



INSTITUT
PRO POLITIKU
A SPOLEČNOST

(Ne)dostupnost bydlení v Praze

POLICY PAPER / PROSINEC 2018

ALENA ZNAMENÁČKOVÁ

WWW.POLITIKASPOLECNOST.CZ

OFFICE@POLITIKASPOLECNOST.CZ

(Ne)dostupnost bydlení v Praze

Policy Paper – Alena Znamenáčková, prosinec 2018

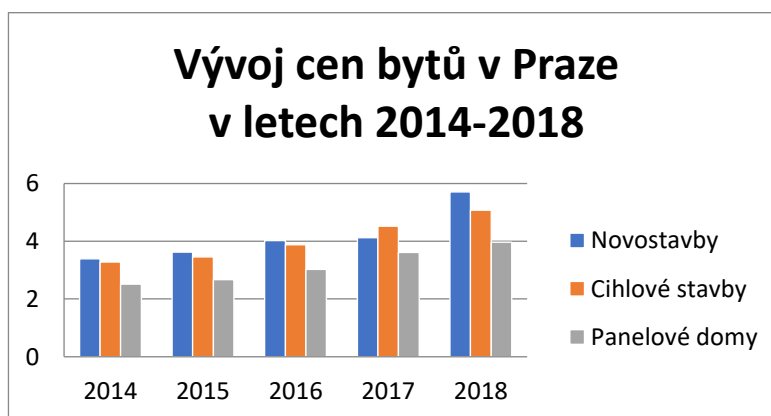
Bytová situace v Praze je dnes výbušným tématem. V důsledku zvyšujících se cen nemovitostí a s růstem cen pronájmů se bydlení v hlavním městě stává problematicky dostupné pro velkou část obyvatel. Obtíží je také nedostatek bytů či zdlouhavé územní a stavební řízení, které může trvat až 9 let. Praha je v České republice na prvním místě ve výši cen nemovitostí a ceny bytů mezi lety 2014 a 2018 vyrostly o téměř 68 %. Problémem jsou také náklady na bydlení, které v Praze tvoří až 41 % příjmu. V rámci evropského srovnání je na tom Česká republika podobně jako například Nizozemsko či Belgie. Rozdíl je ale v délce, resp. jak dlouho lidé v jednotlivých státech na nové bydlení šetří.

Na neúnosné podmínky reagovali také politici, kteří před komunálními volbami zařadili téma bydlení na první příčky kritických problémů, které město musí řešit. Většina politických stran se shodla, že je potřeba zvýšit dostupnost bydlení, zkrátit schvalovací procesy a částečně také regulovat formy sdílené ekonomiky. Téma dostupnosti bydlení se objevuje i v [programovém prohlášení](#) nové pražské koalice: „Systematicky vytipujeme a připravíme vhodné pozemky pro bytovou výstavbu. V případě, že to bude potřebné, zajistíme za pomoci podrobnější územně plánovací dokumentace zrušení stavební uzávěry nebo podpoříme takovou změnu územního plánu, která bytovou výstavbu umožní.“

Policy paper tak popisuje současný stav bytové situace v hlavním městě, porovnání v rámci České republiky i Evropy. Zaměřuje se také na příčiny a důsledky vysokých cen bydlení a rovněž i na konkrétní doporučení, jak dostupnost bydlení v Praze zlepšit.

Současná bytová situace v Praze a růst cen nemovitostí

Jedním ze zásadních problémů současné bytové situace je růst cen nemovitostí. Dle společnosti [Deloitte](#) došlo k růstu cen za poslední tři roky téměř o 35 %. Jak dále vyplývá z dat [Eurostatu](#), meziroční růst cen byl v České republice sedmý nejvyšší v Evropské unii a v březnu 2018 dosahoval 7,5 %. Nejvýrazněji se problém vysokých cen dotýká Prahy, kde meziroční růst dále záleží na městské části či typu stavby.



Graf č. 1.: Vývoj cen bytů v Praze v letech 2014-2018. Průměrná cena v milionech Kč za první čtvrtletí daného roku. Rozdíl 2017/18 +38 %, 2014/18 +68 %. Zdroj [idnes.cz](#).

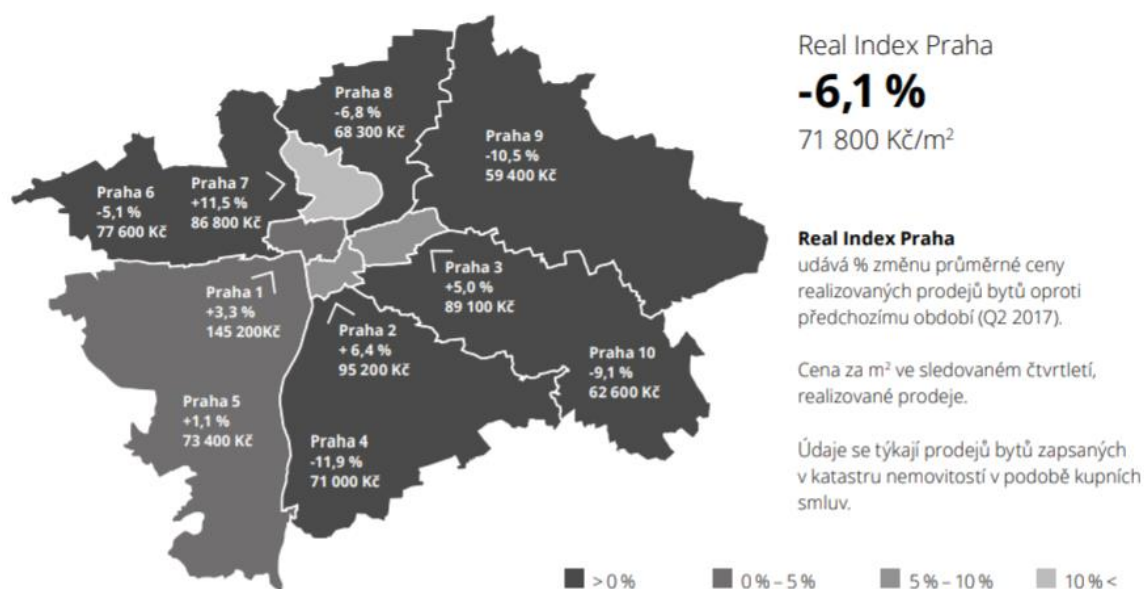
Dále v hlavním městě záleží i na lokalitě bydlení. Co se týče bytů v blízkosti metra, byl zaznamenán až **40% nárůst cen**. A také v tomto případě je možné pozorovat rozdíly mezi lokalitami – například na Malostranském náměstí došlo k nárůstu cen o 43 % a průměrná cena bytu je zhruba 187 tisíc za m². Naopak u jiných lokalit došlo k nárůstu pouze o několik procent. Příkladem jsou byty u stanice metra Petřiny, kde byl nárůst o pouhé 1 % a průměrná cena bytu je zde 85 tisíc za m². Největší nárůst cen byl podle výsledků analýzy u bytů na trase metra A.



Obrázek č. 1.: Porovnání průměrné ceny a meziroční nárůst cen bytů u metra. Zdroj: Valuo.cz.

Průměrné ceny nemovitostí v roce 2018

V roce 2018 se **průměrné ceny** bytů v Praze pohybovaly od 5,3 milionu Kč (Praha 10) až do 10,9 milionu Kč (Praha 1). Cenový rozdíl byl zaznamenán mezi jednotlivými lokalitami, či mezi osobními a družstevními byty, kde se cenové rozdíly nejčastěji pohybují mezi **10 a 20 %**. Reálný Index vypočítaný společností Deloitte byl v roce 2018 +11,5 % až -11,9 %.

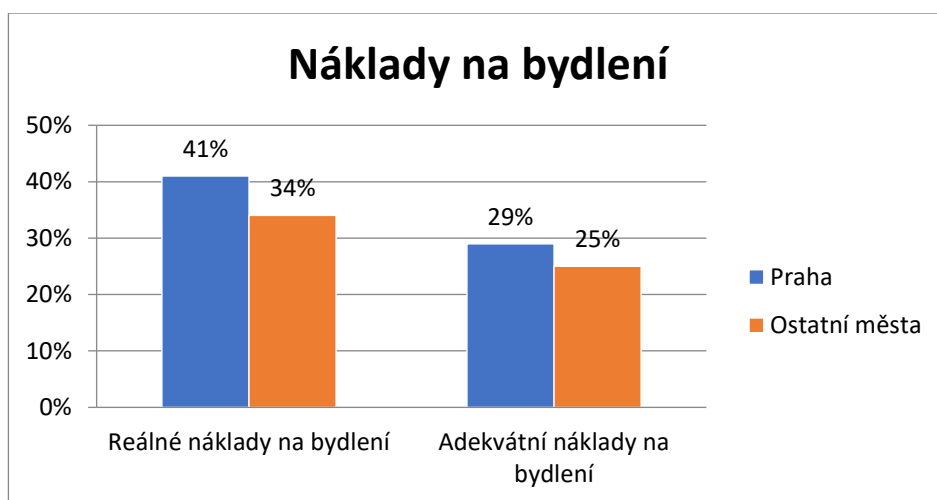


Obrázek č. 2.: Reálný Index Praha 2018. Zdroj: Deloitte

Celorepublikové srovnání

V [celorepublikovém](#) srovnání je Praha ve výši cen za bydlení na prvním místě (5,3–10,9 milionu Kč v závislosti od městské části za modelový byt ve velikosti 70–90 m²). Na druhém místě se umístilo Brno-město s průměrnou cenou 4 mil. Kč za typově stejný byt. Na třetím místě je Hradec Králové s cenou 3,4 mil. Kč. Třetí největší město v ČR Ostrava se umístilo na žebříčku až na 65. místě s průměrnou cenou 1,8 mil. Kč.

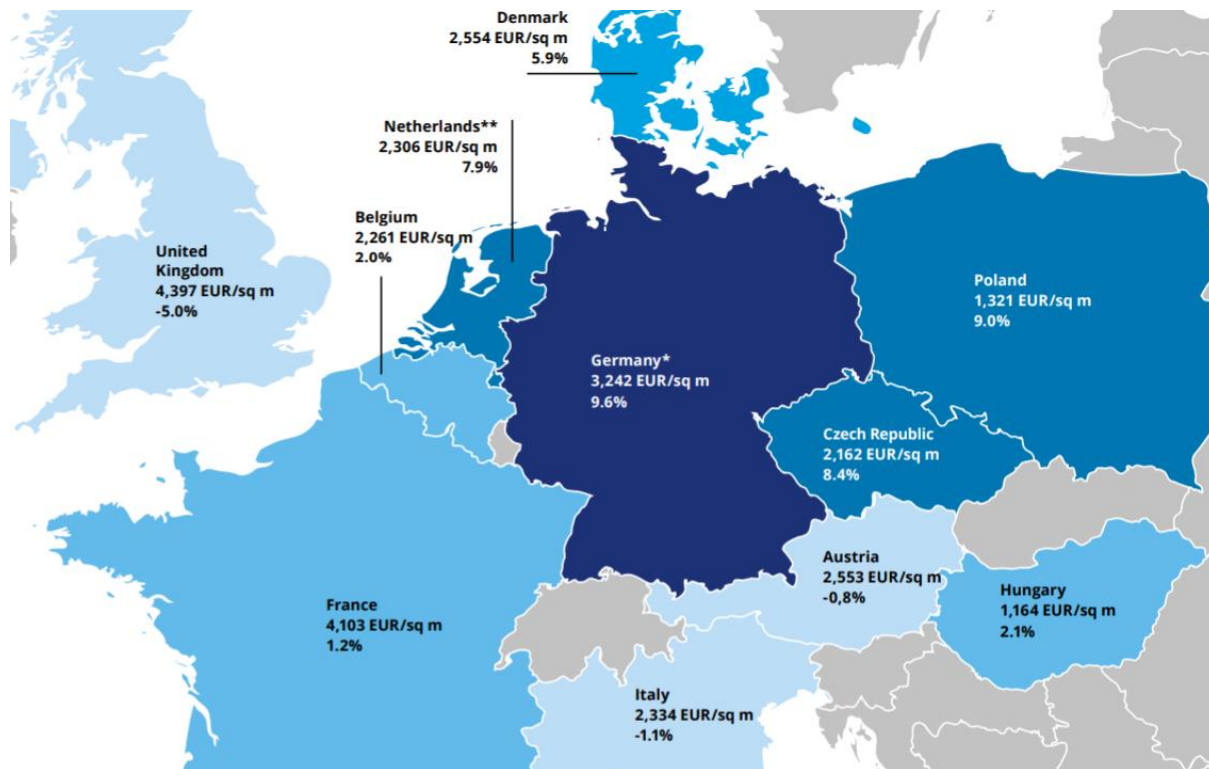
Rozdíl je také v nákladech na bydlení. Zatímco v Praze činí až 41 %, v ostatních městech se náklady pohybují kolem 35 %. V důsledku vysokých nákladů si bydlení nemohou dovést lidé z určitých profesí s nižším příjmem. Ti se v některých případech přesouvají do jiných měst, například ve Středočeském kraji. Problém se týká také studentů, kteří často hledají bydlení v důsledku nedostatečných kapacit pražských kolejí.



Graf č. 2.: Náklady na bydlení. Zdroj: [Novinky.cz](#)

Evropské srovnání

Vysoké ceny za bydlení nejsou problémem pouze České republiky, ale také dalších [evropských](#) měst jako například Berlína či Paříže. Z dat společnosti Deloitte vyplývá, že Češi dají za nové bydlení podobné peníze, jako například obyvatelé Rakouska, Belgie či Nizozemska.



Obrázek č. 3.: Evropské srovnání ceny nového bydlení – m². Zdroj: [Deloitte](#).

Rozdíl je ale v délce doby potřebné k shromáždění prostředků na nové bydlení. Pokud porovnáme výši příjmu a růst cen, Češi si vydělávají na nové bydlení [dvakrát déle](#) než Němci. Jak ukazuje [další analýza](#), nejlépe je na tom Nizozemsko, kde stačí na nové bydlení¹ v průměru 4,4 ročních platů. V České republice jich je potřeba 10,9.

¹ Velikost bydlení 70 m².

Příčiny vysokých cen bydlení v Praze

Příčin současné situace je možné pozorovat několik. Výrazný vliv má na zvyšující se ceny za bydlení v Praze územní a stavební řízení a s tím spojená administrativní náročnost. Proces povolování nové výstavby v Praze může trvat i [7 let](#)², celková výstavba rezidenčního projektu zabere v Praze podle společnosti [Deloitte](#) průměrně 9 let. Úřady navíc za nedodržení zákonné lhůty nejsou sankciovány. Na bariéry v povolovacím procesu poukazovali také politici v komunálních volbách, které se konaly letos v říjnu. Například politický subjekt [Spojené síly pro Prahu](#) poukázal na pokles územních rozhodnutí a stavebních povolení, která během posledních 17 let klesla o 75 % – tedy na čtvrtinu. Tento systém tak způsobuje nedostatečnou nabídku bytů na území hlavního města, která je významným faktorem ovlivňujícím zvyšování cen bydlení.

Růst cen dále způsobuje podle analýzy [CETA](#) také inflace, příliv poptávky stěhování do Prahy, či ekonomický růst. Na vině je také postupná privatizace bytového fondu, kvůli které město ztrácí schopnost korigovat [ceny nájmu](#).

Nejasný vliv na ceny bydlení mají sdílené ekonomiky, jako například Airbnb. Již zmíněná analýza CETA uvádí, že vliv těchto platform není nijak výrazný – sdílených bytů, které zabírají místo dlouhodobějším pronájmům, je pouhých 1,8 % bytového fondu v Praze. Na druhou stranu Airbnb podle [Prahy](#) mění charakter některých čtvrtí. Navíc je poukazováno na [stížnosti obyvatel](#), kterým vadí hluk a nepořádek. Vliv na ceny nemovitostí může mít podle [Hospodářských novin](#) množství turistů, kteří je tlačí nahoru. Nástroje regulace služeb jako Airbnb byly již aplikovány v několika evropských městech, jako je Paříž či Amsterdam.

Bytová politika hlavního města Prahy

Bytová politika hlavního města Prahy vychází z nové [Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy](#), která v souladu se Strategickým plánem města reaguje na problémy bydlení. Cílem Strategického plánu je „vytvořit podmínky pro dostupné bydlení všem skupinám obyvatel a pomáhat sociálně či generačně ohroženým skupinám obyvatelstva získat dostupné a udržitelné bydlení, a to prostřednictvím realizace diferencovaných forem sociálního a dostupného bydlení“³. Součástí kompetencí města je správa bytového fondu. V roce 2015 byl dále zřízen fond Rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy, který má za úkol využití příjmů z privatizace bytového fondu a zajištění rozvoje kvality a kapacit sociálních služeb města. Bytová politika v Praze vychází z [předpokladu](#), že zajištění bydlení je individuální odpovědností a úkolem města je podpora zodpovědnosti jedinců a poskytnutí pomoci těm, kteří si bydlení z objektivních důvodů nedokážou zajistit sami. Cílovými skupinami bytové politiky hlavního města Prahy jsou především sociálně slabší skupiny obyvatel – například senioři, osoby se zdravotním postižením, či určité profese.

Luxusní vs. Sociální bydlení

V rámci nabídky bydlení v Praze je možné sledovat dva kontrastní tábory – developery, kteří prodávají byty v Praze za vysoké ceny, a platformy, které se snaží zajistit bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatel. V roce 2017 podle IPR probíhalo na území Prahy 118 developerských projektů a jak vyplynulo z analýzy, počet bytů byl omezený a jejich ceny rychle rostly – průměrná cena bytů byla [75 tisíc korun za m²](#). Z nabídky developerských luxusních rezidencí je tak možné koupit byt dispozice 1+kk v Holešovicích za více než [4,6 milionu](#) Kč,

² Pro představu, povolovací proces [v Belgii](#) trvá průměrně 6 měsíců, situace je tedy velmi vážná.

³Zdroj: [IPR](#).

v Hlubočepích pak za [4 miliony](#) Kč. Co se týče velkých bytů (5+kk), ty je možné v Holešovicích koupit přibližně za [22,6 milionů](#) Kč, v Libni pak téměř za [30,2 milionů](#) Kč.

Sociální bydlení v Praze je sice podporováno zastupiteli například skrze novou výstavbu⁴, či [Projekt Sociální bydlení](#), do kterého jsou zapojeny městské části Praha 7 a 14, ovšem chybí zde podobné projekty, které vznikly například v Brně či Ostravě.

Inspirací může být brněnský projekt [Rapid Re-Housing](#) (Housing first), který umožnil 50 rodinám přestěhovat se z ubytoven do nájemních bytů. Základem tohoto projektu je myšlenka, že důstojné bydlení může pomoci rodině vyřešit stávající problémy a lépe se zařadit do společnosti (například skrze zlepšení psychického a fyzického stavu, zlepšení školní docházky či kvality života). Možnost vlastního bydlení také zvýšila šanci najít si a udržet si [práci](#). V Ostravě vznikl podobný [projekt](#) – „Koncepte bydlení a její pilotní ověření ve městě Ostrava“, který podpořil celkem 215 lidí z nízkopříjmových rodin (například samoživitelky, seniory atd.) a vyhrál mezinárodní soutěže o nejlepší evropský projekt podporovaný politikou soudržnosti EU RegioStars 2018.

Možnosti řešení

Jelikož je bytová situace v Praze velmi komplexní problém, není možné ho řešit pouze jedním opatřením. Jednotliví politici přicházejí s různými kroky, kterými je možné alespoň částečně zlepšit situaci bydlení nejen v Praze, ale také na státní úrovni. Možným řešením je mimo jiné již zmíněná zkrácená doba územního a stavebního řízení, lepší využívání bytového fondu města, podpora sociálního bydlení a startovacích bytů pro mladé rodiny, či rekonstrukce a využití prázdných prostor. MMR a Svaz měst a obcí dále [plánují](#) například výstavbu bytů s regulovaným nájemným. Počet bytů je ovšem omezen (v plánu je investovat 2 miliardy ročně) a situaci na trhu tedy nijak výrazně neřeší.

Např. sociální bydlení by v Praze mohlo být podpořeno skrze plánovaný [program](#) „Dostupný byt“, o kterém před komunálními volbami hovořili například Jiří Pospíšil či Hana Marvanová. Tento program by měl podpořit dostupnost bydlení pro některé profese a mladé lidi. Zřízení by měl být Fond pro podporu sociálního bydlení.

Řešením bytové situace se zabýval také [IPR](#), z jehož doporučení pro Prahu z roku 2017 vyplývá, že je potřeba zejména:

- Přehodnocení bytové politiky města s ohledem na fakt, že je potřeba místo prodeje stávajících bytů naopak zvýšit bytové kapacity.
- Zaměření na výběr vhodných pozemků a jejich odkup.
- Podpora sociálního a dostupného bydlení.
- Investice do rekonstrukce a zpřístupnění bytů.
- Podpora programů sociální práce.
- Vyčlenění části bytového fondu pro startovací byty, rozvoj seniorského bydlení a dostupnosti bezbariérového bydlení.
- Pokračovat na přípravě zákona o sociálním bydlení.

⁴ Například výstavba dostupného bydlení na [Černém Mostě](#).

Zpřísnění podmínek hypoték

Bez hypoték si v České republice velká část obyvatel nemůže dovolit vlastní bydlení. Přesto jsou v [porovnání](#) s jinými státy Evropy jedny z nejdražších⁵ a podmínky pro jejich získání mnohem přísnější. Česká národní banka od října 2018 zpřísnila pravidla pro poskytování hypoték, a to o požadavek na výši příjmu, díky čemuž nebudou dosažitelné pro poměrně velké procento lidí ze střední třídy. Ve výsledku by totiž zadlužení jedince mělo být nižší, než je [devítinásobek](#) ročního čistého příjmu a vynaloženo by mělo být maximálně 45 % výše platu žadatele⁶. Podle České spořitelny si tak „bezdětný třicátník s průměrnou mzdou (a bez dalších dluhů) může půjčit na bydlení až 3,3 milionu korun. Od října dosáhne pouze na 2,1 milionu.“⁷

Důsledky vysokých cen za bydlení

Hlavním důsledkem vysokých cen za bydlení a celkové bytové situace v Praze je, že si velká část lidí nemůže dovolit vlastní bydlení. Mladí lidé tak zůstávají u rodičů či ve sdílených bytech mnohem déle. Rodiny ze sociálně slabšího prostředí často bydlí v neuspokojivých podmínkách, které mají vliv také na jejich psychický a fyzický stav a kvalitu života. Bydlení je také hůře dostupné pro [některé profese](#), které se přesouvají do jiných měst, kde nejsou náklady tak vysoké. Nevyvážený je také poměr příjmů a nákladů na bydlení.

Co slibovaly strany a co slibuje pražská koalice

Jelikož je bytová situace palčivé téma dotýkající se mnoha lidí žijících v Praze, reagují na situaci také politici. Zajištění dostupného bydlení zařadila do programu většina politických stran a před komunálními volbami v říjnu 2018 bylo jedním z hlavních témat. Velká část z nich se shodla také na problémech týkajících se bytové politiky, kterými jsou například dlouhá doba stavebního řízení, nedostatek bytů a rostoucí ceny nemovitostí.

Koalice TOP 09 a hnutí Starostové a nezávislí [upozornila](#) na potřebu rozšířit nabídku bytů, a to nejen těch v osobním vlastnictví, ale také družstevních a obecních. Zmiňovala také potřebu výstavby alespoň 6 tisíc bytů ročně a zkrácení územního a stavebního řízení. Tyto a další opatření jsou součástí Plánu pro zajištění dostupného bydlení, jež koalice představila. Dále Spojené síly pro Prahu představily již zmíněný [program](#) „Dostupný byt“ a slíbily obnovení jednoho speciálního stavebního úřadu pro velké stavby. Tehdejší kandidát na primátora Zdeněk Hřib [vedl](#) řešení vysokých cen bydlení prostřednictvím mixu opatření – například výstavbou na území brownfieldů, rehabilitací nájemného, podporou družstevního bydlení, nebo aktivním zapojením města do realitního trhu. Důležité je podle Hřiba zvýšení počtu bytů a jejich smysluplné využití. Piráti do [programu](#) zařadili také regulaci Airbnb.

Omezení krátkodobých pronájmů (například Airbnb) chtěla také ČSSD, která jej zařadila [mezi tři kroky](#) pro zajištění dostupného a kvalitního bydlení. Druhým krokem je podle sociálních demokratů opětovné investování do výstavby městských bytů a zjednodušení pravidel pro výstavbu a podpora družstevního bydlení. Třetím krokem je zajištění kvalitní správy a údržby městských bytů. KDU-ČSL zařadilo do svého [programu](#) dostupné bydlení a zaměřilo se na bydlení pro mladé lidi a rodiny. [Hnutí Praha sobě](#) mimo jiné slibovalo podporu alternativních cest k dostupnému bydlení, zpřehlednění pronájmu majetku, hospodárné využití pražských bytů a rychlou výstavbu. Na problém dostupnosti bydlení zareagoval i Petr Stuchlík z hnutí ANO. Ten představil [vizi](#) Libeňského mostu, na kterém mají být levné byty

⁵ Průměrná sazba v České republice je [2,2 %](#). Běžná doba fixace je 3-10 let.

⁶ Pokud žadatel nesplní podmínky, může hypotéku získat výběrem levnější nemovitosti.

⁷ Zdroj: [idnes.cz](#).

pro některé profese a několik luxusních bytů s výhledem na Prahu. Dalším nástrojem pro dostupnější bydlení je dle [programu](#) transformace fondu pro dostupné bydlení a poskytování půjček mladým pražským rodinám. O něco méně se na bydlení zaměřila ODS. Do svého [programu](#) ovšem zařadila zrychlení schvalování nových ploch pro bydlení a využití brownfieldů a nedostavěných obytných bloků.

Palčivé téma se proto logicky dostalo i do koaliční smlouvy, potažmo [programového prohlášení](#) nové pražské koalice, složené z Pirátů, Prahy sobě a Spojených sil pro Prahu. Jedním z bodů je např. vytipování a příprava vhodných pozemků pro bytovou výstavbu. Byty by měly být určeny nejen pro učitele, hasiče či policisty, ale v úvahu jsou brány např. i handicapované osoby. Koalice v čele s primátorem Hříbem počítá také se zrychlením povolovací doby územního a stavebního řízení.

Závěr

Jak vyplývá z analýzy, bytová situace v Praze není dobrá. Problémem je kromě vysokých cen i samotná absence volných bytů. Situaci zhoršuje i dlouhý proces schvalování výstavby, kvůli kterému je ve městě až o 75 % méně nových dostupných bytů. Řešení nepřispějí ani zpřísněná pravidla ČNB pro získání hypotečních úvěrů. Na hypotéky nedosáhne značná část lidí. To ukazuje například [cenová mapa](#) či [výpočet hypoték](#). Mnoho lidí tak bude muset snížit své nároky na bydlení, pokud bude chtít dosáhnout na hypotéku za těchto podmínek.

Pozitivní zprávou je ale shoda, a to nejen politická, že situaci je třeba řešit. V současné době existuje řada vizí a návrhů opatření, které by měly dostupnost i kvalitu bydlení v Praze zlepšit. Inspirovat se navíc můžeme nejen v jiných evropských metropolích, ale i v dalších českých městech.

Kromě zjednodušování administrativních procesů a dalších změn, které jsou v reálné kompetenci politických představitelů, je nutné si uvědomit, že na dostupnost bydlení v Praze má a v budoucnu také bude mít vliv nastavení podmínek pro získání hypoték a rovněž i přístup státu. Podpora dostupného bydlení je také uvedena v [programovém prohlášení](#) Vlády České republiky.