní město Praha	550 518	8 258	542 260	2,18	1 092 876	73 210	5,75%
Středočeský kraj	470 110	7 052	463 059	2,59	1 110 879	55 394	4,35%
Jihočeský kraj	246 973	7 409	239 564	2,53	561 057	12 153	1,91%
Plzeňský kraj	224 668	6 740	217 928	2,48	499 417	18 086	3,15%
Karlovarský kraj	119 972	3 599	116 373	2,45	263 634	16 420	5,29%
Ústecký kraj	322 706	14 522	308 184	2,38	677 066	63 917	7,70%
Liberecký kraj	170 350	5 111	165 240	2,48	378 407	17 521	3,99%
Královéhradecký kraj	215 799	6 474	209 325	2,52	487 346	12 528	2,25%
Pardubický kraj	194 840	5 845	188 995	2,59	453 499	12 796	2,47%
Kraj Vysočina	189 296	5 679	183 617	2,69	456 363	4 103	0,80%
Jihomoravský kraj	440 351	13 211	427 140	2,61	1 029 954	21 887	1,87%
Olomoucký kraj	243 412	7 302	236 110	2,58	564 470	10 835	1,69%
Zlínský kraj	215 852	6 476	209 376	2,70	522 621	7 989	1,35%
Moravskoslezský kraj	476 911	21 461	455 450	2,52	1 061 091	34 850	2,82%

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Výsledná tabulka uvádí prognózu systému bydlení v roce 2025 v jednotlivých krajích. Prvotním cílem prognózy není samotný výsledek (který je omezen kvalitou vstupů), ale postup sestavení bilance novou metodou, jedním z východisek nového přístupu je skutečnost, že na úrovni krajů a zřejmě i většiny velkých měst nelze zanedbat položku bydlení mimo byty.

Nelze zapomínat, že základním vstupem bilance je výhledový počet obyvatel daného územního celku (rok 2025), pro potřebu bytů však není dominantním parametrem z hlediska hlavního výstupu. V rámci očekávané potřeby cca 400-420 tis. bytů do roku 2025 představuje změna počtu obyvatel v řádu cca 100 tis. obyvatel – položku 40 tis. bytů. Významnější položkou je odpad bytů – v řádu cca 120 tis. bytů. Přitom je otázkou, nakolik bude tento odpad posilovat druhé bydlení. Rozhodující položkou potřeby bytů s více než 50% významem je růst plošné úrovně bydlení, tedy pokles průměrné velikosti bytových domácností neboli pokles zalidněnosti bytů. Tento více sociálně ekonomický a spíše méně demografický kvalitativní proces je hlavním motorem změn v oblasti bydlení. Jeho postižení modelem cenových domácností se opět ukazuje nedostatečné, zejména v situaci, kdy stále významnější formou je druhé bydlení. Toto druhé bydlení nebylo v rámci předchozích bilancí uvedeno, zejména s ohledem na skutečnost, že nejsou dostupné údaje ze sčítání 2011 o tzv. neobydlených bytech. Z tohoto hlediska by bylo vhodné v analytických pracích pokračovat i s ohledem na hodnocení definitivních výstupů sčítání 2011 – jejich využitelnosti a optimálních změn v metodice následujícího sčítání.

Tabulka č. 30

Prognóza systému bydlení do r. 2025 – kraje ČR – výsledná bilance

ČR, kraje	Prognóza 2025	z toho mimo byty		Obyvatel v nových bytech 2025	Nových bytů 2011-2025	Byty celkem 2025
	obyvatel celkem	obyvatel 2025	podíl v %			
ČR celkem	10 650 000	450 000	4,23%	1041318	416 919	4 379 540
Hlavní město Praha	1 300 000	91 086	7,01%	116 038	57 990	600 250
Středočeský kraj	1 340 000	68 920	5,14%	160 201	58 898	521 956
Jihočeský kraj	650 000	15 120	2,33%	73 823	28 950	268 514
Plzeňský kraj	590 000	22 502	3,81%	68 081	26 699	244 627
Karlovarský kraj	310 000	20 429	6,59%	25 936	10 171	126 544
Ústecký kraj	820 000	79 524	9,70%	63 410	24 867	333 051
Liberecký kraj	440 000	21 799	4,95%	39 794	15 605	180 845
Královéhradecký kraj	560 000	15 586	2,78%	57 067	22 379	231 705
Pardubický kraj	525 000	15 920	3,03%	55 581	21 796	210 791
Kraj Vysočina	510 000	5 105	1,00%	48 532	19 032	202 650
Jihomoravský kraj	1 190 000	27 231	2,29%	132 815	52 084	479 224
Olomoucký kraj	635 000	13 480	2,12%	57 050	22 372	258 482
Zlínský kraj	580 000	9 940	1,71%	47 439	18 604	227 980
Moravskoslezský kraj	1 200 000	43 359	3,61%	95 550	37 471	492 920

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

8. Závěry

Prognózy vývoje úrovně bydlení založené na demografických analýzách po r. 1990 ukazují stále větší problémy zejména v situaci, kdy demografický vývoj (růst počtu obyvatel) neurčuje prvotně potřebu bytů. Současný evidentní přebytek kapacit bydlení má vzhledem k výkonu ekonomiky zásadně jiné dopady, než silný nedostatek bytů po I. nebo II. světové válce. Sektor druhého bydlení, který tvoří až 1/5 všech kapacit bydlení, není výrazněji vázán na demografické procesy, je spíše odrazem růstu bohatství české společnosti.

Koncepci tzv. objektivizované potřeby bytů v ČR odvozovanou z vývoje počtu cenových domácností a jejich chtěného soužití považujeme za překonanou. Důvodem jsou jak změny v oblasti rodinného života, tak i značné proměny obou typů bydlení: prvního (obvyklého), dříve většinou formálně chápaného trvalého bydlení a druhého (rekreačního) bydlení.

Úvahy o potřebě bytů odvozované z odpadu (úbytků) bytů v rozsahu kolem 1% výchozích počtu bytů v rozsahu 30-40 tis. bytů ročně, je rovněž nutné hodnotit jako zavádějící. Jde o v minulosti zjednodušeně chápanou průměrnou životnost staveb v délce cca 100 let. Hlavním faktorem úbytků bytů je zřejmě faktická nevidovaná změna funkce, kdy byty přechází z jejich využití pro první bydlení na bydlení druhé, rekreační. Rozsah demolice, přeměn bytových prostor na nebytové, tedy skutečný fyzický odpad bytů je velmi nízký. Zpřesnění odhadů mohou přinést definitivní výsledky sčítání z r. 2011.

Pro reálné prognózy vývoje systému bydlení v ČR mají dlouhodobý význam kvalitativní procesy změny preferencí v oblasti bydlení navazující jak na změny forem rodinného života (růst jednočlenných domácností), tak i stavebně technické změny ovlivňující nákladové položky bydlení (prodloužená životnost staveb při změně podílu nákladů na údržbu a provoz nemovitosti během životního cyklu).

Změny nastavení veřejných transferů z hlediska podpory nabídkové či poptávkové strany mají spíše krátkodobý význam, přičemž změna podpory směrem k poptávkové straně systém bydlení stabilizuje. Ohrožení přitom představuje zejména růst zdanění nemovitostí a růst provozních nákladů, především náklady na energie.

8.1. Celkové shrnutí problematiky

V období pokračující hospodářské recese, které se vyznačuje restriktivní rozpočtovou politikou státu bez zvyšování míry zadlužení, lze předpokládat rozsah nové bytové výstavby na úrovni, která je dostatečná z hlediska pokrytí odpadu bytů i mírného růstu počtu obyvatel v ČR a která zajišťuje i zvyšování plošných standardů bydlení.

Z hlediska zabezpečení nové bytové výstavby to budou především sociální a daňové nástroje, které zajistí uspokojování přiměřených nároků na bydlení bez vzniku deformací na trhu, vznikajících např. neúměrným posilováním druhého bydlení a rozšiřováním segmentu nebydlených bytů.

Nová bytová výstavba nebude uspokojovat prioritně potřeby pouze nově vznikajících domácností, bude sloužit i ke zvyšování standardu bydlení části středně příjmových domácností se zvýšeným důrazem na nájemní bydlení.

Stávající hospodářská recese, projevující se v oblasti bydlení, nemůže být vnímána pouze negativně jako pokles rozsahu nové bytové výstavby, ale i pozitivně, jako stimulace dlouhodobé stabilizace systému bydlení spojené s jeho modernizací a intenzifikací, která by

měla přinést nejen změny v evidenci bydlení ale i lepší sociální a finanční zacílení veřejné podpory.

Na základě zpracovaných prognóz potřeby bytů a nové bytové výstavby na úrovni ČR a jednotlivých krajů lze vyslovit následující závěry:

- **Obvyklé úvahy o potřebě výstavby cca 40 000 bytů ročně nejsou v současné situaci opodstatněné, reálnější je předpokládat potřebu v úrovni cca 20 - 25 tis. bytů ročně.**
- **Neopodstatněnost předimenzované potřeby nových bytů vyplývá zejména z nadměrné dlouhodobé expanze systému bydlení před i po r. 1990.**
- **Pokles bytové výstavby v nejbližších letech je nutno z hlediska dlouhodobé stability vnímat pozitivně jako dynamický proces nalezení rovnováhy systému, kdy se potenciální přebytek kapacit bude zmenšovat a tím bude vyvolávat menší tlak na pokles cen nemovitostí pro bydlení.**
- **Přesun veřejné podpory k cílenějším a efektivnějším druhům podpory, přechod od finančně náročné podpory nové bytové výstavby k posílení sociálně orientované podpory, formou cíleného příspěvku na nájemné, je možné hodnotit jako pozitivní posun v souladu s Konceptí bydlení ČR z roku 2011 (MMR).**
- **Pro hodnocení a prognózování systému bydlení a s ohledem na předběžný (neúplný) charakter výsledků sčítání 2011 je nutné pokračovat v cestě k úplné bilanci systému bydlení cestou zpřesnění bilancí současných.**

8.2. Dílčí závěry s návrhy opatření

Současná evidence bytového fondu (prvního a druhého bydlení) je v ČR nedostatečná, nepřesná, neumožňuje přiměřeně posuzovat stav a vývoj bytového fondu (čisté přírůstky, úbytky počtu bytů a zejména ploch pro bydlení).

Předběžné výsledky sčítání dosud neposkytly komplexnější obraz o vývoji systému bydlení po r. 2001, výraznou tendencí je růst rozsahu bydlení mimo trvale obydlené byty, značným pokrokem je rozšíření evidence o obvyklé bydliště.

Analýza stávajících kvantitativních indikátorů úrovně bydlení a historického vývoje obcí a měst vede ke konstatování o nadměrném rozsahu systému bydlení v ČR, který je v nerovnováze s ekonomickou výkonností ČR. Tyto závěry podporují i orientační bilance rozsahu systému bydlení v ČR, včetně odhadu imputovaného nájemného.

V ČR existuje značný, dosud nevyužitý potenciál nabídky soukromého nájemního bydlení (nevidované byty a jiné kapacity bydlení), které obvykle nejsou promítnuty do hodnocení stavu bydlení i prognóz vývoje a které se stále významněji podílejí na bydlení obyvatel.

Podporu nové bytové výstavby je možné z ekonomického hlediska akceptovat pouze v úzkém segmentu přesně cíleného sociálně zdravotního bydlení, které nejsou schopny zajistit stávající kapacity (jak veřejné, tak soukromé). Řešení je však potřeba hledat v úzké vazbě na sociálně zdravotní systém (komunitního plánování).

Návrh opatření:

- **Zavedení průběžného centrálního registru bytů propojeného s katastrem nemovitostí a s informačními systémy obcí, jehož vznik by mohl být iniciován v rámci připravované modernizace daně z nemovitostí.**
- **Revize systému cenových map a zavedení jednotného systému hodnotových map obcí a měst jako podklad pro zdaňování a oceňování nemovitost včetně stanovení výše obvyklého nájemného.**

Pro hodnocení deformací cen na trhu bydlení se jeví vhodným použít nový ukazatel: poměr mezi tržní a reprodukční cenou (nákladovou cenou po odpočtu opotřebení) starších bytů. Uvedený ukazatel použitý v segmentu starších bytů odráží většinu trhu bydlení, navíc jsou za tento segment dostupné nejkvalitnější informace a to podstatně přesnější, než jsou např. ceny nových bytů).

Míra cenového vychýlení (nadhodnocení tržních cen) je v současnosti odhadována cca na 10-20%. Dlouhodobější udržitelnost tohoto cenového vychýlení závisí zejména na ochotě domácností k dlouhodobému uložení peněz do nemovitostí pro bydlení, především s ohledem na nastavení důchodové reformy.

K příčinám vzniku cenového vychýlení je nutné přičíst i vliv privatizace bytového fondu za neadekvátně nízké ceny. Mimořádné příjmy domácností z této privatizace se rovněž staly významným impulsem poptávky po novém bydlení. Bez zahrnutí privatizace a jiných výnosů z transferů aktiv, regulace nájemného i šedé ekonomiky je vysvětlení cenového vývoje v podmínkách ČR po r. 1990 nepřesný.

Jako perspektivní model, rozšiřující tradiční přístupy, se jeví analýza efektivnosti (výhodnosti) vlastnického a nájemního bydlení, která pomůže zlepšit orientaci drobných investorů na trhu bydlení, postiženém výraznou informační asymetrií. Subjekty na nabídkové straně preferují novou bytovou výstavbu, neinvestují do projektů nájemního bydlení s nízkou očekávanou výnosností. Rizika vývoje cen a nájmu jsou přeneseny na drobné investory, u kterých je vytvářena percepce dlouhodobě výhodné investice. Přitom už od konce roku 2008 je vlastnické bydlení ve srovnání s nájemním bydlením méně výhodné, především pro nízkopříjmové domácnosti.

Návrh opatření:

- **Zavedení a provozování jednotného celorepublikového informačního systému o cenách bytů a nájemném zejména pro správné nastavení výše nároku sociální příspěvek na bydlení, ale i pro objektivní hodnocení efektivnosti veřejné podpory bytové výstavby.**
- **Systémy podpory bydlení optimalizovat tak, od nové bytové výstavby zejména k sociálně orientované podpoře.**

Výše uvedená opatření mohou výrazně zpřesnit a zjednodušit prognózování další potřeby výstavby bytů jak v ČR, tak i v krajích a obcích, zrealizovat pohled na celý systém bydlení, a optimalizovat stanovení priorit při alokaci veřejných prostředků a podpor.

9. Literatura

- (1) Lux, M., Kuda, F. (eds.) 2008. Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- (2) ČSÚ Veřejná databáze ČSÚ. Dostupné na <http://vdb.czso.cz/vdbvo/uvod.jsp>
- (3) Svaz podnikatelů ve stavebnictví, ÚRS Praha a.s.. STRATEGIE - VIZE ČESKÉHO STAVEBNICTVÍ DO ROKU 2015 Dostupné na www.sps.cz/RDS/_PDFDoc/strategie.pdf
- (4) MMR Koncepce bydlení ČR z r. 2011. Dostupné na <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>
- (5) Polská národní banka - Narodowy Bank Polski, 2011, Instytut Ekonomiczny - Biuro Struktur Rynkowych, „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce1 w IV kwartale 2010 r.“
- (6) ČNB Zpráva o finanční stabilitě 2010/2011. Dostupné na http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2010-2011/index.html
- (7) Hlaváček, M., Komárek, L. 2009: Determinanty cen pro jednotlivé regiony ČR, ČNB, Working Paper. 12/2009
- (8) Karšay, A. Národná Banka Slovenska, Prognózy vývoja cien nehnuteľností na bývanie v prostredí krátkých časových radov, 2010, Ročník 18, ODBORNY BANKOVY ČASOPIS č.6, B I A T E C
- (9) Lux, M., Sunega, P. Udržitelnost vývoje cen a bytů v České republice, Sociologický ústav AV ČR, Praha 2010.
- (10) Zamrazilová, E., Rodí se nový finanční problém, článek Hospodářské noviny 9. 7. 2010
- (11) Schneider, O., Dostupné na <http://schneider.blog.ihned.cz/c1-51613450-dalsi-vark-seriozniho-cteni-tentokrat-o-tom-proc-vznikaji-na-financnim-trhu-bublina-a-co-se-s-nimi-delat>