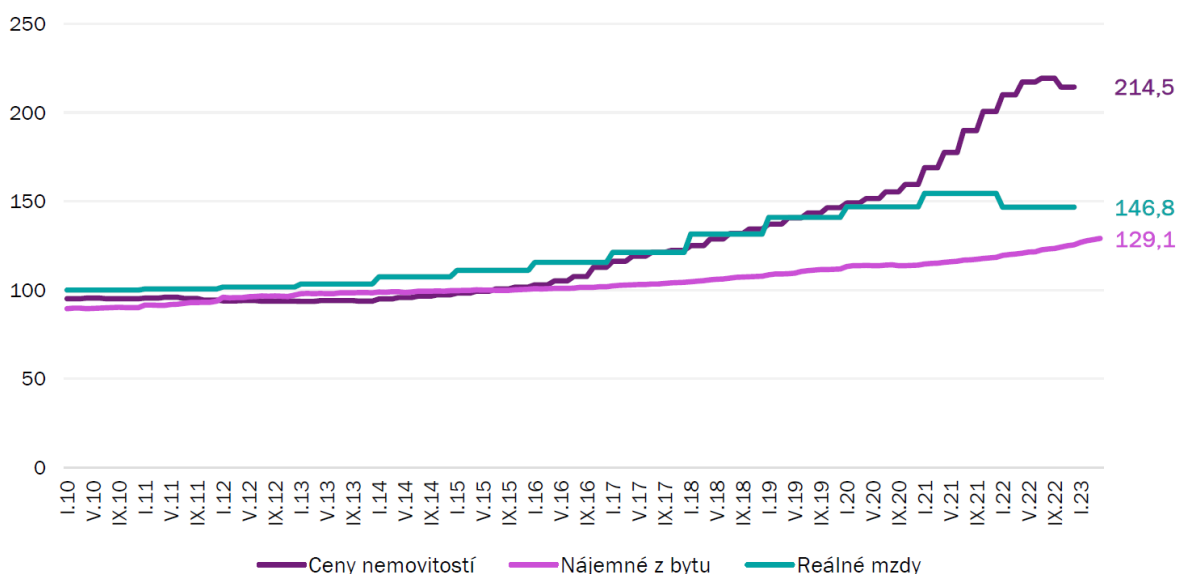


Ekonomické hrozby pro ČR: dostupnost bydlení

Cenová dostupnost rezidenčních nemovitostí je zásadním faktorem ovlivňujícím nejen životní úroveň obyvatel, ale také výkonnost ekonomiky, ačkoliv to na první pohled nemusí být zřejmé. Dostupnost bydlení se promítá do ochoty pracovní síly stěhovat se za prací (tématu se podrobněji věnuje jedna z předchozích [analýz](#) Hospodářské komory), ale také může vstupovat například do rozhodování mladých rodin o počtu dětí, a tím ovlivňovat porodnost a demografický vývoj. **Dostupné bydlení se tak může stát součástí řešení nepříznivého demografického vývoje.** Zároveň se jedná o téma s vlivem na sociální smír, a tím i celkovou stabilitu ve státě. Cenová nedostupnost bydlení mimo jiné vede domácnosti k nadměrnému zadlužování, což může vytvářet rizika pro finanční sektor.

Situaci v dostupnosti bydlení v České republice ilustruje níže umístěný graf č. 1 převzatý z [analýzy](#) České spořitelny. V grafu je zachycen index cen bytových nemovitostí, nájemné z bytu a index reálných mezd. Všechny tři ukazatele jsou porovnávány se základnou v roce 2015.

Graf č. 1 Dostupnost bydlení – index cen bytových nemovitostí, nájemné z bytu, index reálných mezd (2015=100)



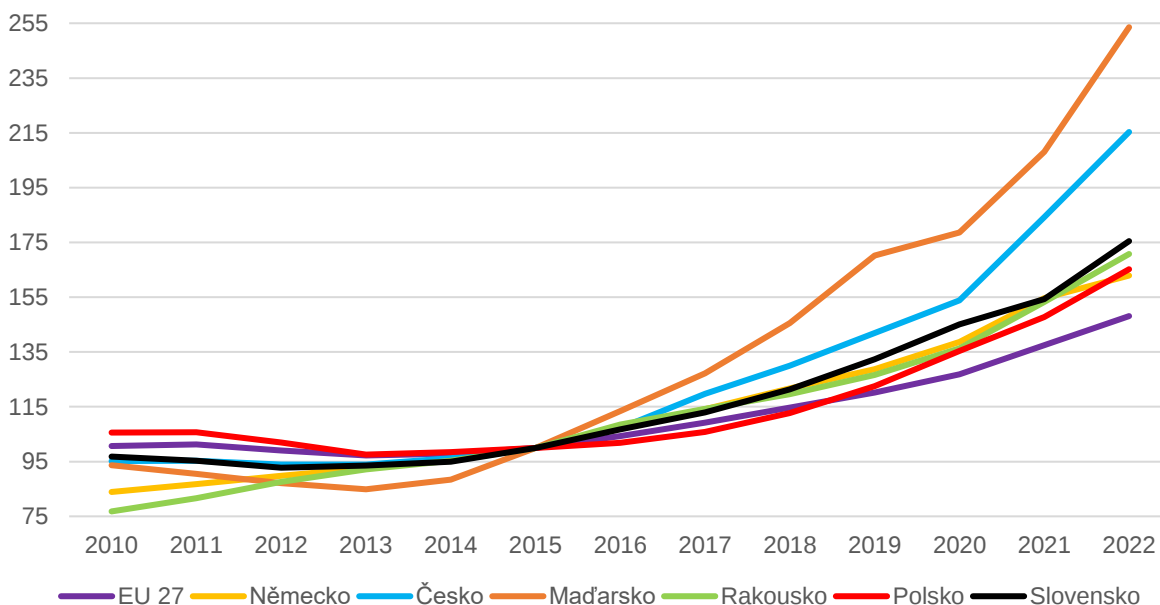
Zdroj: Česká spořitelna

V období 2010 až 2015 byla dynamika všech tří ukazatelů nevýrazná a v zásadě velmi podobná. V následujícím období však došlo ke změně tohoto trendu a začaly se prohlubovat rozdíly v hodnotách jednotlivých ukazatelů. Nejvyšší dynamiku lze pozorovat u **cen bytových nemovitostí, které v roce 2019 předstihly vývoj reálných mezd a i nadále pokračovaly v růstu.** Nájemné z bytu vykazovalo během celého sledovaného období nižší tempo růstu a ve srovnání s rokem 2015 se i z těchto

tří ukazatelů nejméně zvýšilo. Výsledkem tohoto vývoje je nárůst cen bytových nemovitostí v 1. čtvrtletí roku 2023 na 214,5 % hodnoty roku 2015. Reálné mzdy vzrostly oproti roku 2015 o 46,8 % a nájemné z bytů o 29,1 %. Rostoucí ceny nájemného jsou pravděpodobně částečně ovlivněny také vysokými cenami vlastnického bydlení, které je v českém prostředí sice výrazně preferováno, avšak jeho cena dosáhla již takových hodnot, že jsou lidé nuceni ve větší míře volit bydlení v nájmu. Do cen nájmu se také ve větší míře mohla promítnout energetická krize související s ruskou agresí na Ukrajině. Energetická krize však dostupnost bydlení ovlivnila daleko více, než je možné zachytit v tomto grafu. **Nejen ceny energií, ale ceny všech s bydlením spojených služeb výrazně předbíhaly vývoj reálných mezd** a zásadním způsobem dopadly na finanční situaci domácností bez ohledu na to, zda žijí v nájmu nebo ve vlastní nemovitosti. Zároveň je nutné doplnit, že **ceny bydlení nezvyšují pouze tržní faktory**, ale také neustále se zvyšující nároky a požadavky státu nejen v oblastech souvisejících s výstavbou.

Kritickou situací v cenovém vývoji rezidenčních nemovitostí je možné pozorovat rovněž v mezinárodním srovnání na ukazateli [House price index](#) sestavovaném Eurostatem. Pro srovnání byly zvoleny okolní státy, mezi kterými jsou zastoupeny jak postkomunistické země Visegrádské skupiny nacházející se ve srovnatelné ekonomické situaci, tak státy považované za ekonomicky rozvinuté – Německo, Rakousko.

Graf č. 2 House price index (ceny nemovitostí) - V4, Německo, Rakousko, průměr EU (2015=100)



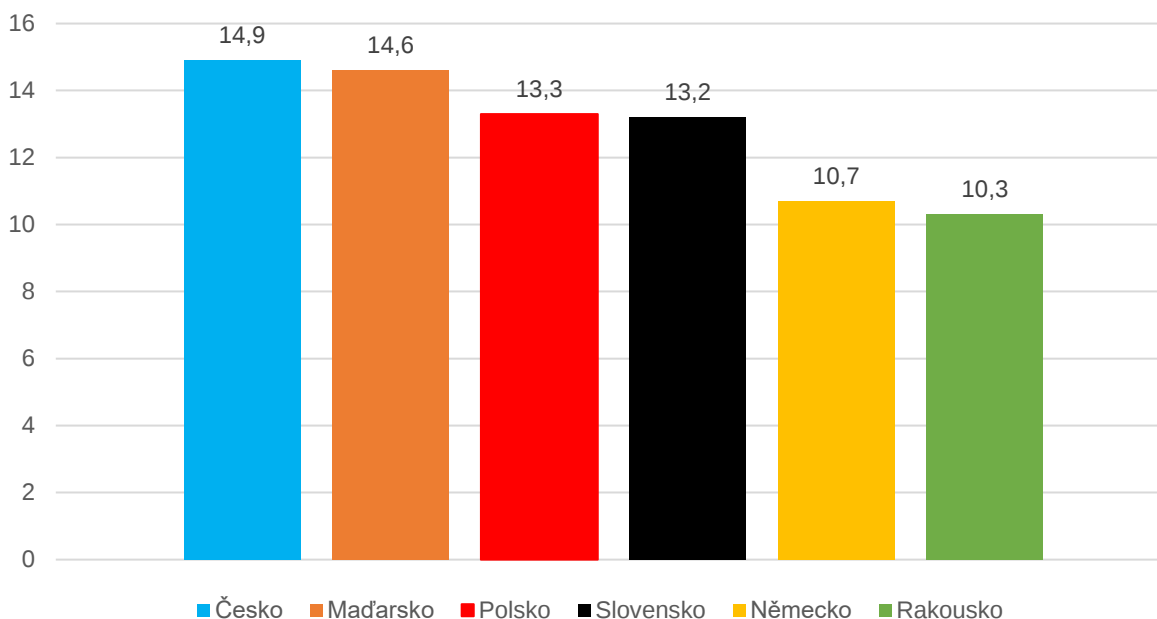
Zdroj dat: Eurostat

Pozn. Data před rokem 2010 nejsou v data setu dostupná

Již na počátku sledovaného období lze pozorovat rozdílnou dynamiku cen rezidenčních nemovitostí v jednotlivých státech částečně ovlivněnou také finanční krizí z roku 2008 s přesahem do hypotečního trhu a trhu nemovitostí. V případě Polska ceny v roce 2010 dokonce převyšovaly úroveň roku 2015 a na začátku sledovaného období tak docházelo k poklesu cen. I z mezinárodního srovnání vychází období roku 2015 (resp. roku 2014) jako zlomové, jelikož došlo k výraznému zrychlení růstu cen nemovitostí, který setrvale pokračoval až do konce sledovaného období. Nejrychleji rostly ceny v Maďarsku, kde v roce 2022 ceny nemovitostí dle House price index činily 254 % úrovně roku 2015. **Druhý nejvyšší nárůst byl ze sledovaných států zaznamenán v České republice, kde ceny vzrostly na 215 % úrovně roku 2015.** To je znatelný rozdíl oproti třetímu Slovensku (o 39 p. b.) a ještě znatelnější ve srovnání s průměrem EU (o 67 p. b.). Růst cen nemovitostí přitom ve všech sledovaných státech přesahoval průměr EU.

Reálnou dostupnost bydlení však nelze hodnotit pouze podle absolutních cen nemovitostí. Rozhodujícím faktorem v otázce dostupnosti je poměr mezi cenami bytů a příjmy domácností. Ukazatelem, který kromě vývoje cen nemovitostí zachycuje také mzdovou úroveň v daném státě je tzv. „Prince to income ratio“, který udává, kolikrát vyšší je cena bytu zvoleného pro potřeby ukazatele jako standardní (90 m²) oproti průměrnému ročnímu čistému příjmu. Jinými slovy ukazatel udává, za kolik let daná domácnost svými příjmy splatí cenu své nemovitosti za předpokladu, že by na tento účel využívala veškeré své příjmy. Jak Česká spořitelna dále konstatuje ve své [analýze](#), Česká republika v tomto ukazateli dosahuje v rámci Evropské unie nejhorších výsledků. Dle ukazatele **Češi potřebují na pořízení standardní nemovitosti 14,9 svých čistých ročních příjmů.** Pomyslnou druhou příčku zaujímá Maďarsko s hodnotou 14,6. Naopak nejvíce dostupné je dle tohoto ukazatele bydlení v Belgii (hodnota 6,5) a Dánsku (hodnota 6,6) Graf č. 3 níže zachycuje hodnoty ukazatele pro okolní státy. Za problematický lze považovat také **rozdílný vývoj příjmů ve mzdové a platové sféře, který může způsobovat výrazné rozdíly v dostupnosti bydlení pro různé skupiny obyvatel**, přesněji rozdíly mezi zaměstnanci soukromého a veřejného sektoru. Dle [dat](#) Informačního systému o průměrném výdělku (gestor MPSV), v rámci kterého jsou zveřejňována čtvrtletní šetření o průměrném výdělku, za 1. a 2. čtvrtletí roku 2022 průměrná mzda ve mzdové sféře činila 41 990 Kč (medián 34 652 Kč), zatímco v platové sféře průměrný plat odpovídal 43 093 Kč (medián 40 135 Kč).

Graf č. 3 Dostupnost bydlení "Price to income ratio" 2023 - V4, Německo, Rakousko



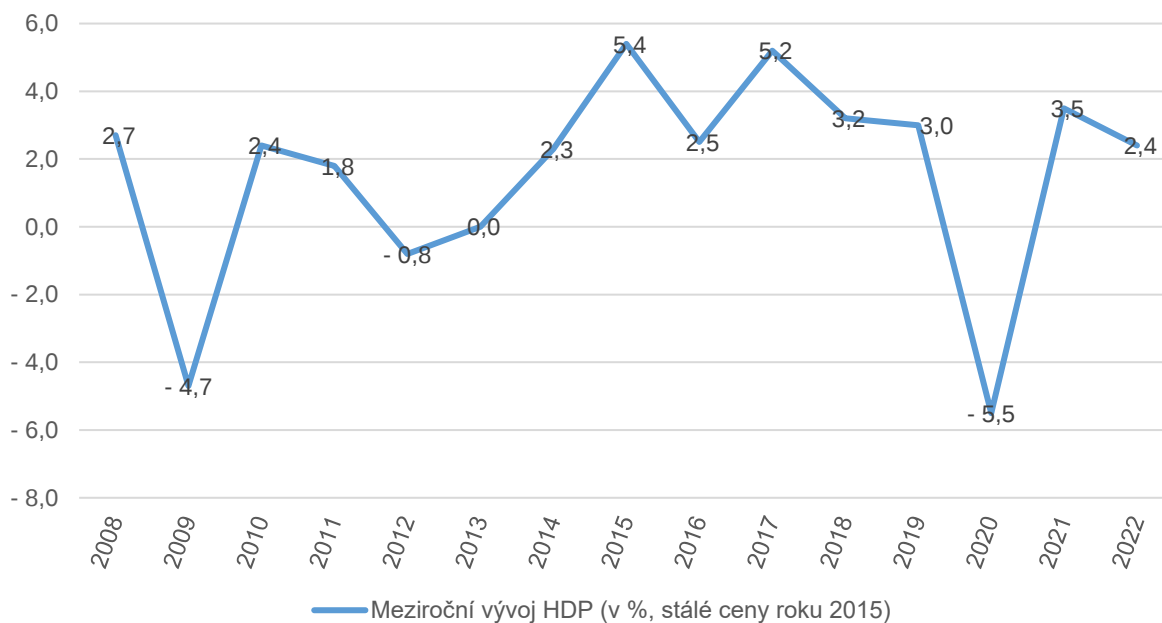
Zdroj dat: [Numbeo](https://numbeo.com/)

Faktorům, které vedly k nejvyššímu nárůstu cen bydlení a v důsledku také nejvyššímu poklesu jeho dostupnosti se věnuje [studie](#) IDEA „Snížila by větší bytová výstavba cenový růst nemovitostí v letech 2013-2021? Pravděpodobně ne“ (2023) a [zpráva](#) OECD „Housing Affordability in Cities in the Czech Republic“ (2021). Obě analýzy dochází v podstatě ke shodným závěrům. Růst ceny rezidenčních nemovitostí byl z převážné části způsoben dobrou ekonomickou situací v minulých letech. Autoři studie IDEA faktory růstu cen nemovitostí v letech 2013-2021 rozkládají na růst inflace, růst reálných příjmů, snížení implicitních nákladů financování hypotéky, zrušení daně z nabytí nemovitosti a další faktory. Snížení implicitních nákladů financování hypotéky je v jejich modelu dáno konstantní Loan-to-value, konstantní mírou růstu očekávaných reálných mezd, konstantní úrokovou mírou z hypotéky, konstantní očekávanou mírou inflace.

Ačkoliv poptávkové faktory dle těchto analýz měly značný vliv na vývoj ceny nemovitostí, je třeba neodhlížet od faktu, že finální cena bydlení je ve velké míře ovlivněna také vysokými náklady výstavby v důsledku faktorů popsaných v dalších částech této analýzy.

To, že v období nejvyšší dynamiky růstu cen rezidenčních nemovitostí v České republice docházelo k výraznému hospodářskému růstu, dokládá níže umístěný graf č. 4.

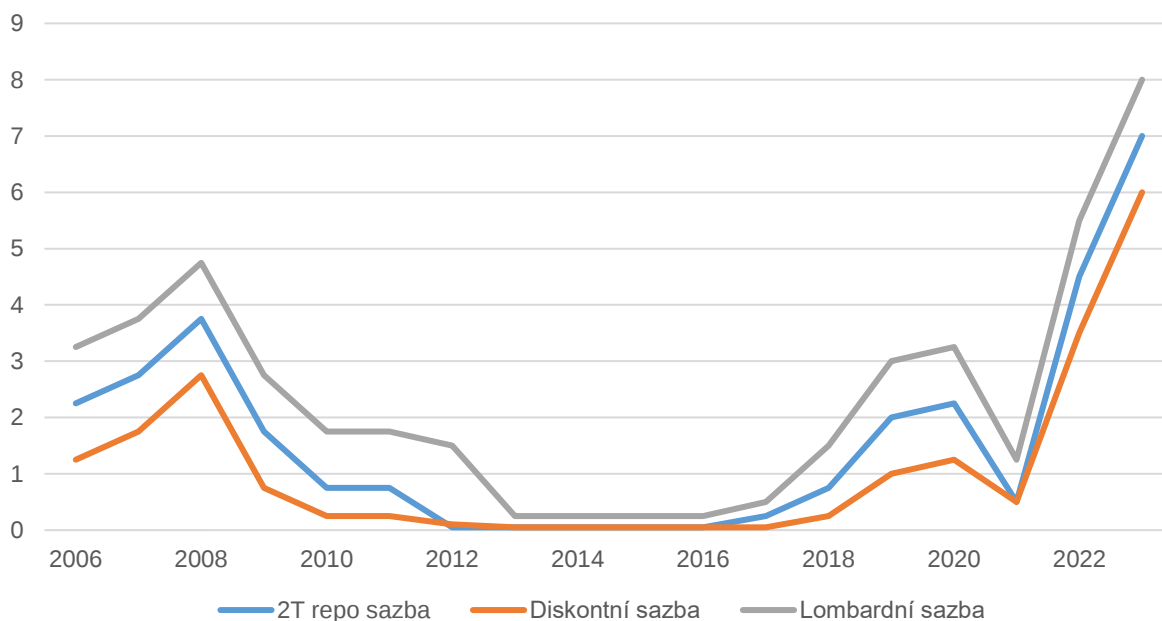
Graf č. 4 Vývoj reálného HDP České republiky



Zdroj dat: ČSÚ

Po překonání finanční krize s počátky v roce 2008 a ekonomickém zpomalení v roce 2012, Česká republika navázala pětiletým obdobím silného růstu, který v letech 2015 a 2017 dokonce přesahoval vysokých 5 %. Hospodářský růst se následně projevil také v růstu reálných mezd a pozitivních očekáváních domácností ohledně budoucího růstu příjmů.

Graf č. 5 Vývoj úrokových sazeb ČNB



Zdroj dat: ČNB

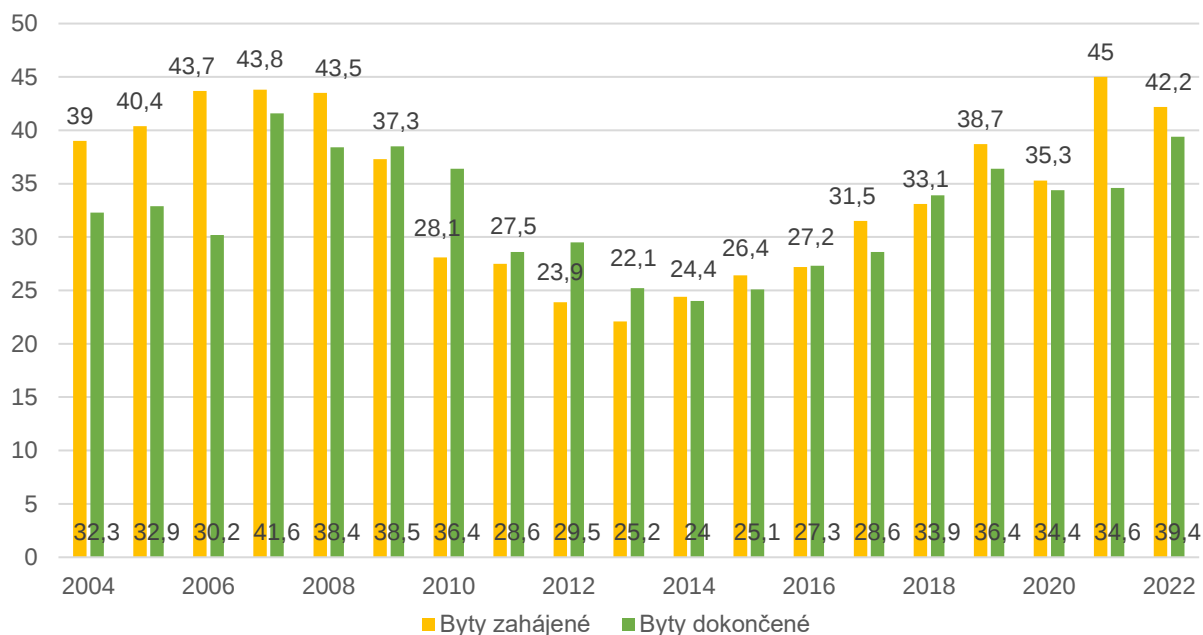
Pozitivním faktorem z pohledu domácností pravděpodobně byly také nízké úrokové sazby, které činily hypotéky dostupnější. V některých letech se úrokové sazby České národní banky dokonce blížily nule (obdobně jako sazby Evropské centrální banky). Sazby stanovené centrální bankou pak ovlivňují výši tržních úrokových měr. Vzhledem k vývoji inflace tak v některých letech doházelo k záporným hodnotám reálné úrokové míry (ta je dána rozdílem nominální úrokové míry a inflace). Takový vývoj pak znamená, že peníze na bankovních účtech se vlivem inflace v průběhu času znehodnocují, což snižuje motivaci domácností spořit a motivuje je ke spotřebě – i ve formě nákupu nemovitostí. Zároveň nízká cena peněz, kterou úroková míra fakticky je, skrze **levnější úvěry zvyšuje množství peněz v ekonomice, které jsou následně často použity k nákupům aktiv (včetně nemovitostí), a to jak domácnostmi, tak institucionálními investory.**

V analýze IDEA zmíněné faktory byly dle autorů tak významné, že by hypotetická bytová výstavba kompenzující růst cen musela odpovídat více než 100 tisícům bytových jednotek ročně, což přesahuje i historický vrchol výstavby v roce 1975.

Výrazný nárůst cen bydlení a snížení jeho dostupnosti byly způsobeny zvýšenou poptávkou, na kterou nebyla nabídka schopna v dostatečné míře reagovat. Ačkoliv autoři studie již v samotném názvu studie uvádí, že vyšší výstavba by pravděpodobně nebyla schopna plně kompenzovat vysokou poptávku, faktem zůstává, že **umožnění flexibilnější reakce nabízeného množství rezidenčních nemovitostí, a tedy zvýšení bytové výstavby, je jediným skutečně tržním řešením dostupného bydlení.**

Zjednodušeně lze změny v nabídce bydlení pozorovat na vývoji bytové výstavby. Graf č. 6 zachycuje vývoj bytové výstavby na [datech](#) ČSÚ.

Graf č. 6 Bytová výstavba - byty zahájené, byty dokončené



Zdroj dat: ČSÚ

Nejvyššího počtu zahájených bytů bylo ve sledovaném období dosaženo v roce 2021. I v tomto roce se však jednalo o hodnotu výrazně pod hranicí 100 tisíc bytů, která by dle studie IDEA měla kompenzovat vliv snížení implicitních nákladů financování hypotéky. V data setu ČSÚ dostupné období mezi lety 1998 až 2003 není kvůli přehlednosti v grafu zahrnuto, ani v těchto letech však zahájené byty nepřevýšily hodnotu roku 2021. **Nejvíce bytů bylo dokončeno v roce 2007, a to 41,6 tisíc bytů. Počínaje krizovým rokem 2009 docházelo k znatelnému poklesu zahájených i dokončených bytů.** Nejméně bytů bylo zahájeno v roce 2013, a to 22,1 tisíc. Ve srovnání s roky na začátku sledovaného období **malá bytová výstavba pokračovala i v následujících letech.** Nižší bytová výstavba v tomto období také mohla dále podpořit nárůst cen rezidenčních nemovitostí vycházející z poptávkových faktorů. Vedle zahájených a dokončených bytů by však měla být věnována pozornost také **obnově bytového fondu, která v současné době probíhá nedostačujícím tempem zaostávajícím také za tempem obnovy v Evropské unii jako celku.** Obnova bytového fondu například ve formě zateplování budov získává ještě více na významu v souvislosti s vývojem cen energií v posledních dvou letech. Tématu se ve větším detailu věnuje [článek](#) stavebniserver.com.

V mediálním prostoru je nezřídka jako řešení dostupnosti bydlení zmiňována cenová regulace například ve formě regulovaného nájemného. Dle ekonomické teorie stanovení maximální ceny vede k nedostatku daného statku a ke snížení tržní efektivnosti. Tento závěr potvrzují také nedávné experimenty s regulovaným nájemným v jiných státech (blíže například v [článku](#) Hospodářských novin „Regulace

nájmů selhává v další zemi. Ceny rostou rychleji než jinde, nespokojení jsou i nájemníci“). **Regulace není řešením vysokých cen, ale často jsou různé formy regulace spíše původcem vysoké ceny.**

Přílišná regulace a byrokracie jsou také s velkou pravděpodobností jedním z faktorů výrazně přispívajících k vysokým cenám rezidenčních nemovitostí v České republice. Klíčovým ukazatelem regulace ve stavebnictví je celková délka a složitost vyřizování stavebního povolení. Snadnost tohoto procesu mapuje ve svém [projektu](#) „Doing business“ Světová banka. Jednotná metodologie zároveň umožňuje mezinárodní srovnání. Délka a složitost procesu je zjišťována pro stavbu skladu, v případě rezidenčních nemovitostí je možné, že proces bude složitější. Pro vyřízení stavebního povolení je v České republice potřeba podstoupit celkem 21 kroků a proces zabere 246 dní. V době potřebné pro vyřízení stavebního povolení jsme se tak umístili i za státy jako jsou Bolívie nebo Guatemala. V sousedním Polsku je pro získání povolení potřeba podstoupit 12 kroků a jejich vyřízení zabere 137 dní. V průměru v rozvinutých zemích OECD proces trvá 152 dní.

Problematické získávání stavebního povolení omezuje nabídku rezidenčních nemovitostí skrze pomalejší výstavbu, ale také dle [vyjádření](#) šéfa rozvoje developerské společnosti Getberg Kamila Dunaje pro Ekonom zvyšuje náklady, které se pojí s výstavbou například kvůli prodloužení doby, po kterou musí developer hradit finanční náklady svých projektů. Proces získávání stavebního povolení také přispívá k regionálním rozdílům. V Praze a dalších velkých městech se ze zákona k plánované výstavbě vyjadřuje – a tím ji zpomaluje – širší okruh zainteresovaných organizací než v případě menších obcí.

Povědomí investorů o komplikovaném získávání stavebního povolení snižuje atraktivnost České republiky pro investice do výstavby a zvyšuje šanci, že se budou raději orientovat na jiné státy s méně složitými povolovacími procesy.

K zvýšeným nákladům výstavby stát nepřispívá pouze procesy, které předchází samotnému zahájení stavby, ale rovněž řadou technických požadavků na stavěné nemovitosti.

Náklady výstavby zvyšuje také spoluúčast investorů na rozvoji území. Jejím hlavním cílem by měla být podpora rozvoje města tak, aby se na něm podílel jak veřejný, tak soukromý sektor. Developeři při výstavbě svých projektů musí městu zpravidla zajistit také výstavbu veřejných budov, jako jsou školy, školky nebo poskytnout finanční kompenzaci. Tyto podmínky zvyšují developerům náklady a promítají se pak i do cen nemovitostí. Může se jednat o zvýšení až o několik tisíc na metr čtvereční. **Konkrétním řešením, jak zlevnit cenu bytů a zároveň zachovat spoluúčast investorů na rozvoji území je, aby investoři odvedli daně jen za byty, nikoliv z hodnoty související občanské vybavenosti, jejíž dodání je vlastně už**

samo jakousi naturální daní. Takováto přímá participace investorů by i z hlediska obcí byla operativnější a efektivnější než třeba zpětné dotování sociálního bydlení financované z vybraných daní.

Také by pomohlo, kdyby investor mohl hodnotu daňově uznatelného „daru“ v podobě dodané doprovodné infrastruktury **uplatňovat postupně, nikoliv jen najednou při dokončení stavby.**

Problémy pro výstavbu však nezpůsobuje pouze „domácí“ legislativa, ale rovněž legislativa přicházející z Evropské unie a související s tzv. zelenou politikou, především s energetickou náročností a bojem proti klimatické změně. Pro Ekonom problematiku [komentoval](#) ředitel společnosti Finep Holding Tomáš Pardubický. Upozorňuje na fakt, že pouze v důsledku technických norem souvisejících s udržitelností stoupla cena průměrného 2+kk bytu v Praze dle odhadu o půl milionu korun. Tyto regulace v některých případech vedou k neefektivním řešením ve výstavbě. Jako příklad Pardubický uvádí přílišné zateplování fasád a oken v takové míře, že je následně potřeba vyvrtat dodatečné odvětrávací otvory. Rizikem je dále například elektromobilita, která může komplikovat vyhovění požárním normám. Je třeba uvést, že tímto není zpochybněna potřebnost politik souvisejících s ochranou životního prostředí a zmírněním vlivu klimatické změny, resp. adaptací na tuto změnu, u všech těchto politik by však měly být lépe zhodnoceny jejich dopady na životní úroveň obyvatel a jejich reálná proveditelnost.

Negativní dopad na nabídku rezidenčních nemovitostí kromě legislativy mají také faktory související s nedostatkem pracovních sil a materiálů potřebných pro výstavbu. V rámci konjunkturálních [průzkumů](#) prováděných Českým statistickým úřadem na měsíční bázi, jsou s tříměsíční pravidelností rovněž zjišťovány bariéry, které brání růstu firem v průmyslu, ve stavebnictví a vybraných odvětvích služeb. Podnikatelé ve stavebnictví v červenci 2023 uvedli, že jejich dalšímu rozvoji nejvíce brání nedostatek zaměstnanců (24,7 %). Nedostatek pracovní síly je obecný problém české ekonomiky, na který jsme upozorňovali i v jedné z předchozích [analýz](#) Hospodářské komory. **Nedostatek zaměstnanců proto ve výsledku nepřímo ovlivňuje i dostupnost bydlení v České republice,** což podtrhuje negativní vliv na celkovou situaci české ekonomiky a potřebu hledání komplexního řešení tohoto problému. Nedostatek pracovníků konstatuje také „Kvartální [analýza](#) českého stavebnictví“ společnosti CEEC Research za 2. čtvrtletí roku 2023. 89 % stavebních firem dle této analýzy zaznamenává nedostatek absolventů stavebních oborů a 83 % stavebních firem je toho názoru, že oblíbenost stavebních oborů klesá.

Jako **druhou nejčastější bariéru podnikatelé ve stavebnictví uváděli nedostatečnou poptávku (22,4 %).** Tato informace není nutně v rozporu s výsledky dříve zmíněných studií. Poptávka po rezidenčních nemovitostech ze strany domácností je vysoká, ale zmíněné problémy odrazují developery od nové výstavby a

prodlužují výstavbu již probíhající, což vede k nižší poptávce po službách firem ve stavebnictví, ačkoliv by tyto firmy dodatečnou poptávku pravděpodobně byly schopny uspokojit. Třetí nejčastější bariérou byl dle průzkumu nedostatek materiálu nebo zařízení s 10,3 % (resp. čtvrtou nejčastější bariérou po povětrnostních podmínkách, které jsou ale zcela exogenním faktorem, a z toho důvodu jim není věnována pozornost). Na nedostatek materiálů a pracovní síly ve stavebnictví upozorňuje také [analýza](#) stavebnictví Ministerstva průmyslu a obchodu z roku 2022.

Prioritou z pohledu odvětví stavebnictví by proto mělo být zajištění dostatku pracovní síly a materiálu potřebných pro výstavbu. Vývoj po roce 2020, kdy se řada odvětví dostala do problémů v produkci kvůli komplikacím v dodavatelských řetězcích, ukázal, že globalizace a spoléhání se na zahraniční obchod v zajištění dodávek materiálů může s sebou přinést rozsáhlé problémy pro celou ekonomiku. Lze očekávat, že světovým trendem následujících let bude ve větší nebo menší míře proces deglobalizace. **Zajištění domácí výroby těch materiálu, které je česká ekonomika schopna vyprodukovat, může přispět k vyšší jistotě ohledně dostupnosti potřebných materiálu, a pak také k vyšší bytové výstavbě.**

Stavební materiály jsou také ve srovnání s okolními státy dražší, což ve výsledku prodražuje celou výstavbu a může to být jedním z faktorů, proč ceny nemovitostí rostly v České republice rychlejším tempem než v okolních státech. Popisu možných příčin rozdílu v cenách materiálů se věnuje například [článek](#) Hospodářských novin „Drahé Česko. Už i v Rakousku lze koupit stavebniny až o desítky procent levněji“.

Výčet faktorů, které komplikují nebo prodražují výstavbu rezidenčních nemovitostí, není úplný. Kompletní výčet faktorů však převyšuje rozsah této analýzy. Cílem analýzy je především poukázat na komplexnost této problematiky a poukázat na oblasti, do kterých by primárně měly směřovat první snahy o nápravu současného stavu.

Žádné z výše popsaných problémů nejsou pouze přechodného charakteru a bez razantních změn nedojde k jejich samovolné nápravě. **Bez přijetí ucelené koncepce a strategie vedoucí k systémové podpoře vzniku nového bydlení v České republice se bude jeho nedostupnost i nadále zásadně prohlubovat.** Úsilí by proto nemělo směřovat k řešení partikulárních zájmů, ani dílčích problémů, ale ke komplexnímu nastavení prostředí tak, aby v České republice došlo ke zvýšení počtu vystavěných bytů, k vytvoření nových standardů, k daňové optimalizaci, především pro preferované skupiny. Je nezbytné zajistit přiměřenou obnovu bytového fondu. Cílem je také zachovat variantnost právních titulů bydlení – vlastnické, nájemní, družstevní, podnikové, sociální, seniorské, krizové a další.

Zcela klíčové je zjednodušení procesu stavebního povolování, a to včetně podzákonných norem. Tato problematika je původcem řady dalších problémů, které se pojí s nedostatečnou nabídkou rezidenčních nemovitostí. **V oblasti legislativy je**

pro snížení nákladů výstavby dále třeba prosazovat přiměřené nastavení opatření v rámci globální politiky ESG.

Zvýšit dostupnost bydlení lze ještě před zahájením povolování stavby skrze rozšíření okruhu míst vhodných pro zástavbu. **Částečné řešení nedostupnosti bydlení může poskytnout využití brownfieldů**, které představují nevyužité plochy nepřinášející žádnou přidanou hodnotu. Jejich prostory přitom lze využít právě například pro vybudování rezidenčních nemovitostí. [Databáze](#) CzechInvest v současné době eviduje zhruba 570 brownfieldů různých velikostí. Efektivní využití těchto ploch získává ještě více na významu ve světle trendu urbanizace, který je typický pro všechny rozvinuté ekonomiky, a omezeného prostoru měst. Další možnost představuje například rozšiřování zástavby do výšky, a nikoliv do šířky – tedy stavba obytných budov s vyšším počtem pater.

Zvýšení výstavby nemusí být docíleno pouze skrze posílení motivací developerů již působících na českém trhu bydlení, ale zejména skrze vytvoření prostředí, které umožní vstoupit na trh bydlení dalším novým subjektům a investorům. Například se může jednat o penzijní fondy.

Potenciál zvýšit výstavbu prostřednictvím vyšší produktivity práce představuje také zavádění moderních technologií ve stavebnictví. Konkrétně se může jednat o technologie využívající robotickou práci nebo informační modely budov (BIM). Zde je však potřeba zdůraznit, že zavádění takových technologií musí být přirozeným procesem. V případě, že by například využívání BIM bylo stanoveno jako povinné ze zákona, může to pro firmy naopak představovat problémy a komplikovat jejich provoz, pokud na tuto změnu nejsou zatím dostatečně připraveny. Role státu by při zavádění nových technologií měla spočívat v co největším usnadnění jejich implementace, nikoliv v nařizování jejich využívání.