REZIDENČNÍ TRH

REZIDENČNÍ TRH 2018 ANALÝZA

Rezidenční trh byl v průzkumu ARTN označen zúčastněnými za oblast realitního trhu s očekávanými největšími změnami a také jako trh patřící k investičně nejatraktivnějším.

Nová výstavba bytových domů by měla posílit. S největší pravděpodobností dojde ke zdražení finančních prostředků a omezení přístupu k nim.

Přijat by měl být zákon o realitním zprostředkování narovnávající neřízené prostředí realitních makléřů.

Z hlediska vývoje nájemného i prodejních cen respondenti předpokládají pokračující mírný růst.

Bydlení je důležitým ekonomickým, sociologickým a investičním nástrojem, je nedílnou součástí tržní ekonomiky. Odpovědnost za zajištění bydlení musí v první řadě nést každý sám a pomoc státu má směřovat jen tam, kde se lidé kompetentní k bydlení nemohou objektivně na trhu s bydlením uplatnit.

Náklady spojené s bydlením představují pro většinu domácností největší část spotřebních výdajů. Bytový trh, je-li správně nastaven, vytváří dobrou náladu ve společnosti, podporuje demografický vývoj i trh práce.

Trh je třeba chápat komplexně, nejen po jednotlivých segmentech. Má svá specifika daná nutností fungování tržních principů i zásahů státu v oblasti sociální pomoci. Nesprávně zvolená bytová politika, navíc nedostatečně uplatňovaná tam, kde má stát hrát svoji roli, vede ke zhoršování fungování bydlení u nás. Bydlení má být založené na tržním hospodářství, pokud je však chápáno jako veřejný statek, nese znaky pokřivení a nespravedlností.

„Rok 2018 se ponese v podobném duchu jako loňský rok. V oblasti rezidenčních nemovitostí můžeme ještě očekávat další mírný růst cen, který je způsoben nedostatkem nových bytů. Sice existuje nabídka tzv. secondhandových nemovitostí, povětšinou starších bytů v původní výstavbě, ty však vyžadují většinou nemalé investice do rekonstrukce. Cenově dostupných bytů je dlouhodobě málo a nabídka se i nadále zužuje, což je dáno obecně dobrou kondicí ekonomiky a konkrétně růstem mezd a zájmem Čechů o vlastní bydlení."

Zdenka Klapalová, Knight Frank

V ČR je z hlediska počtu bytů na počet obyvatel situace uspokojivá. Naopak, dlouhodobě nízká zůstává bohužel kvalita bytového fondu. Vytváří se vysoká akumulace dluhu na opravách a modernizacích, a vzniká tak i vyšší tlak na potřeby nové výstavby. Obé ale v posledních letech upadá více, než tomu bylo dříve, a hlavně více, než je udržitelné. V této části kapitoly Rezidenční trh se podíváme na aktuální stav, reálné dopady a možná řešení.

ASPEKTY TRHU S BYTY

Rezidenční trh je z hlediska poptávky a nabídky, které jej zásadně ovlivňují, vysoce kompetitivní. Bytový trh je však také velmi rigidní. Pomalu reaguje na změny podmínek a vykazuje nízkou míru elasticity. Významným hráčem je také stát se svými zásahy. Ty mohou působit pozitivně, většinou však mají kvůli nesprávně voleným podporám vliv negativní.

Bytový trh má schopnost být značně neefektivní, vytváří například cenové bubliny. Volatilita cen se poslední době zvyšuje a není jednoduché je hodnotit. Řada transakcí má i další specifika, která nelze z dostupných dat odhalit. Mediálně oblíbené údaje o průměrných cenách bytů, relativizovaná na m^2 plochy, cenový medián, indexy pohybu cen a podobně, jsou jen zajímavou informací, z praktického hlediska však málo směrodatnou.

Neexistuje jednotná metodika zpracování dat z trhu a již jejich získání bývá velkým problémem. Přístup ke spolehlivým a dostatečně propracovaným informacím od reportujících realitních subjektů má jen málokdo. Jejich získání je finančně nákladné a další zpracování i časově náročné. Bohužel kvůli absenci kvalitních dat se často stává, že důležité státní instituce, včetně Ministerstva pro místní rozvoj ČR či České národní banky, používají informační zdroje problematické kvality, a jejich závěry tak nemusí být správné. Obecná data o cenách, jejich vývoji, indexech atd. je proto nutné chápat jako jeden z (omezených) zdrojů. Proti tomu stojí například vypovídající Index opakovaných prodejů, který porovnává cenové změny v jedné lokalitě, ulici, ve stejné budově apod.

Zmíněné ještě dále komplikuje už tak složitý proces stanovení tržní ceny nemovitostí, která je závislá na řadě parametrů. Ovlivňují je příjmy domácností, stabilita pracovního trhu, demografická situace, dostupnost peněz… Poptávka, nabídka i ceny vykazují nízkou elasticitu.

CO TRÁPÍ TRH S BYTY? TAKÉ STATISTIKA…

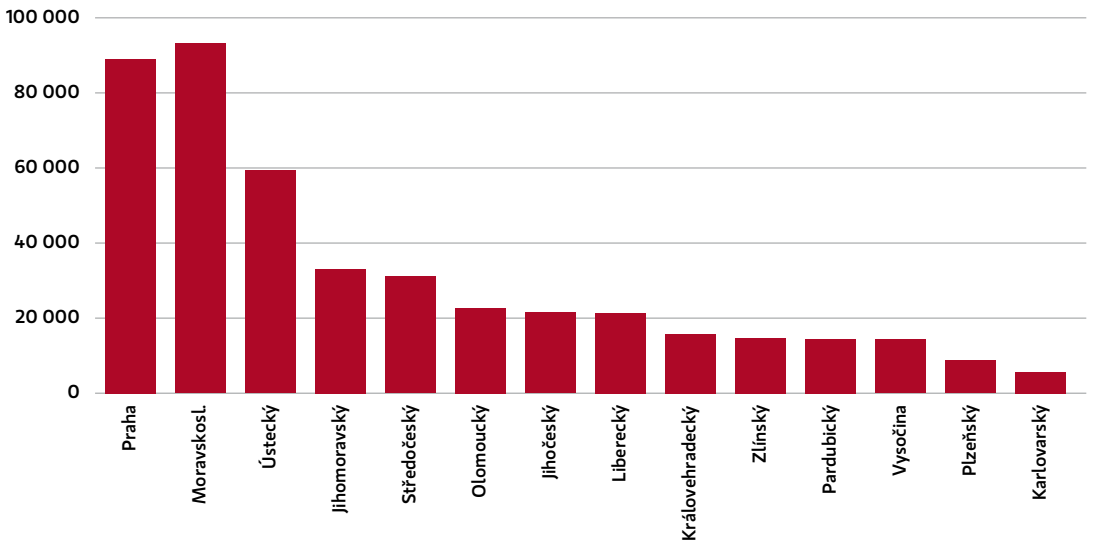
Problémy současného trhu s bydlením v ČR lze vidět v malém počtu transakcí, rigiditě, zastavení nové výstavby bytových domů, absenci státní bytové politiky a nefungujícím systému sociálního bydlení. Řada obchodů probíhá mimo realitní kanceláře, které dlouhodobě neplní roli odborného garanta. Profese realitního agenta není u nás nikterak regulována a může se jí věnovat, na rozdíl od vyspělé části světa, kdokoliv. To bohužel vede k mnoha excesům, pochybení a hlavně ztrátě důvěry.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR již několik let připravuje zákon o realitním zprostředkování. Bohužel nemá nejvyšší ambice, přesto může výrazně pomoci. Změní živnost volnou pro kohokoliv na vázanou, a to snad i s blahým dopadem na odbornost a serióznost. Musí také dojít k razantnímu snížení počtu realitních prostředníků. Trh by měl dostat nová pravidla, a tím i větší transparentnost.

Počty transakcí na bytovém trhu jsou v porovnání se západní Evropou či vyspělou částí světa nízké, trh je mělký a více náchylný k výky-

GRAF Počet družstevních bytů r. 2016

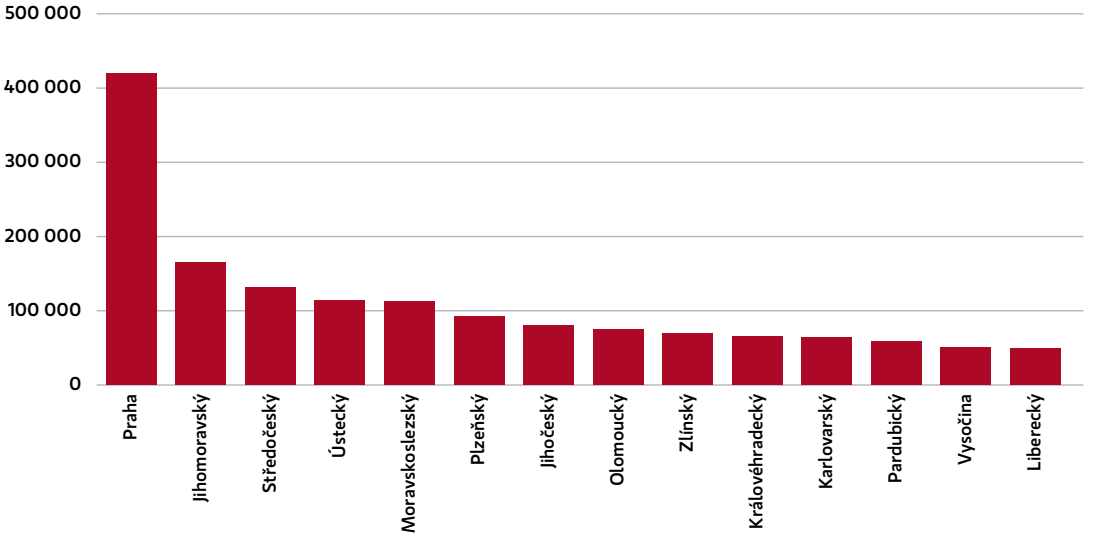
Zdroj: ČSÚ, MMR, Central Europe Holding, a.s.



Družstevní byty v ČR; celkový počet v ČR v r. 2016 byl 445 102 jednotek

GRAF Počet bytů v SVJ r. 2016

Zdroj: ČSÚ, MMR, Central Europe Holding, a.s.



Byty v SVJ v ČR; celkový počet v ČR v r. 2016 byl 1 546 857 jednotek

vům. Dle našich odhadů změní vlastníka bytová jednotka za přibližně 20 let a rodinný dům zhruba za 45 let. Tento velmi konzervativní přístup k vlastnictví nemovitostí zpomaluje mobilitu na pracovním trhu a zhoršuje optimalizaci nákladů na bydlení u nás.

Rozsah bytového fondu v bytových domech a jeho změny přináší grafy. Největší množství bytových jednotek u nás je v rodinných domcích.

Od roku 2014 už Český úřad zeměměřičský a katastrální (ČUZK) neuvádí počty vkladů k bytům, převody družstevních bytů nebyly evidovány nikdy. Počty transakcí je tedy obtížné získat a jde spíše o ilustrativní údaje. Počty všech vkladových řízení k bytům v Praze, včetně privatizací, převodů v rodině apod., ukazují na hloubku trhu, ne počty prodaných bytů na základě reálné poptávky/nabídky.

TABULKA Počet prodaných bytů v Praze

Zdroj: ČÚZK, Central Europe Holding, a.s.

2017	33 278
2016	33 849
2015	30 618
2014	24 153
2013	31 181
2008	cca o 30 % více

Vhodnějším údajem dokumentujícím obchody s bytovými nemovitostmi je počet vkladů, kde je zapsána i kupní cena. Od roku 2014 do 1. 1. 2017 bylo v Praze prodáno 53 555 jednotek (průměr za 3 roky na čtvrtletí by tak vycházel na cca 4 463 prodaných jednotek). Počty prodejů od poloviny roku 2016 ukazuje po čtvrtletích následující tabulka, která upozorňuje na pozvolný pokles prodaných bytů v posledních měsících v metropoli.

TABULKA Rozsah bytového fondu v bytových domech

Zdroj: ČÚZK, Central Europe Holding, a.s.

IVQ 2017	3 918
IIIQ 2017	3 942
IIQ 2017	6 101
IQ 2017	3 752
IVQ 2016	4 846
IIIQ 2016	4 453
Ø Q od 2014	4 430

Odchylky mezi údaji z katastru nemovitostí a od developerských společností mohou být dány započítáváním prodejů ateliérů mezi jednotky bytové či nejednotnou metodikou určující, ve který moment lze byt považovat za prodaný (dříve zmizí z nabídky, než je zapsán do Katastru nemovitostí – rozdíl může činit klidně

i 18 a více měsíců!), případně marketingovými strategiemi developerů.

Developerskou výstavbou se v Praze od roku 2014 dokončilo 20 375 nových jednotek v rámci bytových domů. Z dostupných údajů je patrné, že trh s novými byty představuje v hlavním městě zhruba čtvrtinu obchodů. V ostatních městech ČR by podíl byl mnohem menší, až zanedbatelný.

Nové byty v rámci výstavby bytových domů v Praze[1] (cca 95% tvoří developerské projekty, zbytek město, družstva atd.)

TABULKA Počet nových bytů v rámci výstavby bytových domů v Praze

Zdroj: ČÚZK, Central Europe Holding, a.s.

2017	4 094
2016	5 033
2015	7 356
2014	3 892
2013	2 871
2012	2 942
2007	7 908

VYPLATÍ SE VLASTNIT ČINŽOVNÍ DŮM?

Investice do pořízení bytového či archaicky činžovního domu je poměrně náročná záležitost z hlediska potřeby získání kvalitních dat, potřeby zkušeností, zajištění finančních prostředků na pořízení i následné péče. Bez dostatečného zázemí může být takový druh investice značně problematický. Na druhou stranu však může přinášet vysoká zhodnocení průběžnými výnosy z nájemného i případným růstem ceny nemovitosti. Riziko lze vidět v poměrně nízkém počtu transakcí, což dokazuje následná tabulka.

TABULKA

Zdroj: ČÚZK, Central Europe Holding, a.s.

Lokalita	transakce 2014	transakce 2015	transakce 2016	Ø cena Kč/m²	transakce 2017	Ø cena Kč/m²
Nové Město	10	20	15	50 614	16	98 400
Žižkov	9	13	13	32 600	7	43 000
Vinohrady	8	10	12	42 500	10	57 700
Smíchov	4	11	15	28 500	4	67 000
Nusle	6	5	12	38 200	8	39 700
Holešovice	4	10	7	24 700	5	50 300
Libeň	7	4	7	38 900	9	39 350
Staré Město	6	5	6	64 300	6	150 100
Malá Strana	5	3	5	94 700	6	123 500
Vršovice	3	5	4	30 600	8	57 700
Karlín	6	3	3	38 500	9	54 800
Košíře	2	4	3	34 800	1	53 659
Bubeneč	2	2	4	31 100	4	67 700
Strašnice	2	0	3	25 100	1	64 900
Vyšehrad	0	1	2	54 800	2	126 700
Josefov	0	2	1	58 020	0	0
Dejvice	0	0	1	55 000	1	37 100

Počty uskutečněných transakcí nejsou vysoké, jde o řády jednotek. Proto je třeba přistupovat ke statistikám a meziročnímu srovnání obezřetně. U některých obchodů navíc mohou být ještě další vedlejší ujednání, která z dat sledujících výhradně ceny zachytit nelze. Přesto lze zcela jednoznačně konstatovat, že v Praze oproti předcházejícím rokům rostly ceny bytových objektů výrazně, a to i v řádu desítek procent. Zde je ale vysoká pravděpodobnost, že domy byly pořízeny nikoliv za účelem pronájmů bytů, nýbrž rekonstrukce a dalšího prodeje jednotek.

„Vzhledem k očekávanému růstu ekonomiky a omezené nabídce (zejména v rezidenční oblasti) v atraktivních lokalitách s největší pravděpodobností bude docházet k růstu nájemného."

Pavel Berger, Komerční banka

Držba bytových domů je významnou součástí sektoru nájemního bydlení v ČR a z větší části je v rukou soukromých vlastníků. I přes proklamovanou podporu nájemního bydlení obsaženou v koncepci státní bytové politiky lze konstatovat, že ze strany státu je tento sektor bytového trhu spíše poškozován. Z hlediska legislativy není zajištěno právo pronajímatele na ochranu majetku a vymáhaní případných dluhů na nájemném či při poškození nemovitosti. Fungování soudů je stále velmi pomalé a není zcela předvídatelné.

Problémem pro větší vlastníky bytových nemovitostí je účtování DPH. Protože je bytový nájem osvobozen od této daně, nemohou pronajímatelé odečítat DPH na vstupu a péče o nemovitosti se prodražuje. Společně s dalšími nařízeními typu nic nepřinášejících Průkazů energetické náročnosti budov i opakujících se revizí apod. vytváří stát nekoncepční a pro pronajímatele poškozující prostředí.

Výnosy z nájemného u bytů nejsou vzhledem k poměrně vysokým cenám domů příliš zajímavé a výsledkem je téměř nulová výstavba nájemních bytů. Výjimky, kterých je velice málo, existují jen díky vysokému podílu vlastního kapitálu investorů a očekávání zajímavých výnosů spíše v budoucnu než aktuálně.

[1] Lze srovnat například s údaji v části Development nových bytů, kde se však hovoří vždy o aktuální nabídce volných bytů a počtu prodaných bytů za sledované období.
[2] Více o sociálním bydlení v kapitole Může selhat trh bydlení? na straně 45

Negativní dopady na nájemní bydlení, a tím i na bytové investice může přinést chybně nastavený zákon o sociálním bydlení. Na tuto skutečnost jsme již upozorňovali v předchozím Trend Reportu – je tedy v pořádku, že tato jeho verze nebyla schválena. Přesto je nezbytné otázku sociálního bydlení co nejdříve upravit zákonem.[2] Ten však musí vést k cílené a motivační podpoře těch lidí, kteří nejsou objektivně schopni se na trhu s bydlením uplatnit, zároveň jsou však k bydlení kompetentní. Bydlení nemůže být bezvýhradně nárokové a nesmí poškozovat vlastnická práva pronajímatelů či developerských společností tak, jak to bylo obsaženo v předchozím návrhu.

Dalším rizikem nájemního trhu by bylo prosazení návrhu Ministerstva financí ČR o navýšení sazeb daně z příjmu fyzických osob z pronájmu bytů. Šlo by o další regres proti duchu státní bytové politiky vedoucí ke snižování prostředků pronajímatelů uplatnitelných při renovacích nemovitostí a další snížení motivace řádně a transparentně pronajímat.

V případě výše nájmů v Praze došlo v posledních dvou letech k růstu. Rozdílný pohled však můžeme dostat, pokud porovnáme nájmy požadované prostřednictvím realitních serverů a inzerce a informace přímo od pronajímatelů. Oslovili jsme několik společností zabývajících se správou bytových domů s otázkou, jaké výše nájemného dosahují. A realita oproti nájmům uváděným na serverech nebo v nabídce realitních kanceláří je cca 20–30 % směrem dolů! Obvyklou výši nájemného v běžném bytě lze očekávat v rozmezí 190–270 Kč/m².

Pro informaci přikládáme tabulku získanou z hodnot požadovaných nájmů bytů v Praze na realitních serverech.

Další pohyby nájemného budou záviset na ekonomickém vývoji ČR, kondici pracovního trhu, a tím úrovni příjmů domácností. Z demografického hlediska je důležitý počet a složení domácností. V poslední době roste počet jednočlenných domácností důchodců, ale i mladých tzv. singles. Tlak na ceny bytů ve vlastnictví pozorujeme hlavně v Praze a krajských městech, nejvíce v oblastech s vyšším podílem absolventů VŠ. Lze předpokládat další mírný růst nájmů bytů. Už proto, že pro řadu drobných investorů přestalo být rentabilní pořizovat byty za účelem dalšího pronájmu. A nabídka nájemních bytů by se tak v metropoli mohla dále ztenčovat.

JIŘÍ PÁCAL
Central Europe Holding, a.s.

TABULKA Pronájmy na realitních serverech

Zdroj: internet, Central Europe Holding, a.s.

Obvod	bytů v nabídce (1+kk – 2+1)	od	do	bytů v nabídce (3+kk a větší)	od	do
Praha 1	191	322 Kč/m²	447 Kč/m²	213	274 Kč/m²	700 Kč/m²
Praha 2	245	310 Kč/m²	650 Kč/m²	235	247 Kč/m²	687 Kč/m²
Praha 3	178	316 Kč/m²	519 Kč/m²	94	263 Kč/m²	585 Kč/m²
Praha 4	222	348 Kč/m²	587 Kč/m²	113	183 Kč/m²	294 Kč/m²
Praha 5	252	276 Kč/m²	493 Kč/m²	182	200 Kč/m²	396 Kč/m²
Praha 6	109	395 Kč/m²	431 Kč/m²	134	205 Kč/m²	501 Kč/m²
Praha 7	73	280 Kč/m²	374 Kč/m²	64	230 Kč/m²	406 Kč/m²
Praha 8	123	259 Kč/m²	298 Kč/m²	78	218 Kč/m²	364 Kč/m²
Praha 9	139	283 Kč/m²	380 Kč/m²	45	169 Kč/m²	367 Kč/m²
Praha 10	205	220 Kč/m²	445 Kč/m²	101	180 Kč/m²	382 Kč/m²

ENGLISH SUMMARY

RESIDENTIAL MARKET 2018

- In research performed by ARTN, the residential market was identified as the part of the real estate market that is going to change the most, and also as a market that is one of the most attractive markets with regard to investments by research participants.
- There should be more new construction of apartment buildings in the future. It is most likely that financial resources will get more expensive and access to them will be more limited.
- An act on real estate mediation settling the unregulated environment of real estate brokers should be adopted.
- In terms of rent and sales price development, respondents predict a continuous moderate growth.

DEVELOPMENT NOVÝCH BYTŮ

V oblasti rezidenční výstavby nastal v roce 2017 zlom. V hlavním městě se po dlouhé době prodalo méně bytů než v předešlém roce a poprvé méně než v regionech.

Hlavním důvodem bylo pomalé povolování nových projektů ze strany úřadů a z toho pramenící nárůst průměrné ceny bytů.

Cena se podle společných analýz společností Trigema, Skanska Reality a Central Group u prodaných bytů meziročně zvýšila téměř o 20 %.[1]

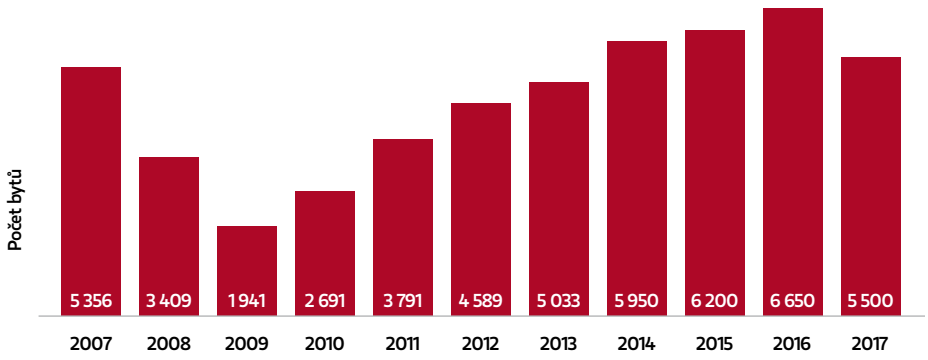
PRAHA

Z hlediska počtu nově prodaných bytů se vloni potvrdil sestupný trend z předchozího roku. Jestliže pomyslný prodejní vrchol byl datován k roku 2016, kdy se na pražském rezidenčním trhu uplatnilo 6 650 nových bytů, během uplynulých dvanácti měsíců (2017) byl zaznamenán výrazný propad – podle studie společností Trigema, Skanska Reality a Central Group se v hlavním městě za sledované období prodalo jen 5 500 nových bytů.

od 1. ledna 2023. Nicméně stávající aktuální verze Metropolitního plánu prozatím nenaplňuje očekávání odborné veřejnosti ani investorů. Plán je v řadě ustanovení nejednoznačný, a dle mínění expertů tak nepovede ke zjednodušení a urychlení procesu povolování staveb.

Na růst cen má svůj vliv také poptávka. Pro ni byly vloni určující relativně nízké úrovně úrokových měr z hypoték, které se pohybovaly příznivě okolo 2 procent. To mnohé zájemce motivovalo ke koupi nového bytu nejen pro vlastní potřebu, ale i k investici, jejímž cílem jsou

GRAF Vývoj prodejů nových bytů v Praze



Zdroj:
Ekospol (2007–2010)
Trigema (2011–2013)
Trigema, Skanska Reality, Ekospol (2014–2015)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016–2017)

Co stojí za uvedenou sestupnou prodejní křivkou? Hlavní příčina leží na straně nabídky. Jestliže před čtyřmi lety bylo v nabídce developerů v hlavním městě necelých 7 000 nových bytů, ke konci minulého roku to byla již pouze polovina. Podle většiny developerů je problém na straně úřadů, které nové projekty povolují buď velice pomalu, nebo v některých případech dokonce vůbec. K tomu se navíc přidává neochota politiků většiny samospráv přijímat rychlá nápravná opatření stávajícího stavu.

Nejistota na trhu však nevyplývá pouze z pomalé práce úřadů, ale i neexistence závazného dokumentu, jenž by další rozvoj Prahy upravoval. Nový Metropolitní plán, jenž má nahradit stávající územní plán z roku 1999, vzniká od roku 2012. Veřejné projednávání Metropolitního plánu s městskými částmi, státní správou a veřejností by mělo začít na jaře roku 2018, aby tak dokument mohl platit nejpozději

byty určené na pronájem. Relativně silnou skupinu kupujících u řady developerských projektů tvoří cizinci. Jedná se o občany Slovenska, Ruska, Ukrajiny a dalších států bývalého Sovětského svazu, ale čím dál více také třeba z Vietnamu, Koreje a Číny.

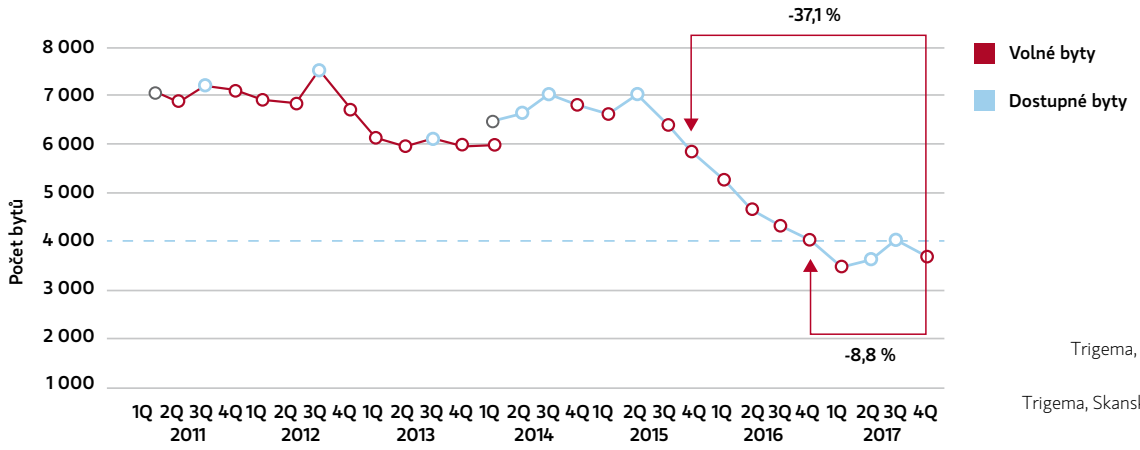
Výsledkem dosavadního vývoje je snižující se nabídka a s tím související klesající prodeje, ale také neustále rostoucí ceny za nové bydlení. Čeho je málo, to je většinou drahé! Zatímco ještě v polovině roku 2015 se ceny za prodaný nový byt pohybovaly v metropoli mírně nad hranicí 55 000 korun za m^2,

„Například konkrétně v Praze je to neuspokojivá situace ohledně územního plánu. Realitní business je dlouhodobý a pro zdárný rozvoj jsou velmi důležitá jasná pravidla s dlouhodobou působností."

Martin Skalický, EDULIOS

[1] Výsledky se mohou v jednotlivých kapitolách lišit, což je dáno rozdílnými vstupními daty – viz kapitola Financování rezidenčních nemovitostí na straně 100 nebo Makroekonomický vývoj na straně 22.
[2] Analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group.

GRAF Vývoj nabídky nových bytů na trhu v Praze



Zdroj:
Trigema (2011–2013)
Trigema, Skanska Reality, Ekospol (2014–2015)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016–2017)

na konci prosince 2017 pak byly již ve výši 85 223 korun za m². To znamená, že za toto období vzrostly o zhruba 55 procent! V meziročním porovnání jsou loňské prodejní ceny vyšší o téměř 20 procent. Na konci roku 2016 totiž dosahovala průměrná cena za nový byt výše 71 567 Kč za čtvereční metr.[2]

Nabídkové ceny, tedy ty, za které nyní mohou zájemci nové bydlení nakupovat, byly ke konci roku 2017 dokonce o 7,5 procenta vyšší než prodejní. Nabídkové ceny tak prolomily hranici 90 tisíc korun za m² a dosáhly úrovně 91 537 Kč na m². Ke konci roku 2016 to přitom bylo ještě 75 520 Kč na m². Meziročně tak tato cena vzrostla o 20 % a během posledních dvou let dokonce o více než 40 %.

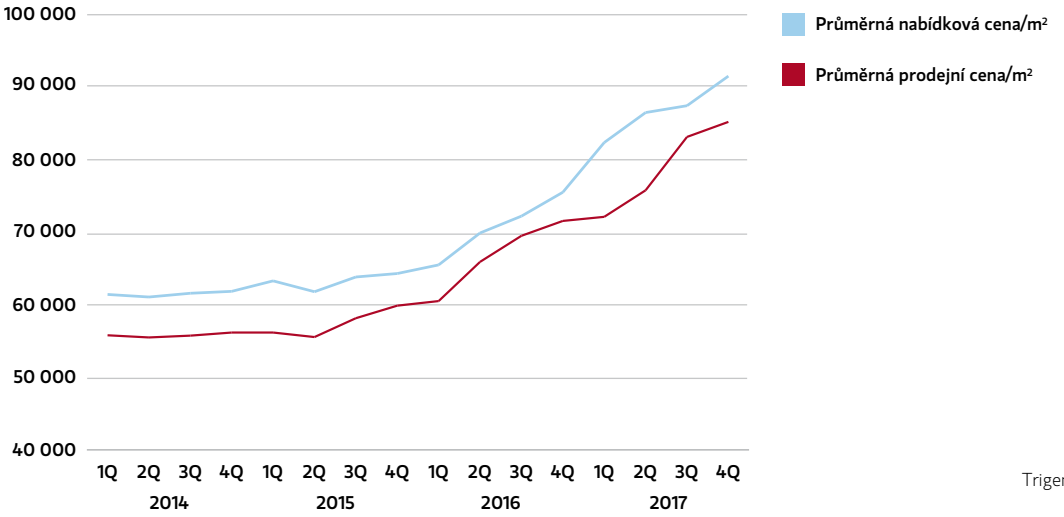
Zhruba 60 % všech nových bytů, které se objevují v nabídce developerů, jsou nyní v cenové hladině nad 80 000 Kč za m². Podíl bytů, které jsou nabízeny za cenu nad 100 000 Kč/ m², přitom představuje zhruba 30 %.

SITUACE MIMO PRAHU

Pokles trhu hlásí rovněž Brno. Vloni se zde podle údajů společnosti Trikaya prodalo o 40 % méně bytů než o rok dříve. Zatímco v roce 2017 to bylo 924, rok předtím to bylo okolo 1 290 nových bytů. Přesto zde není útlum tak výrazný. V roce 2015 se totiž v jihomoravské metropoli prodalo 954 bytů a v roce 2014 824 jednotek. Průměrná cena u prodaných bytů ke konci loňského roku jen mírně převýšila hodnotu 60 000 korun za m².

Odlišná situace panuje ve většině regionů Česka. V roce 2017 se zde prodalo dohromady 6 100 nových bytů.[3] To je o 600 více, než kolik se prodalo v Praze. Na tom by nebylo nic zarážejícího, pokud bychom však nebrali v potaz skutečnost, že ve většině vyspělých ekonomik jsou jednotlivé metropole zpravidla také tahounem místního trhu s bydlením. V Česku tomu tak aktuálně bohužel není.

GRAF Vývoj průměrné ceny nových bytů v Praze



Zdroj:
Trigema, Skanska Reality, Ekospol (2014–2015)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016–2017)

[3] Studie společnosti Trigema, která mapuje rezidenční trh v celé České republice.

Nezdravá situace na pražském rezidenčním trhu mimo jiné způsobuje, že se část zájmu o nové bydlení přesouvá do Středočeského kraje. Ke konci roku 2017 zde proto bylo v nabídce hned 1 040 nových bytů. K dalším silným trhům s novým bydlením náleží Jihomoravský kraj, kde bylo ke stejnému období 1 065 jednotek, a Plzeňský kraj s necelými 900 nabízenými byty. Celkově bylo v regionech na konci loňského roku v nabídce 5 200 nových bytů, což je o 1 550 více než v Praze. Za celý loňský rok se pak ve Středočeském kraji prodalo okolo 1 830, v Jihomoravském 1 230 a Plzeňském téměř 1 300 nových bytů, jak ukázala analýza Trigemy.

NABÍDKA NOVÝCH BYTŮ V ČESKÉ REPUBLICE

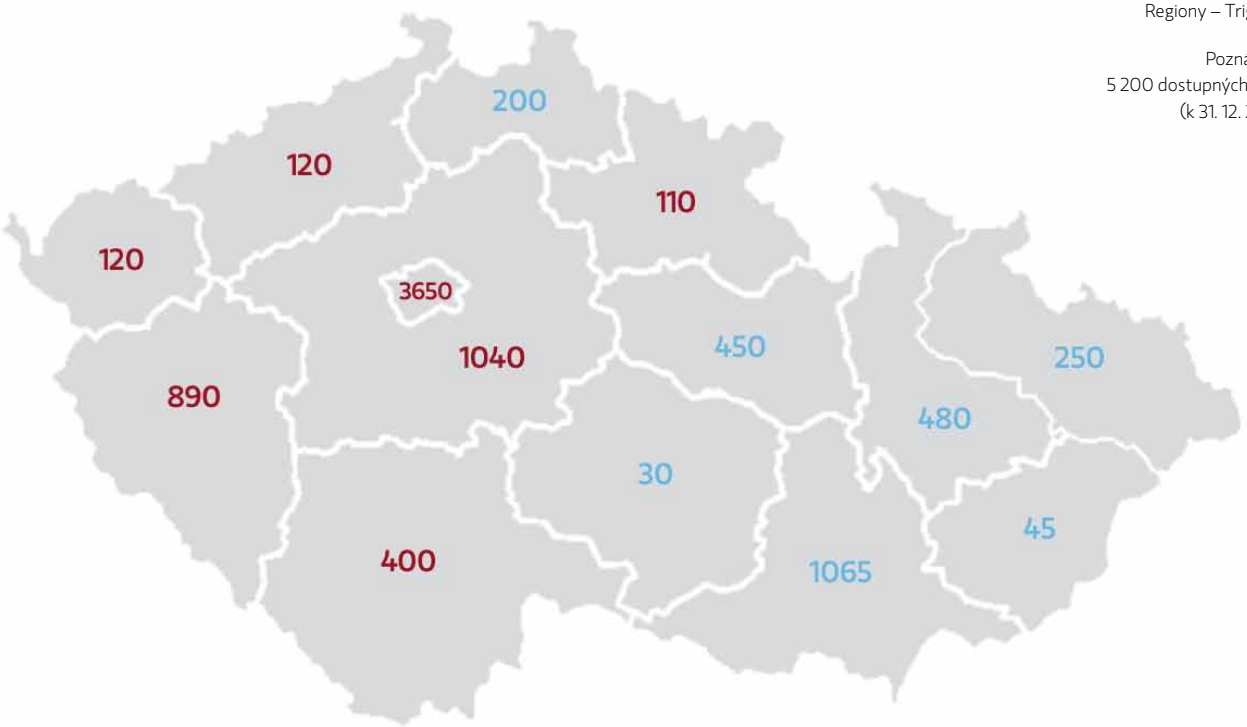
Bude-li trend úbytku prodaných nových bytů ve větších městech, jako jsou Praha či Brno, pokračovat, dopadne to negativně na hospodaření developerů a nové možnosti bydlení, ale i na další kvalitu života v metropoli. Jedním z nich je to, jak obě velká města dokážou absorbovat každodenně přijíždějící spoluobčany. Například v hlavním městě tvoří kapacita P+R parkovišť jen malý zlomek z celkového počtu osob, které do Prahy cestují. V současnosti je v hlavním městě k dispozici na P+R parkovištích okolo 3 tisíc míst, každodenně sem však dojíždí za prací a nákupy zhruba 150 až 170 tisíc lidí, jak dokládají čísla Českého statistického úřadu.

MARCEL SOURAL
TRIGEMA

SCHÉMA Nabídka nových bytů v České republice

Zdroj: Praha – Trigema, Skanska Reality, Central Group
Regiony – Trigema

Poznámka:
5 200 dostupných bytů
(k 31. 12. 2017)



ENGLISH SUMMARY

RESIDENTIAL MARKET – THE DEVELOPMENT OF NEW FLATS

- There was a turn in the field of residential development in 2017. After a long time, less flats were sold in the capital than in the previous year, and for the first time it was less than in regions.
- The main reason for this was the slow authorization of new projects by authorities and the increase in the average price of flats, which resulted from this fact.
- Year-on-year, the price has increased by almost 20 % according to analyses performed jointly by Trigema, Skanska Reality and Central Group.

DOSAHUJÍ CENY NOVÝCH BYTŮ VRCHOLU?

Ceny bytů v Praze kontinuálně rostou několik posledních let – od roku 2011 do roku 2017 ceny nových bytů v Praze stouply o téměř 50 %. Počet volných nových bytů na trhu naopak postupně klesá. Mezi lety 2011 a 2016 bylo každý rok prodáno na trhu více bytů. Výjimkou byl až minulý rok, kdy dle sdílených statistik společností Trigema, Skanska a Central Group klesl počet prodaných bytů v developerských projektech meziročně o 17,3% na 5 500 bytů,[1] což odpovídá dlouhodobému průměru.

Poptávka však stále převyšuje nízkou nabídku bytů v Praze. Ceny nových bytů jsou tak nyní vyšší než v roce 2008, kdy globální finanční krize dopadla i na český realitní trh. Ekonomická deprese v letech 2008–2009 a vývoj na nemovitostním trhu těsně před a po ní ukázaly, že poptávka není hnána pouze absolutní cenou bytu jako celku nebo absolutní cenou za metr čtvereční bytu. Z větší části je ovlivněna budoucími očekáváními, a to jak vývoje realitního trhu, kdy investoři spekulují, zda je výhodnější zakoupit byt nyní, nebo počkat ještě několik let, tak vývoje ekonomiky. Zde jde převážně o úrokové sazby hypoték a absolutní výši splátky hypotéky, která se pro běžného klienta zdá důležitější než celková cena bytu.

Stávající vysoké ceny bytů mají své vysvětlení nejen v nepoměru mezi poptávkou a nabídkou, ale také v růstu reálných mezd, nízkých úrokových sazbách a snižující se míře úspor. Pro analýzu, zda ceny na realitním trhu dosahují svého vrcholu, je tedy nutné sledovat širší souvislosti.[2]

SROVNÁNÍ VÝVOJE V ČESKÉ REPUBLICE A V EVROPSKÉ UNII

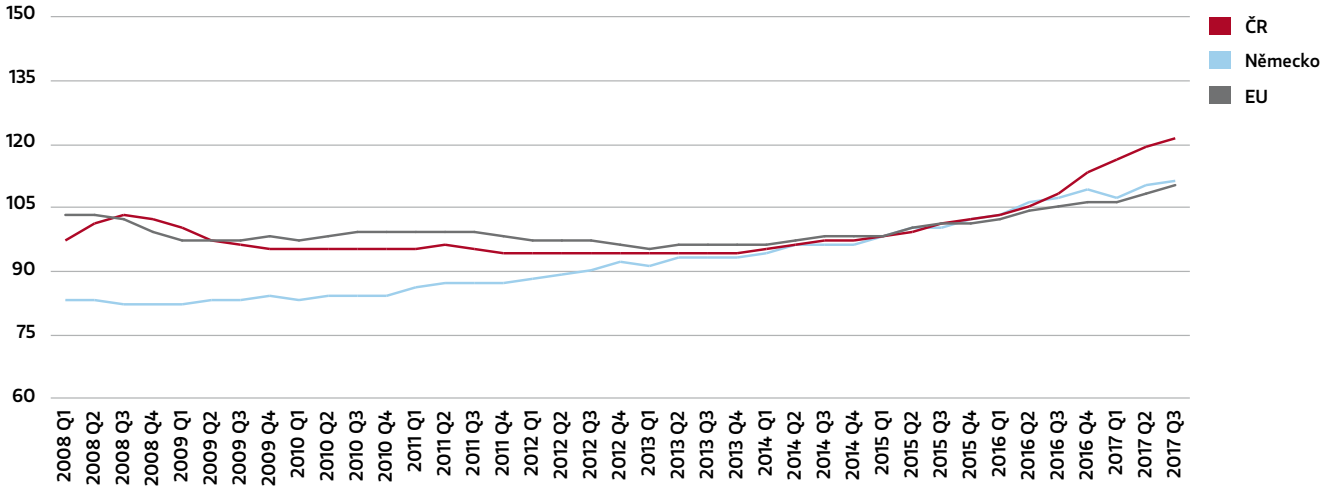
Vývoj cen bytů v České republice v závislosti na makroekonomických determinantech (výše úrokových sazeb, disponibilní důchod, nabídka na trhu a nezaměstnanost) nevybočuje z trendu v celé Evropské unii. Graf níže ukazuje vývoj HPI (House Price Index) v České republice a EU, kde je znázorněno Německo jako vyspělý trh.

Vysoký HPI v rámci celé EU v roce 2008 byl dán především vysokými hodnotami HPI ve Španělsku, Irsku, Bulharsku a Pobaltí. Tyto země byly posléze krizí na realitním trhu zasaženy nejvíce a kupříkladu Španělsko do dnešní doby nedosáhlo předkrizové úrovně hodnoty nemovitostí.

HPI ve třetím čtvrtletí 2017 v České republice dosáhl hodnoty 121, zatímco v případě Evropské unie 110. Je ale nutné rovněž přihlédnout k růstu HDP, který byl v České republice vyšší, než činil průměr Evropské unie, a nezaměstnanosti, která se nachází pod průměrem EU. Dále je nutné přihlédnout k faktu, že Česká republika patří ke konvergujícím státům, u nichž je předpoklad tempa ekonomického růstu, a tedy i tempa růstu cen nemovitostí vyšší než ve vyspělejších zemích, jako je např. Německo.

GRAF Vývoj HPI v České republice a Evropské unii

Zdroj: Eurostat



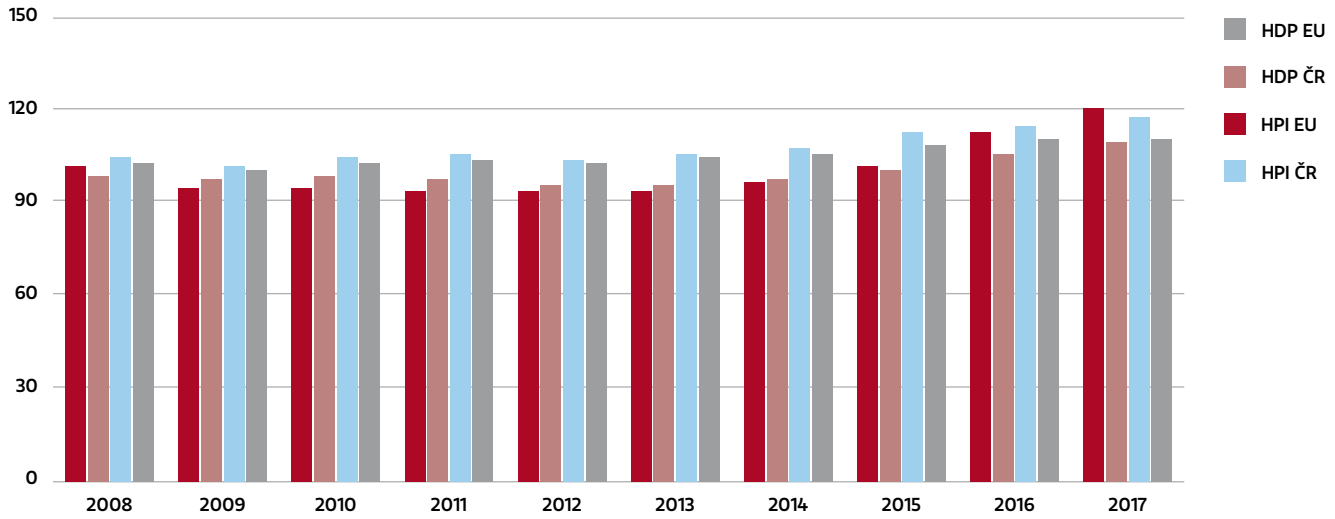
Vztah vývoje HDP a HPI v České republice a Evropské unii je téměř shodný. Z hodnot je patrné, že v České republice na rozdíl od Evropské unie růst HPI předehnal růst HDP v roce 2016 a 2017. Nicméně tyto rozdíly oproti vývoji EU nejsou zásadně divergentní. Rovněž je nutné vzít v úvahu růst reálných mezd v ČR a snižující se míru úspor. Ta klesá rychleji než v celé Evropské unii, což má za následek větší množství volných peněžních prostředků ke koupi dražších a kvalitnějších bytů. Snižování míry úspor neznamená, že by Češi méně spořili, ale při vyšších příjmech a nízké inflaci zůstává obyvatelům větší množství disponibilního důchodu. Jinými slovy můžeme říci, že úspory jsou v závislosti na vývoji mezd méně elastické než spotřeba. Zároveň je nutné podotknout, že koupě bytu není spotřebou, nýbrž formou investice, která by měla přinášet zhodnocení v budoucnosti.

[1] Detailní rozklad v dalších částech kapitoly Rezidenční trh.

[2] Informace a data obsažená v tomto dokumentu jsou výsledkem analýzy provedené Institutem Strategického Investování Fakulty financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze (dále pouze „ISTI“). Data a informace jsou určeny výhradně pro potřebu ARTN. ISTI neodpovídá a neručí za aktuálnost, úplnost, zákonnost, včasnost či správnost informací, dat a prohlášení obsažených v tomto dokumentu. Data a informace mohou být čerpány z veřejně dostupných zdrojů a/nebo byly poskytnuty třetími stranami. ISTI neodpovídá a neručí za jakékoliv případné ztráty vzniklé nesprávnými rozhodnutími, publikacemi výsledků analýzy či jinými úkony činěnými na základě informací zveřejňovaných prostřednictvím této analýzy nebo kterékoliv její části.

GRAF HPI a HDP v České republice a Evropské unii

Zdroj: Eurostat



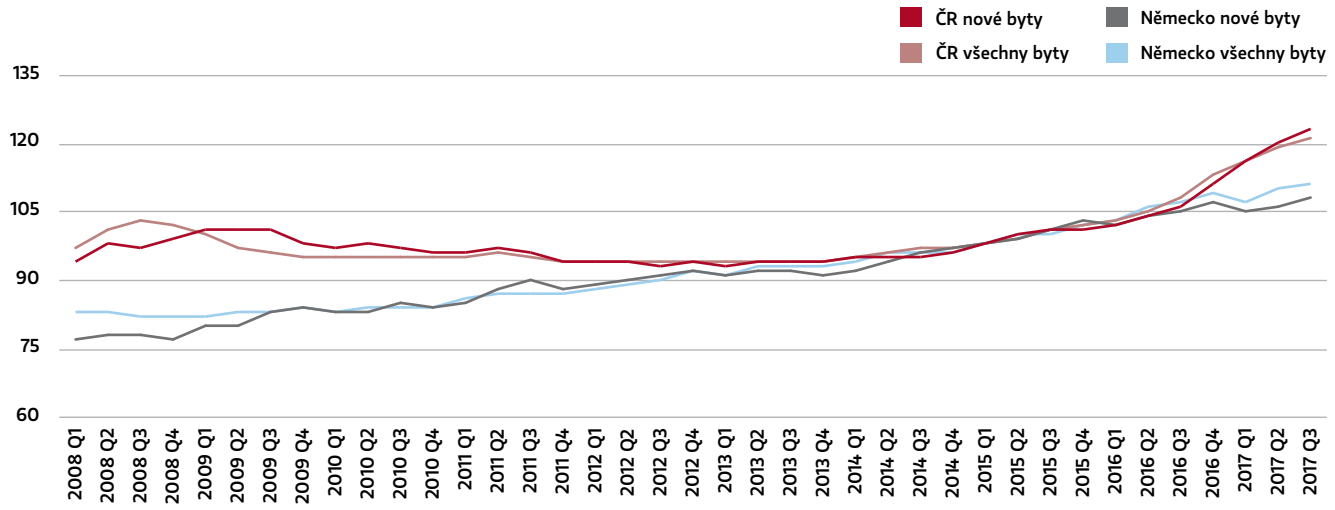
Korelační koeficient mezi HDP a HPI v případě Evropské unie je 0,74, v případě České republiky pak 0,72. Nemůžeme tedy říci, že by vývoj cen bytů v České republice převyšoval vývoj cen bytů v Evropské unii. Zacílíme-li na vývoj cen nového developmentu ve vazbě na vývoj cen všech bytů v České republice, rovněž nezjišťujeme žádné výrazné rozdíly. Jako benchmark byl vybrán trh Německa. Z grafu je patrné, že německý trh zaznamenává konstantní růst cen bytů a trh v České republice, co se růstu týče, tak spíše dohání propad v krizovém období.

NÁROČNOST KOUPĚ BYTU

Rezidenčnímu trhu České republiky dominuje Praha, kde se uskuteční přes 60 % všech bytových transakcí. Cena bytů v Praze zaostává za cenou bytů v západoevropských metropolích, nicméně rozdíl se postupně ztenčuje. Zatímco nominální ceny v Praze jsou pod průměrem evropských velkoměst, relativní ceny měřené dle výše průměrných platů jsou jedny z nejvyšších. Toto porovnání prezentuje následující graf.

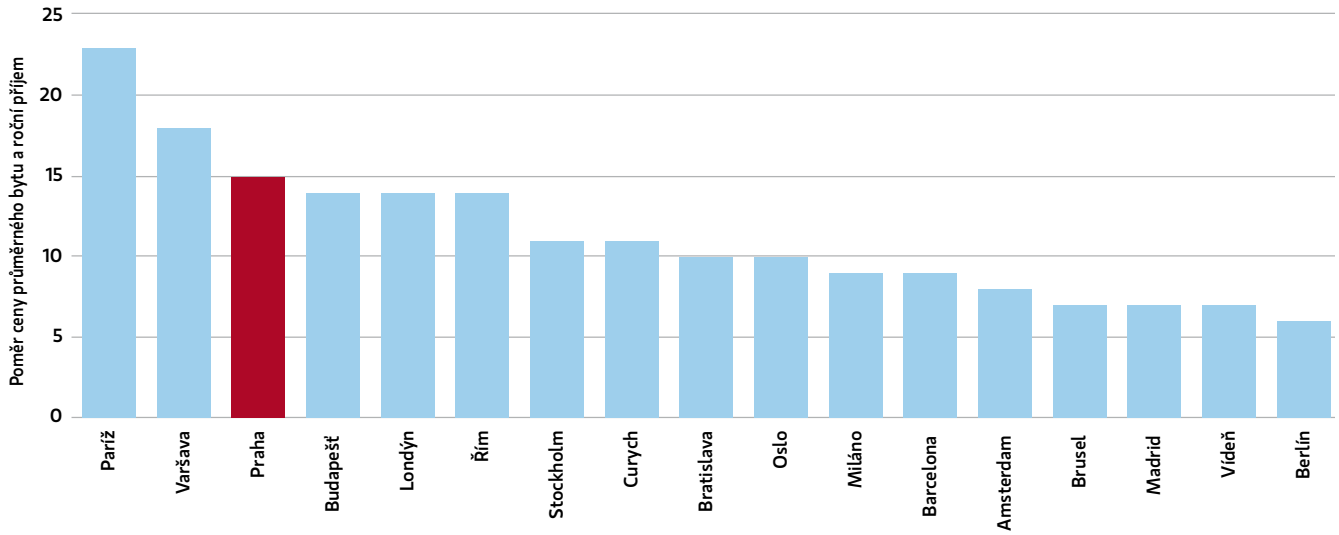
GRAF Vývoj HPI v České republice a Německu pro nové byty

Zdroj: Eurostat



GRAF Počet ročních čistých platů v daném městě na koupi bytu o velikosti 60 m² (2012)

Zdroj: UBS Price and Earnings 2012

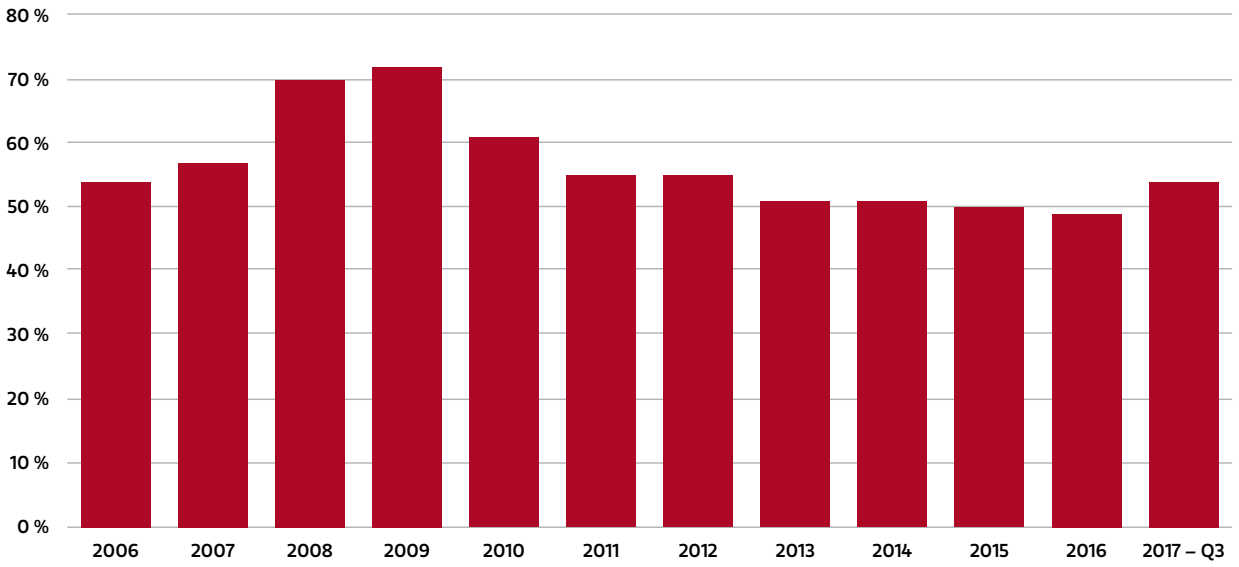


Vývoj náročnosti pořízení nového bytu můžeme měřit pomocí ukazatele, kterým je poměr splátky průměrné hypotéky při aktuálním, legislativně možném nejvyšším LTV a průměrného platu. Tento ukazatel je demonstrován v dalším grafu. Z dat je patrné, že růst cen bytů i úrokové míry nezměnil splátku hypotéky, která je dle aktuálních regulativů možná do výše 80 % hodnoty pořizované nemovitosti.

Není tak možné tvrdit, že nárůst cen nemá hodnotové opodstatnění, to je vyjádřeno vyšším standardem bytů. V roce 2009 bylo na trhu 60 % bytů v segmentu nízké a nejnižší cenové kategorie, v roce 2016 bylo toto zastoupení již pod 30 %. Do roku 2016 se rovněž postupně zvyšovala velikost nových bytů. Pouze ke konci roku 2017 můžeme pozorovat drobnou korekci, kdy se do nabídky dostaly menší byty.

GRAF Zatížení průměrné hrubé mzdy v Praze průměrnou hypotékou při koupi nového bytu

Zdroj: Deloitte Cenová mapa, Hypoindex, Český statistický úřad



Graf ukazuje, že zatížení průměrné hrubé mzdy hypotékou v letech 2010–2016 klesalo i přes rostoucí ceny bytů. Toto je způsobeno nejen nízkými úrokovými sazbami hypoték, ale i nízkou inflací a zejména růstem mezd. Oproti stavu na trhu v roce 2008 je však rozdíl velmi výrazný. Je nutno podotknout, že krize na českém realitním trhu v roce 2008 nebyla způsobena pouze globální krizí (ta pouze dokreslila celkovou situaci a oslabila poptávku), ale hlavním hnacím motorem vysoké poptávky, překotné výstavby a následného propadu byla informace o zvyšování sazby DPH u bytů.

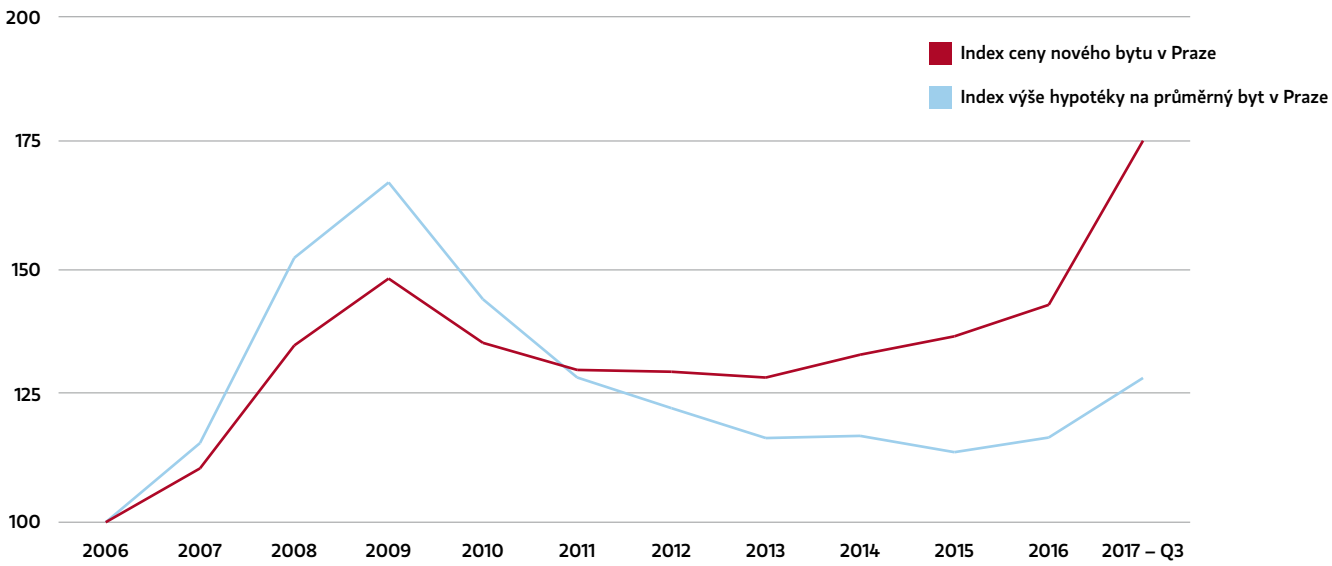
Zvyšující se ceny bytů nelze vnímat pouze v perspektivě procentuálního růstu za rok, ale rovněž z pohledu vývoje prodávaného produktu a změny struktury poptávky. Vyšší ceny s sebou přinesly i vyšší standard nabízených bytů a kvalitnější materiály. Od spektra bytů nejnižších cenových relací bylo víceméně upuštěno, a to především proto, že poptávající dosáhnou na vyšší hypotéku.

Graf ukazuje vývoj úrokových sazeb a průměrných transakčních cen za čtvereční metr nového bytu v Praze. Z grafu je patrné, že obě veličiny se vyvíjely do roku 2014 téměř stejným tempem. Od roku 2014 vidíme disproporci, kdy ceny bytů stále rostou. Předpokladem je, že v období rostoucích úrokových sazeb by poptávka a ceny nemovitostí měly klesat. Graf nicméně ukazuje rostoucí ceny bytů a rostoucí úrokové sazby ve stejném období. V tomto období, jak bylo popsáno výše, ovlivnilo anomálii budoucí očekávání občanů, kteří nabyli přesvědčení, že cena bytů kvůli změně legislativy k DPH dále poroste.

Ceny bytů v tomto období skutečně vzrostly, a klienti byli ochotni platit až 70 % své průměrné hrubé mzdy jako splátku hypotéky. Když avizované zdražení o DPH skutečně nastalo, daňový rozdíl byl z větší části absorbován na úkor profitu developerů. V současné době trh profituje z očekávání budoucího růstu úrokových sazeb hypoték, které rovněž relativně zdraží byty.

GRAF Vývoj ceny za metr čtvereční bytů a průměrné splátky hypotéky

Zdroj: Vlastní kalkulace založená na datech z Hypoindexu, Českého statistického úřadu, Crestyl, Skanska



KAM SE POSUNE NABÍDKA BYTŮ?

Budoucí vývoj rezidenčního trhu bude z velké části ovlivněn rovněž nabídkou. V roce 2016 bylo v Praze prodáno přes 7 000 nových bytů, zatímco stavební povolení dle Českého statistického úřadu bylo uděleno na výstavbu pouze zlomku z počtu prodaných bytů. V roce 2016 byl poprvé v posledních 15 letech počet dostupných bytů na trhu nižší než roční poptávka. V příštích letech bude nabídka na trhu hrát velmi podstatnou roli a výrazně ovlivňovat ceny nových bytů, a to i přesto, že pozorujeme pokles poptávky za rok 2017 na 5 500 prodaných bytů.

Nedostatek bytů na trhu je způsoben nízkým počtem nově povolených bytů a nedostatkem ploch, na kterých by bylo možné nové byty stavět (nejedná se přitom pouze o nové pozemky pro výstavbu, ale i o možnosti přestavby pražských brownfieldů). Snížená nabídka bytů v příštích letech může vyrovnávat vliv rostoucích úrokových měr hypoték. Jinými slovy, trh se celkově zmenší – sníží se poptávka i nabídka.

Politika ČNB tlačící na růst úrokových sazeb zvyšuje splátky hypoték, a tím i zdražuje pořízení nového bytu, nicméně se jedná o logický makroekonomický krok. Růst hypotečních sazeb může znamenat zpomalení růstu cen bytů a lehké ochlazení poptávky po nových bytech. Toto ochlazení můžeme pozorovat na hypotečním trhu, kde se dle Hypoindexu objem hypotečních úvěrů poskytnutých v lednu 2018 (16,503 mld.) meziročně snížil téměř o 6 %. Ještě markantnější je porovnání s prosincem 2017 (20,138 mld.), kdy se propad pohybuje okolo 18 %, což odpovídá i poklesu poptávky v letech 2017 vs. 2016.

Nicméně i pro další roky je predikován další růst HDP České republiky, tedy i další růst platů, které vyrovnají část zdražení hypoték. Více než hypotéky rostou v Praze nájmy bytů, které tak v případě bytů pořízených na investici vyrovnávají případné zdražení hypoték a motivují část nájemců ke koupi vlastního bydlení.

Pokud bychom vzali v úvahu průměrný plat v Praze v roce 2017 (36 000 Kč) a průměrný byt o velikosti 60 m², následující tabulka ukazuje zatížení průměrné hrubé mzdy hypotékou pro různé úrokové míry hypoték a různé ceny za metr čtvereční.

Ceny nových bytů v Praze svého vrcholu zatím zřejmě nedosáhly, nicméně se k němu přibližují, přičemž tempo růstu bude pravděpodobně klesat. Rostoucí tendence by však měla být zachována vzhledem ke korelaci cen s růstem HDP a prognóze dalšího, ač pomalejšího ekonomického růstu České republiky. Důležité je také zatížení průměrné mzdy hypotékou, které je stále nižší než v roce 2008. Rostoucí sazby hypoték kvůli zvyšování sazeb ze strany ČNB budou tempo růstu ještě více zpomalovat.

DAVID MAZÁČEK, MRICS A PETRA KLUMPLEROVÁ
Institut strategického investování, Fakulta financí a účetnictví, VŠE

TABULKA Zatížení hypotékou pro různé úrokové míry a ceny nemovitostí

Zdroj: Vlastní kalkulace

Sazba hypotéky	Průměrná cena m² nového bytu										
	70 000 Kč	75 000 Kč	80 000 Kč	85 000 Kč	90 000 Kč	95 000 Kč	100 000 Kč	105 000 Kč	110 000 Kč	115 000 Kč	120 000 Kč
1,50%	37%	40%	43%	45%	48%	51%	53%	56%	59%	61%	64%
2,00%	40%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	59%	62%	65%	68%
2,50%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	66%	69%	72%
3,00%	44%	47%	51%	54%	57%	60%	63%	66%	70%	73%	76%
3,50%	47%	50%	53%	57%	60%	63%	67%	70%	73%	77%	80%
4,00%	49%	53%	56%	60%	63%	67%	70%	74%	77%	81%	84%
4,50%	52%	56%	59%	63%	67%	70%	74%	78%	82%	85%	89%
5,00%	55%	58%	62%	66%	70%	74%	78%	82%	86%	90%	94%

ENGLISH SUMMARY

ARE THE PRICES OF NEW APARTMENTS AT THEIR PEAK?

- The prices of apartments in Prague have been continuously growing for the past few years – from 2011 to 2017, the prices of new apartments in Prague increased by almost 50 %.
- On the other hand, the number of apartments on the market is gradually decreasing. Every year between 2011 and 2016, more apartments were sold on the market than in the previous year.
- This changed last year. Year-on-year, the number of sold apartments in developers' projects decreased by 17.3 % to 5,500 apartments according to shared statistics by Trigema, Skanska and Central Group; this number corresponds to a long-term average.

NA KOHO BY MĚL CÍLIT ZÁKON O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ?

V prosinci loňského roku byla Ministerstvem pro místní rozvoj ČR certifikována metodika pro identifikaci tržního selhání na trhu bydlení, která má posloužit pro prokázání potřeby veřejné investiční podpory v oblasti sociálního bydlení. Vzhledem k tomu, že pokus schválit zákon o sociálním bydlení z dílny Ministerstva práce a sociálních věcí ČR nebyl úspěšný, tato metodika by se mohla stát jedním z pilířů pro přípravu nového zákona, který by lépe respektoval aktuální situaci na trhu bydlení a pečlivěji cílil na domácnosti v prokazatelné bytové nouzi. Metodika byla vytvořena ve spolupráci Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., a Fakulty architektury ČVUT.

Metodika má prioritně sloužit obcím, ale také státním orgánům pro rozdělování investičních dotací v oblasti sociálního bydlení, které bude zároveň v souladu s platnými evropskými regulacemi o provozování sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu. Jejím cílem je zajistit efektivní veřejnou intervenci v oblasti sociálního bydlení, která nevede k ohrožení konkurence na trhu bydlení či jiným tržním distorzím.

Příčin selhání trhu bydlení může být celá řada, a důsledkem toho je skutečnost, že mnohé domácnosti si nemohou zajistit velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek. Ministerstvem certifikovaná metodika tak cílí na situace, kdy řešení bytové nouze jednotlivých domácností z důvodu tržního selhání nelze ponechat nejen na trhu, ale z různých důvodů ani na obecní či krajské samosprávě; řešení jejich bytové nouze vyžaduje významnou intervenci státu. Metodika se skládá z následujících tří částí:

1. rámcová identifikace rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí;
2. identifikace tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni jednotlivých domácností;
3. postup pomoci domácnostem postiženým tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi).

Názorný přehled jednotlivých částí metodiky znázorňuje Schéma 1. Cílem rámcové identifikace rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí je orientačně zmapovat rozsah tržního selhání v oblasti bydlení ve všech obcích ČR za použití veřejně dostupných datových zdrojů. Tato rámcová identifikace pak umožňuje zjistit, s jakou mírou rizika tržního selhání se jednotlivé obce v České republice potýkají, a porovnat míru potřeby veřejné intervence v oblasti sociálního bydlení mezi obcemi.

Druhou část metodiky tvoří návodný postup sloužící obcím pro identifikaci tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni jednotlivých domácností a jeho vyhodnocení. Toto šetření zejména zkoumá, zda-li si domácnost může či nemůže obstarat své velikosti přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek. Cílem této části metodiky je šetření konkrétních domácností, které požádaly o pomoc a daly souhlas k ověření své bytové situace

Poslední část metodiky se zaměřuje na doporučený postup při poskytnutí pomoci domácnostem postiženým tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi), které by mohly mít nárok na poskytnutí sociálního bydlení. Z důvodu dodatečného ověření, že se v každém jednotlivém případě jedná o prokazatelné tržní selhání, dává metodikou doporučený postup domácnosti v bytové nouzi možnost volby mezi pomocí prostřednictvím zprostředkování bydlení v sektoru tržního (soukromého) nájemního bydlení a pomocí formou zařazení domácnosti na čekací listinu (pořadník) určenou pro poskytování sociálních bytů. Cílem tohoto postupu je nejen ponechat domácnosti možnost svobodného rozhodování o svém budoucím bydlení na základě vlastních preferencí, ale také nevytvářet nekalou konkurenci pro tržní řešení bytové nouze v případě domácností, kterým může trh poskytovat vhodné a rychlé řešení jejich bytové nouze.

SCHÉMA 1 Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení

RÁMCOVÁ IDENTIFIKACE RIZIKA TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ V JEDNOTLIVÝCH OBCÍCH ČR

Otázky:
Ve kterých obcích ČR můžeme očekávat největší míru rizika tržního selhání? Jaká je potřeba sociálního bydlení v konkrétní obci?

Veřejně dostupná data

Výpočet souhrnného indikátoru rizika tržního selhání v oblasti bydlení ve všech obcích ČR

Rámcová metodika se snaží identifikovat riziko tržního selhání v oblasti bydlení ve všech obcích ČR.

METODIKA OVĚŘOVÁNÍ TRŽNÍHO SELHÁNÍ NA ÚROVNI JEDNOTLIVÝCH DOMÁCNOSTÍ

Otázka:
Jak ověřit tržní selhání domácnosti v jednotlivé obci?

Domácnost žádá o pomoc v oblasti bydlení a souhlasí s ověřením důvodů své žádosti

Ověření bytové situace domácnosti

Vyhodnocení bytové situace domácnosti

Prokázání tržního selhání (bytové nouze)

DOPORUČENÝ POSTUP POMOCI DOMÁCNOSTEM POSTIŽENÝM TRŽNÍM SELHÁNÍM V OBLASTI BYDLENÍ

Otázka:
Jak postupovat při pomoci domácnosti postižené tržním selháním v oblasti bydlení?

Domácnost postižená tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi)

Pomoc při hledání bytu na volném trhu

Žádost o poskytnutí sociálního bytu

Je-li u domácnosti identifikováno tržní selhání v oblasti bydlení, je seznámena s možnostmi pomoci a zvolí si její formu.

První část metodiky, tedy rámcová identifikace tržního selhání, poskytuje na základě veřejně dostupných dat možnost získat v ČR první orientační přehled o potřebě veřejných intervencí v oblasti sociálního bydlení ve všech obcích v ČR. Pro tento účel byla definována čtyři hlavní rizika:

- riziko nedostatečné velikosti bydlení (přelidněnost), tj. riziko, že domácnosti bydlí v bytech nebo jiných typech bydlení, které svou plošnou výměrou nebo počtem obytných místností neodpovídají velikosti domácností,
- riziko nedostatečné (nízké) kvality bydlení, tj. riziko, že domácnosti bydlí v bytech či jiných typech bydlení/ubytování, které neodpovídají minimálním standardům kvality bydlení, nebo bydlí v dočasných formách bydlení/ubytování, či dokonce jsou zcela bez domova,
- riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě,
- riziko finanční nedostupnosti bydlení, tj. riziko, že příjmy domácnosti nejsou dostatečné k úhradě nákladů na bydlení.

Ze souboru veřejně dostupných dat byly následně vybrány ty faktory (indikátory), které nejlépe kvantifikují příslušné riziko a jsou shrnuty v Tabulce 1.

Tato přirozená míra rizika je brána jako běžná a dále už jsou sledovány pouze obce, u kterých míra rizika převyšuje tuto přirozenou míru. Tímto způsobem byly vyřazeny velké obce, které sice mohou mít větší počet lidí potýkajících se s určitým rizikem tržního selhání, ale vzhledem k vyššímu počtu obyvatel se jedná o malé relativní zastoupení, tedy o relativní počet pod úrovní přirozené míry. Následně byla hodnota rizika vypočtena jako absolutní počet (například bytů snížené kvality) nad přirozenou mírou u daného faktoru (těchto bytů) v dané obci.

Na základě kvantifikace všech rizik byl následně vypočten vážený souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB) pro všechny obce v ČR. Váhy zohledňují vypovídací schopnost daného faktoru, aktuálnost dat i vzájemnou provázanost dat. Nejdříve je proveden vážený součet kategorizovaných hodnot jednotlivých rizik v dané obci. Daný vážený součet je dále vztažen k maximálnímu možnému bodovému zisku při nejvyšší míře rizika u všech faktorů (součet násobku maximálních hodnot jednotlivých rizik a vah faktorů, tj. k hodnotě 20) a vynásoben hodnotou 100. Kartogram 1 zobrazuje mapu obcí ČR na základě ilustrativního výpočtu TSB v roce 2015.

TABULKA 1 Přehled veřejně dostupných zdrojů dat pro rámcovou identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení v obcích ČR

Lokalita	transakce
Riziko nedostatečné velikosti bydlení:	
☐ Počet přelidněných bytů	SLDB
Riziko nedostatečné kvality bydlení:	
☐ Počet bytů snížené kvality	SLDB
☐ Počet osob bydlících v dočasných formách bydlení – mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci (dle SLDB)	SLDB
☐ Počet kapacit dočasných forem bydlení – azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny (dle dat MPSV)	statistika MPSV
Riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě:	
☐ Počet osob bydlících v sociálně vyloučené lokalitě	Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR
Riziko finanční nedostupnosti bydlení:	
☐ Počet příjemců příspěvků na bydlení	data MPSV o příjemcích sociálních dávek
☐ Počet příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách	data MPSV o příjemcích sociálních dávek
Doplňkové rizikové faktory, které mohou prohlubovat nedostupnost bydlení na volném trhu (započteny pouze v případě existence předchozích rizik):	
☐ Počet nezaměstnaných	ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ
☐ Počet exekucí	data MSp – Počet exekucí na 1 000 obyvatel u okresních soudů
☐ Podíl soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu	SLDB
Specifické potřeby starších lidí:	
☐ Věkové složení obyvatelstva	ČSÚ – Věkové složení populace v obcích
☐ Počet příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let	data MPSV o příjemcích sociálních dávek

Pro srovnání situace mezi obcemi je nutné vzít v úvahu, že se v ČR nachází velké množství obcí (v ČR existovalo dle ČSÚ 2016 k 1. 1. 2016 6 258 obcí a újezdů), které se výrazně liší svou velikostí. Při srovnávání se běžně používá poměřování výskytu sledovaného jevu v obci vůči počtu obyvatel v obci (případně počtu bytů, domácností v obci). Takový relativní ukazatel se ovšem jeví jako nevhodný, neboť u malých obcí by například podíl lidí bydlících v bytech se sníženou kvalitou na celkovém počtu obyvatel obce mohl být hodně vysoký. Z toho důvodu se pro kvantifikaci rizik tržního selhání ukázala jako nejvhodnější kombinace relativního a absolutního počtu daného jevu v obci. U každého faktoru byla stanovena přirozená míra rizika, a to na úrovni průměrného relativního zastoupení daného rizika v celé ČR (například průměrný podíl bytů snížené kvality v ČR vzhledem k celkovému počtu bytů v ČR).

Druhá část metodiky nabízí ucelený postup, jak identifikovat selhání na trhu bydlení u konkrétní domácnosti. Rámcová identifikace rizika tržního selhání na úrovni obcí totiž není schopna postihnout jednotlivé případy selhání i v obcích, které v globálním měřítku patří spíše k obcím s minimálním rizikem tržního selhání. Domácnost, která pociťuje, že si z nějakého důvodu nemůže obstarat velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek, a obrací se z toho důvodu na obec, je proto podrobena ověření své bytové situace prostřednictvím pověřeného pracovníka obce.

Hlavním cílem tohoto ověření je zjištění finančních a majetkových podmínek domácnosti, potřeb bydlení a inspekce kvality současného

KARTOGRAM Souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB) v roce 2015

Podkladová data: ArcČR® 500, verze 3.3, administrativní členění ke dni 1. 1. 2016. Zdrojová data: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

bydlení. Metodika zahrnuje jak návodný postup pro ověření bytové situace domácnosti v podobě standardizovaného dotazníku, tak způsob jeho vyhodnocení a identifikace domácnosti postižené tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi). Dotazník je vyplněn během rozhovoru pověřeného pracovníka obce s přednostou domácnosti, která požádala obec o pomoc v bydlení, a to přímo v bytě (ubytovně) prostoru, kde domácnost žije; u lidí bez domova na příslušném obecním úřadě. Vyplnění dotazníku trvá přibližně 45 minut.

Vhodné znění otázek dotazníku bylo testováno během pilotního výzkumu se 100 domácnostmi potenciálně postiženými tržním selháním v oblasti bydlení v deseti vybraných obcích ČR a srozumitelnost a vhodnost otázek byly rovněž konzultovány s pracovníky v těchto obcích. Šetření kvality a přiměřenosti bydlení tvořící část dotazníku představuje v České republice ojedinělý nástroj vytvořený ve spolupráci s Fakultou architektury ČVUT, pomocí kterého mohou pověření pracovníci obce jako poučení laici zjistit základní parametry kvality bydlení a vyhodnotit, zda byt splňuje minimální standardy kvality bydlení.

Cílem první fáze ověřování je identifikovat ty domácnosti, které mají dostatečné příjmy na to, aby si zajistily samy bydlení na volném trhu, tj. bydlení je pro ně finančně dostupné, a nelze je proto považovat za osoby postižené tržním selháním v oblasti bydlení. Pokud je u těchto domácností zaznamenán jiný prokazatelný problém s dostupností bydlení (např. nadspotřeba bydlení u starých lidí nebo specifické potřeby bydlení z důvodu zdravotního omezení) a předmětem veřejného zájmu je pomoci takovým domácnostem, mohou být tyto domácnosti seznámeny s jinými programy pomoci, které ovšem nejsou specifikovány touto metodikou. Domácnosti, které se potýkají s finanční nedostupností bydlení a zároveň jejich majetkové poměry jim neumožňují zvýšit si příjem, jsou dále podrobeny ověření typu bydlení a přiměřenosti a kvality bytu, jelikož samotný fakt, že domácnost je příjmově slabší, nelze ještě považovat za selhání trhu bydlení.

Ověření kvality bytu probíhá vždy přímo v bytě či prostoru, kde domácnost převážně žije. Vzhledem k tomu, že tato část dotazníku může nejvíce podléhat účelovému jednání, tj. domácnosti záměrně poškodí byt z důvodu prokázání tržního selhání, a zároveň je nutné odlišit individuální odpovědnost uživatele k údržbě bytu, je nutné poučení pověřených pracovníků obce provádějících ověření bytové situace domácnosti o povinnostech samotného uživatele vzhledem k údržbě bytu (znalost nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) a rovněž nahlédnutí do dokumentů, jako jsou nájemní/podnájemní smlouva, předávací protokol a případně provedení rozhovoru i s majitelem nemovitosti nebo lidmi žijícími v okolí. Při posuzování kvality bytů je nutné zohlednit, že na kvalitativní stav bytu má vliv působení jak pronajímatele, tak i nájemce/uživatele bytu. Obě strany mají přitom v tomto vztahu odlišné možnosti a pravomoci, které přesněji specifikuje nájemní/podnájemní smlouva a v obecné rovině jsou vymezeny občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.).

Posledním hodnocením je hodnocení přelidněnosti, které se provádí prostřednictvím posouzení plošné výměry bytu na počet bydlících osob (přihlášených v bytě) a následně podle počtu obytných místností na počet bydlících osob (přihlášených v bytě). Byt je přelidněný, pokud v bytě příslušné celkové plošné výměry bydlí příliš mnoho osob (viz Tabulka 2 – růžová pole). V případě, že byt odpovídá minimální plošné výměře (modrá pole) dle plochy a počtu osob, je kontrolován počet obytných místností. Pokud je počet obytných místností nedostatečný (růžová pole), je byt definován rovněž jako přelidněný (viz Tabulka 3). Byla-li zjištěna přelidněnost, tj. obývaný byt je příliš malý vzhledem k velikosti domácnosti, je domácnost identifikována jako domácnost postižená tržním selháním (v bytové nouzi). Schéma 2 pak ukazuje v souhrnu celý postup ověření tržního selhání na úrovni domácnosti.

TABULKA 2 Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle plošné výměry bytu

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13+
< 37,9 m²	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38–51,9 m²	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52–67,9 m²	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68–81,9 m²	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82–95,9 m²	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

TABULKA 3 Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle počtu obytných místností v bytě v případě minimálního standardu podle plošné výměry bytu

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5–6	počet osob v bytě: 7–8	počet osob v bytě: 9–12	počet osob v bytě: 13+
1	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
3	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
4	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
5	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	přelidněný

Metodika identifikace tržního selhání na úrovni jednotlivých domácností přináší komplexní návod pro obce, jak ověřit bytovou situaci domácnosti, která je v důsledku selhání trhu bydlení v bytové nouzi. V ČR se jedná o první návrh konkrétního postupu ověřování tržního selhání na úrovni domácností, tedy identifikace domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení.

Hlavní inovativní přínos metody přitom spočívá zejména v oblasti ověření kvality bydlení, na jejíž podobě se podíleli zástupci Fakulty architektury ČVUT, kteří zároveň vypracovali doporučené kvalitativní a prostorové charakteristiky sociálního bydlení pro účely jiné metodiky, jejímž uživatelem je Ministerstvo práce a sociálních věcí. Spolupráce s Fakultou architektury ČVUT tak zajišťuje konzistenci a vzájemnou provázanost jednotlivých postupů v rámci obou souvisejících metodik zaměřených na oblast sociálního bydlení.

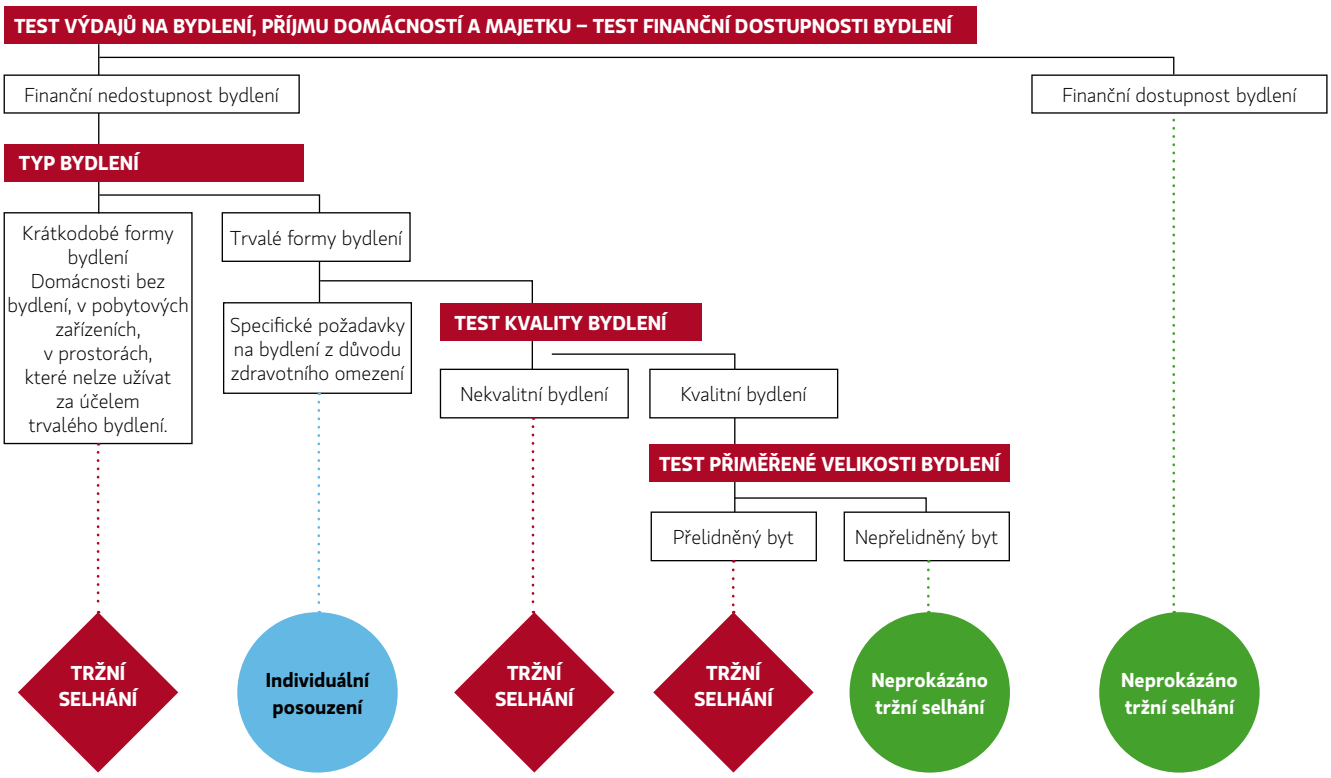
MARTIN LUX
Sociologický ústav AV ČR

ENGLISH SUMMARY

WHO IS THE GOAL OF THE SOCIAL HOUSING ACT?

- At the end of December last year, the Ministry for Regional Development of the Czech Republic certified a method for the identification of a housing market failure that should serve to identify the need for public investment aid in the field of social housing.
- With regard to the fact that an attempt to pass the Act on Social Housing by the Ministry of Labour and Social Affairs of the Czech Republic was not successful, this method could become one of the pillars for the preparation of a new act that would respect the current situation on the housing market better and target the households with a provable shortage of accommodation more carefully.
- The method was created in collaboration with the Institute of Sociology of the Czech Academy of Sciences and with the Faculty of Architecture of Czech Technical University in Prague.

SCHÉMA 2 Metodika ověření tržního selhání na úrovni domácnosti



LUXUSNÍ NEMOVITOSTI NA ČESKÉM TRHU

Trh s luxusními nemovitostmi je v České republice pevně etablovaný, nicméně jeho uzavřenost a diskrétnost probíhajících transakcí ponechává prostor pro řadu otázek. Skutečně luxusních staveb je v naší zemi omezené množství. Většina je soustředěna do historického centra Prahy a několika oblastí širšího centra metropole. Kupní cena se dotýká hranice 200 tisíc korun za m², u výjimečných nemovitostí až 300 tisíc za m². Konkurencí luxusních českých nemovitostí není zdejší trh, ale nemovitosti stejného standardu ve světových metropolích.

Nejvyšší segment má mnoho podob. Od historických staveb s jedinečnou historií až po nové, výjimečné projekty navržené předními architekty. Jedno ale mají společné. Důraz na nejvyšší kvalitu ve všech ohledech. Lokalita, prostor, vybavení i služby musejí dosahovat maximální úrovně.

LOKALITA BEZ KOMPROMISU

Luxusní lokalita musí klientům přinést výjimečný zážitek. Ideální nemovitost má výhled na Pražský hrad, na Vltavu a částečně také do zeleně. Nezanedbatelnou hodnotu má také historie místa. Pokud adresu proslavila významná osobnost nebo historická událost, atraktivita roste.

K nejprestižnějším adresám patří Malá Strana, Staré Město, Josefov, ulice Nerudova, Ke Hradu a další velmi povědomé lokality. Mimo historické centrum pak Bubeneč, části Vinohrad, Janáčkovo nábřeží a nově také navazující oblasti širšího centra. Pro některé z klientů jsou atraktivní také domy na okraji nebo v nejbližším okolí Prahy.

PROSTOR A ABSOLUTNÍ POHODLÍ

Ihned po lokalitě je zásadní prostor. Zatímco vnitřní dispozice podléhají vkusu individuálního klienta, důraz na velkorysost řešení je velmi obvyklý. V nejhodnotnějších nemovitostech není výjimkou dvoupokojový byt rozprostřený na 250 m², plně přizpůsobený životnímu stylu svobodného páru. Jednotlivé vnitřní dispozice pak mohou plně odrážet životní styl majitele.

UŠLECHTILÉ VYBAVENÍ NA MÍRU

Kvalita a noblesa musí prostupovat celým interiérem i vnějškem budovy. V českém prostředí nemusí být v oblibě jen okázalé paláce. Pozornost poutají invenční nové projekty nebo vkusně zrekonstruované měšťanské a historické domy. Zatímco plášť budovy může záměrně působit decentně, interiér má na první pohled zaujmout tím nejlepším a proměnit každodenní bydlení v zážitek. Trendem jsou ušlechtilé přírodní materiály jako kámen, dřevo, sklo, hliník. Do Prahy si nacházejí cestu materiály ze všech oblastí světa a není výjimkou, že architekti na projektu interiéru pracují více než rok. Cílem je to nejlepší dostupné.

Z pozice developera je ideální vyladit k dokonalosti exteriér domu a společné prostory, samotné jednotky je v některých případech vhodné nechat nedokončené ve stavu shell&core nebo dokončit až dle požadavků konkrétního klienta. Nelze vytvořit interiér, který bude vyhovovat zároveň rodině s dětmi, klientům využívajícím bydlení pouze sezonně nebo diplomatovi zvyklému pořádat pravidelné společenské akce.

Atraktivitu bytů zvyšuje přítomnost podzemního parkování, a řada developerů proto přizpůsobuje i domy v historické zástavbě. Naopak nadhodnocovanou složkou může být smart domácnost. Zejména muži chytré gadgety oceňují. Nemalá část klientů však tyto služby nemusí mít jako prioritu a považuje za nadbytečné, protože komfort zajišťuje vlastní personál.

SLUŽBY A SOUKROMÍ

Služby na nejvyšší dostupné úrovni patří k dalším nezbytným atributům. Požadavky jsou různorodé, řada nemovitostí poskytuje prostor pro personál. Důležitou službou v objektu může být concierge plnící všechna přání klienta, včetně kompletní péče o vozový park.

Zatímco luxusních jednotek příliš nepřibývá, jeden z velmi ceněných statků je stále ohroženější – soukromí. A soukromí musí střežit nejen samotná nemovitost, ale také veškeří další lidé spjatí s transakcí nebo správou. Ochrana před zvědavci je vždy opodstatněná, stejně tak individuální požadavky na zabezpečení. Samozřejmostí jsou kamerové systémy a recepce zajišťující, že prostory nenavštíví nikdo nepovolaný.

VYSOKÉ NÁROKY NA MAKLÉŘE

Úlohou úspěšného makléře je především zdárné dokončení transakce a oboustranná spokojenost. Zásadní je získání a udržení mimořádné důvěry, protože zamýšlený obchod se nezřídka pohybuje v desítkách milionů korun. Platí také, že stejně jako jsou výjimečné nabízené nemovitosti, jsou výjimeční i jejich majitelé a kupci. Mezi nezbytné kompetence makléře patří vynikající znalost trhu spojená s vysokým právním povědomím a schopností diplomatického jednání. Pozice bývá mnohdy o to složitější, že obě strany mohou jednat přes prostředníky.

KLIENTI A TRH

Cena je individuální stejně jako nabízené nemovitosti. Zatímco pro střední i prémiový segment fungují cenové mapy poměrně spolehlivě, luxus se svázání do tabulek brání. Typická kupní cena se dotýká hranice 200 tisíc korun za m², u výjimečných staveb až 300 tisíc za m². Jediným pevným měřítkem je názor prodávajícího a kupce.

Rozdílné jsou i motivace a zájem kupujících. Řada vnímá koupi jako investiční příležitost, uložení volných peněz. Pro mnohé je však koupě doplněním životního stylu, splněným přáním. Celkový průběh také ovlivňuje aktuální situace zájemců, zejména tlak na rychlost uzavření obchodu.

Přehled o trhu a cenách závisí na zkušenostech makléřských týmů. Veřejná nabídka je velmi limitovaná a výjimečné nemovitosti si hledají svého kupce prostřednictvím osobních vazeb a doporučení. Nechat luxusním domem nebo bytem projít desítky zájemců může znamenat pád o třídu níže, do podstatně širšího prémiového segmentu.

A právě tyto dva segmenty neodborná veřejnost často zaměňuje. Konkurencí luxusních českých nemovitostí není zdejší trh, ale nemovitosti stejného standardu ve světových metropolích. Jakékoli poměřování se zbytkem lokálního trhu může přinést mylné závěry.

DENISA VIŠŇOVSKÁ
Lexxus Norton

ENGLISH SUMMARY

LUXURY REAL ESTATE ON THE CZECH MARKET

- The market with luxury real estate in the Czech Republic is strongly entrenched; however, its isolation and the discreetness of ongoing transactions leave space for many questions.
- There is a very limited number of highly luxurious buildings in our country. Most of them are concentrated in the historic centre of Prague and several areas in the broader centre of the capital.
- The purchase price reaches 200 thousand crowns per m^2, and with exceptional properties it can even reach 300 thousand per m^2. The competition for luxury Czech real estate is not on the market here, but it is the real estate of equal standard in other big cities around the world.