

Nekonečná krize bydlení v Česku

Ceny bytů dál letí vzhůru a šance zejména mladých lidí na vlastní bydlení se čím dál více snižuje. Je to ale vůbec bytová krize? Nebo sehnat vlastní bydlení byl u nás problém vždycky? A existuje nějaká cesta z tohoto bludného kruhu?



Jana Hamanová
ředitelka agentury SC&C,
působí v institutu Solvo

Titulky o nedostupnosti bydlení, stavbách bytů jako prioritě vlády, nemožnosti zakládání rodin kvůli bytové krizi... Byty a bydlení patří mezi „prémiová“ mediální témata posledních let. Je však současná krize bydlení opravdu tak výjimečná, anebo je to jen mediální „hype“, protože sehnat ho byl u nás problém vždycky? Nebo je pravda někde uprostřed, jak už to máme v Česku rádi?

Byt je ekonomická komodita, ale zároveň domov, je to čistě materiální produkt stavebnictví, ale zároveň plní silnou sociální a emocionální funkci v životě člověka a celé společnosti. Byty se stavějí proto, aby lidé měli kde žít, odpočívat, starat se o své děti nebo rodiče či prarodiče. Stavějí si je lidé sami nebo jim je stavějí firmy, obce, družstva. Byt si můžete koupit či pronajmout, můžete ho využívat krátkodobě i dlouhodobě.

Bydlení a byty souvisejí s počtem obyvatelstva, počtem domácností a jejich velikostí, novou výstavbou, ale také s cenou bytů a rozdíly mezi jednotlivými regiony (všichni chápou, že největší zájem o bydlení bude v metropoli a dalších velkých městech, která jsou regionálními centry) a v jejich blízkém okolí.

Právě v souvislosti s vývojem počtu obyvatelstva, porodnosti a velikostí domácností se podíváme na současnou krizi bydlení - jestli je opravdu tak odlišná od těch krizí minulých.

Klíčové faktory

Jako zdroj nám poslouží především data z Českého statistického úřadu, v některých případech jde pouze o data ze sčítání lidu, jindy o přesná data za každý rok. Zkoumaný časový interval je více než padesát let (1971-2024).

Faktor č. 1: Vývoj porodnosti

Začneme počtem obyvatel a narozených dětí, protože od roku 1971 prošla česká porodnost dramatickým vývojem. Zatímco v polovině 70. let se rodilo téměř 190 tisíc dětí ročně, po roce 1990 přišel strmý pád.

V posledních letech se už pohybujeme v pásmu hluboko pod hranici prosté reprodukce (cca 90-100 tisíc narozených), přičemž roky 2024 a 2025 potvrzují trend dalšího poklesu. S tím souvisí zvyšující se věk matky při porodu, a to jak při prvním dítěti, tak při dalších.

Vzhledem k vyššímu věku prvoroďiček se

také častěji stane, že další dítě už rodičovský pár „nestihne“ nebo už ho mít nechce. Někteří demografové přímo uvádějí, že děti se do současného životního stylu „nehodí“. Celkový počet obyvatel v Česku v průběhu desetiletí stagnuje a v posledních letech pomalu narůstá pouze díky migraci, především té ukrajinské z roku 2022.

Faktor č. 2: Vývoj naděje dožití

Počet obyvatel Česka se sice nezvyšuje, ale zvyšuje se náš věk dožití, za posledních 50 let to je o 10 let. Tím, že žijeme déle, potřebujeme delší dobu bydlení, střídání generací neprobíhá dostatečně rychle. Takže sice nás nepřibývá, ale žijeme déle a potřebujeme někde bydlet.

Faktor č. 3: Migrace do města

Kromě toho, že se změnila věková struktura obyvatelstva, přidal se ještě jeden jev - lidé se více koncentrují ve městech a odcházejí z malých obcí. Důvodem je změna životního stylu, častější studium, koncentrace pracovních míst.

V malých obcích tak může docházet k přeměně klasického bydlení na rekreační bydlení nebo druhé bydlení (půl roku bydlení ve městě a půl roku na chalupě nebo střídavě v průběhu týdne).

Faktor č. 4: Ústup instituce manželství

Sňatečnost bývala hlavním faktorem pro pořízení společného bydlení, postupem času ale prochází negativním vývojem stejně jako porodnost. V letech 1970-1980 vstupovalo do manželství zhruba 80-90 tisíc ročně. Svatba byla určitým společenským i ekonomickým milníkem, díky ní se lidé dostávali k novým bytům a také k novomanželským půjčkám.

V současnosti se počet sňatků propadl až k hranici 45-50 tisíc ročně. Navíc se věk snoubenců posunul o deset let (u mužů i žen vysoko nad 30 let).

Faktor č. 5: Změna velikosti domácností

Zatímco počet obyvatel za 50 let vzrostl zhruba o 7 % (data z roku 2021, kdy tady ještě nebyli uprchlíci z Ukrajiny), počet domácností se zvýšil o 54 % - tedy každá domácnost se zmenšila o 30 %.

Na začátku 70. let měla průměrná domácnost více než tři členy, na začátku 20. let nového století jsou to už jen dva členové a kousek, to znamená, že za 50 let zmizel z každé domácnosti jeden člověk, který má svou novou domácnost (tzv. single). To má několik konsekvencí, protože single domácnost má několik rizik, která nebyvají na první pohled zřejmá:

- je závislá pouze na jednom příjmu a v případě výpadku je výrazně zranitelnější
- v případě péče je více závislá na zásahu obce či státu

- výbava domácnosti je téměř totožná jako v případě vícečlenné domácnosti (kuchyň, toaleta, koupelna atd.), ale využívá ji pouze jeden člověk

- nároky na prostor jsou podobné jako v případě vícečlenné domácnosti - tedy pokoj + příslušenství, ale s nikým prostor nesdílí (+ parkování atd.)

Vzhledem k nedostatku volných bytů (ať

už fyzicky, nebo finančně) bude pravděpodobně docházet ke spojování více single domácností a tím ke sdílení prostoru a služeb, ale také rizik a financování. Místo rodin mohou vznikat „smečky“, které budou nedostatek bydlení řešit společně, přestože nebudou v příbuzenském vztahu. Pouze pro ně bude výhodné se spojit.

Faktor č. 6: Výstavba nových bytů

Celkový počet obydlých bytů vzrostl za padesát let o 45 % - v současné době máme zhruba 4,5 milionu obydlých bytů (před 50 lety to byly tři miliony).

Z toho vyplývá, že připadá 2,35 člověka na jeden byt, což je podobné číslo, jako je průměrná velikost české domácnosti. To odpovídá i naší historické zkušenosti, protože v minulosti byl také vyrovnaný poměr mezi velikostí domácnosti a průměrným počtem lidí na jeden byt.



Bude se spojovat více single domácností, místo rodin mohou vznikat jen vzájemně výhodné smečky.



V posledních letech se u nás staví zhruba 30-40 tisíc bytů ročně, je patrné, že v 90. letech byl ve výstavbě značný pokles, následně se dařilo počet nových bytů navýšit, ale už nikdy se nedosáhlo na počty, které se stavěly v 70. letech. Za posledních 50 let se postavilo celkem 2,4 milionu nových bytů (ať v bytových, nebo rodinných domech).

Faktor č. 7: Vývoj ceny bytů

Vývoj ceny bytů má smysl sledovat až od 90. let 20. století, protože za minulého režimu bylo vlastnictví bytů častěji v rukou státu. Po změně režimu se bytový fond v případě bytových domů proměnil ze státního či obecního na převážně vlastnický, protože docházelo k hromadné privatizaci. Do jaké míry bylo správné a srovedlivé byty privatizovat, nemá smysl rozebírat, protože minulost už nejde změnit.

Při pohledu na srovnání „finanční dostupnosti“ bydlení je vidět, že až do roku 2010 platilo, že za průměrný měsíční příjem si člověk pořídí průměrný 1 m² bydlení. K zásadní změně došlo až kolem roku 2015, kdy je patrné, že 1 m² bydlení je už o 30 % dražší než průměrná měsíční mzda, a v následujících letech se vývoj ještě zhoršuje, takže dnes si průměrný 1 m² koupíte za 1,5 průměrné měsíční mzdy.

Šance na nový byt

Zatímco v roce 1971 připadalo na jeden nově dokončený byt 140 obyvatel, v roce

2001 to bylo neuvěřitelných 412 obyvatel. I přes mírné zlepšení v roce 2021 (304 obyvatel) je konkurence na trhu dvojnásobná oproti éře sedmdesátých let minulého století. Průměrná velikost domácnosti klesla z 3,15 (v roce 1971) na 2,18 (v roce 2021). To znamená, že i při stejném počtu obyvatel potřebujeme o milion a půl bytů více jen proto, abychom udrželi standard. Ale my jsme tyto byty nepostavili!

Takže jak je to s touto bytovou krizí? Platí, že situace s bydlením u nás v posledních padesáti letech nebyla nikdy ideální. V současné době jsme v krizi především kvůli změně životního stylu (menší domácnosti, migrace do měst) a kvůli výraznému nepoměru mezi cenou bydlení a možností si vydělat.

Je patrné, že trh s bydlením je velmi agresivní a využívá toho, že lidé jsou ochotni byty kupovat i za výrazně vyšší ceny. Jak z toho ven? Žádné jednoduché řešení neexistuje. Stejně jako bylo sedm faktorů, které ovlivňují současný stav, bude řešení také kombinací několika cest:

1. Podpora alternativ k individuálnímu vlastnictví

- Renesance „družstevního“ bydlení: Podpora (neziskových) bytových družstev a jiných kolektivních sdružení (sdružení více single domácností), možnosti bankovního financování.

- Institucionální nájemní bydlení: Stabilní legislativní prostředí pro dlouhodobé nájemní smlouvy, které lidem poskytnou jistotu domova.

2. Odblokování výstavby bytových domů ve městech

- Reforma povolovacích procesů pro stavbu bytových domů a pro rekonstrukci (nebo demolici) starých budov.

- Využití brownfieldů, upřednostnit především výškové budovy.

- Motivace obcí: Upravit rozpočtové určení daní tak, aby obce měly přímý finanční prospěch z každého nového obyvatele.

3. Aktivní role státu a obcí

- Fond podpory bydlení: masivní investice do výstavby obecních nájemních bytů určených pro klíčové profese (učitelé, zdravotníci, policisté) a mladé rodiny.

- Využití brownfieldů: stát a města musí aktivně vykupovat a připravovat pozemky pro výstavbu.

- Investice do dopravní infrastruktury: zkrácení dojížděky díky dálnicím či vysokorychlostním tratím.

- Motivace zaměstnavatelů pro práci na dálku, zajištění bytů pro zaměstnance.

4. Daňová a finanční regulace

- Zdanění prázdných bytů a krátkodobých pronájmů: regulace platform typu Airbnb ve městech s kritickým nedostatkem bytů, progresivní zdanění v případě vlastnictví více nemovitostí určených k bydlení (inspirace v zahraničí), vyšší daň z nemovitosti apod.

- Zvýhodnění hypotéky pro první bydlení.