

Bytová výstavba v roce 1968 a 2008 (II.)



Author: Jiří Pácal | Published: 24.09.2008

Z hlediska počtu bytů jsme v Evropě nadprůměrní. Stále uváděný počet 427 bytů na 1000 obyvatel je již dávno překonán a dnes se nacházíme na úrovni 448 bytů na 1000 obyvatel. Žádný region přitom netrpí nedostatkem bytů - nová výstavba není vyvolávána početním deficitem, ale horším technickým stavem stávajícího bytového fondu (ten je dnes nejstarší v Evropě, což se od dob před padesáti lety prakticky nezměnilo) a hlavně stále fungující regulací nájmu. Ta doslova „zmrazila“ zhruba pětinu bytů v ČR a deformovala tržní nájmem.

Boom, který se nekoná

Bytová výstavba jakousi setrvačností ještě několik let po pádu komunistické strany vykazovala relativně vysoké hodnoty, aby se zcela propadla v polovině devadesátých let. Mírné oživení nastává až s příchodem 21. století, podporované vedle poněkud sporných státních programů podpory bytové výstavby hlavně snížením úrokových sazeb úvěrů. Opomíjenou, ale zásadní roli přitom sehrává zákon o vlastnictví bytů. Ten přinesl nový druh nemovitosti: byt ve vlastnictví (nikoli, jak je chybně uváděno, v „osobním vlastnictví“).

Období posledních několika let bývá často hodnoceno jako boom bytové výstavby. Při pohledu na statistiky se však ukazuje, že tomu tak není. Oproti šedesátým letům je družstevní výstavba zcela zanedbatelná a ani komunální nedosahuje bytů poloviny hodnot z těchto let. Z celkového koláče stavební výroby, která jako taková znaky konjunktury nesporně vykazuje, však výroba bytových nemovitostí představuje asi jen 15 %, tedy stejně jako v padesátých letech, kdy vládla bytová krize.

Nejinak je tomu při hodnocení rozsahu bytové výstavby, respektive počtu bytových novostaveb. S drobnou výjimkou posledního čtvrtletí minulého roku byla velmi nízká. V posledních letech se staví hlavně rodinné domky v rámci individuální výstavby. Na komerční výstavbu tzv. developerských projektů tak - v rozporu s oslavným hodnocením v médiích - zbývá jen malá část nikterak čilé výstavby. V posledních letech se tak stavělo zhruba 10 000 bytů pro trh.

Co je pro současnou výstavbu bytových domů charakteristické, jsou velké regionální disproporce. Na jedné straně poměrně silná výstavba v Praze, případně Brně, na druhé zanedbatelná stavební aktivita v dalších českých městech. Většina krajských měst se s výstavbou nových bytů nedostala v součtu za deset posledních let ani nad úroveň 3 000 bytů, bývalá okresní města jsou na úrovni o řád nižší - jen málokde se v uplynulé dekádě postavilo více než 300 bytů. Vzhledem k tomu, že výstavba pro trh pak z těchto již malých čísel představuje jen část, nedá se snad s výjimkou Prahy o žádné rozsáhlejší bytové výstavbě vůbec psát. Například v roce 2007 se ani jeden byt nepostavil v 43 % obcí a více než 20 bytových jednotek jen ve 3 % z nich. V oblasti rekonstrukcí zastaralého bytového fondu není situace o mnoho lepší. Každým rokem se obnoví kolem 20 000 bytových jednotek - tímto tempem, které bývá označováno jako boom, se tak náš bytový fond neobnoví ani za sto let. Tím spíše, že oproti stavu před rokem 1989 se u nás byty prakticky neruší. Počty těch zaniklých nepřesahují 2 000 za celou republiku.

Metr bytu za tři měsíční platy

V porovnání s rokem 1968 se u nás staví rodinné domky velikostně obdobné, v rámci bytových domů však spíše byty malé. Důvody jsou zřejmé. Přidělování bytů víceméně skončilo, jejich cenu musí uživatel - vlastník zaplatit. Byt i u pořizovacích cen platí, že oproti letům šedesátým existují značné rozdíly podle regionů či velikosti obcí, pohybuje se průměrná výrobní cena metru čtverečního bytové plochy u rodinných domků 17 000 - 26 000 Kč, u bytových domů se pohybuje v rozpětí 20 - 30 000 Kč. V relaci k roku 1968 tak cena bytů zhruba desetinásobně vzrostla. Prodejní ceny v segmentu komerční výstavby ovšem šplhají výše. Pokud však v roce 1968 určovaly ceny jen náklady a „přídělový“ systém, dnes je tvoří trh. A to hlavně cenou peněz v uvěřujících ústavech a úrovni příjmů obyvatelstva. Demografický faktor se vzhledem k relativně stálému počtu domácností neprojevuje. Poměrně nízké úrokové sazby a až příliš vysoká dostupnost peněz s růstem příjmů zvedali po delší dobu i prodejní ceny. Dobrým ukazatelem je v tomto ohledu indikátor cena vs. příjem (price-to-income), tedy poměr průměrné ceny metru čtverečního bytové plochy a měsíčních příjmů domácností. Vykazuje-li pro ČR vcelku běžnou hodnotu 3, vyšších hodnot dosahuje v Jihomoravském kraji a naopak velmi nízkých (pod 1,5) v kraji Libereckém a Ústeckém. Zcela mimo republikové relace je je Praha s hodnotou mezi 6 - 7.

Vedle cen se zcela změnil náklady na užívání bytu. U nemovitostí ve vlastnictví hlavně nárůstem cen stavebních prací a materiálů, pojištění či energií. Měsíčně vynakládá česká domácnost v průměru 30 - 35 % ze svého rozpočtu na bydlení. Rozdíly jsou však velké a odvislé od charakteru užívání. U domácností s bydlením ve vlastním na hypotéku jsou náklady vysoké a mohou kolísat.

Včera a dnes

V čem tedy tkví zásadní rozdíly mezi bydlením v r. 1968 a v r. 2008? Dnes již máme větší prostor pro obstarání bydlení. Vedle nájemního či družstevního sektoru a rodinných domků se rozšířil segment bytů ve vlastnictví. Komunální a družstevní výstavba dominující v minulosti je nahrazena výstavbou rodinných domků. Bytová výstavba již není řízena centrálně, ale určují ji možnosti a potřeby trhu. Ceny výrazně stouply, náklady na bydlení ukrojí z rodinných rozpočtů mnohem větší koláč. Ceny však nejsou určovány „shora“, funguje trh. Ceny bydlení určuje poměr poptávky a nabídky a ty pak hlavně cena peněz a výše příjmů domácností. Byty v rámci bytových domů se staví poměrně málo a pro bytovou výstavbu jsou typické velké regionální rozdíly. Zcela ze všech čísel vybočuje svými počty Praha. Pouze zde převažují bytové domy nad rodinnými, na hlavní město připadá 40 % výstavby rezidenčních domů. Většina regionů na svoji novou výstavbu teprve čeká, podpoří ji až nárůst cen starších nemovitostí. Pokud se staví, tak spíše menší byty. Oproti dřívější tendenci migrace z vesnic do blízkých měst vidíme v současnosti znatelný přesun z velkých měst do jejich suburbálních pásem a až překotné bobtnání malých sídel dopravně dobře dostupných z velkých měst.

Současným trendům rezidenčního trhu se bude věnovat další diskusní setkání časopisu Stavební fórum s názvem Tržní cena versus užitná hodnota VI. Uskuteční se 25.9.2008 na výstavišti v pražských Letňanech v rámci veletrhu For Arch 2008. Hlavními tématy budou trendy v architektuře - dispoziční řešení, hodnota designu, poptávka po kvalitě, cena x lokalita x velikost bytů. Více informací o programu diskusního setkání a on-line přihlašovací formulář naleznete na webu diskusí.

24.09.2008 17:53, Jiří Pácal