

## Češi jsou „nasardinkováni“ v bytech. Na rozdíl od Němců odmítají pronájmy

27. listopadu 2016 - Až polovina lidí v Česku bydlí ve vlastním bytě, okolo 20 procent v nájmu. Celkově vychází v Česku jeden byt na dva a půl obyvatele. To je víc než v Německu nebo Rakousku. Hůř dopadli třeba Slováci, Poláci nebo Bulhaři. Podle ředitele analytické společnosti CEEC Research Jiřího Vacka brání pozitivnímu rozvoji výstavby nových bytů nekvalitní územní plány. Ceny na trhu tak eskalují, a to například v Brně, Ostravě, Praze, Královéhradeckém, ale i v Plzeňském kraji.

Až 55 procent lidí v Česku bydlí v bytě v osobním vlastnictví, něco přes 22 procent pak v nájmu, vyplývá to z výzkumu společností Deloitte a CBRE. V porovnání s Evropou jde o mnohem nižší podíl nájemníků. Naopak největší podíl nájemníků mají země s rozvinutým sociálním systémem, jako je třeba Německo. Tam žije v nájmu polovina všech domácností. Přesto je počet osob na jeden byt v Česku vyšší - na tisíc lidí připadá okolo 350 bytů. Pokles výstavby způsobila finanční krize, když v roce 2014 spadl v Česku počet dokončených bytů o více než 40 procent s méně než 24 tisíci dokončenými byty. „V roce 2015 bylo v Česku dokončeno přes 25 tisíc bytů, což znamená návrat zhruba na úroveň roku 2000,“ uvedla Zuzana Lhotáková ze SAS Institute, který se na analýze podílel.

Podle Jiřího Vacka je pro výstavbu bytů důležitý kvalitně připravený územní plán, který je problémem především pro Prahu a Brno. „Nejasné a často se měnící předpisy - například předchozí problémy s pražskými stavebními předpisy – výstavbu blokují a odrazují řadu developerů od výstavby nových bytů, což samozřejmě eskaluje ceny na trhu,“ upozornil pro Blesk.cz Vacek.

Ceny bytů zaznamenávají na trhu růst od roku 2014. Dotýká se to obou největších metropolí, ale také Ostravy, Plzeňského a Královéhradeckého kraje. Podle serveru **Realitymorava.cz** vzrostla cena bytu v Brně kategorie 2 plus 1 na průměrných 2,847 milionu korun, což znamená dvojnásobek oproti celorepublikovému průměru. Ve středočeských městech navíc poptávka převyšuje nabídku. Realitní experti se shodli, že další vývoj bude mít za důsledek zpřísnění podmínek pro poskytování hypoték.

Jejich nízká sazba zatím přeje nákupu bytů v Ostravě, kde jejich ceny narostly až o 15 procent, podobně jako v Plzni. Přitom jde zejména o starší byty, novostavby v Ostravě téměř nejsou. Hypoteční sazby přejí i nákupu v Hradci Králové, kde je ale po Praze a Brně nejvyšší cena bytů v Česku.

Podpora výstavby se neobejde bez finančních zdrojů ze Státního fondu rozvoje bydlení, který je v gesci ministerstva pro místní rozvoj (MMR). Jak uvedl Vacek, jeho finanční možnosti jsou velice limitované. Navíc MMR pro rok 2017 vyčlení peníze na dotace ve výši 400 tisíc korun pro výstavbu pečovatelských domů, komunitních domů pro seniory nebo na bytové domy bez bariér.