



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

KRITICKÁ ANALÝZA BYTOVÉHO FONDU V ČESKÉ REPUBLICE

CRITICAL ANALYSIS OF HOUSING IN THE CZECH REPUBLIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. KATEŘINA HERELOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.

Prohlášení o shodě listinné a elektronické formy

Prohlašuji, že elektronické forma odevzdané diplomové práce je shodná s odevzdanou listinnou formou.

Dne 10.8. 2010

.....

podpis

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala doc. Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D. za cenné připomínky a odborné vedení, kterými přispěl k vypracování této práce. Speciální poděkování také patří Ing. Vítězslavě Hlavinkové za její zajímavé postřehy a za báječné zacházení. V neposlední řadě mojí mamince a blízkým, kteří při mně stáli ve vypjatých situacích, a že jich nebylo málo.

DĚKUJI.

Abstrakt:

Práci na téma *Kritická analýza bytového fondu v ČR*, jsem si vybrala pro svoji aktuálnost a problematičnost. Snažila jsem se v práci obsáhnout veškerá úskalí bydlení – legislativu, která byla přijata a z ní plynoucí situace bydlení na trhu. Řešením problému regulovaného „privilegovaného“ nájemného a nájemného tržního. Nastiňuji dále, jak se stát stará o sociálně slabší obyvatelstvo (příspěvek na bydlení) od roku 2009 jeho využití občany prudce vzrostl. Práce se snaží charakterizovat bydlení v Praze, Brně a Ostravě. Cílem problematiky bydlení je to skončení regulace nájmu celková liberalizace trhu s nemovitostmi. K analyzování problémů je vypracovaný dotazník, který sleduje bytovou vybavenost v jednotlivých krajích. Největším problémem jsem shledala nedostatečné vybavení sociálních bytů, řešení je ovšem jak finančně tak časově náročné.

Abstract:

Work on the topic of Critical analysis of the housing in the Czech Republic, I chose to its timeliness and problematičnost. I wanted to cover all the pitfalls in the work of housing – legislation that was adopted and the resulting situation of housing on troubleshooting regulated "privileged" rents and rental market. Nastiňuji, how the State takes care of the socially weaker populations (housing) from 2009 it rose sharply citizens. Work to characterize housing in Prague, Brno and Ostrava. The objective of housing is the regulation of the hiring of total liberalisation of the real estate market for tackling I have drawn up a questionnaire, which tracks the housing facilities regions. The biggest problem I've had little social housing solutions, both financially and time consuming

Klíčová slova:

bydlení, trh s byty, nájemní bydlení, cenová regulace, nájemné, regulace nájemného, deregulace nájemného, dopady regulace nájemného, dopady deregulace nájemného

Keywords :

housing, flat market, rent housing, price regulation, rent, rent regulation, rent deregulation, rent regulation impacts, rent deregulation impacts

Obsah

1	ÚVOD	8
2	BYDLENÍ A TRH S BYTY	10
2.1	Základní pojmy	10
2.2	Charakteristiky bydlení.....	13
2.3	Bytový fond v ČR	16
2.4	Trh s byty	18
2.4.1	Subjekty na trhu s byty.....	19
2.4.2	Trh s byty jako součást trhu nemovitostí.....	20
2.4.3	Tržní systém.....	21
3	NÁJEMNÍ BYDLENÍ.....	26
3.1	Vývoj nájemního bydlení v minulosti	26
3.1.1	Období do roku 1938	26
3.1.2	Období let 1938 - 1945.....	28
3.1.3	Období let 1945 - 1989.....	28
3.1.4	Období po roce 1989.....	29
3.2	Současná právní úprava	30
3.2.1	Občanský zákoník.....	31
3.2.2	Deregulační zákon	33
4	REGULACE NÁJEMNÉHO	34
4.1	Cenová regulace	34
4.2	Typy regulace nájemného	37
4.3	Dopady regulace nájemného	40
4.3.1	Vliv na nabídku regulovaného nájemního bydlení.....	40
4.3.2	Dopady na uživatele nájemních bytů.....	43
4.3.3	Vliv na trh s vlastnickým a neregulovaným nájemním bydlením.....	46
4.3.4	Vliv regulace nájemného na trh práce	47
5	BYDLENÍ V JIHMORAVSKÉM KRAJI	50
5.1	Analýza a hlavní směry rozvoje bydlení v jihomoravském kraji.....	52
5.2	Očekávané změny demografických podmínek a jejich dopady na systém bydlení	52
5.2.1	Hlavní problémy v oblasti bydlení v Jihomoravském kraji	55
5.2.2	Možnosti řešení problémů v oblasti bydlení v Jihomoravském kraji.....	56
5.3	Celkové závěry analýzy bydlení Jihomoravského kraje.....	59
6	REGIONÁLNÍ ROZDÍLY VÝVOJE BYTOVÉHO TRHU	60
6.1	Charakteristika bydlení v Praze	60
6.2	Charakteristika bydlení v Brně	65
6.3	Charakteristika bydlení v Ostravě	69
6.4	Srovnání měst.....	72
7	ÚVAHY NAD MOŽNOU ÚPRAVOU V OBLASTI BYDLENÍ A REGULACE NÁJEMNÉHO	74
7.1	Úvahy nad možnostmi deregulace a komparace se stávajícím stavem.....	74
7.1.1	Úplný přechod k tržnímu prostředí a liberalizace nájemného.....	75
7.1.2	Deregulace cenová	76
7.1.3	Privatizace bytového fondu.....	77
7.2	Regulace nájemného druhé generace	78
7.2.1	Vlastní úvaha na téma deregulace nájemného.....	81
8	Alternativní koncepce bytové politiky k regulaci nájemného.....	82
8.1	Sociální bydlení.....	83
8.1.1	Systém sociálního bydlení v českém prostředí.....	85
8.1.2	Příspěvek na bydlení	86

8.1.3	Systém příspěvků na bydlení v českém prostředí	89
9	NEGATIVNÍ ASPEKTY NÁJEMNÉHO A MOŽNOSTI JEJICH ŘEŠENÍ.....	90
9.1	Deregulace nájemného v obecních bytech	98
10	ZÁVĚR	112
11	Seznam použitých zdrojů.....	114
11.1	Seznam použité literatury	114
11.2	Seznam internetových zdrojů.....	116
11.3	Seznam použitých zákonů a vyhlášek.....	117
12	Přílohy	118
12.1	Praha	118
12.2	Brno	126
12.3	Ostrava	131
12.4	Příloha : Dotazník.....	135
12.5	Příloha : návratnost dotazníků dle krajů.....	137
12.6	Příloha: Přehled dostupných podkladů o systému bydlení v ČR a Jihomoravském kraji	138

Seznam grafů, obrázků a tabulek:

Graf 1: Celkový počet bytů na 1000 obyvatel dle krajů	16
Graf 2: Bytový fond dle právního důvodu užívání	17
Graf 3: Struktura trvale obydlených bytů dle vlastnictví a dle krajů	17
Graf 4: Bytový fond dle období výstavby	18
Graf 5: Tvar nabídkových křivek	23
Graf 6: Vytváření rovnováhy na trhu s bydlením	25
Graf 7: Důsledky regulace nájemného na trhu s nájemním bydlením	38
Graf 8: Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991 – 2008	42
Graf 9: Existence problému pronájmu obecních bytů tzv. „na černo“ ve vybraných obcích v roce 2003	43
Graf 10: Souhrnný index míry zatížení tržním nájmem v letech 2000 – 2008 (60 typů domácností)	44
Graf 11: Souhrnný index míry zatížení regulovaným nájmem v letech 2000 – 2008 (60 typů domácností)	45
Graf 12: Důsledky specifické regulace nájemného na trh s bydlením	47
Graf 13: Vážené podíly vystěhovalých z pracovních důvodů podle rodinného stavu za období 2001 – 2004	50
Graf 14: Objem vyplacených příspěvků na bydlení v letech 2007-2009	93
Graf 15: Vývoj regulovaného nájemného v krajských městech	96
Graf 16: Vývoj tržního nájemného v krajských městech	97
Graf 17: Srovnání výše aktuálního tržního (2009) a cílového regulovaného nájemného	98
Graf 18: Pokrývá vybírané nájemné v regulovaných bytech náklady na jejich údržbu a opravy?	99
Graf 19: Zaznamenali jste problém s pronájmem regulovaných bytů tzv. „na černo“?	100
Graf 20: Dochází ve vašem městě/obci k výstavbě nových obecních nájemních bytů?	101
Graf 21: Kolik procent bytového fondu vaše obec privatizovala?	103
Graf 22: Zaznamenali jste potíže nájemníků v souvislosti s deregulací nájemného?	104
Graf 23: Řešení problémů nájemníků	105
Graf 24: Řešení problémů nájemníků podle velikosti obce	106
Graf 25: Řešení problémů nájemníků dle krajů	107
Graf 26: Vyplacené dávky státní sociální podpory: příspěvek na bydlení na obyvatele	109
Graf 27: Srovnání intenzity bytové výstavby v Jihomoravském kraji a ČR (1995 – 2001)	140
Graf 28: Dokončené byty celkem v okresech Jihomoravského kraje v období 1995 až 2001	141
Obrázek 1: Propojení trhu s bydlením a trhu práce a jejich vzájemné ovlivňování	48
Tabulka 1: Členění trhu s byty	19
Tabulka 2: Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel Jihomoravského kraje	53
Tabulka 3: Příklad odhadu demografického vývoje obyvatelstva v ČR	54
Tabulka 4: Srovnání cen nových bytů ve vybraných hlavních městech	65
Tabulka 5: Průměrné ceny bytu v jednotlivých částech Prahy	120
Tabulka 6: Průměrné ceny bytu v jednotlivých částech Brna	127
Tabulka 7: Průměrné ceny bytu v jednotlivých částech Ostravy	132
Tabulka 8: Domovní a bytový fond kraje – struktura podle obydlenosti (2001)	139

1 ÚVOD

Bydlení je obecně považováno za jednu ze základních životních potřeb člověka. Právo na byt je definováno ve Všeobecné deklaraci lidských práv.¹

Od pradávna nám slouží jako ochrana před nepříznivými vnějšími vlivy, v současnosti se preferují spíše funkce odpočinku a uspokojení osobních a životních potřeb. Lze tedy konstatovat, že bydlení je jedním ze základních faktorů rozvoje životní úrovně.

Nájemní bydlení je nedílnou a nenahraditelnou součástí trhu s bydlením. V České republice se jedná o druhou nejrozšířenější formu bydlení dle právního důvodu užívání. Trh nájemního bydlení je však poznamenán dlouho probíhající regulací nájemného, přetrvávající již několik desetiletí ve stejné podobě, v jaké byla uplatňována komunistickým režimem. Fakt, že regulace nájemného nebyla odstraněna v rámci transformace hospodářství na počátku 90.let, svědčí o citlivosti tohoto tématu. Jedná se o problematiku celospolečensky diskutovanou a její zrušení je, vzhledem k vysokému počtu osob (potenciálních voličů) bydlicích v bytech s regulovanými nájmy, politicky velmi těžko průchozí.

V roce 2006 byl schválen deregulační zákon, který má za pomoci navyšování regulovaného nájemného a úpravy právních norem v oblasti nájemního bydlení zajistit přechod k tržním principům v tomto sektoru a odstranit tak negativa, jež regulace přinesla do mnoha oblastí. V době zpracování této práce vstupuje deregulace do čtvrtého, pro většinu měst a obcí posledního, roku své existence. Přestože deregulace nájemného již probíhá, je stále aktuálním tématem a tak i příčinou sporů mnohých ekonomů se zpravidla levicově zaměřenými politiky a zájmovými skupinami. Současní čeští ekonomové se o regulaci nájemného vyjadřují například takto: „*Politika regulace nájemného je jedním z největších omylů hospodářských politik 20.století*“.²

Hlavním cílem této práce je zhodnotit dopady probíhající deregulace nájemného, které se projevují v současnosti, i ty, které se předpokládají po ukončení deregulace. Dílčím cílem práce je objasnit obecné principy regulace, jakož i podstatu regulace nájemného, její vývoj a legislativní rámec.

¹ VŠEOBECNÁ DEKLARACE LIDSKÝCH PRÁV [online]. 1948 [cit. 2010-04-20]. Universal Declaration of Human Rights. Dostupné z WWW: <<http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?sLangID=czc>>., čl. 25

² ZAJÍČEK, Miroslav; ŠEVČÍK, Miroslav; ZEMAN, Karel. *Regulace nájemného - politicky motivovaná nespravedlnost*. Praha : Oeconomica, 2009. 116 s. ISBN 80-245-1536-6. Str. 7

V textu této práce budou analyzovány dopady deregulace nájemného, nastínění problematiky v jednotlivých velkých městech, práce se hlavně zaměřuje na souhrn nájemních trhů a jejich vývoje od počátku procesu deregulace nájemného do současnosti na příkladu krajských měst. Práce se omezí na situaci v České republice, především v krajských městech, kde je podíl nájemního bydlení nejvyšší.

Nakonec bude uvedeno shrnutí nejvýznamnějších ekonomických a sociálních dopadů deregulace nájemného.

2 BYDLENÍ A TRH S BYTY

Bydlení patří mezi základní společenské potřeby každého jedince. Obydlí poskytuje ochranu před vnějšími vlivy, je místem odpočinku a místem uspokojení osobních a životních potřeb.

Bydlení má zároveň i sociální rozměr. „*Pro většinu lidí je spojeno s pocitem osobní svobody, seberealizace a s vnímáním domova.*“³ V životním prostředí člověka je k dispozici mnoho různých typů obydlí, které poskytují různou míru jistoty a pocitu bezpečí.

Bydlení může být chápáno ve dvojí rovině. Lze k němu přistupovat jako k sociální službě nebo jako ke zboží. První uvedený přístup je založen na názoru, že bydlení má být zajišťováno státem a občan má hradit pouze podíl na jeho provozu. Druhý uvedený přístup je založen na tržních principech a bydlení chápe jako jakýkoliv jiný tržní statek, jehož cena je závislá na střetu poptávky a nabídky. V praxi se lze setkat i s kombinací obou přístupů. V této práci je využit přístup k bydlení jako ke zboží, které uspokojuje jednu ze základních lidských potřeb.

Potřebu bydlení se lidé snaží uspokojit na trhu s bydlením. V praxi se pojem „trh s bydlením“ zaměňuje s pojmem „trh s byty“. Ve většině případů totiž osoba poptávající bydlení vyhledává byt v bytovém či rodinném domě. Případy, kdy osoby poptávají bydlení v ubytovacích zařízeních, v zařízení sociální péče, rekreačním objektu, mobilním karavanu apod., jsou spíše ojedinělé, a proto i v této práci bude termín „trh s byty“ chápán jako synonymum pojmu „trh s bydlením“.

2.1 Základní pojmy

Byt

Nejpodstatnějším termínem na trhu s bydlením je slovo byt. Je proto předmětem mnoha definicí. Jednu ze starších výkladů lze nalézt v Ottově slovníku naučném: „*Obydlí, byt nebo příbytek, jest budova nebo místnost, upravená pro trvalý pobyt člověka. Všecek vývoj usedlého života soustřeďuje se kolem obydlí; na všechny poměry života, vývoj těla, jeho zdraví a čistotu, na mravnost a rodinný život má obydlí důležitý vliv; v něm způsob života dochází charakteristického výrazu.*“⁴ Tento popis, ačkoliv je více než sto let starý, dává všeobecný a jednoduchý náhled na charakteristiku bytu a jeho základní funkce. Pro současnost je tato

³ BAKOVÁ, Ludmila, et al. *Bydlení*. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1997. 116 s. ISBN 80-210-1586-1. Str.5.

⁴ OTTO, Jan, et al. *Ottův slovník naučný : Ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí*. Praha : J. Otto, 1902. 1149 s. Dostupné z WWW:<<http://www.archive.org/stream/ottvslovnknauni56ottogoog#page/n4/mode/1up>>. Str. 598

definice bytu, která má spíše sociální ráz, nedostatečná. V aktuální české legislativě je pojem byt vymezen v několika právních dokumentech. Nejčastěji užívaná definice, kterou používá i ČSÚ, pochází z Vyhlášky o technických požadavcích na stavby: „*byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“.⁵ Této definici se velmi blíží vymezení bytu ze Zákona o vlastnictví bytů, která rozumí „*bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“.⁶ Poněkud obsáhlejší definici používá Evropská hospodářská komise (UNECE): „*Byt je místnost nebo řada propojených místností a jejich příslušenství ve stálé budově nebo její stavebně oddělené části, která podle způsobu, jakým byla postavena, rekonstruována, přestavěna atd., je určena k soukromému bydlení. Měl by mít samostatný vchod z ulice (přímo nebo přes zahradu nebo pozemky) nebo ze společného prostoru v budově (schodiště, chodba, galerie atd.). Samostatně stojící byty pro bydlení, které jsou jasně postaveny, rekonstruovány, přestavěny atd. k tomu, aby byly užívány jako součást bytu, je třeba počítat za součást bytu. (Byt tedy může být tvořen samostatnými budovami uvnitř téhož obestavěného prostoru za předpokladu, že jsou jasně určeny pro bydlení stejné soukromé domácnosti, např. místnost nebo místnosti nad samostatně stojící garáží, obývané služebnictvem nebo jinými členy domácnosti.)*“.⁷

Obytná místnost

Nezbytnou součástí bytu je obytná místnost, jejíž charakteristiku lze nalézt ve Vyhlášce o obecných technických požadavcích na stavby. „*Pro účely této vyhlášky se rozumí obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světloú výškou menší než 1,2 m.*“⁸

⁵ Vyhláška č.268/2009Sb., o technických požadavcích na stavby §3 písm. g)

⁶ Zákon č.72/1994Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony : zákon o vlastnictví bytů. §2 písm.b)

⁷ STÁTNÍ VÝBOR PRO BYTOVOU POLITIKU, VÝSTAVBU A PLÁNOVÁNÍ, Švédsko; MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, ČR. *Statistika bydlení v Evropské unii 2004*. Karlskrona : Boverket, 2005. 123 s.

Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Uploads/Bytova-politika/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii-2004-\(2-33-MB\)>](http://www.mmr.cz/Uploads/Bytova-politika/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii-2004-(2-33-MB)>). ISBN 91-7147-865-5. Str.88

⁸ Vyhláška č.268/2009Sb. o technických požadavcích na stavby §3 písm. i)

Bytový dům

Bytový dům je od roku 2009 definován pouze v Zákoně o dani z přidané hodnoty⁹ jako „stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena“.¹⁰ Pro bližší definici bytového domu je třeba znát i definici domu rodinného, v níž se rozumí „rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena a v níž jsou nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkrovní“¹¹. Z tohoto popisu vyplývá rozšířená definice bytového domu, která se používá pro účely statistik ČSÚ, v níž „se za bytový dům se považuje stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení a počet samostatných bytů je 4 a více; počet podlaží není určující“¹².

Bytový fond

V ČR neexistuje oficiální definice bytového fondu, na úrovni EU jej však obsáhle definuje Evropská hospodářská komise: „Bytový fond zahrnuje pouze obvyklé (stálé) byty, bez ohledu na to, zda obsazené či nikoliv. Místo termínu „obvyklý byt“ se všeobecně používá jednoduchý termín „byt“. Bytový fond nezahrnuje venkovské (polostálé) a improvizované bytové jednotky (např. boudy, stavební buňky, chatky), mobilní bytové jednotky (např. přívěsy, karavany, stany, vagony, čluny) a bytové jednotky neurčené k obývání lidmi, ale pro tento účel užívané (např. stáje, stodoly, mlýny, garáže, skladiště). Zvětšení bytového fondu je tvořeno zvýšením počtu bytů díky nové výstavbě a zvětšením díky jiným typům stavební činnosti (rekonstrukce, rozšiřování, přestavba). Zvýšení počtu bytů bez stavební činnosti (přeměna jednoho bytu na dva nebo několik bytů nebo změna prostoru užívaného pro nebytové účely na jeden nebo několik bytů bez stavební činnosti) se v zásadě bere také v úvahu, ale zvětšení kvůli těmto faktorům bude mít pravděpodobně jen malý kvantitativní význam.“¹³

Sociální bydlení

⁹ dříve byl definován ve zrušené vyhlášce č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

¹⁰ Zákon č.235/2004Sb., o dani z přidané hodnoty. §4 ods.1 z)

¹¹ tamtéž

¹² Český statistický úřad [online]. 2010, [cit. 2010-03-08]. Metodické vysvětlivky - definice vybraných ukazatelů bytové výstavby. Dostupné z WWW:

<http://www2.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_bytove_vystavby?OpenDocument&Click=>>.

¹³ STÁTNÍ VÝBOR PRO BYTOVOU POLITIKU, VÝSTAVBU A PLÁNOVÁNÍ, Švédsko; MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, ČR. *Statistika bydlení v Evropské unii 2004*. Karlskrona : Boverket, 2005. 123 s. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Uploads/Bytova-politika/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii-2004-\(2-33-MB\)>](http://www.mmr.cz/Uploads/Bytova-politika/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii-2004-(2-33-MB)>)>. ISBN 91-7147-865-5. Str.94

V české legislativě se objevuje pojem sociální bydlení pouze v Zákoně o dani z přidané hodnoty a je zde definován takto: „Bytem pro sociální bydlení se rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m²“ a „rodinným domem pro sociální bydlení se rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m²“.¹⁴ Tato definice však byla připravována se záměrem osvobodit běžnou bytovou výstavbu od vyšší sazby daně. V současné době je v procesu přípravy a projednávání zákon o sociálním bydlení, který má zavést adresný příspěvek na sociální bydlení. V návrhu zákona je sociální bydlení definováno takto: „Sociálním bydlením se rozumí bydlení, které podporuje stát poskytováním příspěvku na sociální bydlení k dočasnému krytí části nákladů na bydlení osobám v nezaviněné nouzi, a to maximálně do výše průměrného místně obvyklého tržního nájemného při splnění dalších podmínek stanovených tímto zákonem.“¹⁵

Místně obvyklé nájemné

Důležitý pojem, který bude uplatňován po ukončení deregulace nájemného definuje MMR: „V místě obvyklé nájemné je cena, kterou by bylo možno v daném místě a čase dosáhnout při pronájmu konkrétního bytu s jeho konkrétními vlastnostmi. Nejedná se tedy o průměrné či převažující nájemné v daném místě“.¹⁶ Přestože tento pojem není přímo definován v zákoně, lze jej dovodit z §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

2.2 Charakteristiky bydlení

Při analýze trhu s byty je třeba brát v úvahu, že bydlení má určité vlastnosti, které ovlivňují jak poptávku, tak nabídku bydlení i jejich vzájemné působení na trhu. Lux definuje tyto charakteristiky:¹⁷

1) Bydlení je velmi heterogenním, komplexním, multi-dimenzionálním zbožím. Jak domy, tak byty určené k bydlení se navzájem liší v rozsáhlé škále nejrůznějších charakteristik, které poskytují svým spotřebitelům specifické bytové služby. Liší se ve velikosti užitné plochy,

¹⁴ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty §48a odst. 5 a 6

¹⁵ *Občanské sdružení majitelů domů, bytů a jiných nemovitostí v ČR* [online]. 2010 [cit. 2010-04-12]. Návrh zákona o sociálním bydlení. Dostupné z WWW: <<http://osmd.cz/sqlcache/zakonaosocialnimabydleniakaposledniadiskusi.pdf>>.

¹⁶ *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2009 [cit. 2010-04-12]. Co znamená „v místě obvyklé nájemné“?. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2009/Co-znamenaa--v-miste-obvykle-najemne>>

¹⁷ LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2010-02-01].

<http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf> Str. 15-16

designu, stáří, kvalitě použitých materiálů pro výstavbu, právním důvodu užívání, počtu a kvalitě přidružených prostor. Cena bydlení je rovněž do velké míry určována kvalitou okolního prostředí, sociální strukturou spoluobyvatel, hlučností okolí, kvalitou veřejného prostranství, silnic, chodníků či dostupností místa zaměstnání, škol, zdravotních a kulturních zařízení z místa bydliště.

2) Bydlení je typem dlouhodobě trvanlivého zboží nebo také zbožím dlouhodobé spotřeby. Jako takové se pak stává nejen předmětem spotřeby, ale rovněž specifickou investicí domácnosti, zejména jedná-li se o vlastnické bydlení. Všude na světě je cena vlastnického bydlení natolik vysoká, že k jeho pořízení je zpravidla potřeba dlouhodobě splatných hypotečních úvěrů. Vzhledem k nemalé finanční zátěži se pak přirozeně domácnosti snaží investovat do takového bydlení, u kterého předpokládají, že jeho budoucí cena se vyrovná minimálně úhrnu všech nákladů spojených s jeho pořízením (včetně nákladů obětované příležitosti). I domácnosti, které se nesnaží o spekulativní zisk (tj. koupi a následný prodej či pronájem), na trhu bydlení při koupi či výstavbě svého bydlení vystupují ve dvojí roli: jako spotřebitelé i investoři.

3) Významnou charakteristikou bydlení je rovněž jeho fixace v prostoru. Oproti většině jiných zboží bydlení nemůže být jednoduše „přeneseno“ někam jinam, z jednoho prostoru do jiného. Pokud si domácnost pořizuje své bydlení, pak volí mezi kvalitou služeb spojených s bydlením v příslušném místě, např. obcí, a dostupností svého zaměstnání, škol pro své děti, lékařské péče, kulturních podniků apod.

4) Ostatní specifika bydlení zahrnují zejména:

a) Vysoké transakční náklady případných stěhování, tj. nalezení, zařízení nového bydlení a přestěhování je spojeno s nemalými náklady (a to nejen vyjádřeno v penězích, ale rovněž investovaného času a emocí), které přímo nesouvisí s pořízením nového bydlení - tzv. transakční náklady. Výsledkem je, že se trh přizpůsobuje na změny v příjmech domácností (důchodový efekt) relativně velmi pomalu ve srovnání s možným přizpůsobením ve chvíli, kdyby transakční náklady přestěhování byly nulové.

b) Nemožnost perfektní znalosti situace na trhu. Ani kupující či prodávající nemohou na tak rozptýleném trhu mít dokonalou znalost o všech nabízených cenách nejrůznějších bytových služeb. Jak bylo zmíněno, bydlení je zbožím komplexním a k racionálnímu jednání je tak zapotřebí znát nikoliv pouze cenu celých bytů či domů, nýbrž cenu jednotlivých nejrůznějších charakteristik bydlení, a to v různých regionech a místních lokacích, kam by potencionálně mohly směřovat kroky zákazníka. Dokonce i agentům realitních kanceláří může trvat dlouho, než zaregistrují změny v nabídce a poptávce na trhu; informace nejsou

nikdy zdarma, což zpětně souvisí s vysokými transakčními náklady změny bydlení. Ovšem, pokud je míra této „neznalosti“ v čase konstantní, nevznikají záměrné informační bariéry, na trhu s nemovitostmi dostatečně velké množství prostředníků realizuje obchody v tradiční a dlouhodobě neměnné podobě, pak lze vliv specifika trhu s bydlením spočívající v nedokonalé informovanosti aktérů do určité míry „uzávorkovat“.

c) Relativně vysoká míra „vměšování“ státu do trhu s bydlením. Státní intervence souvisí s přijatou veřejnou bytovou politikou, která v moderních vyspělých zemích sleduje cíl zajistit adekvátní bydlení všem příjmovým skupinám obyvatel, ochránit nájemníky před „necivilizovaným“ jednáním majitelů, ochránit vlastníky před přílišnými výkyvy v úrocích hypotečních půjček či nájemníky před přílišnými výkyvy ceny nájemného. Jinými slovy, zajistit všem minimální standard uspokojení základní lidské potřeby mít domov, což často rovněž úzce souvisí s ochranou rodiny jako nejpodstatnější sociální buňky společnosti. Mnoho států explicitně řadí právo na bydlení mezi základní sociální lidská práva. Všechny úrovně státní správy – státní, regionální a místní – uplatňují jisté programy, které mají velmi významný vliv na trh s bydlením.

K jednotlivým bodům předchozího textu je vhodné podotknout několik poznámek:

Ad 1) Bydlení se chápe jako soubor charakteristik, které jsou součástí nabídky i poptávky po bydlení. Soubor jednotlivých atributů je pak velmi důležitý pro poptávající stranu, a to zejména na trhu s byty. Obvykle se soudí, že není možné nalézt dva stejné byty, že se vždy odlišují nějakým atributem (poschodí, orientace, výhled, sousedé). Přesto v praxi, zvláště pro poptávající, nastává situace, kdy se mohou jevit některé byty stejné. Domácnosti na straně poptávky mnohdy poptávají jen základní charakteristiky, jako je např. velikost bytu, použitá stavební technologie, lokalita, technická vybavenost, příp. bytová dispozice, a ostatní charakteristiky jsou pro jejich výběr nepodstatné. Především v domech vystavěných z prefabrikovaných panelů lze považovat byty za takřka identické.

Ad 2) V tomto bodě chápe Lux pod pojmem bydlení pouze byty v osobním, příp. družstevním vlastnictví. Nelze konstatovat, že by byty v nájemním sektoru byly v současnosti pro osoby poptávající bydlení spotřebou i investicí.

Ad 3) Ve výjimečných případech mohou existovat obydlí, která nejsou pevně fixována v prostoru. Lze nalézt případy osob žijících např. v karavanech, maringotkách či na hausbótech. Nicméně tato obydlí nejsou předmětem práce.

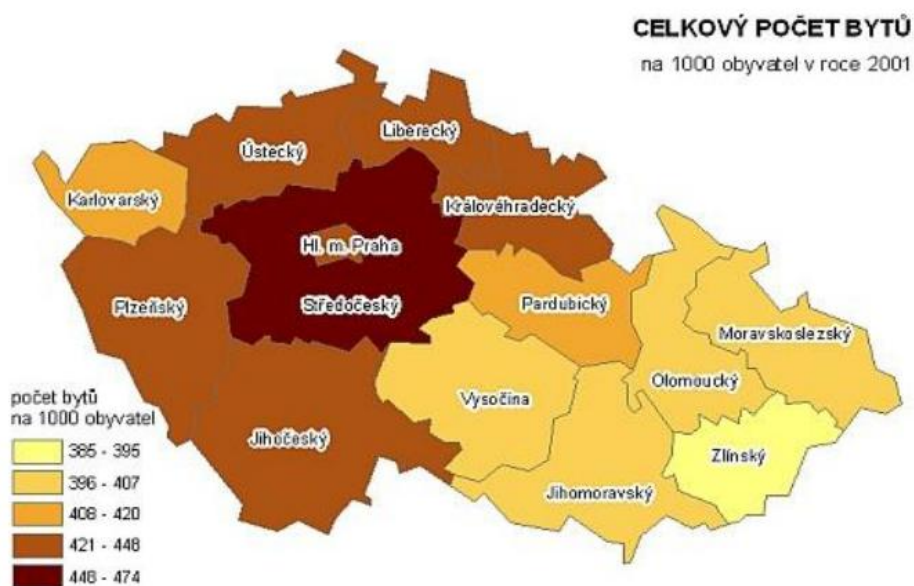
Ad 4a) V případě nájemního bydlení jsou transakční náklady nižší a poptávka reaguje na změny v příjmech pružněji. Toto platí zejména pro krátkodobé pronájmy, u dlouhodobých pronájmů jsou transakční náklady obdobně vysoké jako u bytů v osobním vlastnictví.

2.3 Bytový fond v ČR

Jako základní zdroj pro údaje o bytovém fondu slouží SLDB z roku 2001. Přestože tyto údaje již nejsou zcela aktuální, a to zejména díky intenzivní bytové výstavbě, podávají určitou představu o situaci v oblasti bydlení v ČR. V České republice se podle posledního sčítání lidu z roku 2001 nachází celkem 4 366 293 bytů; z nichž 3 827 678 je trvale obydleno. Na 1 000 obyvatel tak v průměru připadá 374 obydlených bytů. Z šetření dále vyplynulo, že průměrná obytná plocha na 1 byt je 49,5m² a průměrný počet osob v bytě byl 2,69. Ve srovnání s členskými státy EU se tato čísla jeví jako průměrná, ve srovnání s tzv. „starými zeměmi“ EU spíše podprůměrná. Ze statistik je patrné, že v České republice je bytů dostatek - 436 bytů na 1 000 obyvatel. To ovšem neplatí pro lokality, ve kterých je soustředěno velké množství osob (města a průmyslové oblasti). V nich je ukazatel počtu bytů na 1 000 obyvatel podstatně nižší.

Co se týče jednotlivých regionů, následující kartogram jasně ukazuje, že množství bytů na obyvatele v krajích v Čechách je vyšší než v krajích na Moravě.

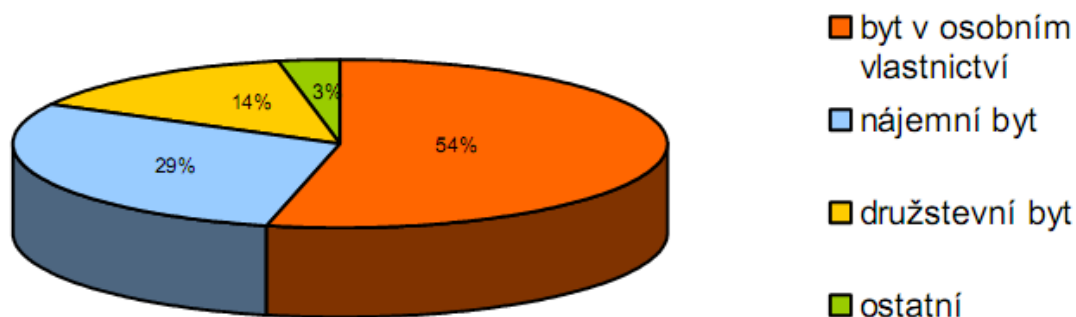
Graf 1: Celkový počet bytů na 1000 obyvatel dle krajů



Zdroj: www.disparity.cz [cit. 20.9.2010]

V ČR převládají byty v osobním vlastnictví, tvoří 54% celkového bytového fondu. Formu nájemního bydlení užívá celkem 1 116 247 bytů, což je 29% trvale obydlených bytů v ČR. Situace se od roku 2001 do současnosti změnila ve prospěch vlastnického bydlení, z důvodu nové bytové výstavby a také díky převodu obecních nájemních bytů do osobního vlastnictví.

Graf 2: Bytový fond dle právního důvodu užívání



Zdroj: ČSU

Co se týká regionálního rozložení jednotlivých sektorů, sektor nájemního bydlení převažuje v těch krajích, v nichž nadpoloviční většina obyvatel žije v sídlech s více než 10 000 obyvateli. Největší podíl nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu má s 47,2% nájemních bytů hlavní město Praha. Následují kraje Karlovarský (37,4%), Ústecký (37,1%) a Moravskoslezský (36,1%). Naopak kraje se spíše menšími městy a mnoha obcemi, jako je Vysočina a Zlínský kraj, mají vysoký podíl vlastnického bydlení a nájemní sektor, který se zpravidla soustřeďuje do bytových domů, tak zaujímá pouze 15,3%, resp. 12,3% trhu s bydlením.

Graf 3: Struktura trvale obydlených bytů dle vlastnictví a dle krajů

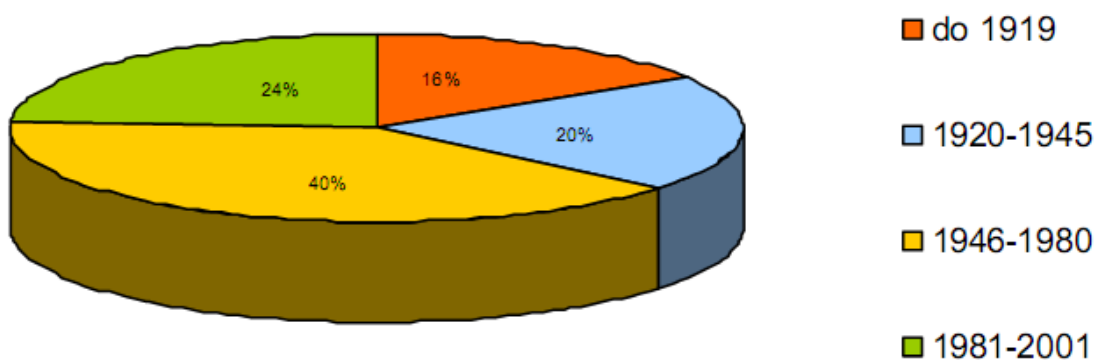


Zdroj: www.disparity.cz

Bytový fond v ČR je po technické stránce poměrně dobře vybaven. Vodovodní potrubí je zavedeno v 99% bytů, vybavenost splachovacím záchodem je přes 95%. Vlastním ústředním či etážovým vytápěním disponuje téměř 82% bytů.

Průměrné stáří bytového fondu v ČR je 41,2 let. Podíl výstavby z jednotlivých období na dnešní bytové situaci ukazuje graf č.4. Každé období je charakteristické jistým typem výstavby, vývoj v jednotlivých časových periodách je blíže popsán v kapitole 3.1. - Vývoj nájemního bydlení v minulosti. Bytový fond je v dnešní době silně poznamenán hromadnou bytovou výstavbou, zejména v 70. a 80 .letech 20.století probíhala nová výstavba formou plánovitého budování celých panelových sídlišť. Od let devadesátých převažovala spíše výstavba rodinných domů.

Graf 4: Bytový fond dle období výstavby



Zdroj: ČSU

V oblasti regulovaného nájemního bydlení neexistují žádné podrobné statistiky ohledně množství bytů. MMR a MF tato čísla pouze odhadují. Regulace nájemného podle nich postihuje zhruba 747 000 bytů, tedy 17% z celkového bytového fondu. Obce jsou vlastníky asi 60% těchto bytů (cca 450 000 bytů) a soukromí majitelé drží zbylých cca 300 000 bytů.

2.4 Trh s byty

Trh s byty lze rozdělit na mnoho dílčích trhů z několika hledisek. Nejčastější kritéria dělení jsou uvedena v následující tabulce. Pro účely této práce je nejdůležitější členění bytů z hlediska právního důvodu užívání, dle vlastníka a dle typu placeného nájemného.

Tabulka 1: Členění trhu s byty

Kritérium	Rozdělení
Právní důvod užívání bytu	V osobním vlastnictví, nájemní byty, družstevní byty
Kategorie bytu	standardní, se sníženou kvalitou (dříve rozdělení I.-IV. kategorie)
Druh domu	V rodinných domech (samostatný, dvojdoměk, řadový), v bytových domech
Obydlenost bytu	obydlené, neobydlené
Technická vybavenost bytu	ústřední vytápění, sociální zařízení, napojení na vodovod, kanalizaci a plyn
Stáří bytu	novostavba, byt po rekonstrukci, starší byt
Velikost bytu	podle podlahové plochy nebo počtu obytných místností
Typ placeného nájemného	regulované, deregulované
Vlastník	fyzická nebo právnická osoba, obec, stát, družstvo
Stavební technologie	cihlový, panelový, železobetonový, ...
Mikropoloha	městské (střed města, sídliště,..), předměstské, venkovské
Region	V rámci kraje, státu nebo kontinentu (mezopoloha, makropoloha)

2.4.1 Subjekty na trhu s byty

Na trhu s bydlením se podílí mnoho subjektů s odlišnými zájmy. Jejich vzájemným působením se utváří tržní procesy a rovnováha. Největším dílem ovlivňují dění na trhu vlastníci nemovitostí v roli prodávajících či pronajímatelů a poptávající domácnosti v roli kupujících či nájemců. Vlastníci domů představují nabídku a jejich hlavním zájmem je dosažení zisku ze své nemovitosti. Domácnosti vytvářejí poptávku a jejich základním cílem je uspokojení potřeby bydlení. Obě tyto skupiny však nedisponují dostatečnou znalostí trhu, proto je pro ně snazší vyhledat služby zprostředkovatele. Realitní kanceláře mají dokonalejší informace, a tak za provizi napomáhají kupujícím získat vyhovující bydlení za přijatelnou cenu a prodávajícím prodat nebo pronajmout svou nemovitost.

Dalším významným subjektem na trhu je stát, který zde vystupuje v několika rolích. Usměrnjuje trh s bydlením tím, že vytváří právní rámec vlastnického i nájemního bydlení a tvorby bytového fondu, reguluje nájemní bydlení, redistribuuje finanční prostředky např. prostřednictvím dotací, funguje jako investor v oblasti sociálního bydlení atd. Obce a města v samostatné působnosti vystupují jako majitelé nemovitostí. Zároveň pomocí prostorového plánování zajišťují udržitelný rozvoj území, čímž pomáhají zachovávat hodnotu nemovitostí v obci. Katastrální úřady vedou evidenci nemovitostí ve svém obvodu. Developerské společnosti i jednotliví investoři rozšiřují stávající bytový fond o nové byty. Na jejich aktivitu je navázána činnost stavebních firem. To má pozitivní dopad na zaměstnanost ve stavebnictví, potažmo na celkovou zaměstnanost.

Financování výstavby pro jednotlivce i větší investory zabezpečují finanční instituce, především banky. Některé finanční ústavy zároveň plní roli developera projektů výstavby bytů. Pro poptávající domácnosti zpřístupňují banky vlastnické bydlení tak, že jim půjčují finanční prostředky ve formě hypotečních úvěrů na pořízení vlastnického bydlení.

Mimo uvedené subjekty působí na trhu mnoho zájmových skupin. V oblasti nájemního bydlení jde především o sdružení majitelů domů OSMD a sdružení nájemníků SON. Význam na trhu s byty sehrávají i firmy v roli zaměstnavatelů. Vlastnictví bytů a jejich pronájem vlastním zaměstnancům pro ně znamená konkurenční výhodu při získávání kvalitních pracovníků. V některých případech se podniky ve snaze získat dostatečné ubytovací kapacity dokonce stávají investory nové bytové výstavby.

2.4.2 Trh s byty jako součást trhu nemovitostí

Výraz byt velmi úzce souvisí s pojmem nemovitost. Byt je vždy součástí nemovitosti, ať již jde o byt v rodinném nebo v bytovém domě. Jeho výstavba je determinována potřebou pozemku. Z této souvislosti je zřejmé, že úroveň bydlení značně závisí na specifickém charakteru nemovitostí.

Podstatným atributem nemovitostí je zejména jejich svázanost s částí zemského povrchu. Nepřemístitelnost nemovitostí má za důsledek vznik místních trhů, kde se jednotlivé lokality vyznačují odlišnou polohovou rentou. „*Její vznik je dán výhodností polohy dané nemovitosti, kterou tvoří množina multiplikačních faktorů, které lze označit jako její okolí*“.¹⁸ Okolí nemovitosti může produkovat negativní i pozitivní externality, které mohou ovlivnit ekonomický potenciál nemovitostí v dané lokalitě.

Zejména okolní vlivy, jako je například místní zástavba, status bydlicího obyvatelstva nebo přítomnost firem, určují sociální status území. Od něj se odvíjí cena nemovitostí v dané oblasti. V zájmu celé společnosti je dbát o udržování hodnoty území, např. je nepředstavitelné, aby vedle luxusní obytné čtvrti vznikl slum.

Svázanost nemovitostí se zemí je také příčinou omezené mobility lidí. Zejména v případě vlastnického bydlení jsou lidé vázáni na své příbytky a vysoké náklady na hledání nového bydlení a na stěhování brání mobilitě pracovních sil.

Další vlastností nemovitostí reflektující se také na trh s byty je jejich vícero možné využití. Obecně se dá říci, že stavební pozemek je obvykle dražší než jakýkoliv jiný pozemek ve stejné lokalitě, komerční nemovitost je zpravidla výnosnější než objekt k bydlení. Právě druhý zmíněný fakt může donutit majitele bytu (i přes veškeré náklady) změnit formu užívání a přesunout svou nemovitost do ziskovějšího sektoru.

¹⁸ ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2005. 120 s. ISBN 8021036532. s.20

2.4.3 Tržní systém

Česká republika podstoupila v 90. letech proces transformace z administrativně direktivního modelu ekonomiky k tradičnímu tržnímu systému. Pro oblast bytové politiky to znamenalo přijetí zcela nových pravidel, odlišných od dříve uplatňovaného administrativně přidělového systému. V sektoru regulovaného bydlení však nadále neplatí bezvýhradně principy tržního hospodářství, protože cena není určována vzájemným působením nabídky a poptávky, ale administrativně. Následující text je vztažen k ideální situaci volného trhu v oblasti bydlení.

Poptávka po bydlení

Individuální poptávkou po bydlení se rozumí, stejně jako u ostatních spotřebních statků, funkce „*ceny tohoto zboží, cen ostatních zboží a důchodu spotřebitele*.“¹⁹

Poptávková křivka vychází ze zákona klesající poptávky, kdy se zvyšující se cenou klesá množství poptávaného zboží. Při určování poptávky po bydlení je však třeba brát v úvahu výše zmíněné charakteristiky.

Díky heterogenitě bytového fondu bývá na byty „*na rozdíl od jiných typů zboží nahlíženo jako kumulativní poptávka po celé řadě služeb spojených s bydlením (bytových služeb), plynoucích z rozmanitého mixu nejrůznějších charakteristik (atributů) bydlení*“.²⁰ Poptávající si vybírají mezi bydlením nájemním a vlastnickým, požadují určitou velikost, určité stáří, určité parametry místností, určité vybavení, určité okolí apod. Syntézou těchto parciálních poptávek vzniká poptávka jednotlivce.

Základní otázkou při vstupu na trh s bydlením je pro poptávající tzv. *tenure choice*, tedy zda zvolit bydlení nájemní, či vlastnické. Vzhledem k tomu, že bydlení je zboží dlouhodobé spotřeby, je při volbě nutno zvážit finanční faktory, jako je například současný a očekávaný budoucí příjem domácností, monetární a inflační tendence, možné zhodnocení investice do budoucna, ale také faktory demografické a sociální, jako třeba status domácnosti nebo demografické trendy (věk, porodnost). Výběr formy bydlení ovlivňuje velkou měrou i bytová politika státu, např. daňovou politikou, finanční podporou jednoho typu bydlení, anebo legislativním rámcem v oblasti např. ochrany nájemních práv. Na trhu bydlení v ČR je spíše upřednostňováno vlastnické bydlení z důvodu zakořeněnosti vlastnického práva.

¹⁹ MACÁKOVÁ, Libuše, et al. Mikroekonomie : repetitorium (středně pokročilý kurs). 4. upr. vyd. Slaný Melandrium, 2003. 145 s. ISBN 8086175332. Str.39

²⁰ LUX, Martin. Mikroekonomie bydlení. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2010-02-01].

<http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf> Str.17

Poptávka po bydlení je věcí značně individuální – každý subjekt na trhu má jiné představy a nároky na bydlení. Při úvahách o bydlení jako celku je ovšem nemožné uvažovat každou individuální poptávku zvlášť. Proto je konstruován souhrnný ukazatel, poptávka agregátní. Ta vzniká sloučením požadavků jednotlivých zájemců o bydlení a je určována především dvěma demografickými skutečnostmi:²¹

- trvalým růstem životní úrovně obyvatelstva;
- růstem populace a počtu domácností.

Jako důsledek těchto dvou trendů se zvyšuje poptávka nejen po výstavbě nových bytů, ale také po kvalitativně vyšším bydlení. Mezi další aspekty, kterými je ovlivňována poptávka po bydlení, řadíme:²²

- Regionální rozdíly - trh se vyznačuje významnými regionálními rozdíly, které pramení z faktu, že byty jsou vázány svojí lokací, nejsou „přenosné“, nelze je přemísťovat podle poptávky, a podobně poptávka po bytech je regionálně málo pružná, protože český občan se tradičně nerad stěhuje.
- Psychologické aspekty - málokterý trh je na straně poptávky tak výrazně ovlivňován psychologickými momenty, jako je obava ze ztráty nájemního bytu, z růstu nájemného nebo vysoké ceny nového bytu.
- Možnost koupě bytu jako investice - poptávku po bydlení lze chápat nejen jako poptávku po vlastní spotřebě, ale i jako investici. Takto vložené prostředky se mohou vlivem růstu cen a úroků zhodnocovat podstatně rychleji než jiné investice.

Nabídka bydlení

Nabídka bydlení vyjadřuje ochotu prodat nebo vyrobit určité množství statků uspokojujících potřebu po bydlení při dané ceně v daném časovém období. Jinými slovy tak nabídka představuje funkční závislost mezi cenou statku a nabízeným množstvím statků, které jsou prodávající ochotni prodat při určité ceně. Křivka nabídky je rostoucí – se zvyšující se cenou roste množství statků (v tomto případě bydlení), které jsou nabízející ochotni vyrobit a prodat.

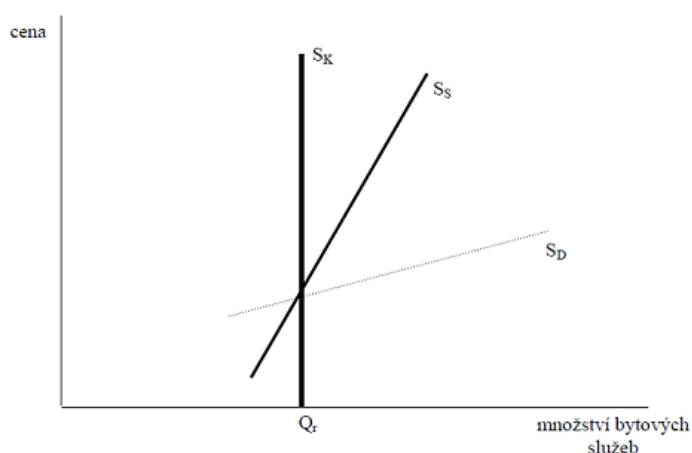
²¹ CÍSAŘ, Jaromír, REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika bydlení I. : (Vybrané problémy)*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1999. 98 s. ISBN 80-210-2240-X. Str.16

²² KUPKA, Václav. *Bydlení a jeho specifický trh* [online]. 2007 [cit. 2010-02-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>>.

Nabídka bytů je představována byty nově postavenými a byty uvolněnými (již dříve užívanými). „*Má svou kvantitativní (počet bytů, jejich velikost, obsazenost, nevyužívané byty, intenzita výstavby) a kvalitativní (stáří bytového fondu, typologické rozlišení, standard vybavení bytů atd.) stránku.*“²³

Nabídková křivka bydlení se liší v krátkém, středně dlouhém a dlouhém období. V krátkém období je nabídková křivka svislá, a nabídka je tedy zcela cenově neelastická. Počet bytů je konstantní a vzhledem k dlouhému procesu výstavby nových bytů (koupě pozemku, investice do infrastruktury, potřebná povolení, samotná výstavba) není možno okamžitě nabídnout větší objem bytů. Zvýšená poptávka po bydlení se tak projeví pouze růstem cen bytů. Ve středně dlouhém období již může nabídka omezeně zareagovat na zvýšenou poptávku, a to takovými kroky, které investice do změny územních plánů nebo vybudování infrastruktury. Bytový fond může být rozšířen o přístavby, nástavby, rekonstruované byty apod. V dlouhém období by v případě dokonale konkurenčního tržního prostředí byla nabídka dokonale elastická. To proto, že jsou dostatečné časové, aby bylo možno zapojit všechny vstupy do nové výstavby. Jsou možné změny v územním plánu, koupě a zasíťování pozemku i samotná výstavba nových nemovitostí. Dokonale konkurenční prostředí však předpokládá stejnou efektivnost firem na trhu a dlouhodobě dokonale cenově elastickou nabídku jednotlivých výrobních vstupů. Vzhledem k neexistenci takových podmínek není nabídka v dlouhém období absolutně elastická, ale má určitý sklon. Grafické znázornění křivek ukazuje graf č.5.

Graf 5: Tvar nabídkových křivek



Zdroj: Lux, M: Mikroekonomie bydlení

²³ MAIER, Karel; ČTYROKÝ, Jiří. Ekonomika územního rozvoje. 1. vyd. Praha : Grada, 2000. 142 s. ISBN 80-7169-644-7. Str.77

Fungování trhu s bydlením

„Trh je oblast ekonomiky, ve které dochází k výměně činností mezi jednotlivými ekonomickými subjekty prostřednictvím směny zboží. Ovlivňují se zde tedy navzájem prodávající a kupující, což vede ke stanovení cen a množství vyráběného a obchodovatelného zboží.“²⁴

„Pokud bychom bydlení považovali za standardní zboží, pak odvození rovnovážného stavu na trhu s bydlením při předpokladu dokonale konkurenčního tržního prostředí je zcela analogické obecnému odvození tržní rovnováhy, tj. pro individuální tržní rovnováhu (jeden spotřebitel, jedna firma) se mezní užitek ze spotřeby bydlení plynoucí pro spotřebitele musí rovnat mezním nákladům na jejich produkci a mezní užitek ze spotřeby stejně jako mezní náklady produkce bydlení se pak odráží v jednotné rovnovážné tržní ceně.“²⁵

V grafu č.6 lze pozorovat vytváření rovnováhy na dokonale konkurenčním trhu s bydlením. Nabídku bydlení uvažujeme v krátkém (Sk), středně dlouhém (Ss) a dlouhém období (Sd), rovnovážná cena se vytváří v místě protnutí těchto křivek s poptávkovou křivkou (D). V případě posunu poptávkové křivky (D') v grafu doprava, například z důvodu růstu příjmů spotřebitelů, můžeme sledovat v krátkém období nárůst ceny bez jakéhokoliv zvýšení nabízeného množství (rozšíření bytového fondu). S postupem času se cena bytových služeb snižuje s tím, jak se zvyšuje množství nabízených bytových služeb. V dlouhodobém horizontu se rovnováha ustálí na průsečíku nové poptávky s křivkou dlouhodobé nabídky. *„Velikost změny ceny bydlení v dlouhém období závisí na původním růstu příjmů, příjmové elasticitě poptávky, cenové elasticitě nabídky a cenové elasticitě poptávky.“²⁶*

²⁴ MACÁKOVÁ, Libuše, et al. Mikroekonomie : repetitorium (středně pokročilý kurs). 4. upr. vyd. Slaný : Melandrium, 2003. 145 s. ISBN 8086175332. Str.238

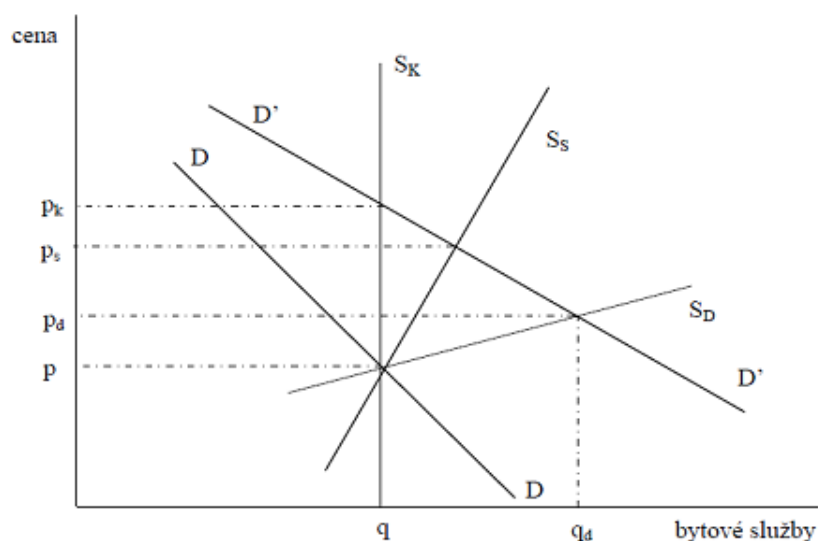
²⁵ LUX, Martin. Mikroekonomie bydlení. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2010-02-01].

<http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf> Str.48

²⁶ LUX, Martin. Mikroekonomie bydlení. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2010-02-01].

<http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf> Str.49

Graf 6: Vytváření rovnováhy na trhu s bydlením



Zdroj: Lux, M: Mikroekonomie bydlení

Tržní mechanismus ideálně funguje pouze v podmínkách dokonale konkurenčního prostředí. V reálném světě však „*dochází k neustálému střetávání nabídky a poptávky, respektive kupujících a prodávajících, jejichž představy o objemu realizované produkce a především o ceně se liší*“.²⁷

Ve chvíli, kdy je na trhu nedostatečná poptávka po nabízených bytech a bytových službách a tak dochází k převisu nabídky nad poptávkou, reaguje nabídka utlumením výstavby. K této situaci však nedochází tak často jako k převisu poptávky nad nabídkou. Příčin tohoto stavu může být několik:²⁸

- Zvýšená koupěschopnost odběratelů, jejich tlak na vyšší standard bydlení, příp. současně rostoucí trend populačního vývoje.
- Snížená koupěschopnost odběratelů vyvolaná celkově nepříznivým ekonomickým vývojem (recese, transformace, válečná ekonomika apod.). V tomto případě tlak poptávky směřuje převážně do levného nájemního a sociálního bydlení, příp. nízko standardních forem (podnájmy apod.).
- Nepostačující nabídka (přichází v úvahu při nepříznivém ekonomickém vývoji, nebo při nezvládnutém direktivním řízení). V prvním a částečně i třetím případě je přirozenou reakcí na zvýšenou poptávku zvyšující se nabídka. V případě snížené koupěschopnosti je jediným dlouhodobě možným řešením celkové oživení ekonomiky.

²⁷ POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5. Str.22

²⁸ BAKOVÁ, Ludmila, et al. Bydlení. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1997. 116 s. ISBN 80-210-1586-1.

3 NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Nájemní bydlení je, po vlastnickém bydlení, druhou nejrozšířenější formou bydlení v České republice. Obecně se nájemní bydlení dělí na „*tzv. soukromý (ziskový) nájemní sektor a tzv. neziskový (veřejný) sektor, který bývá označován jako sektor sociální*“.²⁹ V ČR se neziskový sektor označuje také jako obecní, protože tyto byty jsou z velké většiny ve vlastnictví obcí.

Nájemní bydlení je charakteristické svou nenáročností na vstupní kapitál nájemníka. Proto se v tomto sektoru nalézá větší procentní zastoupení domácností s nižšími a středními příjmy než u bydlení vlastnického. Nájemní bydlení je preferováno spíše mladými lidmi, protože jim umožňuje flexibilněji reagovat na měnící se životní podmínky. Tento typ bydlení „*je situován převážně ve městech v bytových domech*“.³⁰

Na trhu s nájemním bydlením v ČR existují v současnosti dva dílčí trhy – regulovaný a deregulovaný. Oba trhy se od sebe odlišují v několika ohledech, z nichž tím nejdůležitějším hlediskem jsou velmi rozdílné možnosti nastavení výše nájemného. Tento stav je dán historickým vývojem nájemního bydlení a také nevolí politických činitelů ke změnám v citlivé oblasti bydlení.

Cena za užívání nájemního bytu se liší na základě určitých faktorů. Pro ilustraci mezi ně patří poloha, kvalita bytu, velikost obytné plochy bytu a příslušenství, okolní vlivy, náklady na údržbu, výše daně z nemovitosti, výnos státních dluhopisů, inflace, legislativa, prodejní cena ostatních nemovitostí a další.

3.1 Vývoj nájemního bydlení v minulosti

Pro pochopení současné situace na trhu nájemního bydlení je více než vhodné seznámit se s historickým vývojem nájemního bydlení, s vývojem jeho regulace a bytovou politikou na území České republiky. Následující text přibližuje právní úpravy a kroky státu v oblasti bydlení s důrazem na nájemní sektor, tak, jak se vyvíjely v období od 19. století až do doby přijetí nyní platného zákona č.107/2006 Sb.

3.1.1 Období do roku 1938

V 19. století se v důsledku průmyslové revoluce a uvolnění feudálních vztahů začínají lidé ve velké míře stěhovat z venkova za prací do průmyslově orientovaných měst. Nadměrná poptávka a nedostatečná nabídka v kategorii levných bytů vedly ke zvyšování nájemného.

²⁹ VALENTOVÁ, Božena, KOHOUT, Jaroslav. Bydlení a bytová politika v Evropské unii. Praha : MMR ČR, 1997. 76 s. Str.35

³⁰ tamtéž

Nová výstavba bytů pro nízko příjmové domácnosti byla pro soukromé investory velmi neatraktivní a nebyla ani základním úkolem státu. Úroveň bydlení se výrazně zhoršila, byty byly často přeplněné a hygienicky nevyhovující. Se vzrůstající hrozbou radikalizace nemajetných vrstev se stát začíná postupně angažovat v oblasti bydlení. Za první zásah státu v oblasti bydlení na našem území se považuje právní norma z roku 1852 (z.č.253/1852 ř.z.), která umožnila zakládání svépomocných bytových družstev. Dalším významným krokem bylo schválení zákonů, které osvobozovaly výstavbu dělnických domů od daně a usměrňovaly výši nájemného formou omezení ročního výnosu z investovaného kapitálu. Počátkem 20. století lze v oblasti bydlení pozorovat přechod k přímým státním zásahům. V roce 1908 byl v rámci Ministerstva veřejných prací Rakouska-Uherska zřízen odbor bytové péče, který se stal první státní institucí, která se systematicky zabývala bytovou politikou.

První světová válka měla dopad nejen na ekonomickou a politickou situaci v Československu, ale projevila se také sociálními problémy, včetně potíží v bytové oblasti – v průběhu války byla téměř zastavena bytová výstavba, zvýšila se poptávka po bytech obzvláště v průmyslových centrech, v důsledku toho se zvyšovalo nájemné a přibývalo i neodůvodněných výpovědí nájemních smluv. „*V této době ustoupila legislativní úprava podpory staveb obytných domů represivním opatřením, mezi něž byla čítána i ochrana nájemníků, zahrnující pod svým pojmem též regulaci nájemného.*“³¹ V roce 1917 přikročilo Rakousko-Uhersko k zavedení nařízení o ochraně nájemníků.³² Po skončení války, v období první republiky, lze identifikovat tři hlavní oblasti zaměření bytové politiky:³³

- podpora výstavby nových bytů;
- ochrana nájemníků;
- regulace trhu s byty.

Vzhledem k tématu této práce bude dále podrobněji popsána zejména oblast ochrany nájemníků. Opatření na ochranu nájemníků byla zavedena již za 1. světové války a jejich součástí byla i regulace nájemného. V r. 1920 dosáhla ochrana nájemníků největšího rozsahu, tehdy pod ní spadaly téměř všechny tzv. staré domy³⁴. Zákon o ochraně nájemníků (z.č.

³¹ PELIKÁN, Vladimír. Bytová péče : a její provádění v ČSR. 1. vyd. Praha : Orbis, 1949. 512 s. Str.186

³² nař.č.34/1917 ř.z., nař.č.36/1917 ř.z. a nař.č. 21/1918ř.z.

³³ POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5. Str.245

³⁴ Výjimkou byly místnosti sloužící provozu živnostenského oprávnění k ubytování cestujících osob a železniční domy.

275/1920) vydaný v témže roce zavedl nově regulaci nájemného na základě tzv. základního nájemného (nájemné včetně vedlejších poplatků). V případě, že chtěl pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu, mohl tak učinit pouze se svolením soudu a z důvodů uvedených v zákoně. Od roku 1924 byl pak zákon několikrát novelizován a byly z něj postupně vyňaty např. čtyřpokojevé a větší byty, byty majetných nájemníků (jmění o hodnotě 1 mil. korun), podnájemy v obcích do 2000 obyvatel, později také třípokojevé byty, byty ve vlastnictví nebo správě státu, byty nájemníků s ročním příjmem vyšším než sto tisíc korun. V roce 1938 byly ze zákona vyjmuty i byty dvoupokojevé a byty nájemníků s ročním příjmem vyšším než 30 tisíc korun, resp. 18 tisíc korun, pokud měl nájemník zákonnou povinnost péče o výživu jiné osoby.

3.1.2 Období let 1938 - 1945

Obavy lidí před blížící se válkou a podepsání Mnichovské dohody v roce 1938 narušily rovnováhu na trhu bydlení. Zejména lidé z bohatších vrstev se začali stěhovat z měst a průmyslových oblastí. S příchodem Němců, kteří nejprve zabírali obydlí Židů a později i českého obyvatelstva, nastal problém nedostatečné nabídky volných bytů. Stavební aktivita nastartovaná Zákonem o stavebním ruchu z roku 1936 byla navíc nuceně utlumena, když Němci vydali vládní nařízení o všeobecném zákazu staveb (vl.n.č.166/1941Sb.). Nájemní bydlení mělo podle zákona č.66/1936 Sb. podléhat ochraně do poloviny roku 1940, jeho platnost však byla prodloužena o rok. Později se ochrana nájemníků vztahovala pouze na ochranu proti výpovědi. V době okupace neměli vlastníci domu možnost ovlivňovat výši nájemného. V roce 1939 byl totiž zřízen Nejvyšší cenový úřad, mezi jehož úkoly mimo jiné patřila i tvorba cen nájemného.

3.1.3 Období let 1945 - 1989

S koncem druhé světové války muselo Československo čelit otázce nedostatečného bytového fondu, a to z důvodu totálního zničení nebo závažného poškození značného množství bytů za války. Markantní byl tento problém zejména ve městech a v místech soustředění průmyslu, naopak ve vyprázdněném pohraničí byl nadbytek bytů, o které nikdo nejevil zájem. V poválečné době se tak hlavním úkolem bytové politiky stalo zajistit občanům dostatečný počet kvalitních bytových jednotek. V roce 1948, po komunistickém puči, se v oblasti bydlení začaly uplatňovat *„administrativně plánovací metody a opatření – například vyvlastňování pozemků, zabírání budov pro veřejné účely, regulace nájemného a regulace*

*trhu s byty, které měly zabránit snižování počtu bytů*³⁵. Soukromé vlastnictví prakticky zaniklo stejně jako některé typické rysy demokratického zřízení.

Zajištění dostupného bydlení pro domácnosti bylo základním cílem bytové politiky a povinností státu. V rámci této politiky přistoupil stát v r. 1948 (z.č.138/1948 Sb.) ke sledování počtu členů nájemních domácností, v závislosti na velikosti bytu a potenciálního dalšího vlastnictví bytu nájemníkem.

Sociální politika v letech 1948-1989 zastávala názor, že nájemní bydlení by mělo být přístupné všem pracujícím lidem a nájemné by mělo být na nízké úrovni. Byl zaveden administrativně-přídělový systém, v rámci něhož byly vedeny seznamy volných bytů až. Hlavními rozhodovacími orgány v oblasti nájemního bydlení byly národní výbory, jejichž pravomoc při nakládání s byty byla téměř neomezená – vedly pořadníky žádostí o byt, schvalovaly stěhování nájemníků, rozhodovaly o sloučení či rozdělení bytů apod.

Významné i pro současnou situaci v nájemním bydlení bylo vydání zákona 40/1964 Sb., občanského zákoníku, na základě něhož se prakticky zrušil institut nájemního práva, který byl nahrazen právem osobního užívání. Toto právo se sjednávalo na dobu neurčitou, mohlo být děděno a ochrana nájemníků dosahovala téměř takové výše jako u vlastnického práva. Majiteli tak náleželo pouze vlastnické právo k bytu, se kterým však nemohl nakládat podle svého.

3.1.4 Období po roce 1989

Po sametové revoluci bylo třeba znovu přizpůsobit zcela deformované hospodářství demokratickým principům. V rámci přechodu z centrálně plánované ekonomiky k tržní ekonomice bylo třeba nastavit vhodné transformační procesy. To se samozřejmě týkalo i oblasti bydlení. Pro obnovení soukromého vlastnictví byly vydány restituční zákony a domy (včetně všech nájemníků) byly navraceny zpět do rukou soukromých osob. Bytové domy ve vlastnictví státu byly převedeny bezplatně na obce a ty je postupně prodávaly nájemníkům, zpravidla pod cenou tak, aby se vyhnuly nákladné údržbě domů.

V oblasti nájemního bydlení byla nejdříve vydána novela Občanského zákoníku, zákon č.509/1991Sb. Tou bylo zrušeno právo osobního užívání a obnoven institut nájemní smlouvy, ovšem za zachování všech principů jako mělo právo osobního užívání. Nájemné bylo do r.1992 na úrovni cen roku 1964. Vyhláška MF č.176/1993 Sb. vymezovala dvě kategorie nájemného, smluvní a regulované. Regulace nájmu se týkala bytů postavených po r. 1993 s

³⁵ POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5. Str.252

účastí veřejných finančních prostředků a bytů postavených před rokem 1993. Novela této vyhlášky z roku 1995 pak zavedla možnost zvýšit nájemné na základě vývoje inflace z předcházejícího roku a podle velikosti obce. Další novely této vyhlášky³⁶ mírně zvyšovaly výši regulovaného nájemného. V roce 1999 byla schválena poslední novela, na základě které bylo zvyšování nájemného spojeno výhradně s růstem cen stavebních prací. Zásadním pro vývoj deregulace nájemného se stal návrh 14 senátorů na zrušení této vyhlášky k Ústavnímu soudu. Podle senátorů byla vyhláška v rozporu s Listinou základních práv a svobod – porušuje např. princip rovnosti subjektů a princip rovnosti vlastnického práva tím, že zvýhodňuje nájemníky v bytech s regulovaným nájmem a naopak znevýhodňuje jejich vlastníky. Vyhláška také omezovala, dle názoru některých senátorů, právo svobodně podnikat. *„Následovala neuvěřitelná rošáda, kdy Ústavní soud tuto vyhlášku zrušil, Ministerstvo financí vydalo místo ní tzv. cenový výměr (v podstatě totožného znění), Ústavní soud ho opět zrušil a to se opakovalo ještě několikrát. V průběhu těchto „výměn“ byl několikrát zpracován návrh nového zákona o nájmem, nikdy však v Poslanecké sněmovně neuspěl. V důsledku toho v ČR od roku 2003 chyběla právní norma upravující problematiku nájmu.“*³⁷

K prolomení právního vakua v oblasti regulace nájmu přispělo mimo jiné i jednání a precedentní rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva v kauze Hutten-Czapská³⁸.

Majitelka domu s regulovaným nájemným v Polsku podala stížnost na stát, protože zákony týkající se regulace nájemního bydlení jí znemožnily svobodně nakládat se svým domem. Soud uznal, že v Polsku jsou porušována práva majitelů domů, a přiznal Hutten-Czapské odškodnění. Polsko přitom muselo upravit své právní prostředí tak, aby byla zabezpečena Stížnost č.35014/97 ze dne 19. června 2006 rovnováha mezi vlastnickými právy majitelů a obecným zájmem společnosti. Pro Českou republiku to znamenalo možnost zvýšeného množství žalob ze stran majitelů domů. V roce 2006 schválil parlament zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který je platný až do současnosti.

3.2 Současná právní úprava

Tato subkapitola pojednává o dvou právních normách, jež ovlivňují trh s nájemním bydlením. První z nich je občanský zákoník, který upravuje zejména právní vztahy mezi nájemci a pronajímateli a druhý je deregulační zákon, na základě něhož probíhá deregulace.

³⁶ z.č.274/1995Sb. a z.č.86/1997Sb

³⁷ JAHODA, Robert, ŠPALKOVÁ, Dagmar. Analýza distribučních aspektů regulace/deregulace nájemného v ČR. Urbanismus a územní rozvoj. 1.1.2009, roč. XII, č. 4/2009, s. 28-37.

³⁸ Stížnost č.35014/97 ze dne 19. června 2006

3.2.1 Občanský zákoník

*„Základním pilířem právní úpravy nájmu bytu je občanský zákoník, který obsahuje v osmé části obecnou úpravu závazkového práva. Sem patří nájem věcí movitých i nemovitých. Sedmá hlava osmé části zahrnuje i obecnou úpravu nájmu (§663-§684).“*³⁹ Ta se dělí na tři oddíly, které se zabývají obecnými ustanoveními, nájmem a skončením nájmu. Oddíl čtvrtý pak obsahuje zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

Nájemní vztah vzniká nájemní smlouvou. *„Charakteristickými znaky nájemní smlouvy jsou užívání najaté věci, dočasnost a úplatnost tohoto užívání.“*⁴⁰

Pronajímatel tedy přenechává nájemci za úplatu (nájemné) byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Podle zákona musí být smlouva písemná a obsahovat zejména označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.

Nájemní smlouva zakládá práva a povinnosti jak pro nájemníka, tak pro pronajímatele. Jako nejdůležitější z povinností pro pronajímatele lze uvést povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Základní povinností nájemce je užívat řádně společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno. K absolutnímu ukončení vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem může dojít z několika důvodů:⁴¹

- Dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.
- Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán.
- Zničením (zánikem) bytu (pronajaté věci).
- Splynutím osoby nájemce a pronajímatele v jednu osobu.
- Výpovědí ze strany nájemce.
- Výpovědí ze strany pronajímatele.
- Smrtí nájemce bez přechodu nájmu bytu.

Lhůta pro výpověď nesmí být nikdy kratší než 3 měsíce a musí mít písemnou formu. Pokud dává výpověď pronajímatel, musí uvést přesný důvod výpovědi. Pronajímatel může

³⁹ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, NOVÁKOVÁ, Helena. Bydlení v nájemním bytě. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2000. 154 s. ISBN 80-7179-408-2. Str.2

⁴⁰ tamtéž

⁴¹ SELUCKÁ, Markéta. Nájem a podnájem bytu. 1. vyd. Brno : CP Books, a.s., 2005. 150 s. ISBN 80-251-0800-7. Str.37

vypovědět nájem pouze z důvodu uvedených v zákoně, a to bez přivolení soudu v případě (§711) :

a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;

c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;

e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba,

nebo s přivolením soudu v případě (§711a):

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;

b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;

c) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat, nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;

d) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

Soud v rámci svého řízení zkoumá, zdali skutečně existují důvody, které opravňují pronajímatele dát nájemci výpověď z bytu. Občanský zákoník byl novelizován v roce 2009, aby doplnil stávající deregulační zákon. Novela omezila možnost přechodu nájmu bytu v případě smrti nájemce, zavedla povinnost evidovat počet osob v bytě a určila přísnější podmínky pro převod bytu.

3.2.2 Deregulační zákon

V roce 2006 byl schválen zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, jinak též deregulační zákon, kterým se s platností od 1.1.2007 započal proces deregulace nájemného. Účelem zákona bylo do konce roku 2010 uvolnit regulované nájemné na úroveň přibližující se tržním cenám a umožnit tak 2011 by měla výše nájmu záviset pouze na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem.

Deregulace byla původně plánována na období 4 let, do konce roku 2010. Z důvodu probíhající ekonomické recese, kdy se domácnosti mohou snadno dostat do složitých sociálních situací, a také z důvodu rychlého růstu cen nemovitostí ve velkých městech v předešlém období, který se odrazil na růstu cílového nájemného, byla v roce 2009 schválena novela zákona č.150/2009 Sb. Tato novela prodloužila proces deregulace nájemného do konce roku 2012 ve všech krajských městech, s výjimkou Ostravy a Ústí nad Labem, a v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999.

Zákon se vztahuje na všechny byty s výjimkou bytů:

a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty;

b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů;

c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů;

d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace;

e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

Zákon uvádí způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného. Oba tyto údaje pro každý rok spolu s dalšími údaji pro výpočet těchto hodnot vyhláší MMR formou sdělení ve Sbírce zákonů. Způsob výpočtu cílové hodnoty měsíčního nájemného a maximálního přírůstku měsíčního nájemného je uveden v Příloze 1.

Pronajímatel může zvýšení nájemného uplatnit jednou ročně. Rozhodnutí o zvýšení musí nájemník obdržet písemnou formou a navýšení začíná platit 3 měsíce po jeho obdržení.

4 REGULACE NÁJEMNÉHO

Regulace nájemného je nejen v ČR velmi diskutované téma, vede k častým střetům mezi nositeli levicových a pravicových politických názorů. Ekonomové všech směrů se však majoritně shodují na nevhodnosti používání regulace jako způsobu k zajištění bydlení občanům. Švédský ekonom Assar Lindbeck se o ní vyjádřil takto: „Regulace nájemného je v mnoha případech spolu s kobercovým bombardováním tou nejefektivnější cestou jak zničit město“.⁴² Držitel Nobelovy ceny za ekonomii Gunnar Myrdal prohlásil: „Regulace nájemného v některých západních zemích je možná nejhorší případ chabého plánování vlád, které postrádají odvahu a vizi“.⁴³ Další ekonom Paul Krugman vidí regulaci následovně: „Velká posvátná kráva – regulace nájemného – je učebnicový příklad ekonomické stupidity“.⁴⁴

V případě regulace nájemného omezuje stát zákonem, případně jiným předpisem, část trhu s nájemním bydlením, zpravidla se jedná o pronajímatele. Tato omezení mohou mít formu cenového stropu nebo právních regulí, či kombinaci obou. K omezení přistupuje stát z několika důvodů. Především si klade za cíl zpřístupnit bydlení méně movitým domácnostem a ochránit nájemníky před případným monopolním postavením pronajímatele. V současné době a v podmínkách českého prostředí se však především první důvod mívá účinkem, neboť sektor nájemního bydlení je deformován smlouvami na dobu neurčitou, vzniklými v minulosti, kdy regulaci podléhaly všechny byty bez ohledu na výši příjmů či stav domácnosti. Regulace nájemného takto velmi významně přispívá k nadspotřebě bydlení, když někteří nájemci užívají větší byt než potřebují, jiní, i když bydlí ve vlastním bytě či domě, si nechávají byt pro své potomky apod.

Dříve, než bude blíže popsána problematika regulace nájemného, je vhodné se seznámit s principy, na základě nichž je regulace uplatňována, tedy s principy cenové regulace obecně a blíže pak s regulací cen formou cenového stropu.

4.1 Cenová regulace

„Regulace je obecně definována jako zavedení určitých pravidel vládou, opírající se o využití sankcí, které mají vést ke změně ekonomického chování jednotlivců a firem v soukromém sektoru. Existuje mnoho regulatorních nástrojů nebo cílů. Mezi nejčastěji užívané

⁴² BLOCK, Walter. Library of Economics and Liberty [online]. 2. 2008 [cit. 2010-03-14]. Rent control. Dostupné z WWW: <http://www.econlib.org/library/Enc/RentControl.html#lfHendersonCEE2-145_footnote_nt388>.

⁴³ tamtéž

⁴⁴ tamtéž.

patří ceny, výstupy, míra návratnosti (v podobě zisku, marže nebo provize), zveřejňování informací, norem a stropy vlastnictví.“⁴⁵

Regulaci může podléhat široké spektrum aktivit a může být uplatňována mnoha způsoby. Na jejich základě lze rozčlenit regulaci do tří kategorií:

- ekonomickou - jedná se o aktivitu státu přímo v tržním prostředí - především regulaci cen, regulaci finančního trhu, ochranu hospodářské soutěže, regulaci podmínek vstupu na trh a výstupu z něj a také aktivitu státu v podnicích vlastněných státem;
- sociální – zahrnuje činnost státu zaměřenou na ochranu zdraví, bezpečnosti, životního prostředí a zájmů spotřebitelů, pracujících atd.;
- administrativní – jedná se o procesy, v rámci nichž shromažďuje státní aparát

informace různého druhu, zahrnuje všechny administrativní procesy – tzv. byrokracie. Vzhledem k tématu práce, jímž je deregulace nájemného, bude dále rozebírána pouze regulace ekonomická, konkrétně regulace cen.

Cenovou regulací se rozumí způsob stanovování cen vládní organizací, právními nařízeními či řídicími orgány. Cenovou regulaci je možno provádět stanovením minimálních nebo maximálních cen, usměrněním cen nebo zavedením cenového moratoria. Cenová regulace se v ČR týká velmi vysokého procenta zboží a služeb – *„z položek, na nichž ČSÚ sleduje ukazatel vývoje spotřebitelských cen, podléhá cenové regulaci v běžných cenách cca 23,7 % zboží a služeb“*.⁴⁶

Regulace nájemného probíhá v ČR formou stanovování maximálních cen. Po skončení procesu deregulace se počítá s usměrňováním maximálních cen pomocí ukazatele místně obvyklého nájemného. Tento způsob regulace je mírnější než první uvedený, jelikož výši cen nestanovuje přímo zákon, ale je umožněn volný pohyb cen v rámci zákonem stanovených pravidel. *„Věcné usměrnění cen je pružnější forma regulace, neboť je schopna zohlednit místní a jiné podmínky konkrétního dodavatele a diferencovat podle toho ceny.“*⁴⁷

Jeho nevýhodou oproti formě regulace maximální cenou je zvýšená administrativní zátěž. V této subkapitole je dále popsána pouze regulace stanovením maximálních cen, protože

⁴⁵ KHEMAN, R. S.; SHAPIRO, D. M. . *Glossary of Industrial Organisation Economics and Competition Law* [online]. Paris, France : OECD, 1993, 17.3.2002 [cit. 2010-03-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.oecd.org/dataoecd/8/61/2376087.pdf>>. Str.73 vlastní překlad

⁴⁶ *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2.3.2010 [cit. 2010-03-12]. Vývoj a současný rozsah cenové regulace. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/cenova_regulace_cr_53558.html>.

⁴⁷ KHEMAN, R. S.; SHAPIRO, D. M. . *Glossary of Industrial Organisation Economics and Competition Law* [online]. Paris, France : OECD, 1993, 17.3.2002 [cit. 2010-03-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.oecd.org/dataoecd/8/61/2376087.pdf>>. Str.73 vlastní překlad

právě ta je podstatná pro současnou regulaci nájemného. Zavedení maximálních cen státem je omezení formou administrativně vytvořeného cenového stropu. Úředním rozhodnutím je určena nejvyšší možná cena, za kterou lze zboží prodávat. Tato cena bývá zpravidla pod úrovní tržní ceny, což zkresluje její vypovídací hodnotu. Cena je totiž nositelem informace o situaci na trhu, resp. o preferencích spotřebitelů. Zároveň poskytuje podněty pro nabídkovou stranu, čímž dochází k efektivní alokaci zdrojů.

Ve chvíli, kdy je zaveden cenový strop, stane se zboží dostupnějším a mnoho lidí začne poptávat více statků. Toto množství je podstatně větší než to, které by poptávali v situaci bez regulace. Vzniká tak převis poptávky, který však nevede k navýšení nabídky tak, jak by se to dělo na neregulovaném trhu. Prodejci nejsou motivováni, protože neinkasují požadovaný zisk. Zboží se tak stává nedostatkovým a dochází k mnoha negativním jevům. Lidé jsou ochotni nést nepeněžní náklady, obzvláště obětují svůj čas například čekáním v dlouhých frontách, které se tvoří následkem nadměrné neuspokojené poptávky. Současně hrubne chování zákazníků i prodejců a kvalita prodávaných statků se snižuje. Dále existují řady protekčních zákazníků, kteří mají osobní kontakt s prodejci, a také vzniká prostor pro úplatky. Někteří podnikaví jedinci se snaží obohatit nelegální cestou tak, že nabízejí zboží za vyšší cenu na černém trhu.

Zavedení cenového stropu zdůvodňují vlády nutností chránit zájmy spotřebitelů, zejména sociálně slabší skupiny obyvatelstva, a to především u statků uspokojujících základní potřeby. Ve skutečnosti však existence cenového stropu vede k narušení tržních principů tím, že neumožňuje automatické vyčištění trhu, a tak brání optimální alokaci zdrojů. V důsledku je efekt, který tvůrci regulace zamýšleli, opačný – diskriminovány jsou skupiny lidí, které měly být chráněny. Nedostává se jim požadovaného statku, nebo pokud se ocitnou na neregulovaném trhu, jsou nuceni si koupit zboží za vyšší ceny. Tento agresivní způsob státní intervence je zásahem do konkurenčního prostředí, který však nikdy dlouhodobě nevede k nízkým cenám na trhu. Dlouhodobou regulací vznikají sociální a rozpočtové problémy, které mohou vyústit až v hospodářskou krizi. Regulace je snahou vlády mít pod kontrolou daný trh, je prosazována státní mocí a státní mocí napomáhá – vznikají regulační úřady a bují byrokracie, trh je závislý na konání vybrané skupiny osob (úředníků). Regulace cen je politicky podmíněnou snahou získat kontrolu nad cenami v určité oblasti a za pomoci nich získat přízeň voličů.

4.2 Typy regulace nájemného

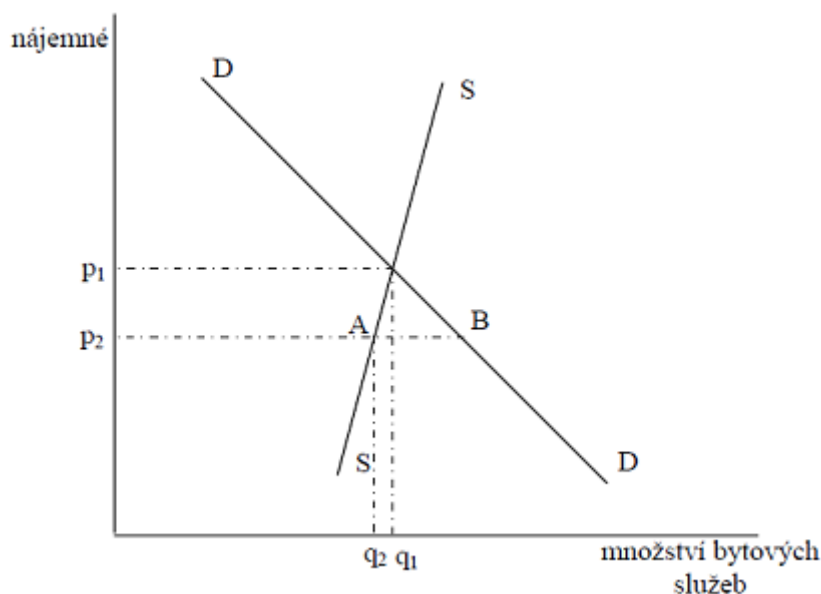
Obecně se rozlišují dva typy regulace nájemného. *Regulací nájemného první generace*, která je prováděna např. v České republice, se rozumí nastavení cenového stropu, který je pod úrovní tržního nájemného. Podle Linda⁴⁸ je regulaci nájemného první generace možno definovat těmito způsoby:

- Nominální zmražení nájemného;
- Takový vývoj nominálního nájemného, jenž vede k poklesu reálného nájemného (po započítání inflace);
- Takový vývoj nominálního nájemného, který vede k poklesu reálného nájemného nebo kdy zůstává nominální nájemné hluboko pod úrovní tržního nájemného.

Důsledky regulace nájemného v krátkém období ukazuje graf č. 7. Rovnováhu na trhu s nájemním bydlením při množství q_1 a nájemném p_1 je narušena administrativním snížením nájemného na úroveň p_2 . V té chvíli se sníží množství nabízených služeb na q_2 , poněvadž někteří pronajímatelé se z důvodu neatraktivnosti tohoto sektoru stáhnou z trhu nájemního bydlení a budou využívat své prostory jiným způsobem. Poptávající při ceně p_2 však požadují větší množství bydlení, a to na úrovni bodu B. Na trhu pak vzniká neuspokojená poptávka o velikosti AB.

⁴⁸ LIND, H. 2001. *Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis*, převzato z: LUX, Martin. *Standardy bydlení 2003/04 : bytová politika v ČR : efektivněji a cíleněji*. Praha : Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 8073300559. Str. 33

Graf 7: Důsledky regulace nájemného na trhu s nájemním bydlením



Zdroj: Lux, M: Mikroekonomie bydlení

Regulace nájemného zanechává v ekonomice mnoho negativních efektů, ovlivňuje trh nejen nájemního bydlení, ale i trh s bydlením obecně, pracovní trh a sociální prostředí.

V hodnotící zprávě Evropské komise z roku 2002 se objevuje tato kritika regulace:

„neumožňuje přiblížení k tržní ceně, omezuje flexibilitu pracovní síly a odrazuje investory od bytové výstavby“.⁴⁹ Dopady regulace jsou popsány podrobněji v samostatné subkapitole.

*„Regulace nájemného druhé generace je jakákoliv regulace nájemního trhu, která nesplňuje definici regulace nájemného první generace.“*⁵⁰ Může tedy existovat škála způsobů, jak

nájemné regulovat. Pro tento typ regulace je typické, že pronajímatel uzavírá svobodně smlouvu s nájemcem za existence určitých pravidel. Pro pronajímatele je tento typ regulace pružnější a poskytuje jim větší možnost vlastního rozhodování při výběru nájemníka i stanovování výše nájemného. Tento způsob regulace je již dlouhou dobu uplatňován ve většině západoevropských zemí. Následující text krátce přibližuje regulaci ve vybraných evropských státech:

Německo – Na úrovni obcí se na základě uzavřených nájemních smluv na volném trhu zjišťuje tzv. místně obvyklé nájemné (MON). Tento ukazatel určuje částku, za kterou je možné na volném trhu v daném místě a za běžných tržních podmínek pronajmout

⁴⁹ HAVLÍČEK, Ladislav. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2003 [cit. 2010-02-22]. Regulace nájemného a vstup České republiky do EU. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Havlicekpdf.pdf>>.

⁵⁰ LUX, Martin, et al. *Standardy bydlení 2003/04 : Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji*. 1. Praha : Sociologický ústav AV ČR, 2004. 176 s. ISBN 80-7330-055-9. Str.33

porovnatelný byt. Pronajímatel je pak při uzavírání nové smlouvy omezen výší tohoto ukazatele a koeficientu maximálního povoleného růstu nájemného. Přesto je uzavřená smlouva výsledkem jeho dohody s nájemníkem. Systém místně příslušného nájemného je dále využíván například ve Francii.⁵¹

Švýcarsko – Systém nájemního bydlení v této zemi je založen na principu nákladového nájemného. Jedná se o princip, který je kompromisem mezi tržním a nákladovým nájemným – „*pronajímatel musí prokázat, že stanovené nájemné slouží ke krytí jeho nákladů*“.⁵² Výše maximálního čistého výnosu je stanovena ve výši úrokové sazby z hypotečních úvěrů a navýšena o 0,5 procentního bodu.

Nizozemí – „*Systém regulace druhé generace se zde opírá o sadu relativně komplexních tabulek maximálního nájemného, které mají, alespoň od určité míry, odrážet tržní nabídku a poptávku.*“⁵³

Švédsko – Nájemní bydlení ve „*státě blahobytu*“ je založeno na principu tzv. srovnatelného nájemného a na principu kolektivního nákladového nájemného. Obzvláště druhý princip se dá označit za nejkontroverznější systém nájemného druhé generace - úhrn z výnosů bytů, které patří Obcím bytovým společnostem (OBS), musí pokrýt provozní a pořizovací náklady.⁵⁴ „*Vzhledem k tomu, že nájemné v bytech OBS má být předlohou pro soukromý sektor, tak dochází k paradoxnímu jevu, čím více staví a čím hůře hospodaří místní OBS, tím vyšších výnosů dosahují soukromí vlastníci, leckdy vyšších, než v jiných zemích EU.*“⁵⁵

Ačkoliv se systémy regulace nájemného druhé generace oproti regulaci první generace jeví pro trh s nájemním bydlením jako přijatelnější, i tak s sebou nesou jisté nevýhody. Jedná se zejména o administrativní náklady. V systému německém a nizozemském vznikají dodatečné náklady při zjišťování výše tržního nájemného v bytech a při sestavování tabulek, ve švýcarském systému je třeba hradit náklady soudů při rozhodování o oprávněnosti nákladů. Švýcarský systém vázaný na úrokovou míru hypotečních úvěrů může přinášet výkyvy výše

⁵¹ SUNEKA, Petr. *Deregulace nájemného, adresný příspěvek na nájemné* [online]. Praha. Praha : Sociologický ústav AV ČR, [2002] [cit. 2010-02-21]. Dostupný z WWW:

<http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/konf_vse.pdf>.

⁵² LUX, Martin, et al. *Standardy bydlení 2003/04 : Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji*. 1. Praha : Sociologický ústav AV ČR, 2004. 176 s. ISBN 80-7330-055-9. Str.33

⁵³ ZIKA, Martin. *Deregulaci nájmů se nevyhneme, říká Martin Lux III* : <http://www.penize.cz/16730-deregulaci-najmu-se-nevyhneme-rika-martin-lux-iii> [online]. 2004 [cit. 2010-02-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/16730-deregulaci-najmu-se-nevyhneme-rika-martin-lux-iii>>.

⁵⁴ LUX, Martin, et al. *Bydlení - věc veřejná*. Praha : Slon, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1. Str. 116

⁵⁵ AXAMIT, Robert. *Nájemné, Švédsko a co s tím?* [online]. 2004 [cit. 2010-02-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.blisty.cz/art/17578.html>>.

nájemného. Například je možné, že v době zvýšené poptávky po bydlení inkasují majitelé domů menší výnos. Švédský systém kolektivního nákladového nájemného nemá žádné větší dodatečné administrativní náklady, jeho nedostatky však byly popsány výše.

Obecně lze konstatovat, že nájemné v systému druhé generace, ačkoliv jistým způsobem regulované, se dlouhodobě rovná tržnímu. Vzhledem k notné příjmové diferenciaci se mohou některé, zejména sociálně slabší domácnosti ocitnout v situaci, kdy je nájemné pro ně neúnosné. Pak pro stát vyvstává otázka, jak zajistit přijatelné bydlení pro tyto nájemníky, zda např. zavést sociální příspěvek na nájemné nebo financovat sociální bydlení. Těmito příspěvky z veřejných zdrojů však stát ani zdaleka nedotuje nájemní bydlení tak, jako v případě regulace nájemného první generace. Možnosti podpory budou v této práci popsány dále.

Nájemné druhé generace je systém na úrovni mezi regulací nájemného první generace a tržním nájemným. Stát neurčuje administrativně výši nebo maximální růst nájemného, zabývá se pouze definováním ochranných opatření pro trh tak, aby majitelé bytů nemohli náhle a prudce zvyšovat nájemné za účelem vyššího zisku. Oproti čistě tržnímu systému nájemného se systém regulace druhé generace vyznačuje tím, že stát je schopen zabezpečit nájemníkům bydlení za cenu, kterou nevychylují poptávkové šoky.

4.3 Dopady regulace nájemného

Jak již bylo zmíněno výše, trh s nájemním bydlením je provázán s mnoha dalšími trhy, v největší míře se jedná o trh s vlastnickým bydlením. Regulace nájemného, tak jak ji známe z českého prostředí, nejen skrz tyto trhy pak působí na hospodářství celé země.

4.3.1 Vliv na nabídku regulovaného nájemního bydlení

Administrativním určením hranice maximálního nájemného, která je obvykle hluboko pod úrovní nákladů, dochází k několika negativním efektům ze strany vlastníků bytů či nájemních domů. Z důvodu nedostatku finančních prostředků pronajímatelů dochází k následujícím jevům:

Zanedbání údržby

Regulované nájemné se zpravidla nerovná úrovni nákladů prosté reprodukce, jsou známy případy, kdy bývá až pod úrovní provozních nákladů. V takovéto situaci by byl majitel nucen dotovat nájemníky ve své nemovitosti. Soukromí majitelé zpravidla nemají dostatečný příjem a ani motivaci, aby hradili pravidelnou údržbu bytu, ze kterého nemají postačující zisk. Ze

stran obcí může existovat alespoň minimální snaha pečovat o svůj bytový fond, ovšem za finance z obecních rozpočtů, tzn. na úkor občanů nebydlících v obecních bytech.

Zanedbáváním pravidelné údržby a investic do rekonstrukcí a renovací bytový fond rychlým tempem zastarává a celkově se zhoršuje jeho technický stav. „*Fakticky se tak vytváří vnitřní dluh národního hospodářství, protože požadované opravy a investice budou muset být někdy v budoucnu provedeny, ovšem častokrát za mnohem vyšších nákladů.*“⁵⁶ V extrémním případě může dojít až k úplné devastaci domu, a tedy k úbytku bytového fondu.

Omezení investic do výstavby nových domů

Jakýkoliv segment trhu, který není alespoň minimálně ziskový, nepřitahuje investiční aktivitu a stejně tak je tomu i v případě regulovaného nájemního bydlení. Ačkoliv na nově stavěné byty se v České republice regulace nájemného nevztahuje, jistý negativní dopad na investice regulace má. Regulované nájemné, i pokud není uvaleno na novou výstavbu, odrazuje soukromé investory od pronájmu bytů, jelikož po nájmech v nových bytech není ve většině měst dostatečná poptávka. Nájemní byty musejí být postaveny z veřejných prostředků, čímž znemožňují realizaci jiných plánů v zájmu prosperující ekonomiky. Dále existuje skupina společností či jednotlivých vlastníků, kteří by byli ochotni investovat do výstavby nových nájemních domů, kvůli dlouhotrvající regulaci nájemného v jejich nemovitostech na ni ovšem nemají dostatečný kapitál.

Odchod ze sektoru nájemního bydlení

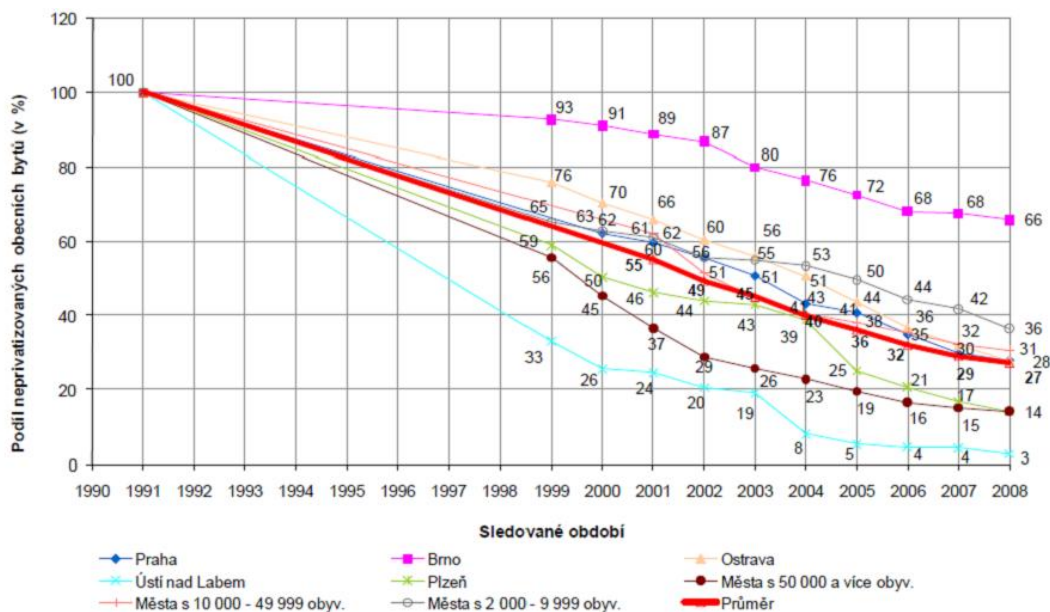
Vlastníci bytů s regulovaným nájemným, pokud v dlouhodobém horizontu nevykazují zisk, mají tendenci vymanit se ze sektoru nájemního bydlení. Zákony na ochranu nájemníků jsou sice v České republice silné a pro pronajímatele je obtížné vypovědět smlouvu, i přesto se majitelé snaží převést svou nemovitost do jiného, ziskového sektoru nebo se jí úplně zbavit. Může jít o změnu předmětu podnikání na pronájem nebytových prostor nebo převod bytu do osobního vlastnictví stávajícím nájemníkům. Převod do osobního vlastnictví v České republice probíhal od 90. let formou privatizace, když obce neměly dostatek zdrojů na financování oprav a údržby svých domů. Množství bytů, které byly tímto způsobem vyňaty z

⁵⁶ ZAJÍČEK, Miroslav; ŠEVČÍK, Miroslav; ZEMAN, Karel. *Regulace nájemného - politicky motivovaná nespravedlnost*. Praha : Oeconomica, 2009. 116 s. ISBN 80-245-1536-6. Str. 39

trhu nájemního bydlení, je značné: „V roce 1991 bylo v ČR asi 1,5mil. nájemních bytů, nyní jich zbylo kolem 850 000 (z toho asi 700 tisíc na regulovaném trhu).“⁵⁷

Procentuální úbytek obecního bytového fondu do roku 2008 ve vybraných městech⁵⁸ ukazuje následující graf.

Graf 8: Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991 – 2008



Zdroj: UUR

Dalším negativním dopadem regulace, omezujícím nabídku na trhu regulovaného bydlení je pronájem bytů tzv. „na černo“. Neuspokojená poptávka způsobená regulací nájemného má za následek vznik vedlejšího trhu, na němž se pronajímají regulované byty nelegální cestou. Nájemci obecních bytů drží své regulované byty, v nichž již nebydlí, a pronajímají je za cenu vyšší než regulované nájemné. Vyšší cenou si kompenzují riziko možnosti, že je pronajímatel vykáže z pronajímaného bytu. Příjem z nezákonného pronájmu navíc není zdaňován.

MMR provedlo v roce 2003 dotazníkové šetření nájemního sektoru. Oslovilo 300 největších obcí, v nichž se nachází naprostá většina nájemních bytů. Vyplněný dotazník

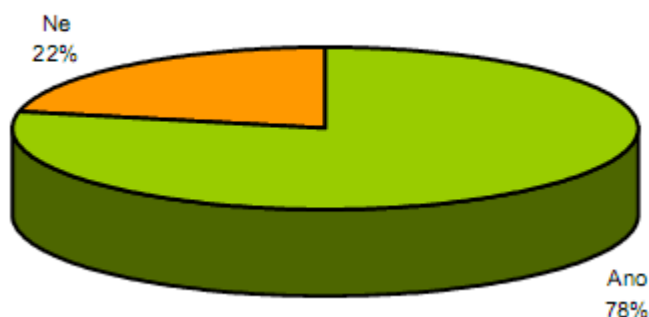
⁵⁷ ZAJÍČEK, Miroslav; ŠEVČÍK, Miroslav; ZEMAN, Karel. *Regulace nájemného - politicky motivovaná nespravedlnost*. Praha : Oeconomica, 2009. 116 s. ISBN 80-245-1536-6. Str. 39

⁵⁸ BURDOVÁ, Blanka, et al. *Ústav územního rozvoje* [online]. 2009 [cit. 2010-02-23]. Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2007, 2008). Dostupné z WWW: <<http://www.uur.cz/default.asp?ID=3446>>.

zaslalo zpět celkem 274 obcí, z nichž 215 obcí potvrdilo existenci černého trhu v nájemním sektoru na svém území, 44 obcí označilo vliv černého trhu s nájemními byty jako citlivý problém a pouhých 59 z těchto 274 obcí uvedlo, že černý trh s nájemními byty v obci neexistuje.⁵⁹

Uvedená situace je přehledně znázorněna v grafu č.9:

Graf 9: Existence problému pronájmu obecních bytů tzv. „na černo“ ve vybraných obcích v roce 2003



Zdroj: dotazníkové šetření MMR

4.3.2 Dopady na uživatele nájemních bytů

Jako každý umělý zásah do tržního hospodářství má i regulace vliv nejen na ekonomiku, ale také na občany, na společnost. V době, kdy byla zaváděna regulace nájemného, byla argumentem pro její zavedení ochrana nájemníků proti nepřiměřenému zvyšování nájemného ze strany majitelů bytů. Bytová politika především v období komunismu si kladla za cíl zajistit levné a kvalitní bydlení pro všechny své občany. Právě v této době dosáhla regulace své nejextrémnější podoby. I v dnešní době je cílem bytové politiky zajistit přiměřené bydlení všem občanům. Tohoto úmyslu však není cenovou regulací možno docílit.

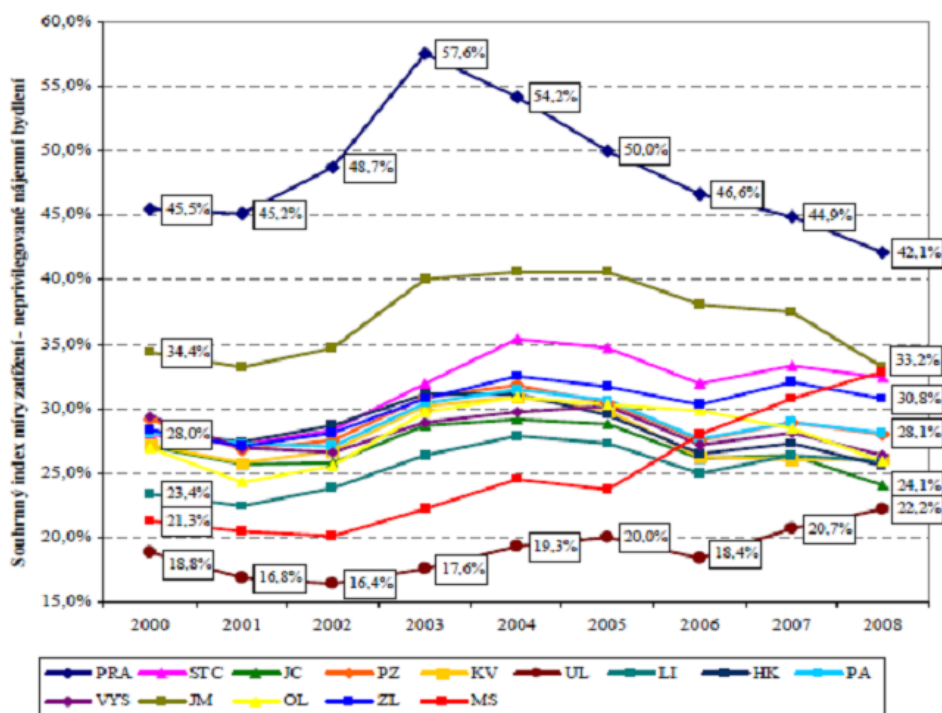
Regulace nájemného tak, jak je uplatňována v českých podmínkách, tzn. regulace všech bytů kromě nově postavených nebo nově pronajatých, zajišťuje všem nájemníkům zvýhodněnou cenu za bydlení bez ohledu na jejich příjem nebo statut domácnosti. Na tuto situaci doplácí zejména jednotlivci či rodiny vstupující na trh s bydlením, kteří pokud hledají nájemní bydlení, jsou závislí na nabídce bytů s tržním nájemným. Domácnosti užívající byt s regulovaným nájmem naopak v některých případech využívají bytů prostornějších, než by

⁵⁹ *Krajská organizace SON Liberec* [online]. 2003 [cit. 2010-02-24]. Černý trh s nájemními byty. Dostupné z WWW:<http://www.liberec.son.cz/prvni_pomoc/vyhlasaky_a_zakony/vecny_navrh_zakona_o_najemnem/CernyTrhObce.htm>.

odpovídalo jejich potřebám, nebo je nechávají prázdné pro budoucí potřebu, a to pouze z důvodu nízkých nákladů na tuto formu bydlení. Regulované byty bývají nově přidělovány pouze administrativně na základě pořadníků, což dává prostor ke korupci ve veřejné správě. Lidé vstupující na trh s bydlením, tedy zejména mladé domácnosti, by měli být cílem podpory.

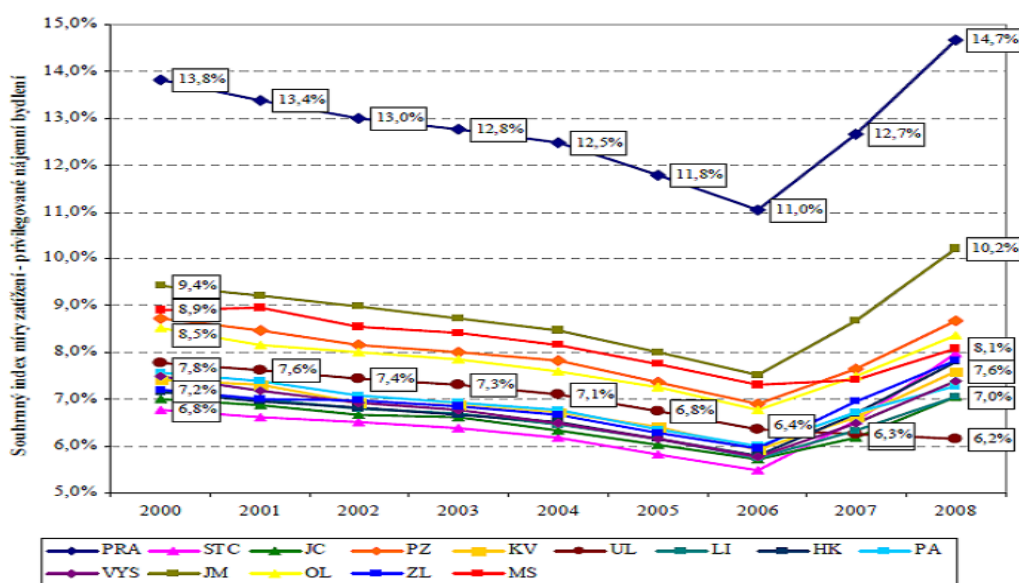
Vysoké rozdíly mezi výší regulovaného a tržního nájemného je naopak neúměrně zatěžují, oproti domácnostem bydlícím v regulovaném nájmu. Pro srovnání výdajů na bydlení domácností v obou typech nájemního bydlení ukazují následující grafy index míry zatížení (konstruován jako podíl měsíčního nájmu na měsíčním čistém příjmu) v jednotlivých krajích ČR. Z nich je možné názorně vysledovat enormně vysoké zatížení domácností v bytech s tržním nájmem ve srovnání s bydlením podporovaným státem.

Graf 10: Souhrnný index míry zatížení tržním nájmem v letech 2000 – 2008 (60 typů domácností)



Zdroj : IRI, Regionální statistika cen práce, ČSÚ, vlastní výpočty, In Lux, M., et al: Zmapování vývoje regionálních disparit ve finanční dostupnosti bydlení

Graf 11: Souhrnný index míry zatížení regulovaným nájmem v letech 2000 – 2008 (60 typů domácností)



Zdroj: IRI, Regionální statistika cen práce, ČSÚ, vlastní výpočty, In Lux, M., et al: Zmapování vývoje regionálních disparit ve finanční dostupnosti bydlení

Některí mladí lidé z obavy, že budou nuceni platit vysoký tržní nájem, raději zůstávají v bytech se svými rodiči nebo jinými příbuznými. Zpomaluje se tak jejich pracovní mobilita, a tudíž i možnost jejich profesionálního a kariérního růstu. V těchto podmínkách je také velmi složité založit rodinu, ať již z nedostatku prostoru nebo z obavy ze zhoršení vzájemných vztahů.

Podle analýzy MMR „Deformace v oblasti nájemního bydlení“ žije v ČR „cca 430 tis. samostatně hospodařících domácností ve společném bytě s jinou domácností. Cca 2/3 z nich jsou „nechtěná“ soužití - tzn. že zhruba 300 tis. domácností by dala přednost samostatnému bytu“.⁶⁰

Státem vynucený zásah do práv jednotlivců, konkrétně omezení práva svobodného podnikání a svobodného nakládání se svým majetkem, vede ke sporům soukromých majitelů regulovaných domů se státem, různými zájmovými skupinami a v extrémním případě i se samotnými nájemníky. Jsou známy případy, kdy se pronajímatel snaží všemi možnými (a místy i nelegálními) způsoby, vymanit z tohoto nedobrovolného vztahu. Existuje zde souvislost se zanedbáváním péče o bytový fond, která by měla být částečně i povinností majitele, který však není schopen svůj dům udržovat, aniž by se dostal do ztráty. Spory se státem v případě majitelů domů, nejen českých, ale také např. polských, vedou až ke

⁶⁰ Deník veřejné správy [online]. 1998 [cit. 2010-03-30]. Deformace nájemního bydlení. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=425&hledej=jv>>.

stížnostem k Evropskému soudu pro lidská práva. Ten již vydal precedenční rozhodnutí v oblasti regulace nájmného, když přiznal majitelce nájmního domu v Polsku finanční náhradu. V současné době čeká na verdikt soudu zhruba 5500 majitelů domů kvůli regulaci nájmného o mnohamiliardové odškodné.⁶¹

4.3.3 Vliv na trh s vlastnickým a neregulovaným nájmním bydlením

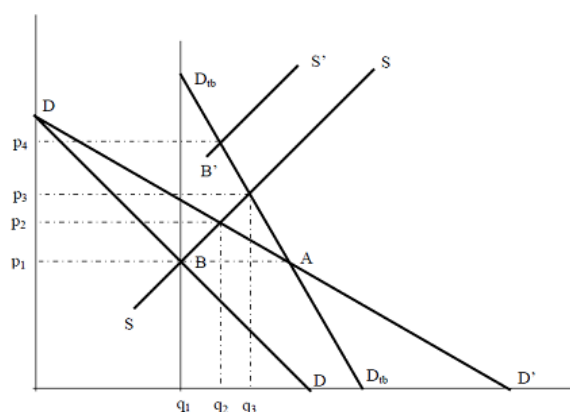
Regulace trhu s nájmním bydlením velmi výrazně narušuje i neregulovanou část trhu a má také dopad na bydlení vlastnické.

Nájmní bydlení

V předchozím textu byl naznačen dopad zavedení regulace nájmného na trh. Vzniklý převis poptávky, tak jak jej naznačuje graf č.7, by byl v situaci bez cenové regulace vyřešen navýšením ceny nájmu. Pokud však stát reguluje nájmné pouze v některých bytech (obvykle se regulace netýká nových bytů), vznikají paralelně dva trhy, jeden privilegovaný s regulovanými cenami a druhý s cenami tržními. V regulovaném prostředí je nabídka omezena množstvím regulovaných bytů, a je tudíž uspokojena pouze část poptávajících domácností. Ta část domácností, která nedosáhla na levné bydlení s regulovanými nájmy, se přesune na trh s neregulovaným nájmním bydlením. Poptávka na tomto trhu je méně elastická, protože bydlení je jednou ze základních potřeb a domácnosti hledající bydlení na neregulovaném trhu jsou méně citlivé na změnu ceny. Na zvýšenou poptávku na tomto trhu reaguje nabídková strana navýšením cen nad rovnovážnou úroveň. Tuto situaci lze pozorovat v grafu č. 8. Vznikají tak dvě rovnováhy, jedna pro tzv. privilegované bydlení, za nájmy na úrovni ceny p_1 a množství q_1 , a druhá, těch, jejichž poptávka nebyla uspokojena na prvním trhu za cenu p_3 . Součet dvou poptávek po bydlení dává vzniknout celkové poptávce na trhu s nájmním bydlením, v jejímž střetu s celkovou nabídkou se nachází tržní rovnováha, za cenu (p_2), která by byla na trhu, jenž by nepodléhal cenové regulaci. Z grafu lze názorně vidět, že rovnovážná cena p_2 na neregulovaném trhu je v případě regulace vyšší, než kdyby trh zůstal bez vnějších zásahů. Právě domácnosti bydlicí v této části trhu jsou regulací zasaženy.

⁶¹ *iHned.cz* [online]. 8.2.2010 [cit. 2010-02-26]. Jak se soudí Češi ve Štrasburku? Méně než dříve. Dostupné z WWW: <<http://domaci.ihned.cz/c1-40417790-jak-se-soudi-cesi-ve-strasburku-mene-nez-drive>>

Graf 12: Důsledky specifické regulace nájemného na trh s bydlením



Zdroj: Lux, M.: Mikroekonomie bydlení

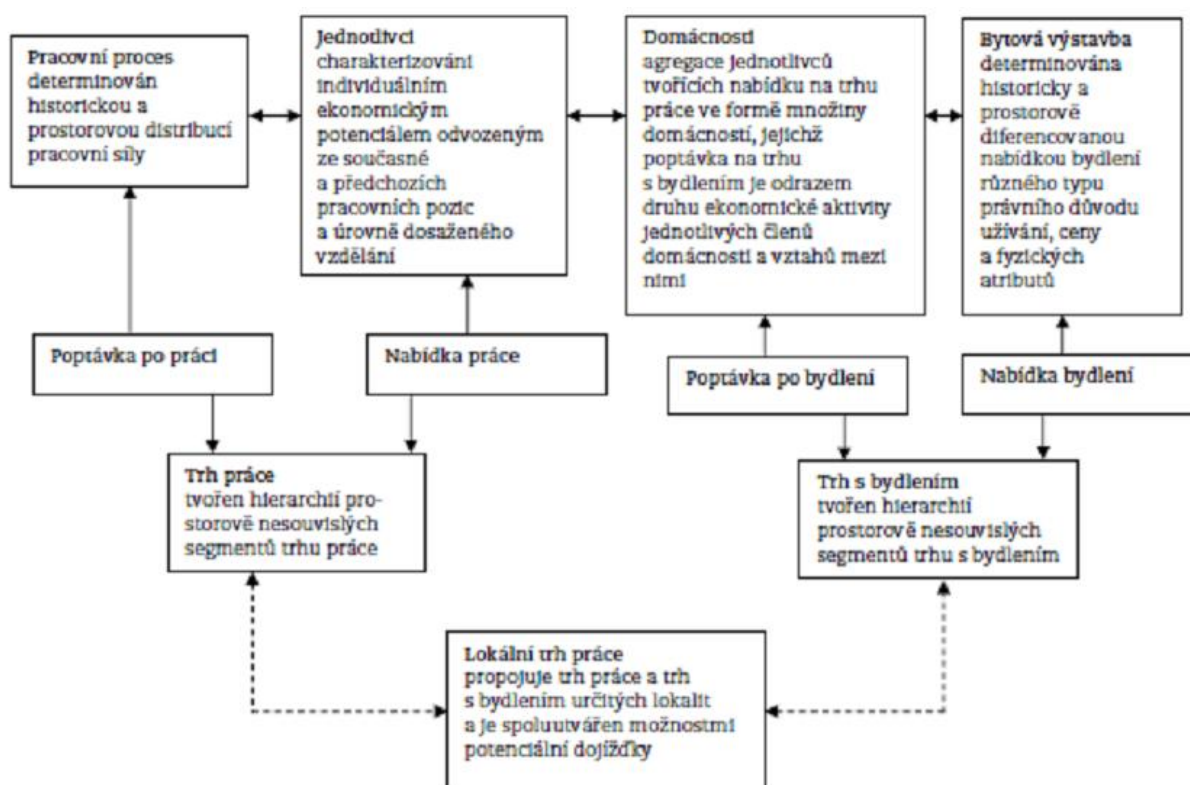
Vlastnické bydlení

Část poptávky neuspokojené na regulovaném trhu neuvažuje o přesunu na neregulovanou část trhu, ale poohlíží se po koupi bytu v osobním vlastnictví. Tržní nájemné se totiž mnohdy velmi přibližuje splátkám hypotéky a vlastnické bydlení je tak mnohem dostupnější, proto především mladí jednotlivci či rodiny s vyšší úrovní příjmů volí právě možnost koupě bytu. Zvyšuje se tak poptávka po bydlení zejména v menších bytech, protože tyto domácnosti jsou ochotny akceptovat menší nebo méně kvalitnější bydlení. To v některých případech vede až ke zvýšení ceny takovýchto bytů. Zájem o vlastní bydlení zvyšuje i počet uzavřených hypoték. Dalším dopadem regulace nájemného na trh s byty je, jak již bylo výše zmíněno, zvyšování vlastnického bytového fondu, zapříčiněné přechodem bytů z nájemního sektoru, na čemž se nejvíce podílela privatizace obecního bytového fondu.

4.3.4 Vliv regulace nájemného na trh práce

Zásadním problémem regulace nájemného, i když velmi těžko kvantifikovatelným, je omezení mobility pracovní síly. Trh s bydlením je propojen s trhem práce, jejich vzájemný vztah ukazuje následující schéma:

Obrázek 1: Propojení trhu s bydlením a trhu práce a jejich vzájemné ovlivňování



Zdroj: Randolph (Allen a Hamnett (eds.) 1991, 43), In Lux, Martin, et al: Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR, 1. díl - teoretický úvod

„Dle závěrů převážné většiny empirických studií publikovaných ve vyspělých zemích mají podmínky bydlení, resp. právní důvod užívání bydlení, na trh práce, zaměstnanost a migraci domácností za prací i migraci domácností obecně statisticky významný vliv“.⁶² Nájemní byty jsou nutnou podmínkou pro volný pohyb pracovníků, kteří pak mohou zvýšit tempo růstu české ekonomiky. Regulací nájemného dochází k efektu, jímž jsou nájemníci fixováni na místo svého dosavadního bydliště a nechtějí se vzdát výhodného bydlení. Kdyby tak učinili a přestěhovali se za vyšším výdělkem, museli by v nové lokalitě hledat bydlení za tržní nájemné. Proto raději zůstávají v dosavadním nájmu i za cenu nižší mzdy či v nezaměstnanosti. Prestižnější a výnosnější zaměstnání tak nevyrovná náklady na opuštění bytu s regulovaným nájemným. V ekonomice se pak regulace nájemného projevuje zvýšenou mírou nezaměstnanosti, což znamená zvýšené výdaje ze státního rozpočtu jak na aktivní politiku zaměstnanosti, tak na zabezpečení dávek v nezaměstnanosti a sociálních dávek. Vliv regulace nájemného zkoumali odborníci za Sociologického ústavu AV ČR v projektu Analýza

⁶² LUX, Martin, et al. Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR : 2. díl - výsledky empirických šetření. Praha : Sociologický ústav AV ČR, 2006. 133 s. Dostupné z WWW:

<<http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/zaverecna-zprava-projektu-2760.aspx>>. ISBN 80-7330-108-3.

[kniha]

opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce. Přestože není jednoduché určit vzájemnou míru závislosti mezi trhem bydlení a trhem práce, protože se ovlivňují navzájem, dospěl tým na základě dotazníkových šetření k následujícím poznatkům: ⁶³

- Prokázal se vliv právního důvodu užívání bydlení (též významnost vlivu typu placeného nájemného) na zamýšlenou migraci za prací v případě nezaměstnanosti. Dle výsledků regresního modelu analyzujícího vliv všech zjistitelných faktorů majících statisticky významný vliv na zamýšlenou migraci za prací najednou, jsou významně více ochotni stěhovat se za prací v případě nezaměstnanosti lidé žijící v přechodných formách právního důvodu užívání bydlení, lidé žijící v soukromých i obecních nájemních bytech; naopak významně méně jsou ochotni se za dané situace přestěhovat lidé vlastníci nebo spoluvlastníci rodinný dům.
- Výzkum Postoje k bydlení 2001 prokázal významný vliv typu placeného nájemného na zamýšlenou migraci za prací v případě dlouhodobé nezaměstnanosti, a tak prokázal, že regulace nájemného má významný vliv na zamýšlenou migraci za prací.
- Názor, že deregulace nájemného může napomoci většímu stěhování lidí za prací, není zdaleka předmětem konsensu – vyjádřili jej zejména mladí, relativně flexibilní lidé, více lidé z venkova než z měst, velmi zřetelně respondenti, kteří se za prací přestěhovali do Prahy.

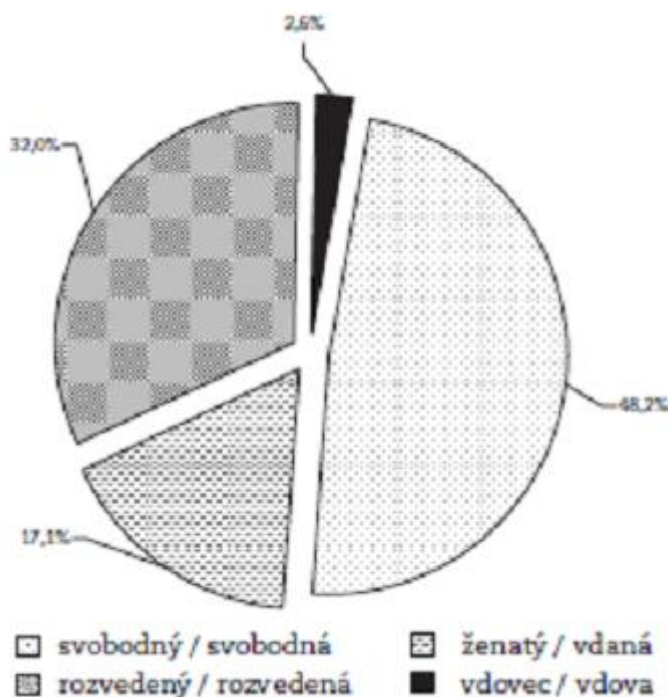
Respondenti, kteří se v průzkumu vyjádřili pro deregulaci nájemného, odpovídají těm skupinám, které jsou nejvíce postiženy regulací. Mladí lidé ve městech nebo ti, kteří se tam plánují přestěhovat za prací, velmi často nemají možnost získat regulované bydlení a jsou nuceni platit vysoké tržní nájemné. Praha, jež poskytuje nejvíce pracovních příležitostí, je také díky lidem poptávajícím práci v žebříčku tržních nájmů na prvním místě. Přitom právě v hlavním městě je největší množství bytů s regulovanými nájmy a rozdíl mezi regulovaným a tržním nájemným je největší v republice.

Studie ukazuje, které skupiny lidí se stěhují z pracovních důvodů. Z grafu číslo 13 z výše uvedené studie lze vidět, že téměř z poloviny se jedná o osoby svobodné. Tato skupina je reprezentována především mladými lidmi, kteří vstupují zároveň na trh pracovní i na trh bydlení a hledají si bydlení přiměřené jejich příjmům. Jsou ochotni se přestěhovat za vyšším

⁶³ LUX, Martin, et al. Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR : 1. Díl teoretický úvod. Praha : Sociologický ústav AV ČR, 2006. 58 s. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/zaverecna-zprava-projektu-2760.aspx>>. ISBN 80-7330-107-5. [kniha]

výdělkem, vzhledem k tomu, že většina z nich platí tržní nájemné, protože volných bytů s regulovaným nájmem je velmi málo.

Graf 13: Vážené podíly vystěhovalých z pracovních důvodů podle rodinného stavu za období 2001 – 2004



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty, In Lux, Martin, et al.: Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR

5 BYDLENÍ V JIHMORAVSKÉM KRAJI

Bytový fond Jihomoravského kraje tvoří⁶⁴ 404,9 tis. trvale obydlených bytů (2001) v 205,3 tis. trvale obydlených domech. Dalšíh 32,3 tis. domů s 33,1 tis. byty je trvale neobydleno. Spolu s 16,5 tis. neobydlených bytů v obydlených domech je tak celkem 49,6 tis. bytů, tj. více než desetina bytového fondu kraje, neobydlených. I když velká část neobydlených domů není nevyužitá, ale je používána k rekreaci či jiným účelům, je vysoký podíl neobydlených domů a bytů výrazem nedostatečné péče o obytný fond, nedostatku prostředků na rekonstrukce, zlepšení technické infrastruktury apod. Nejvyšší podíl neobydlených domů i bytů je v okresech Vyškov, Znojmo a Blansko.

Z celkového počtu trvale obydlených bytů je 203,9 tis. v rodinných domech a 198,0 tis. v bytových domech. Podíl bytů v rodinných domech (50,4%) je tak výrazně nad průměrem

⁶⁴Tabulka č. 1 na str. 17

ČR (42,7%).⁶⁵ Je to jednak důsledek nižšího stupně urbanizace kraje, jednak projev více intenzivní individuální a často svépomocné bytové výstavby v jihomoravských obcích v minulosti. Více než dvě třetiny obytného fondu tvoří byty v rodinných domech v okresech Brno-venkov, Břeclav Vyškov. Výrazná převaha bytů v obytných domech je pouze v okrese Brno-město. Byty v rodinných domech jsou v průměru větší než byty v bytových domech, jsou však hůře vybaveny technickými sítěmi.

Po roce 1990 došlo v kraji podobně jako v celé ČR k výraznému útlumu bytové výstavby, který souvisel se změnou financování, organizace a technologie výstavby (ukončení výstavby panelových sídlišť). Prohluboval se tak nedostatek bytů. Teprve v polovině 90. let došlo k oživení bytové výstavby, která se od dřívějšího stavu liší menší velikostí obytných souborů a vyšší pestrostí forem výstavby (vysoký podíl rodinných domů i ve výstavbě realizované developerskými firmami). Zvláště intenzivní je bytová výstavba v subdurální zóně Brna.⁶⁶

Od roku 2000 však počet zahajovaných i dokončených bytů opět stagnuje.⁶⁷ Přetrvávajícím jevem je vysoký počet rozestavěných bytů. Rozdíl mezi počtem zahajovaných a dokončených bytů se však v posledních letech snížil. Intenzita bytové výstavby v přepočtu na 10 000 obyvatel byla v 90. letech v Jihomoravském kraji vyšší než v ČR, rozdíl se však v posledních letech s celkovým poklesem intenzity výstavby snížil. Obdobné vývojové trendy jsou patrné ve všech okresech kraje. Výrazně nadprůměrná je intenzita bytové výstavby (na 10 000 osob) v okrese Brno-venkov, který s odstupem následují okresy Brno-město a Vyškov. Nejnížší intenzita byla od poloviny 90. let v okrese Hodonín.

Příčinou nedostatku bytů v kraji není nízký absolutní počet bytů (viz vysoký podíl neobydlených bytů), ale nedostatek financí a péče věnované údržbě, opravám a rekonstrukcím bytového fondu a zlepšení stavu technické infrastruktury (jak infrastruktury obcí, tak vybavenosti bytů technickými sítěmi). Specifickým problémem zůstává regenerace bytových domů, jak ze starší výstavby, tak z doby intenzivní výstavby ve druhé polovině minulého století, realizované nejčastěji technologií panelové výstavby. Specifickou pozornost je třeba věnovat energetickým úsporám při výstavbě i rekonstrukcích domů. Předpokladem zlepšení dostupnosti bydlení je však nejen bytová výstavba, ale také bytová politika, podporující uvolnění trhu s byty.

⁶⁵ Viz. tab. č 5. str .117

⁶⁶ Viz tab. č. 6. str.124

⁶⁷ Viz. graf č.4. str.121

5.1 Analýza a hlavní směry rozvoje bydlení v jihomoravském kraji

System bydlení v Jihomoravském kraji vykazuje ve srovnání s jinými kraji ČR většinou příznivé parametry, zejména z hlediska charakteristik trvalého bydlení. Diferenciace úrovně bydlení mezi kraji je v rámci ČR poměrně malá. Obecným nedostatkem systému bydlení v ČR a i v Jihomoravském kraji je především jeho kvalitativní zaostávání (údržba) a fungování tohoto systému, nikoliv jeho kvantitativní rozsah.

Aktuálnost řešení problematiky bydlení je i v moderních a ekonomicky vyspělých společnostech stále poměrně vysoká. V ČR je hlavním problémem především nízká dostupnost bydlení pro nebydlící, zejména mladé rodiny s dětmi a ty, kteří migrují za prací. Důsledky tohoto stavu jsou jak demografické, projevující se především v nižší porodnosti, tak ekonomické, odrážející se ve zvýšené nezaměstnanosti.

Z veřejných zdrojů jsou do oblasti bydlení uvolňovány nemalé částky. Každá dotace, podpora, zásah do systému vyvolává řadu pozitivních, ale i negativních důsledků. Moderní nástroje podpory bydlení se snaží o minimalizaci negativních důsledků a maximální ekonomickou i politickou efektivnost vložených prostředků.

5.2 Očekávané změny demografických podmínek a jejich dopady na systém bydlení

Demografické změny mají na systém bydlení značný vliv. Na rozdíl od minulosti, kdy se do poptávky po bytech promítal především růst počtu obyvatel, situace se v současnosti výrazně změnila a k růstu počtu domácností dochází mnohdy i při mírném poklesu počtu obyvatel v důsledku poklesu průměrné velikosti domácností. V některých územích je však pokles počtu obyvatel tak výrazný, že lze očekávat i pokles počtu domácností. Strukturální změny pokračují podobně jak v minulosti, mnohdy se však zvětšuje rychlost a hloubka změn.

Pro dlouhodobý demografický vývoj v ČR po II. světové válce je charakteristické:

- v důsledku druhé světové války došlo ke značným úbytkům a přesunům obyvatel, zejména v obcích a městech tzv. pohraničí, které se promítly do poměrně rozsáhlého území Jihomoravského kraje a zčásti destabilizovalo sídelní strukturu a jsou patrné na některých sociálních a demografických charakteristikách dodnes,

- rychlý růst počtu obyvatel přirozenou měnou skončil již v šedesátých letech. Následoval výrazný pokles porodnosti, následovaný na počátku sedmdesátých let řadou prototalitních opatření. Z hlediska věkové struktury obyvatel jimi byla deformovaná poválečná věková struktura obyvatel dále vychýlena,
- již na konci osmdesátých let bylo zčásti jasné, že prototalitní opatření vyčerpala své možnosti, avšak úbytek počtu obyvatel přirozenou měnou v ČR u většiny měst (obcí) přinesla až devadesátá léta minulého století,
- současný úbytek počtu obyvatel přirozenou měnou není schopno výrazněji zmírnit ani příznivé prodloužování průměrné délky života (zejména u mužů) a kladné saldo migrace se zahraničím

Tabulka 2: Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel Jihomoravského kraje

	Počet obcí	Počet obyvatel			Osoby dočasně přítomné
		celkem	změna k předchozím u datu	s pobytem trvalým	
1.3.1961	719	1 053 334	x	1 053 334	
1.12.1970	683	1 076 012	22 678	1 076 012	48 019
1.11.1980	609	1 134 038	58 026	1 134 038	26 907
3.3.1991	620	1 136 832	2 794	1 136 832	31 660
1.3.2001	647	1 127 718	- 9 114	1 122 581	5 137

Zdroj: Situační analýza a hlavní směry rozvoje bydlení v Jihomoravském kraji, KÚ JMK

Uvedená tabulka dokumentuje především pokles počtu obyvatel Jihomoravského kraje v posledním intercentrálním období, který probíhá podobně jako v celé ČR. Pokles počtu obyvatel se projevuje především u měst na rozdíl od minulosti, kdy to byly především malé obce. Pokles je viditelný u nejatraktivnějších měst v kraji i ČR (Brno, Praha). Počet bytů v těchto velkých městech poměrně rychle roste, i přestože demografické procesy způsobují úbytek obyvatel.

Výrazným demografickým fenoménem je stárnutí věkové struktury obyvatel. Tento proces se dále projeví v poptávce po bydlení (sociálně zdravotních službách). Nepříznivá věková struktura omezuje i možnosti vývoje počtu obyvatel přirozenou měnou. Rozdíly mezi Jihomoravským krajem a ostatními kraji jsou sice malé, pozice Jihomoravského kraje je však nepříznivá. Mezi moravskými kraji (včetně kraje Vysočina) se v kraji Jihomoravském projevuje nejmenší podíl dětí. Nejstarší regiony z hlediska průměrného věku jsou Brno

a Rosice. Podobně nejmladší regiony jsou Hrušovany nad Jevišovkou, Mikulov a Velké Opatovice.

Více jak současný stav věkové struktury či vývoj v minulosti je pro další rozhodování v oblasti bydlení potřeba znát budoucí vývoj. Očekávané změny vývoje věkové struktury obyvatel jsou patrné z již zpracovaných demografických prognóz (např. ČSÚ, v roce 2001). Prognóza je prezentována ve zkrácené podobě tabulky. V dlouhodobém výhledu je nutno předpokládat, že počet osob nad 60 let absolutně stoupne v Jihomoravském kraji ze současných cca 220 tis. až na 300 tis. Právě domácnosti důchodců, mnohdy jednočlenné, budou stále častější a je pro ně potřeba zajistit dobře fungující systém bydlení.

Tabulka 3: Příklad odhadu demografického vývoje obyvatelstva v ČR

Rok	Podíl věkové skupiny (v %)				
	0 – 14	15 – 59	15-64	60 a více	65 a více
2005	14,4	65,4	71,3	20,2	14,3
2010	13,1	63,6	71,0	23,3	15,9
2015	13,1	61,2	68,4	25,7	18,5
2020	12,9	60,1	66,4	27,0	20,7
2025	12,5	59,1	65,7	28,4	21,8
2030	11,6	58,7	65,5	29,7	22,9

Zdroj: ČSÚ, Situační analýza a hlavní směry rozvoje bydlení v Jihomoravském kraji, Institut regionálních informací, s. r. o

Naznačené demografické procesy (stárnutí obyvatel, pokles průměrné velikosti domácností, absolutní pokles počtu obyvatel) se přímo promítají do situace v systému bydlení a to především :

- i přes pokles počtu obyvatel dochází v ČR ve většině obcí k růstu počtu domácností (cenzových, bytových, hospodařících), potřeba bytů odvozovaná např. od počtu cenzových domácností tak neustále stoupá,
- v malém množství obcí je pokles obyvatel tak výrazný, že dochází k poklesu počtu domácností a uvolněné byty posilují především systém druhého bydlení,
- pokles počtu obyvatel vytváří kvalitativně odlišnou situaci se zvýšenými nároky na řízení obcí. Vždy je mnohem obtížnější řízení systému, který se zužuje než při jeho růstu, expanzi. V mnoha obcích se kapacity infrastruktury dostávají pod minimální rentabilní

velikost. Například oblast školství, kde dochází k rušení škol a restrukturalizaci si rozhodování vyžaduje současné řešení více doprovodných problémů.

5.2.1 Hlavní problémy v oblasti bydlení v Jihomoravském kraji

Hlavní problémy v oblasti bydlení jsou v Jihomoravském kraji podobné jako v celé ČR a promítají se zejména do :

Nízké dostupnosti bydlení pro nebydlící, tj. zejména mladé rodiny.

Nedostatečné sociální orientace systému a malé adresnosti transferů, nejrychleji rostoucím segmentem bydlení je paradoxně druhé bydlení, stávající systém nájemného bydlení výrazně omezuje možnosti pohybu obyvatel za prací.

Nízké efektivnosti alokace podpory bydlení a to jak z územního hlediska tak i struktury podpory. Není řešen problém zanedbanosti bytového fondu, a přitom především podpora nové výstavby nepřiměřeně posiluje trvalé i druhé bydlení příjmově nadprůměrných domácností.

Nejednoznačnosti popisu současného stavu systému bydlení a výhledu jeho vývoje, velké proměnlivosti zaměření a rozsahu podpory bydlení a nepřiměřených i cenových očekávání obyvatel, zejména v posledním období.

Příčiny současného stavu jsou:

Chybějící moderní systém adresné sociální dávky na bydlení (nájemné), zaručující že výdaje domácnosti na přiměřené bydlení nepřekročí daný podíl na příjmech domácnosti. Tato dávka přitom nemusí znamenat v současných podmínkách výraznější zatížení veřejných rozpočtů.

Zastaralý systém regulace nájemného nerespektující územní diferenciaci místně obvyklého nájemného a nevytvářející možnost pro přiměřený zisk majitelů (investorů), vytvářející mnoho doprovodných negativních jevů – černý trh s byty, nepřiměřenou podporu ekonomicky silných domácností, zvyšující ceny bydlení na volném trhu, omezující pohyb obyvatel za prací.

Nadměrná právní ochrana nájemníků na úkor vlastníků, obecně pomalé fungování soudního systému a malá vymahatelnost práva.

Orientace a rozsah podpory systému bydlení. Rozhodující část podpory je směřována do nové bytové výstavby na obce, které se při alokaci a realizaci nové bytové výstavby řídí pouze omezeně dlouhodobými ekonomickými kritérii. Soukromí investoři za daných podmínek prakticky neinvestují do nájemního bydlení. Systém podpory stavebního spoření pouze omezeně podporuje bydlení, je však finančně mimořádně náročný.

Analýza systému bydlení je ztížena absencí přiměřeně přesných informací, ale mnohdy i jejich účelovou interpretací v odborných kruzích (politickou, oborovou – např. stavební lobby). Hlavní nejasnosti panují především u očekávání vývoje regulace nájemného, nepřiliš jasný je i vývoj orientace podpor v oblasti bydlení a systému stavebního spoření. Výrazná shoda neexistuje ani při definování základních problémů systému bydlení.

5.2.2 Možnosti řešení problémů v oblasti bydlení v Jihomoravském kraji

Zásadní možnosti řešení problémů bydlení v ČR jsou v současnosti mimo stávající kompetence a finanční možnosti kraje (především zavedení adresného příspěvku na nájemné, zákonná úprava regulace nájemného sblížující hladiny regulovaného a místně obvyklého nájemného, novelizace občanského zákoníku). Při řešení těchto problémů je doporučováno využít zákonodárných iniciativ krajů – logické je zejména posílení pozice krajů při rozhodování o míře regulace bydlení a stanovení místně obvyklého nájemného.

Omezené prostředky a existující systém podpory bydlení vedou k závěru nutnosti soustředění podpory pouze do vybraných oblastí s maximální efektivností využití. Následně jsou proto navrženy 4 doporučené oblasti podpory bydlení, z nichž finanční krytí v první etapě vyloučí reálné využití některých druhů podpory.

První a jednoznačnou oblast podpory bydlení vytvářejí jednotlivé neočekávané a specifické potřeby v oblasti bydlení (např. po přírodních katastrofách, neočekávaných a zásadních sociálních, ekonomických a migračních impulsech) které nelze jednoznačně specifikovat, ale které jsou lépe postižitelné z úrovně kraje a o nichž je nutno rozhodovat na základě politických rozhodnutí.

Druhou část podpory je vhodné směřovat do oblasti podpory údržby a modernizace bytů pomocí rozvoje fondů bydlení obcí, které v mnohých obcích fungují a jsou efektivním nástrojem řešení místních problémů bydlení. Tyto fondy mají např. možnost získat 3% úvěry se splatností 10 let ze SFRB. Jedná se o návrh vratné podpory ze strany JMK s nízkým

úročením (2-3%), která by byla poskytována ve výši max. 100% částky vložené do fondu v daném roce obcemi. Přednostní směřování podpory oprav a údržby (intenzifikace využití bytového fondu) se opírá o zhodnocení stávajícího rozsahu trvalého a druhého bydlení, tj. o závěr, že rozsah systému bydlení v JMK je srovnatelný s vyspělými zeměmi, zaostávání vykazují právě kvalitativní ukazatele.

Podobná je potřebnost u podpory sociálních (specifických forem bydlení), kterou je však nutno koordinovat s Programem výstavby podporovaných bytů MMR (pro rok 2003). Je nutná návaznost na program vstupní byt, který má omezené dotace. Vyšší finanční náročnost této podpory by vznikala v případě, že by se vytvářela nenávratná forma podpory. Problémem je i územní koordinace preferencí, výběru obcí.

Jako vhodnou formou podpory může být i podpora výstavby technické infrastruktury, v návaznosti na Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury MMR (pro rok 2003). Maximální částka v programu MMR 80 tis. Kč/byt je poměrně nízká, zejména pro zástavbu území rodinnými domky. Příprava území obcemi – její efektivní organizace logicky navazuje na možnosti koordinace územního rozvoje obce, optimálního využití území. Doporučována je nevratná částka 80 tis. Kč/byt. Problémem je i územní koordinace preferencí, výběru obcí a očekávaná finanční náročnost.

Shrnutí základních problémů bydlení v Jihomoravském kraji podle situační analýzy a hlavních směrů rozvoje bydlení v Jihomoravském kraji, jak byla vypracována pro Krajský úřad Jihomoravského kraje:

- Hlavním problémem bydlení v Jihomoravském kraji podobně jako v ostatních krajích ČR je celkové fungování systému bydlení. Systém není dostatečně pružný a nezabezpečuje efektivním způsobem sociální a alokační funkce.
- **Systém bydlení ve stávající podobě**
 - i. efektivně nevyužívá svůj potenciál, který je svým rozsahem trvalého i druhého bydlení průměrný až nadprůměrný v porovnání s vyspělými zeměmi. Zaostávání systému bydlení oproti vyspělým zemím je zřetelné především v kvalitě bydlení,
 - ii. je charakterizován zanedbaností z hlediska údržby, nevyhovující je i alokace značného množství bytů zrcadlící se v propadu jejich prodejnosti, zejména v regionech s vysokou nezaměstnaností.

- **Základními příčinami současného nevyhovujícího stavu jsou především:**
 - i. plošná a nadměrná regulace nájemného s absencí adresné sociální dávky na nájemné
 - ii. převažující podpora nové bytové výstavby, které neřeší potřeby přiměřeného bydlení pro všechny nebydlící. Důsledky pro veřejné rozpočty jsou i druhotné, vyplývající jak z černého trhu bydlení, tak především z malé mobility za prací a zvýšené nezaměstnanosti.
- Jihomoravský kraj se výrazněji v úrovni bydlení neliší od ostatních krajů, většina rozdílů v území je podmíněna věkovou strukturou obyvatel a druhem bydlení. Rozdíly se však prohlubují. Postavení kraje je spíše příznivé - nadprůměrné, je však charakteristické řadou nepříznivých demografických jevů.
- V rámci kraje je možno vyčlenit dvě oblasti s dobrou stabilitou a dalším rozvojem osídlení, kterými jsou suburbanizované okolí města Brna a jihovýchodní regiony. Naopak nejnižší stabilitu osídlení vykazují regiony v okrajových částech kraje, zejména Vranov nad Dyjí, Moravský Krumlov.
- Podpora bydlení po r. 1990 měla proměnlivý vývoj, hlavním pilířem nové bytové výstavby a podpory bydlení se stává hypoteční úvěrování. Nastavení stavebního spoření vyžaduje značné změny. Podpůrné nástroje nejsou v některých případech dostatečně zacílené a provázané, soustřeďují se příliš na novou bytovou výstavbu. Mnohem efektivnější cestu představuje zintenzivnění využití stávajícího potenciálu bydlení.
- Pro současný vývoj systému bydlení je příznačný výrazný růst cen nemovitostí, při stagnaci nájmu a nadměrná očekávání na trhu, která se přenášejí i do růstu nové bytové výstavby. Monitoring ekonomických charakteristik bydlení je v ČR, ale i na úrovni kraje stále nedostatečný. Výsledky sčítání z r.2001 přinesly řadu velmi cenných informací především o růstu úrovně bydlení po r. 1990, tyto informace je nutno posuzovat přiměřeně s ohledem na metodiku a podmínky, ve kterých byly zjišťovány.
- Postavení kraje z hlediska bydlení je dosud omezené, nejsou využity předpoklady pro efektivní podporu a regulaci systému bydlení na jeho území, příčinou jsou omezené kompetence a zdroje.

- I v současných podmínkách je potřebné na úrovni kraje efektivně připravovat a realizovat podporu bydlení zaměřenou zejména na řešení aktuálních místních problémů, podporu fondů bydlení v obcích (tj. především podpora údržby bytového fondu). Dále je doporučeno podpořit i přípravu území pro bydlení a případně i specifické formy nové bytové výstavby, posilující sociální funkce systému bydlení.
- Nezbytnou podmínkou efektivních rozhodnutí je kvalitní monitoring zejména ekonomiky bydlení (místně obvyklých cen), protože do odborných řešení se stále promítají výrazné skupinové tlaky a vžitě zjednodušené názory bez ohledu na celospolečenskou efektivnost.

5.3 Celkové závěry analýzy bydlení Jihomoravského kraje

Předpoklady dalšího rozvoje bydlení jsou poměrně dobré a opírají se především o značnou sídelní stabilitu území a atraktivitu bydlení, nejvyšší v Brně a blízkém okolí (region Kuřimi, Blanska). V okolí Brna vzniká prstenec suburbanizace – atraktivních obcí, který se zvětšuje. Na druhé straně vlastní centrum kraje - Brno i přes nejvyšší atraktivitu bydlení vykazuje řadu nepříznivých vývojových tendencí, spojených především s poklesem počtu obyvatel města.

V rámci kraje existuje diferenciací úrovně, ale především stability a atraktivity bydlení, míra této diferenciací je však menší než ve většině jiných krajů ČR. Nejnižší stabilitu bydlení vykazují okrajová území kraje (region Vranov na Dyji, Moravský Krumlov) a některé menší zemědělské regiony (obce) – např. Miroslav.

Podobně jako v mnoha jiných regionech s nízkou stabilitou bydlení dochází v případě rekreačně atraktivních území k růstu druhého bydlení na úkor trvalého bydlení, v území bez rekreační atraktivity hrozí výrazné zmenšování obytné funkce těchto sídel.

Nepříznivý vliv na osídlení kraje a systém bydlení vytváří obecné demografické podmínky v ČR, projevující se zejména poklesem počtu obyvatel ve městech. Úbytek počtu obyvatel přirozenou měnou nenahradí ani saldo migrace a prodlužující se průměrná délka života. Pokles počtu obyvatel obvykle doprovází i výrazné zhoršování věkové struktury obyvatel s vazbami na sociálně zdravotní služby. I přes pokles počtu obyvatel roste počet domácností, zejména vlivem růstu podílu jednočlenných domácností a to nejen důchodců. Změny společenských podmínek a preferencí se výrazně promítají i do oblasti fungování rodin, demografického chování a sociální kooperativnosti.

6 REGIONÁLNÍ ROZDÍLY VÝVOJE BYTOVÉHO TRHU

Pro demonstraci regionálních rozdílů ve vývoji bytového trhu byla pro tuto práci vybrána tři města – Praha, Brno a Ostrava. Každé z těchto měst je vzhledem k vývoji bytového trhu určitým způsobem specifické a lze na nich dobře popsat specifika jednotlivých regionů. Vývoj bytového trhu v Praze se podstatně odlišoval od vývoje ostatních měst v České republice, což je dáno administrativním určením Prahy jakožto hlavního města. Brno je druhým největším městem v České republice a správním střediskem Jihomoravského kraje. Dá se říci, že do určité míry konkuruje Praze, proto bylo zajímavé srovnat vývoj bytových trhů těchto dvou měst, společné i diferenciatní trendy, které měli vliv na vývoj cen na trhu s bydlením. Posledním městem ve výběru je město Ostrava, které je správním střediskem Moravskoslezského kraje. Jde o průmyslové město, jehož bytový trh byl významně ovlivněn jak bytovou výstavbou za minulého režimu, tak transformací průmyslu v průběhu devadesátých let.

6.1 Charakteristika bydlení v Praze

Diferenciaci cen bydlení na úrovni regionů byla věnována předchozí kapitola. Ceny bydlení se však výrazně liší také na nižší úrovni, na úrovni samotného města. Zde ovlivňují cenu bydlení poněkud jiné faktory, než které hráli roli u diferenciaci cen bydlení na úrovni regionů. V následující kapitole jsou na příkladu vybraných měst popsány faktory, které mají rozhodující vliv na cenu bydlení uvnitř měst včetně charakteristiky jednotlivých cenových oblastí měst a jejich budoucího vývoje z hlediska cen bydlení.

Prvním z vybraných měst je hlavní město Praha. Vliv na ceny bytů uvnitř města má hlavně převažující typ zástavby (příl. 4) a charakter okolního prostředí, především množství zeleně (příl. 5). Zapomínat nelze také na dopravní napojení jednotlivých částí města (příl. 6 a příl. 7). Údaje o průměrných cenách bytů⁶⁸ (příl. 2) jsou pravidelně zveřejňovány na stránkách internetového deníku Dnes a to do úrovně katastrálních území (příl. 3). Spojením některých katastrálních území pak vzniká celkem 28 cenových oblastí.

Nejdražší cenovou oblastí Prahy je centrum města, které zahrnuje katastrální území **Hradčany, Josefov, Malá Strana, Nové město a Staré Město**. Průměrná cena standardního

⁶⁸ Na stránkách internetového deníku Dnes jsou uvedeny ceny pro standardní byt, což je byt v osobním i družstevním vlastnictví, s podlahovou plochou 68 m² a opotřebením cca 40 %

bytu zde dosahuje skoro 5 mil. Kč. Jedná se o atraktivní lokalitu s řadou historických památek, obchody, restauracemi a divadly. Širší centrum Prahy je místem dojížděky za prací pro většinu obyvatel Prahy a jejího zázemí. Centrem procházejí všechny 3 trasy metra a hlavní tramvajové linky, které poskytují dobré dopravní spojení. Podle B. Jarošové (2007) ceny bytů v Praze výrazně rostou díky vysoké poptávce po bydlení a to jak Čechů, tak především zahraničních zájemců. Řada cizinců kupuje byty v centru Prahy za účelem jejich dalšího pronájmu. Ceny bytů v Praze jsou ve srovnání s byty v ostatních evropských metropolích stále velice nízké, proto lze předpokládat, že budou i nadále růst.⁶⁹

Další cenovou oblastí, kde se průměrné ceny standardního bytu pohybují nad 4 mil. Kč jsou **Vinohrady a Vyšehrad**. Převažuje zde kompaktní zástavba městského typu, případně vilová zástavba městského typu. V okolí je dostatek zeleně (Riegrový sady, Havlíčkovy sady, botanická zahrada) díky níž patří především Vinohrady k jednomu z nejoblíbenějších residenčních oblastí. Atraktivitu prostředí zvyšuje také blízkost Vltavy nebo historická památka Vyšehrad. Oblastí prochází trasy metra A a C a také několik dopravních linek, čímž je zajištěno kvalitní dopravní napojení s centrem města. Na katastrálním území Vinohrad leží také hlavní železniční nádraží. Ceny bytů zde rostou poměrně výrazně a nelze očekávat, že by tomu mělo být v budoucnu jinak.

Třetí nejdražší cenovou oblast Prahy tvoří katastrální území **Břevnov, Bubeneč, Dejvice a Střešovice**, které sousedí s centrem města na severozápadě. Standardní byt se zde dá pořídit v průměru za 3 750 000 Kč. Opět se jedná o lokalitu, ve které převažuje vilová zástavba městského typu, výjimku představuje panelové sídliště v blízkosti Břevnovského kláštera, postavené v 70. letech minulého století a pak také zástavba v okolí stanice metra Dejvická, která má spíše kompaktní charakter. Na území Střešovic se dokonce nacházejí dvě městské památkové zóny, které uchovávají charakter tamní zástavby – historické příměstské domky. V okolí se nacházejí velké parky Stomovka, Letná a Divoká Šárka. Atraktivitu oblasti zvyšují také památky, jako jsou Strahovský nebo Břevnovský klášter, Bubeneč zase leží v blízkosti Vltavy. Celá oblast je kvalitně dopravně napojena na centrum města, územím prochází trasa metra A a řada tramvajových a autobusových linek. Plánované rozšíření trasy metra A směrem na letiště Ruzyně by mohlo v budoucnosti ovlivnit růst cen bytů v Střešovicích a především v Břevnově, kde se počítá s výstavbou stanice metra Petřiny.

⁶⁹ Jarošová: *Cena bytů v centru Prahy rychle roste* [online]. Článek věnovaný problematice bydlení na stránkách internetového deníku Dnes ze dne 12.1.2007 [2008-04-18]. Dostupné na [www: <http://www.cenybytu.idnes.cz>](http://www.cenybytu.idnes.cz)

Další cenovou oblast tvoří zbylá katastrální území v městské části Praha 6 **Liboc, Vokovice, Veleslavín a Ruzyně**, a také celá Praha 5 s katastrálními územími **Hlubočepy, Jinonice, Košíře, Motol, Radlice a Smíchov**. Zde se dá standardní byt pořídit zhruba od 3 360 000 Kč do 3 560 000 Kč. V Praze 6 se mísí vilová zástavba městského typu s drobnou rozptýlenou zástavbou a lze zde najít také sídliště. Prvním je sídliště Červený vrch postavené v 60. letech minulého století a druhým je sídliště Dědina, které bylo postaveno o 20 let později. Na katastrálním území Ruzyně se nachází letiště, jehož provoz má za následek zvýšenou hladinu hluku v okolí, což se projevuje také na nižších cenách bytů v okolí letiště. Tento nedostatek však vyvažuje přírodní charakter oblasti. V severní části Vokovic se nachází přírodní rezervace Divoká Šárka, včetně koupaliště, která je součástí přírodní rezervace Šárka-Lysolaje. Z kulturních památek lze zmínit známý letohrádek Hvězda nebo Veleslavínský zámek. Dopravní obslužnost je zajištěna několika tramvajovými a autobusovými linkami a v budoucnosti se počítá s prodloužením trasy metra A až na letiště, což by mohlo mít vliv na růst cen v dané oblasti. Na území Prahy 5 se nenachází téměř žádná panelová výstavba s výjimkou sídliště Barrandov a malého sídliště Na Homolce. Ve zbytku oblasti se mísí vilová zástavba městského typu s drobnou rozptýlenou zástavbou. Výhodou této oblasti je opět kombinace pěkné přírody s dobrou dopravní obslužností, což jsou společně se sociální infrastrukturou základní faktory, které ovlivňují výši cen bytů. Na území Prahy 5 se nachází přírodní rezervace Prokopské údolí a přírodní rezervace Barrandovské skály. Z hlediska služeb stojí za zmínku především obchodní centrum Nový Smíchov, nemocnice v Motole, ale třeba i bazén v Radlicích. Co se týče dopravy je Praha 5 spíše tranzitní oblastí pro obyvatele sídlišť Řepy a Stodůlky na západě Prahy. Prahou 5 vede trasa metra B a také řada tramvajových a autobusových linek, ve Smíchově je velké vlakové nádraží. Počítá se také s prodloužením trasy metra A přes katastrální území Motol a Řepy. Výše uvedené údaje odhalují velký potenciál území pro bydlení a popisují Prahu 5 jako atraktivní lokalitu pro investory, o čemž svědčí také intenzivní výstavba nových bytů. Ceny bytů v této oblasti již několik let rostou a podobný trend lze očekávat také v budoucnosti.

O něco nižší ceny bytů lze nalézt v katastrálních územích , které se nacházejí na pravé straně řeky Vltavy a tvoří pás, který se táhne od **Prahy 4** na jihu, přes **Prahu 10, Prahu 3, Karlín a Holešovice** až po **Tróju** na severu. Standardní byt se zde dá pořídit v průměru za 3 200 000 Kč až 3 300 000 Kč. Dopravní obslužnost je zde srovnatelná s předešlou cenovou oblastí. Územím prochází trasy metra A a C a celá oblast je protkána řadou tramvajových a autobusových linek. Blízkost centra města a dobrá dopravní obslužnost mají rozhodující vliv na výši cen bytů v této oblasti. Také celková obslužnost území (školy, nemocnice, obchody,

kina, ...) je na dobré úrovni, na rozdíl od okrajových částí Prahy. Od předešlé oblasti se však tato cenová oblast liší charakterem zástavby. Na pravé straně řeky Vltavy se nachází více sídlištní zástavby a také více průmyslových areálů, což přirozeně snižuje atraktivitu okolního prostředí a s tím také ceny bytů. Asi největší potenciál pro růst cen bytů má katastrální území Holešovice, kde v současnosti probíhá přeměna řady průmyslových areálů na obytné celky. Blízkost Vltavy vytváří v Holešovicích přístavní atmosféru a dodává tak celé oblasti na jedinečnosti. Na Praze 10 se nejlépe prodávají byty ve Vršovicích a Strašnicích, a to díky několika faktorům. V těchto katastrálních územích je relativně málo panelových domů, doprava do centra města je celkem rychlá, nachází se tam dostatek parků, obchodů a sportovních areálů, ale především je zde nedostatek volných parcel, takže pokud se nějaké byty stavějí, bývají velice rychle rozprodané.

Do další cenové oblasti lze zařadit katastrální území, na kterých se rozkládají velká pražská sídliště a další k nim přiléhající katastrální území. Jedná se o katastrální území **Zličín, Řepy a Stodůlky** na západě Prahy, dále o oblast **Jižního města** včetně **Hostivaře, Horních a Dolních Měcholup, Petrovic a Štěrbohol** na jihovýchodě, na východ o **Prahu 14** a na severu Prahy o většinu katastrálních území v **Praze 8, Ďáblice, Letňany a Prosek**. Standardní byt se zde dá pořídit mezi 3 mil. Kč a 3,1 Kč. Jak již bylo řečeno, v těchto lokalitách převládá sídlištní zástavba. Dopravní napojení těchto oblastí z hlediska městské hromadné dopravy je docela dobré. Končí/začínají zde všechny trasy metra z výjimkou konečné stanice na trase metra A v Dejvicích, a také většina tramvajových linek vede až na pražská sídliště. Horší je to již s individuální automobilovou dopravou, protože na většině sídlišť bývá problém s nedostatkem parkovacích míst. V minulosti býval problém také s nízkou občanskou vybaveností sídlišť a nedostatkem zeleně. V posledních letech se však situace výrazně mění. Příkladem může být největší sídliště v České republice tzv. Jižní město, které se začalo stavět v 70. letech minulého století. Dnes v něm žije zhruba tolik obyvatel jako v Karlových Varech nebo v Opavě. V minulosti zde byla nízká občanská vybavenost, chyběly obchody, restaurace, hřiště i kina. Během posledních několika let se však Jižní město výrazně změnilo. Řada panelových domů byla zrekonstruována a dostala barevné fasády, staví se nové bytové domy a vyrostlo zde také velké obchodní centrum, takže lidé již nemusí za nákupy jezdit do centra Prahy. V blízké budoucnosti se počítá s výstavbou aquaparku, sportovní haly a řešit by se měl také problém s parkováním (výstavbou garáží).⁷⁰ Díky těmto změnám došlo v posledních

⁷⁰ Ziegler: *Panelstory končí. Jižní Město ožívá* [online]. Článek věnovaný problematice bydlení na stránkách internetového deníku Dnes ze dne 17.11.2007 [2008-04-18]. Dostupné na [www: <http://www.cenybytu.idnes.cz>](http://www.cenybytu.idnes.cz)

letech k výraznému růstu cen bytů a při zachování současného trendu lze očekávat jejich růst také v letech následujících. Podobná situace panuje také na ostatních pražských sídlištích. Velkou výhodou Prahy 13 je dostatek stavebních pozemků, a že se v této oblasti intenzivně staví dokazují také údaje o přírůstku trvale obydlených bytů za poslední roky, které jsou nejvyšší v rámci celé Prahy. Samotné bytové výstavbě předcházela výstavba nákupních center jako jsou Metropole Zličín nebo Galerie Nové Butovice.⁷¹ Největší zájem je o byty s výhledem do zeleně, tzn. o bytové domy, které se nacházejí na pozemcích přiléhajících k přírodnímu parku Prokopské a Dalejské údolí nebo k Centrálnímu parku ve Stodůlkách. K nejvyhledávanějším lokalitám v severní části Prahy patří území Kobylis, kterým výrazně pomohlo prodloužení trasy metra C do Ládví. I zde lze najít řadu zajímavých developerských projektů.

Poslední cenovou oblast tvoří **prstenec okrajových katastrálních území Prahy**. Celkem se jedná o 52 katastrálních území, ve kterých se průměrná cena standardního bytu pohybuje mezi 2,8 mil. Kč a 3 mil. Kč. Tyto území se vyznačují poměrně velkou vzdáleností od centra města. Z městské hromadné dopravy do těchto oblastí vedou pouze autobusové linky a frekvence jednotlivých spojů nebývá vysoká. Většina obyvatel těchto částí Prahy proto dojíždí do centra vlastním autem. Ale i v těchto částech Prahy probíhá nová bytová výstavba a důvodem jsou právě nižší pořizovací ceny vlastnického bydlení. K častým developerským projektům v těchto lokalitách patří výstavba tzv. satelitních městeček, jejichž součástí bývají nejen nové byty, ale také obchody, restaurace, sportoviště nebo ordinace lékařů. Zájem o tento typ bydlení stále trvá, protože stále existuje hodně lidí, kteří chtějí bydlet ve vlastním domě se zahradou. Rozhodující pro tyto komplexy je proto jejich celkové řešení, z hlediska architektury, stavebních materiálů, ale také doprovodné infrastruktury o dopravního napojení na městskou hromadnou dopravu.⁷²

V budoucnu můžeme očekávat výstavbu takovýchto městeček nejen na okrajích Prahy, ale také uvnitř města. V současnosti se totiž začíná projevovat nový trend, kterým je návrat bydlení do měst, tzv. gentrifikace. Developeři využívají starých průmyslových areálů k výstavbě velkých komplexů s novými byty i komerčními prostory, doplněné zelení, do kterých lákají movitější občany.

⁷¹ Hudečková: *Šedé pražské sídliště oživilo novostavby* [online]. Článek věnovaný problematice bydlení na stránkách internetového deníku Dnes ze dne 3.12.2007 [2008-04-18]. Dostupné na [www: <http://www.cenybytu.idnes.cz>](http://www.cenybytu.idnes.cz)

⁷² Jakešová, Paštiková: *Poptávka po nových domech v satelitech je velká* [online]. Článek věnovaný problematice bydlení na stránkách internetového deníku Dnes ze dne 1.3.2008 [2008-04-18]. Dostupné na [www: <http://www.cenybytu.idnes.cz>](http://www.cenybytu.idnes.cz)

Jednoznačně se hlavní město stále drží na 1 místě ve finanční náročnosti bydlení na obyvatele. V Praze pořídíte nový byt průměrně za 2 222 eur za metr čtvereční. To je asi 55 500 českých korun. Je to moc, nebo málo? Ve srovnání s ostatními hlavními městy bývalé visehradské čtyřky (Praha, Bratislava, Budapešť, Varšava) je to nejvíce. Ukázal to průzkum firmy King Sturge - nezávislé mezinárodní poradenské společnosti v oblasti realit.

Bratislava se umístila na druhém místě. S cenami 2 139 eur za metr čtvereční, tedy 53 000 korun, dýchá Praze na záda. Varšava v loňském žebříčku zvítězila, letos se "propadla" až na třetí místo. Za nový byt tady zaplatíte v průměru 1 870 eur, tedy asi 46 000 korun, za metr čtvereční.

Poslední místo si od loňska udržela Budapešť. S cenou 1 400 eur za metr čtvereční nového bytu, tedy 35 000 korun, patří k nejlevnějším městům v Evropě.

Tabulka 4: Srovnání cen nových bytů ve vybraných hlavních městech

SROVNÁNÍ CEN NOVÝCH BYTŮ		
Město	2009	2008
Praha	2 222	2 486
Bratislava	2 139	2 165
Varšava	1 870	2 641
Budapešť	1 400	1 725

Poznámka: ceny jsou v EUR/m²

Zdroj: King Sturge; červen 2009

6.2 Charakteristika bydlení v Brně

Tak jako v Praze, jsou i v Brně důležitými faktory, které ovlivňují ceny bytů v rámci města převažující typ zástavby, dopravní napojení jednotlivých částí města a množství zeleně v okolí. Velký vliv na ceny bytů v Brně však má také nedostatek volných stavebních parcel a

limitující možnosti dalšího prostorového rozšiřování města. Aktuální přehled průměrných cen bytů v Brně je uveden v příloze 8, a to do úrovně katastrálních území města. Dalšími podklady pro zpracování vnitřní charakteristiky města z hlediska diferenciacce ceny bydlení byly administrativní mapa města Brna (příl. 9), plán sítě městské hromadné dopravy v Brně (příl. 10) a také obecně geografická mapa města Brna (příl. 11), která sloužila jako podklad k hodnocení převažujícího typu zástavby a množství zeleně ve městě.

Nejdražší cenovou oblast města Brna tvoří katastrální území **Jundrov, Medlánky, Komín a Řečkovice**. K oblastem s nadprůměrnými cenami bytů dále patří **Královo Pole, Lesná, Pisárky, Žabovřesky, Černá Pole, Staré Brno, Stránice a Veverčí**. Standardní byt se zde dá sehnat v průměru od 2 340 000 Kč do 2 440 000 Kč. Zástavba je poměrně rozmanitá. Nacházejí se zde rodinné i bytové domy, ale také řada sídlišť a celkově je zástavba poměrně kompaktní, hlavně v katastrálních územích ležících blíže centru města. Přes relativní rozmanitost a kompaktnost zástavby se v této oblasti nachází dostatek zeleně, ať už městské nebo zeleně v lesích ohraničujících tuto oblast ze severozápadu. Sídliště jsou s ohledem na prostor a zeleň vystavěna poměrně velkoryse, především sídliště Lesná slouží jako vzorový příklad kvalitně vybudovaného sídliště co do prostoru a množství zeleně nejen v Brně, ale v rámci celé České republiky. Dalšími významnými přírodními prvky jsou řeka Svatka protékající západní částí dané oblasti nebo největší brněnský park Lužánky ležící v katastrálním území Černých Polí. Z hlediska atraktivity bydlení je důležité zmínit také tzv. Masarykovu čtvrť, která je v Brně považována za velice dobrou adresu. Rozkládá se na katastrálním území Stránice a v severní části Pisárek. Tvořena je převážně vilovými domy, které zde stavěli významní bankéři, podnikatelé, úředníci umělci a architekti již na konci 19. století.

Celá oblast je propojena sítí tramvajových, autobusových a trolejbusových linek s dobrou návazností a frekvencí jednotlivých spojů, čímž je zajištěna kvalitní dopravní obslužnost celé oblasti. V současné době sice probíhá nová bytová výstavba v této oblasti, ale její rozsah nedosahuje výši poptávky. Limitujícím faktorem k výstavbě nových bytů je nedostatek volných stavebních parcel, a proto bývají nově postavené byty v této části města velice rychle rozprodané. Do budoucna lze očekávat díky převyšující poptávce nad nabídkou další růst cen bytů.

Do další cenové oblasti Brna patří katastrální území **Ivanovice, Kníničky, Mokrá hora, Soběšice a Sadová**. Průměrné ceny standardního bytu se zde pohybují okolo 2 220 000 Kč. Všechna tato katastrální území se nacházejí na severu Brna, lemují ze severu předchozí

cenovou oblast, a převažuje v nich zástavba rodinných domků. Nevyskytují se zde žádná panelová sídliště. Vyšší ceny bytů zde opět ovlivňuje hezké okolní prostředí. Kníničky leží u Brněnské přehrady a v jejich blízkosti se nachází zoologická zahrada, v okolí Ivanovic, Mokré Hory a Soběšice je zase dostatek lesů. Poněkud specifickým katastrálním územím je Sadová, ve které převažují lesy a zahrady. Zástavba je zde velice řídká a převažují v ní chaty nad malým počtem rodinných domků. Největší vliv na rozdílné ceny bytů vzhledem k předchozí cenové oblasti má doprava a nižší vybavenost území službami oproti předchozí oblasti. S výjimkou Kníniček je doprava zajišťována pouze autobusovými linkami, takže pokud se chtějí obyvatelé severních částí města dostat do centra Brna, musejí počítat minimálně s jedním přestupem. V devadesátých letech minulého století se v těchto, jakož i v dalších, částech města Brna začala projevovat suburbanizace, což se projevilo přírůstkem trvale obydlených bytů. Volných stavebních parcel však rychle ubývá a právě to mohlo být do budoucna důvodem dalšího růstu cen bydlení v této oblasti.

Do třetí cenové oblasti lze zařadit celkem **21 katastrálních území Brna nacházejících se v západní a ve východní části města**. Standardní byt se zde dá pořídit mezi 2 mil. Kč a 2 150 000 Kč. V západní oblasti převažuje sídlištní zástavba, která je doplněna zástavbou venkovského typu. K pozitivům bydlení v této oblasti patří hezké okolní prostředí s lesy a poli, Brněnskou přehradou a řekou Svatkou. Kvalitu bydlení však snižují poměrně rozsáhlé sídlištní celky (Bystr, Kohoutovice, Nový a Starý Lískovec, ...), dále blízkost dálnice D1, která zvyšuje hladinu hluku v okolí a někdy také větší vzdálenost od centra města, která si opět vyžaduje přestupy v rámci brněnské MHD. V budoucnosti budou mít rozhodující vliv na ceny bydlení v této části města investice do regenerace panelových budov včetně jejich okolí, čímž by se mohla zvednout kvalita bydlení v sídlištních celcích.

Ve východní oblasti se mísí sídlištní zástavba (Vinohrady, Líšeň, ...) se zástavbou venkovského typu. Navíc se zde nachází řada průmyslových areálů a vlakové tratě, což opět snižuje hodnotu oblasti z hlediska bydlení. V blízkosti Slatiny vede také dálnice D1. V okolním prostředí již převažují pole místo lesů, což snižuje možnosti rekreace a dalších volnočasových aktivit oproti severním oblastem Brna. Pěknější oblastí pro bydlení je například východní část Líšně, kde převažuje původní zástavba venkovského typu. V blízkosti jsou lesy, zasahuje sem jižní část CHKO Moravský kras, a také se zde nachází Mariánské údolí, které je celoročně využíváno k rekreaci. Je však potřeba počítat s dojížděnkou za službami do centra města, což představuje zhruba 30 minut pro jednu cestu MHD. V současnosti zde ceny bytů rostou a na jejich vývoj v budoucnosti budou mít vliv takové události jako regenerace sídlištních celků nebo plánovaná úprava železničních tratí ve městě.

Poslední cenovou oblast nejlevnějšího bydlení v Brně tvoří katastrální území nacházející se jižně od dálnice D1 spolu s Herními Heršpicemi, Trnitou a Zábrdovicemi. Standardní byt se zde dá pořídit od 1,8 do 1,9 mil. Kč. V severní části oblasti převládá starší zástavba městského typu, na jihu dominuje zástavba venkovského typu. Atraktivitu této části Brna snižuje celá řada faktorů. V celé oblasti se nachází řada průmyslových areálů a zón, ze severu na jih územím prochází dálnice D2, ze severu je ohraničena dálnicí D1 a leží v ní brněnské letiště Tuřany. Možnosti rekreace jsou poměrně omezené. V okolí se nachází jen pole, žádné vodní plochy ani lesy. Za kulturním a sportovním vyžitím tedy musejí místní obyvatelé dojíždět do jiných částí Brna, což zabere obyvatelům například Chrlic nebo Dvorské poměrně dlouhou dobu. Drobnou výhodou jsou velká nákupní centra, ležící na ulici Vídeňská. V současnosti zde ceny bytů rostou, což je způsobeno hlavně nedostatkem volných stavebních parcel v žádanějších oblastech Brna. Brno je ze severu ohraničeno lesy a proto se dále může rozvíjet především jižním a jihozápadním směrem. Pro další rozvoj bydlení v této oblasti bude důležité vyřešení problému využití brownfields v oblasti posvitavské průmyslové zóny, přestavba železničního uzlu v Brně nebo vyřešení problému další existence zahrádkářských kolonií a jejich dalšího případného využití.

K největším projektům bytové výstavby na jižní Moravě patří výstavba nového sídliště Kamechy v Brně mezi Bystřicí a Žebětínem. Ve třech etapách postupně vzniklo 2000 bytů. Několik stovek bytů vzniklo a dále vzniká také v lokalitě Nové Medlánky v Brně. Nové byty nebo čtvrti s rodinnými domy se staví v Hrušovanech u Brna, Modřicích, Pohořelicích, Rosicích u Brna, ve Slatině, Tišnově nebo Veverské Bítýšce. Nutné budou také investice do doprovodné infrastruktury (zejména pro volnočasové aktivity), aby se zvýšila kvalita bydlení v jižní části Brna. *"Ceny klesly na úroveň před dvěma lety, kdy se paneláky nabízely za stejné peníze jako nové byty z developerských projektů,"* informuje Jiří Fajkus z brněnské realitní kanceláře Real Spektrum.

Podle něj je dobře, že tato "nezdravá a nelogická situace skončila, cenové nůžky se otevřely a vznikl zdravý rozdíl mezi staršími panelovými a novými cihlovými byty.

Průměrné ceny bytů v Brně se nyní pohybují od 35 do 45 tisíc korun za metr čtvereční. Je velký rozdíl, zda si pořídíte byt v cihlovém domě, nebo panelovém. V paneláku zaplatíte o více než dvacet procent méně. Zlevnění či určité slevy nelze očekávat v oblasti nových panelových domů.

6.3 Charakteristika bydlení v Ostravě

Také v Ostravě, jako v předchozích dvou městech, je z hlediska ceny bydlení důležitý převažující typ zástavby, dopravní obslužnost území, charakter okolního prostředí a úroveň služeb. Ostrava je průmyslovým městem s řadou velkých, hlučných a špinavých provozů, proto je ve městě pro cenu bydlení rozhodující také vzdálenost od těchto průmyslových závodů. Ostrava jako jediná ze zkoumaných měst není napojená na dálniční síť. Dálnice D 47 se teprve staví a její otevření je naplánované na rok 2010. Již v současnosti ale výstavba této dálnice ovlivňuje ceny pozemků v její blízkosti. Na ceny bytů a pozemků má vliv rovněž výstavba průmyslových zón, které nabízejí nové pracovní příležitosti. Průměrné ceny bytů za jednotlivá katastrální území Ostravy (příl. 12) byla získána ze stránek internetového deníku Dnes, tak jako za města Prahu a Brno. K hodnocení bytové situace uvnitř města byla dále použita administrativní mapa města Ostravy (příl. 13) a obecně geografická mapa města (příl. 14), která sloužila k určení převažujícího typu zástavby, lokalizaci velkých průmyslových závodů a zhodnocení stavu zeleně ve městě. Dopravní situace ve městě a dostupnost jednotlivých částí města byla hodnocena pomocí údajů o tramvajových, trolejbusových a autobusových spojích dostupných na internetových stránkách Ostravského dopravního podniku.

Do nejdražší cenové oblasti města Ostravy lze zařadit katastrální území **Poruba, Poruba-sever, Nová Plesná a Stará Plesná**. Průměrná cena standardního bytu se zde pohybuje od 1 550 000 Kč do 1 570 000 Kč. V Nové a Staré Plesné převažuje zástavba rodinných domků a na většině území Poruby se nachází sídliště. Na rozdíl od většiny ostatních sídlišť v České republice je architektura Porubského sídliště ovlivněna socialistickým realismem⁷³. Sídliště bylo postaveno v padesátých letech minulého století, v době rozšiřování závodů těžkého průmyslu na Ostravsku a mělo se stát novým centrem města. I proto byla vybrána oblast, která není poddolována a která má vhodné mikroklimatické podmínky. Taky úroveň služeb je v Porubě vyšší než na ostatních sídlištích. K výhodám této cenové oblasti dále patří to, že se zde nenacházejí žádné větší průmyslové závody a pěkné okolní prostředí nabízí řadu zajímavých míst pro volnočasové aktivity. Spojení do centra města je z Poruby velice dobré, do Plesné jezdí autobusy zhruba v 30ti minutovém intervalu. Ceny v této oblasti výrazně rostou a lze očekávat, že podobný trend bude pokračovat i v budoucnosti neboť západní část

⁷³ Umělecký směr oficiálně schválený Ústředním výborem Komunistické strany SSSR, který má oslavovat úspěchy prostých lidí (dělníků).

Ostravy má velkou výhodu z hlediska bydlení - pěkné prostředí - a bude i nadále preferována lidmi, kteří chtějí kvalitně bydlet a mohou si dovolit do pořízení bytu či domu více investovat.

Další cenová oblast je tvořena dvěma podoblastmi. První představuje centrum města a jeho okolí, které tvoří katastrální území **Mariánské Hory, Moravská Ostrava, Muglinov, Přívoz a Slezská Ostrava** a druhá podoblast je tvořena katastrálními územími **Krásné Pole, Nová Bělá, Polanka nad Odrou, Proskovice a Stará Bělá**, které leží převážně na jihozápadním okraji Ostravy. Průměrné ceny bytů se zde pohybují od 1 510 000 Kč do 1 530 000 Kč. V centrální oblasti na levém břehu Ostravice převažuje kompaktní zástavba městského typu a na pravém břehu řeky, ve Slezské Ostravě a Muglinově můžeme najít převážně rodinné domky. V severní části Mariánských Hor a Přívozu se nacházejí průmyslové závody, ale nepatří mezi nejproblematictější ve městě. V oblasti je dostatek městských parků a jiných zelených ploch. Atraktivita oblasti spočívá především v její centrální poloze, nacházejí se zde všechny důležité úřady, a také v dobré vybavenosti službami. Ceny v oblasti v současnosti rostou a tento trend lze očekávat i v budoucnosti, neboť se počítá s rozšířením centra města (byty, obchody a kanceláře) do bývalého areálu dolu Karolina, a tudíž zatraktivněním této části města.

Na jihozápadě Ostravy a v Krásném Poli převažují v zástavbě rodinné domy. Jde o oblasti, které jsou v rámci ostravské hromadné dopravy hůře dostupné. Obyvatelům místních částí se vyplatí mít vlastní auto. Předností této oblasti je však pěkné okolní prostředí s dostatkem zeleně a dostatečná vzdálenost od velkých průmyslových závodů, které jsou situované převážně ve východní části Ostravy. V současnosti zde rostou především ceny stavebních pozemků a vzhledem k neklesající poptávce lze očekávat podobný vývoj i v následujících letech. Do této oblasti se stěhují lidé, kteří chtějí bydlet ve vlastním domě, nabídka standardních bytů se v této oblasti téměř neexistuje. Možný nárůst cen v Nové a Staré Bělé je spojen také s výstavbou průmyslové zóny Hrabová na jihu města.

Další cenovou oblast tvoří katastrální území **Martinov ve Slezsku, Pustkovec, Svinov a Třebovice ve Slezsku**. V zástavbě převažují rodinné domy místy doplněné o bytové domy. Úroveň bydlení částečně snižuje vysoké stáří domovního fondu, Svinov má nevýhodnou polohu v záplavovém území a v Třebovicích se nachází černouhelná tepelná elektrárna. V okolním prostředí se nacházejí většinou pole, chybí městská zeleň. Dopravní spojení je poměrně dobré, ve Svinově leží jedno z hlavních ostravských nádraží a končí zde řada autobusových linek obsluhujících okolní městské obvody a vesnice poblíž Ostravy. Cenově se

tato oblast řadí mezi průměrné ostravské oblasti a také v dalším vývoji nelze očekávat prudké zvyšování cen bydlení.

Do další cenové oblasti lze zařadit katastrální území **Dubina u Ostravy, Hrabůvka, Výškovice u Ostravy, Zábřeh nad Odrou, Hrabová, Vítkovice, Zábřeh-Hulváky a Zábřeh-Vítkovické železářny**. Ceny bytů se zde pohybují v průměru mezi 1 290 000 Kč až 1 330 000 Kč. Pro tuto oblast je charakteristická převažující sídlištní zástavba a lokalizace velkého průmyslového závodu Vítkovických železáren v severní části oblasti. Většina sídlišť v této oblasti byla stavěna v padesátých a šedesátých letech minulého století, takže trpěla nedostatkem zeleně, nízkou vybaveností služeb a zástavba byla poměrně kompaktní. Přestože se v posledních letech zlepšila situace s vybaveností služeb, stále bude nutné investovat nemalé finanční prostředky do regenerace bytového fondu, který je velice zanedbaný, a také do zkulturnění okolního prostředí. Výhodou této oblasti je dobré dopravní spojení s okolím a blízkost Bělského lesa na jihu oblasti. Z hlediska budoucího vývoje cen bytů sehrává důležitou roli průmyslová zóna Hrabová, která již v současnosti ovlivňuje růst cen bytů především v Dubině u Ostravy.

Do předposlední cenové oblasti spadají katastrální území **Antošovice, Hošťálkovice, Koblov, Lhotka u Ostravy a Petřkovice u Ostravy** nacházející se na severu Ostravy. Ceny bytů se zde pohybují okolo 1 280 000 Kč. V zástavbě převažují rodinné domky. Nevýhodou oblasti je bariéra v podobě průmyslového pásu, který ji odděluje od centra Ostravy. Tento průmyslový pás tvoří Moravské Chemické závody, čistička odpadních vod, dvě vlaková nádraží a také chemické závody v Hrušově. Společně s nižší dopravní obslužností a nižší vybaveností území službami jsou ceny bytů v této oblasti poměrně nízké. V poslední době, se změnou spotřebních návyků lidí, se situace začíná měnit. Oblast je vnímána jako poměrně levná cesta k vlastnickému bydlení (domek se zahrádkou) a většina lidí, která se sem stěhuje, vlastní auto a za prací a službami dojíždí do centra města. Ceny bytů a domů v této oblasti poměrně výrazně rostou a podobný trend lze očekávat i v budoucnosti, neboť na hranici tohoto území povede dálnice D 47.

Poslední cenovou oblast tvoří katastrální území **Bartovice, Heřmanice, Michálkovice, Radvanice, Hrušov, Kunčice nad Ostravicí, Kunčičky a Nová Ves u Ostravy**. Standardní byt se zde dá pořídit v průměru za 1 070 000 Kč až 1 170 000 Kč. V zástavbě převažují opět rodinné domky, ale kvalitu bydlení této oblasti, především na jihu, snižuje lokalizace velkého průmyslového závodu Nové Huti. Další nevýhodou oblasti je poměrně zanedbaný domovní fond a nižší dopravní obslužnost. V okolí je ale dostatek zeleně. Ceny bytů v této oblasti rostou a nadále lze výraznější růst cen bydlení očekávat v místech, která leží dále od Nové

Huti za předpokladu, že se bude investovat do oprav domovního fondu. Zvláštním případem je katastrální území Nové vsi u Vodárny, kde jsou ceny bytů nižší než v okolních oblastech. To je způsobeno tím, že na území Nové Vsi se nachází poměrně málo domů, celé území se nachází v zátopové oblasti a také leží v blízkosti černouhelné tepelné elektrárny ve Třebovicích. Ceny bytů zde rostou průměrným tempem.

V těchto dnech se architektura opět mění, místo bývalé koksovny v Karolíně pokrčuje výstavba obchodně – zábavního centra. Tato výstavba má i své odpůrce např. Martina Náhlovského „*Myslím, že je škoda vrazit na Novou Karolínu velký obchodník, který tam bude jako vřed. Chybí mi tady menší dávky kvalitnější architektury, citlivější přístup.*“ Podotkl na toto téma.

Dalším úkolem do budoucna si Ostrava podle vize architekta Davida Průše dala „*odstranění bariér v podobě čtyřproudých komunikací, které centrum odřezávají od okolí, zástavba by se měla zahustit, po lepším využití volá nábřeží Ostravice. Ulice musí být jako vlákna, kterými pulzuje život.*“⁷⁴

Potřebným projektem Ostravy je také výstavba polyfunkčního domu s 15ti kvalitními byty a dvoupatrovou cukrárnou, která Ostravě chybí. Výstavba by měla být hotová do I. čtvrtletí roku 2011.

6.4 Srovnání měst

Z analýzy cenových oblastí vybraných měst vyplývá, že nejdražší cenovou oblastí nemusí být vždy centrum města a také neplatí, že by cena bytů rovnoměrně klesala se vzrůstající vzdáleností od středu města. Do určité míry toto tvrzení platí pro Prahu, kde se nejdražší byty opravdu nachází v centru města a hodnota standardního bytu se zde pohybuje nad 4 mil. korun. Pražské centrum je atraktivní lokalita s udržovaným bytovým fondem, kde se i v současnosti staví nové byty. Cenu bytů zde navíc výrazně zvedá i poptávka ze zahraničí. V Brně se nejdražší byty nenacházejí přímo v centru, ale v severozápadní oblasti města. Cenu bytů v centru města snižuje nízká kvalita a neudržovanost bytového fondu. V severozápadní části města se dá pořídit standardní byt kolem 2,4 mil. Kč a vysoké ceny bytů jsou zde díky převažující zástavbě rodinných domů v pěkném prostředí s dostatkem zeleně. Také v Ostravě nejsou nejdražší byty přímo v centru města, i když centrum města je druhou nejdražší cenovou oblastí. Dražší byty se nacházejí v severozápadní části města, která je dostatečně daleko od průmyslových závodů, ale přesto dobře dopravně napojena s centrem města.

⁷⁴ <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/podpory-bydleni/jak-na-zelenou-dotaci/>

Standardní byt zde lze pořídit za 1 550 000 Kč. Také okolní prostředí je v této části Ostravy pěknější než ve východní části města.

Ve všech popisovaných městech se nacházejí panelová sídliště, která byla budována za minulého režimu. Přestože mají mnohé rysy společné, nelze říci, že jsou všechna stejná. Pražská sídliště vynikají svojí rozlohou. Sídliště Jižní město je největším sídlištěm v České republice. Průměrná cena pražského bytu na sídlišti se pohybuje kolem 3 mil. Kč. Stejný byt v Brně lze pořídit za 2 mil. Kč a v Ostravě za zhruba 1,3 mil. Kč. Většina sídlišť byla budována bez doprovodné infrastruktury jako jsou obchody nebo školy. Chyběla parkovací místa a okolní zeleň. Od roku 1989 se situace hodně zlepšila, byly postaveny obchody, opravují se panelové domy a provádí se celková regenerace sídlišť. Vzhledem k celkové rozloze panelových sídlišť však bude nutné pokračovat s těmito pracemi i v budoucnosti. Poněkud odlišným sídlištěm je sídliště Lesná v Brně a v Ostravě sídliště v Porubě. Obě sídliště byla budována s dostatečným prostorem mezi jednotlivými bytovými domy a dostatkem zelených a odpočinkových ploch. Nechybí zde ani obchody a parkovací plochy. Lepší kvalitě bydlení odpovídají také vyšší ceny bytů. V Ostravě patří ceny bytů v Porubě k nejdražším ve městě.

Také u nejlevnějších cenových oblastí vybraných měst zjistíme, že za nižší ceny bytů v těchto oblastech nemohou stejné faktory. V Praze se nejlevnější byty dají pořídit v katastrálních územích, která leží na okraji města. Nízké ceny bytů jsou zde především díky horšímu dopravnímu spojení s centrem města. Standardní byt se zde dá pořídit za 3 mil. Kč. Brno má dopravní systém města velice dobrý, a proto tento faktor nebude hrát tak velkou roli v diferenciaci ceny bytů ve městě. Nejlevnější brněnskou lokalitou z hlediska ceny bytů je jižní oblast města. Ceny bytů se zde pohybují mezi 1,8 a 1,9 mil. Kč. Nižší ceny bytů zde ovlivňuje kvalita okolního prostředí. Nachází se zde řada průmyslových areálů, dálnice D1 a D2 a také možnosti rekreace jsou omezené. V Ostravě se nejlevnější byty nacházejí ve východní části města, což je dáno kombinací několika faktorů. Rozhodují je lokalizace velkého průmyslového závodu – Nové Huti, který negativně ovlivňuje kvalitu okolního prostředí. Tato oblast má také horší dopravní obslužnost a zanedbaný domovní fond. Standardní byt se zde dá pořídit i za 1 mil. Kč.

Z výše uvedené charakteristiky a srovnání jednotlivých měst vyplývá, že i když diferenciaci cen bydlení v rámci měst ovlivňují podobné faktory, jejich vliv nemusí být stejně silný. Nelze proto říct, že cena bydlení úměrně klesá s rostoucí vzdáleností od centra města

nebo že na sídlišti jsou vždy nižší ceny bytů. Je nutné podrobně zkoumat situaci v každém městě a přihlížet k dané kombinaci faktorů, které ve městě působí.

7 ÚVAHY NAD MOŽNOU ÚPRAVOU V OBLASTI BYDLENÍ A REGULACE NÁJEMNÉHO

7.1 Úvahy nad možnostmi deregulace a komparace se stávajícím stavem

Regulace nájemních vztahů slouží primárně k ochraně nájemců, kteří mají v nájemních vztazích slabší ekonomické postavení. Celý systém je vystaven na principu zmírňování nedostatků tržního prostředí a má výrazný sociální dopad. Samo o sobě se nedá hovořit o tom, že určování cen nájmu právní předpisy má negativní vliv na rozvoj společnosti. Jde o takový nástroj bytové politiky, který je přednostně vytvořen k ochraně podstatného počtu jednotlivců a tedy zaručuje jakýsi minimální standard pro udržení sociální pnutí, které by mohlo ve společnosti nastat prudkým zvyšováním cen v oblasti nájemného.

Jak je pojednáno výše, je tento přístup k ochraně nájemců vystaven na levicovém politickém světonázoru. Kontroverze mezi levicovým a pravicovým systémem přichází v tom momentu, kdy diskuze směřuje k otázkám významu trhu v moderní společnosti. Jde především o to, jak dokáže trh zvládnout specifika prostředí bydlení a tak nevystavit mnohé jedince nepříznivým sociálním dopadům. Trh totiž přináší potenciálně mnoho rizik, které nejdou ověřit žádným empirickým zkoumáním, natož pak předpovědět různá selhání s vyšší určitostí. Ostatně to že trh není ve velké většině komodit dokonalý, je obecně uznávané paradigma. Na druhou stranu, právě víra v samoregulaci trhu je hlavní silou postoje liberálů. Právě jako protipól liberalismu vzniká politika sociálního státu, která ve svém programu buď silně akcentuje ochranu v nájemních(a jiných) vztahů a stojí na postulátu, že na nedostatky trhu je třeba reagovat preventivně.

V rámci diskuze jak regulaci nájemného nastavit, tak aby vyhovovala daným okolnostem, je obtížný problém. Hlavní otázkou není „co udělat?“, ale „jak to udělat?“. Na první otázku je odpověď jasná. Jedinou cestou, a tedy odpověď na otázku „co?“, představuje deregulace nájemného.

Ale otázkou zásadnějšího významu je jak tuto deregulaci provést. Neexistuje jednotný postup, který by se dal k této situaci přiřadit. V odborné veřejnosti existuje diskuze, která se

snaží na danou otázku snaží odpovědět nebo aspoň nastínit hlavní rysy řešení. Inspirací pro budoucí systém jsou i zahraniční modely, které rovněž fungují na různých principech. Na tomto místě je tedy vhodné zmínit několik diskutovaných modelů.

- Úplná a nárazová liberalizace nájemního sektoru
- Privatizace obecního bytového fondu a úprava institutu nájemní smlouvy
- Zavedení systému druhé generace regulace s postupnou deregulací

Každý z těchto systémů nabízí jiný pohled na danou problematiku. Je to právě otázka vztahu trhu a státní bytové politiky. Jde o to v jakém poměru by měly být tyto dva, do určité míry konkurující si principy řízení bydlení, vyváženy. Zda má být bytová politika komplementární a subsidiární k tržním principům nebo tomu má být naopak, případně jestli zvolit aktivnější kooperaci státního a tržního principu. V žádném případě nelze vyvodit závěr, že by jeden systém měl dominovat na úkor druhého. Jestliže by došlo k převládnutí státní bytové politiky a státních regulací, vedlo by to přímo k situaci podobné v letech 1948 až 1989, což je přístup neslučitelný s demokratickým a moderním státem. Na druhou stranu by však převládnutí tržního systému mělo za následek rezignaci státu na sociální politiku⁷⁵ - stát by měl poskytovat minimální společenský standard prosazováním svých cílů a politiky. Měl by to tedy být systém provázaný s ostatní aktivitou státu a dalších subjektů na trhu. Stát vytváří komplexní státní politiku, která má vždy úzké návaznosti na další heterogenní aktivity a její konsekvence bývají obrazně vyjádřeny jako spojené nádoby. Pro úspěch jedné akce závisí úspěch akce jiné. V nemalé míře hraje důležitou roli přístup veřejnosti či jednotlivců (veřejné mínění), kterých se opatření týká.

7.1.1 Úplný přechod k tržnímu prostředí a liberalizace nájemného

Úplná liberalizace je obvykle typickou metodou deregulace nabízená liberálními hnutími a stranami. Jako základem pro tuto koncepci je tvrzení, že trh je samoregulační a jen on může nastolit příznivé životní podmínky. Je to také odraz klasické liberální teorie, že stát má být pouze minimálním⁷⁶ a má vytvářet jen ty nejnezbytnější pravidla chování. Liberalizací se rozumí v tomto případě jak úplné uvolnění cen, tak i snaha o co nejpřístupnější trh

⁷⁵ sociální politika státu je úzce provázána s bytovou politikou. A to jak v cílech, tak v nástrojích. Sociální politika státu je obvykle postavena jako základ, od které se bytová odvíjí. Do určité míry lze ale tvrdit, že sociální politika je pouze odrazen ostatní činností státu a nepřímo na ni tak reaguje, tak že vytváří jakousi záchytnou síť.

⁷⁶ Tzv. nočním hlídačem.

s nemovitostmi a byty. Tato koncepce klade vysokou odpovědnost na jednotlivce, který je sám odpovědný za svůj osobní status ve společnosti. Deregulace se projevuje pak jako co možná nejrychlejší přechod k trhu s byty v tom nejklaštějším pojetí. Cenovou deregulaci doprovází také deregulace právní, což vlastně neznamená nic jiného než to, že veškeré nájemní vztahy mají být postaveny na smluvním konsenzu.

7.1.2 Deregulace cenová

To znamená úplné upuštění od jakýchkoliv zásahů do tvorby cen na trhu, které má podle tohoto přístupu za následek degradaci vlastnických práv a deformaci trhu jako takého. Nový přístup má stabilizovat situaci na trhu. Výše nájemného by se měla zvýšit podle tržních pravidel. Ovšem tím se také zvyšuje tlak na jednotlivce i domácnosti, aby využívali pouze svých reálných možností k zajištění bydlení. Reálné možnosti však mnohdy neodpovídají reálným potřebám⁷⁷. Měly by se tak uvolnit byty finančně náročnější a měla by se zvýšit poptávka po bytech méně nákladných. Prakticky tak dojde k větší cenové diferencii regionů a bytů podle jejich atraktivity⁷⁸. Pokud je totiž cena regulována, lokalita nebývá ve výši nájmu striktně zohledněna. V rámci plně deregulovaného nájmu by pak rozdíl mohl činit až násobky původní ceny. Kromě vysoké diferenciace je třeba zdůraznit, že by všechny nájemné dosáhly výše tržní ceny ve velice krátkém období. Následek celkového zdražení by ale nemělo navazovat na reálný růst mezd či životní úroveň a aplikaci takové teorie je nezbytně třeba konfrontovat s realitou. Právě zde totiž dochází k hlavním koncepčním problémům. Typickým problémem je, že v bytech s regulovaným nájemným bydlí hlavně většina lidí staršího či důchodového věku. Ti obvykle obývají centra měst. V důsledku přímé liberalizace by mohlo dojít k tomu, že by tito lidé museli opustit svoje byty a hledat byty v méně atraktivních a tedy okrajových lokalitách měst. Zátěž tržního nájmu by pro ně nebyla finančně zvládnutelná. Přitom okolnosti jako změna místa bydlení a stěhování jinde je pro tyto lidi velkým osobním nákladem. Protiargumentem je naopak to, že deregulace ztratila sociální aspekt a v bytech v nichž se platí regulované nájemné nežijí lidé, kteří by takovou ochranu potřebovali. Obecně lze ale říci, že přesná predikce vývoje cen je v celku nemožná, jen do určité míry předpokládaná. Největším problémem a zároveň slabinou tohoto systému je to, že by mohl vygenerovat celou řadu nepříznivých společenských a sociálních dopadů pro různě znevýhodněné jedince. Ze sociálního pohledu je to situace neakceptovatelná. S vytvořením

⁷⁷ Už v poslední době lze pozorovat ve společnosti takový jev, že se mnoho domácností snaží o směnu svého bytu menší v důsledku jednostranného zvyšování nájemného. Chtějí se tak vyhnout situaci, že v průběhu zvyšování nájemného budou schopni všechny náklady na bydlení. Menší byt samozřejmě přináší menší náklady.

⁷⁸ Typickým příkladem jsou centra a periferie měst.

záruk se totiž nepočítá. Hlavní odpovědnost spočívá na jednotlivci, který se o sebe musí postarat.

7.1.3 Privatizace bytového fondu

Sám tento postup netvoří alternativu k ostatním způsobům deregulace nájemného, ale spíše ho doplňuje. Privatizace bytového fondu má jasně liberální podklad. Z důvodu možných významných důsledků zařazují však tento postup jako samostatný.

Privatizace se uplatnila na počátku 90. let ve většině zemí Východní a Střední Evropy s výjimkou Polska a České republiky. Největší rozmach nastal v době po roce 1989, který předznamenal nový vývoj v nájemních vztazích. Privatizace měla za cíl převést byty či domy ze státního, případně obecního vlastnictví do vlastnictví občanů, důsledkem čehož přestal být stát (a obce) jedním z hlavních pronajímatelů. Tímto de facto byla opuštěna regulace a dohled státu nad bydlením a celkově jeho aktivní vliv na rozvíjející se tržní prostředí. V těchto zemích došlo k převedení 31% bytového fondu do vlastnictví jednotlivců během 5 let⁷⁹. Což znamená, že tyto transakce tvořily až několik desítek procent hrubého domácího produktu.

Nedostatkem této metody je, že byty jsou obvykle prodávány pod tržní cenou. Stát nemůže poptávat cenu reálnou. Ta by totiž způsobila úplné selhání privatizace neboť potenciální kupující by nedisponovali dostatečnými finančními prostředky. Nízkými cenami a rychlým převodem majetku se ale zároveň vytváří korupční prostředí. Ceny se sice vytvářejí vrchnostensky (privatizace je obvykle upravena zákonem), ale vychází se také z toho, že stát nemůže tento postup postavit na plné návratnosti, čímž se celá privatizace stává pro stát neúnosná. Sám prodej pod cennou má za důsledek degradaci vlastnických práv. Takové zásahy mají pak konečný vliv na rozpočty obcí, které nemovitosti vlastnily nebo se alespoň nacházely na území obce a bez privatizace by s nimi mohly nakládat v rámci výkonu samosprávné působnosti. Také z dlouhodobého hlediska je takový postup zátěží pro veřejné rozpočty. Konsekvence prodeje bytů do vlastnictví ekonomicky slabým nájemcům znamená to, že ti později nebudou schopni dostatečně financovat údržbu bytového fondu, ke kterému bude takto nechtěně delegován stát. Dodatečné programy pak dlouhodobě znamenají nekoncepční politiku, která by stěží obhájitelná jako legitimní. Podle mého názoru je problém s její implantací už jenom proto, že je tento privatizační proces odůvodnitelný jen v případech rané transformace ekonomiky. Neřeší totiž stávající regulaci cen v jiným bytech než státních a

⁷⁹ Křeček, S. a kol. Deregulace nájemného v ČR : sborník textů mladých konzervativců. Praha : Oeconomica, 2005, s. 13.

vytvářejí sociální nerovnost mezi jednotlivci, jelikož jen někteří měli možnost profitovat z privatizace. Neřeší také fakt, že přílišnou podporou vlastnického bydlení a prodejem státních bytů se vytváří situace, kdy mizí finančně dostupné sociální bydlení, jehož hlavním zprostředkovatelem je stát. Výhodou se pak jeví to, že stát přestává být z jedním z hlavních pronajímatelů a byty v bytovém fondu jsou tak plně odevzdány soukromému tržnímu sektoru a to jasně přispívá k vytváření kvalitnějšího prostředí na trhu s nemovitostmi. Proces samotné deregulace nájemného je pak jenom pouze fakultativní doprovodný jev, na který stát může ale nemusí přistoupit. Vzhledem k tomu, že privatizací stát přestává být aktivním účastníkem na trhu s bydlením, je logické, že politiku regulace cen často opouští.

7.2 Regulace nájemného druhé generace

Regulace nájemného druhé generace formálně navazuje na první generaci⁸⁰. První generaci regulace nájemného je možné vysledovat v České republice a Polsku, zatímco regulaci nájemného druhé generace lze najít ve státech Západní Evropy⁸¹. První generace se významně od té druhé odlišuje. První generace cenové regulace je vytvářena na základě jednoho ze tří těchto mechanismů⁸²:

- A. nominální zmrazení nájemného
- B. vývoj nominálního nájemného, jež vede k poklesu reálného nájemného
- C. vývoj nominálního nájemného, který vede k poklesu reálného nájemného nebo kdy zůstává nominální nájemné hluboko pod úrovní tržního nájemného

V případě České republiky je nejvýstižnější model v podobě písmena C. Nájem se nominálně zvyšuje pomocí různých obecně závazných předpisů. Nominálně proto, že se zvyšuje pouze o určitou částku, která ale nemá reálný koeficient nárůstu. Nájemné tak zůstává pod hranicí tržního nájemného a tedy reálného. Rozdíl reálného a nominálního nájemného je pak obvykle důvodem ke střetu zájmových skupin, které se snaží udržet cenu nemovitostí co možná nejnižší nebo právě nejvyšší. Rozhodující roli v tomto vztahu má stát, když vydává obecně závazné předpisy, kterými tyto ceny přímo ovlivňuje. Principům a realitě uplatňování

⁸⁰ Tento způsob deregulace nájemného se z praktického hlediska jeví jako ten, který přijme Česká republika tudíž se jí věnuje více než předchozím dvěma metodám deregulace.

⁸¹ Regulace je uplatňována především v Rakousku, Německu, částečně Švýcarsku. Jde vlastně o země, které vychází z německého kontinentálního právní vlivu, kterým je ovlivněna samozřejmě i Česká republika.

⁸² Křeček, S. a kol. Deregulace nájemného v ČR : sborník textů mladých konzervativců. Praha : Oeconomica, 2005, s. 13.

vztahů vyplývajících z regulace nájemného první generace je věnována podstatná část této práce, která odráží praxi v České republice a situaci na trhu s bydlením.

Naopak jako regulaci nájemného druhé generace lze definovat jakoukoli regulaci, která je rozdílná od definicí v bodě A, B či C ⁸³. Tato forma regulace má v různých státech, kde se uplatňuje, různé formy. Může se jednat nejčastěji o formu regulace zisku z nemovitosti, či regulace cen kopírující tržní nájemné. Nejvýstižněji lze říci, že systém regulace nájemného není regulací v klasickém slova smyslu, tedy pokud hovoříme ve srovnání s regulací první generace, ale jde spíše o vytvoření určité ochranného mechanismu nad sjednáváním cen nemovitostí a samozřejmě nájmů. Tato regulace nemá aktivní úlohu, jako je tomu nyní v České republice, ale spíše udává legislativní rámec. Vytváří spíše logický systém ochrany nájemců proti excesům trhu či vysokým cenám nemovitostí a zároveň zaručuje vlastníkům domů tržní a tedy přirozený zisk z nemovitostí. Je to jakýsi kompromis mezi liberálním přístupem s vytvořením sociálního rámce v případě selhání trhu.

Na tomto místě však vyvstává otázka, zda není praktické místo další regulace zavést systém plně liberalizovaný, když dosavadní regulace přináší systémové problémy. Na tuto otázku se nabízí několik argumentů.

1. Regulace má v první řadě zabránit, aby pronajímatel nemohl požadovat vyšší nájemné než tržní. S odkazem na výše uvedené zvláštnosti trhu a osobní pohnutky jednotlivců ⁸⁴ by mohl pronajímatel požadovat cenu vyšší než tržní a tak zneužívat situace ve svůj prospěch.
2. Cílem není ochránit jen nové nájemníky, ale i ty stávající. Hlavním účelem je poskytnout ochranu proti takovým vlivům jako jsou výkyvy trhu, růst cen, atp. Tento zásah má do určité míry podobu jakési mutace sociální politiky, kdy stát zavádí plošné standardy pro bydlení, ovšem tentokrát bez diskriminačního základu.
3. Systém je pružný, dokáže reagovat flexibilně na reálnou situaci. Principiálně se dokáže přizpůsobit jak rychlé liberalizaci, tak regulaci první generace. Stojí jakoby mezi těmito systémy. V případě nutnosti lze daný systém adaptovat relativně rychle, pokud to vyžaduje naléhavá situace.

⁸³ Jak je vidět, regulaci nájemného druhé generace je nejvýstižnější definovat spíše negativně. Pozitivním výčtem lze stěží poskytnout vyčerpávající obsah tohoto typu regulace.

⁸⁴ Argumenty jako třeba osobní vazba k místu, vysoké transakční náklady, specifikum samotné nemovitosti mají bezpochyby vliv na tvorbu ceny, které se tak může projevit na vyšší hodnotě než je hodnota tržní, zvláště pak pokud pronajímatel těmito znalostmi disponuje, výši nájemného tak účelově zvýší či zvyšuje.

Z výše uvedeného je jasné, že přístup druhé vlny, resp. generace regulace nemá ambice přímo regulovat výši cen a zasahovat do smluvní svobody jednotlivců, kteří sjednávají nájemní smlouvy a ani nikterak zasahovat do fungování trhu. Stát tak plně respektuje tržní prostředí a zároveň nerezignuje na principy sociálního státu. Tento přístup totiž staví na vytvoření určité konstrukce, která má pouze nastolit základní pravidla fungování sjednávání cen a nastavit přitom pružně limity, které budou nepřestupitelné. Do určité míry lze toto dokumentovat na z. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, který jak už je zmíněno výše, upravuje základní korekční normu pro sjednávání cen v § 2 odst. 3. Toto ustanovení má pouze omezený dosah, chrání sice ekonomicky slabší na trhu, ale pouze proti zřejmým excesům. Regulace druhé generace by ale měla vytvořit spjatější systém, který bude na této normě stavět a dále ji rozšiřovat. Například při sjednávání výše nájemného by nebyl nájemce chráněn pouze proti zřejmému nadhodnocení nemovitosti či bytu, kterou uplatňuje pronajímatel z výhodnější pozice, ale možná budoucí ochrana by se vztahovala i na sjednaný nájem, který by překračoval nájem tržní. Z určitých hledisek je samozřejmě problém nastavit právě tyto limity, které by určitě vyvolaly širokou diskuzi⁸⁵.

Dále je problém se samotným přechodem z regulace první generace regulace na druhou generaci. Tato otázka vyvolává samostatnou diskuzi, která na první pohled nesouvisí s regulací druhé generace. Ale to je jen první dojem. Přechod k systému druhotné regulace je jaksi zakomponován v kódu tohoto systému. Sama existence regulace totiž popírá jakékoliv náhlé liberalizování cen. V praxi by bylo obtížné si přestavit systém v časové linii:

Regulace první generace → Náhlá liberalizace systému → Regulace druhé generace

Mnohem logičtější vzorec je:

Regulace první generace → Postupná liberalizace systému → Regulace druhé regulace

Není třeba koncepčně uvažovat nad změnou výpovědních důvodů se soudním přivolením, které v podstatě naplňují všechny podstatné problémy, které mohou ve vztahu pronajímatel a nájemce vzniknout. Jedinou problematickou otázkou mohou být tzv. bytové náhrady⁸⁶ upravené v z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §§ 712 až 714. Je otázkou, zda je spravedlivé požadovat po pronajímateli, aby zajišťoval bydlení nájemci,

⁸⁵ Limity, které nesmí překročit sjednaný nájem je problém exaktně určit. Aby si úprava zachovala sociální význam, musí respektovat nejenom zájmy pronajímatelů, ale i nájemců. Výše bude pravděpodobně upravena jako v z.č. 107/1006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. , občanský zákoník, tedy procentním vyjádřením z celkové hodnoty nemovitosti.

⁸⁶ Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování.

pokud byla platně ukončena nájemní smlouva. Tato ustanovení mají jistě svůj význam, ale problémem může být, zda nejsou vůči pronajímatelům diskriminační. Nejsou postaveny na sociálním základu, ale kritéria pro aplikaci těchto ustanovení odrážejí spíše míru zavinění nájemníka na skončení nájmu, než na jeho možné tíživé situaci.

7.2.1 Vlastní úvaha na téma deregulace nájemného

Otázka deregulace nájemného je velice rozmanitý problém. Z výše nastíněných způsobů přístupů deregulace je patrné, že ji ani nelze uchopit do všech důsledků. Samotné řešení není nikdy tak přímočaré, jak je uvedeno v této práci, a uvedené přístupy lze určitě logicky kombinovat. Podle mého názoru musí jakékoliv pojetí deregulace plně respektovat demokratické prostředí, ale také trh. Trh v tomto případě vytváří zásadní prostředí hlavně pro soukromé investice do bydlení, což jasně prospívá rekonstrukci, obměně a rozšiřování bytového fondu. Zároveň nemůže zapomenout na nájemce, který stojí v obtížné sociální situaci, a stát musí zajistit určitou sociální síť. To by měla v první řadě tvořit regulace nájemného druhé generace, která by pronajímatelovy zaručovala takové nájemné, jako je obvyklé tržní. Toto opatření by mělo obecný charakter. K tomu je ale třeba připojit ještě opatření směřující k nejproblematičtějším případům. Tady se nabízí dvě cesty, které se dají pochopitelně kombinovat. Tím je sociální bydlení a příspěvek na bydlení. **Sociálním bydlením** se rozumí bydlení, které obstarává stát – je tedy pronajímatelem. A více než na zisk z pronájmu se pochopitelně zaměřuje na poskytování bydlení těm nejpotřebnějším. Tento způsob funguje částečně již dnes, když ho provozují obce. Má však obrovskou nevýhodu, protože v bytech postavených obcemi pro sociálně slabé skončí tito lidé jen v malém procentu. Byty se sice rozdělují podle určitých kritérií, ale mnohde nejsou respektována. Je to i důsledek korupčního prostředí⁸⁷. Na druhou stranu existuje **příspěvek na bydlení**, kdy zákon⁸⁸ přiznává těm, jejichž příjmy jsou tak nízké, že by placení nájmu a služeb s nájmem souvisejících mohlo vést až existenciálním problémům. Systém poskytování příspěvku byl ale často měněn⁸⁹ a zákonodárce by měl poskytnout v rámci deregulace stabilnější model poskytování těchto dávek.

Tento systém by tedy vypadal tak, že by regulace druhé generace neměla vliv na vývoj na trhu a nijak by ho nedefinovala. Což je ostatně základní předpoklad pro zdravý růst celé

⁸⁷ Za nájmem sociálního bytu vidí mnozí levné dlouhodobé bydlení. A právě ti sociálně slabí mají málo prostředků k tomu, aby byt připadl právě jim. Není tedy neobvyklé, že nájemci až několika těchto bytů jsou zastupitelé a radní města.

⁸⁸ Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁹ Zákon byl v §§ 24 až 26 změněn za dobu jeho účinnosti, to je asi 11 let, 14krát.

ekonomiky. Plně by zohledňovala tržní, místně obvyklé nájemné. Na druhou stranu by stát v rámci sociální politiky zohledňoval tvrdosti trhu a pomáhal tak v souladu s koncepcí sociálního státu těm, kteří se nacházejí v tíživé ekonomické nebo sociální situaci. Jako nástroje prosazování by mohl zvolit právě výše zmíněné sociální bydlení a příspěvek na bydlení. Taková právní úprava by byla jistě zcela konformní s ústavním pořádkem. Stát by totiž zbavil pronajímatele povinnosti nést různá finanční i jiná břemena za nájemníky a fakticky by je přenesl na sebe. Rovněž by byla zajištěna rovnost všech účastníků na trhu a úprava by přestala být diskriminační. Tam, kde by se zásada rovnosti prolamovala, by byla právě pomoc státu sociálně slabých, která je jistě v právní a sociálním státě legitimně zdůvodnitelná.

Co se týče úpravy nájemní smlouvy v občanském zákoníku, ty se dají předpovědět hůře. Jak jsem naznačila výše, je otázkou, zda by různá kogentní a protektivní ustanovení v institutu nájemní smlouvy měla stále podobu silně regulatorní. Bezpochyby je úprava poněkud rigidnější a již dnes je jasné, že se úprava nájemní smlouvy změní s přijetím nového občanského zákoníku⁹⁰.

8 ALTERNATIVNÍ KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY K REGULACI NÁJEMNÉHO

Současná regulace výše nájemného má být ukončena v roce 2010. Ve společnosti však vždy budou existovat určité skupiny obyvatelstva, pro něž je zajištění odpovídajícího bydlení velmi problematické, nebo téměř nemožné. Deklarování bydlení, jako jednoho ze základních lidských práv, představuje současně závazek státu se v této oblasti angažovat. Tato pomoc je nezbytnou součástí bytové politiky každé země a představuje sociální aspekt politiky bydlení.

Ve vyspělých zemích Evropy se od konce 2. světové války vytváří dva základní způsoby řešení otázek spojených s bydlením nejslabších sociálních vrstev.⁹¹ V prvním případě je bydlení domácností s nižšími příjmy řešeno prostřednictvím **sociálního bydlení**, tzn. zvláštního bytového fondu převážně nájemního typu, jenž umožňuje poskytovat levné bydlení pro obyvatelstvo s nižšími příjmy. V případě druhém se jedná o podporu prostřednictvím **příspěvku na bydlení**.

⁹⁰ Úprava nájemní smlouvy, Konsolidovaná verze z března 2007 s důvodovou zprávou [citováno 27. března 2007]. Dostupná z http://zcu.juristic.cz/download/rekodifikace/obcan-/OZ_konsolidovana_verze_brezen_07.zip.

⁹¹ Valentová, B., Barvík, M. Sociální bydlení. Zahraniční zkušenosti. 1. vydání Praha: ARCH, s. 6.

8.1 Sociální bydlení

Výstavba a provoz sociálního bydlení se považuje za formu podpory nabídky bydlení, jelikož přímo rozšiřuje bytový fond v zemi. Nájemné u této formy bydlení je z důvodu neziskového charakteru výstavby, provozu a podpory z veřejných rozpočtů udržováno na úrovni nižší než tržní.

Systém sociálního bydlení přináší tyto **výhody**:

- **stát může reagovat na očekávané trendy či náhlý deficit bytů operativněji než trh**, jelikož tržně orientované subjekty musí počítat s rizikem neúspěchu, jež je u drahé a dlouhodobé výstavby bytů velmi významné. Stát s podrobnou znalostí relevantních faktů a současně možností je do jisté míry ovlivňovat, může předejít očekávaným nerovnostem na trhu;
- **podpora výstavby bytů zvyšuje nabídku na bytovém trhu a tím vytváří tlak na okamžité snížení nájemného**;
- **vytěsnění soukromých investic veřejným kapitálem je u sociálního bydlení velmi nízké**. Soukromým investorům se vyplatí pouze investice do kvalitnějších a luxusních nájemních bytů pro příjmově silnější skupiny domácností;
- **stát (obce) mají možnost rychle a operativně zajistit nízké náklady výstavby** např. darováním pozemků, dotacemi.
- Sociální bydlení má i své **nevýhody**:
- **vysoká pravděpodobnost nízké efektivity při přidělování sociálních bytů**. Stát (obec) nikdy nemůže mít adekvátní informace k tomu, aby spravedlivě uspokojil potřeby jednotlivých uživatelů. Je vysoce pravděpodobné, že byty nadměrné budou užívány málo četnými domácnostmi starších lidí a naopak rozrůstající se mladé rodiny budou muset žít v bytech nedostatečných;
- **nízká mobilita domácností z obavy ze ztráty privilegovaného přístupu do segmentu sociálního bydlení v novém bydlišti**;
- **nebezpečí zneužití práva přidělovat byty z politických důvodů** – pokud o rozdělení bytů budou rozhodovat volené orgány obcí, může dojít k situaci, že alokace bytů bude prováděna mezi „politicky“ citlivé a důležité voličstvo;
- **nebezpečí nízké efektivity podpory v delším časovém období**, neboť nárok na sociální bydlení často nezaniká ani po dosažení vyššího příjmu, a tudíž jeho výhod využívají i domácnosti příjmově silnější;
- **začarovaný kruh sociálního bydlení končící ve vzniku ghett sociálně nejslabších domácností**. V největších městech dochází z důvodu větší diference ke stálému nárůstu cen bydlení. Vysoké náklady výstavby sociálních bytů v těchto lokacích vedou

ke snaze používat co nejlevnější technologie, jež se přirozeně projeví v konečné kvalitě.⁹²

Z důvodu špatných zkušeností s veřejnými provozovateli (nízká efektivita výstavby, nebezpečí politického zneužití, neřešení černého trhu a korupce) se v současné době upřednostňuje model sociálního bydlení provozovaného neziskovými soukromými bytovými asociacemi (Velká Británie, Nizozemí, Francie, Irsko aj.) před obecním bydlením.⁹³ Běžnou praxí je, že vedle sebe existují oba typy sociálního bydlení, obecní byty i byty bytových asociací. Ovšem i bytové asociace představují nebezpečí přechodu z neziskové formy k tržně orientovanému investorovi v oblasti nájemního bydlení. Jiným problémem, důvěrně známým českému prostředí, je nebezpečí tunelování, tj. zneužití veřejných dotací.

I přes tato nebezpečí země, s tranzitivní ekonomikou a více než desetiletím úspěšného fungování bytových asociací, jež nám může být vzorem, je opět **Polsko**. V průběhu devadesátých let bylo součástí probíhající reformy nájemního bydlení vytvoření nezávislých provozovatelů sociálního bydlení – TBS (Towaryszystwa Budownictwa Spoleznego). Více než 90% TBS má formu společnosti s ručením omezeným. V drtivé většině případů jsou zakladateli TBS obce. Nájemné v bytech asociací je regulováno zákonem a činí max. 4% reprodukční hodnoty bytu ročně.⁹⁴ Suma vybraného nájemného musí pokrýt veškeré náklady asociace včetně splátek úroků a úvěrů. TBS pronajímají byty pouze osobám, jež nemají právo k žádnému jinému bytu a pokud celkový příjem domácnosti nepřekračuje průměrný měsíční příjem v daném regionu o stanovené procento. Asociace je současně oprávněna zrušit nájemní smlouvu v případě, že příjem domácnosti překročí zákonná omezení. Bytové asociace jsou povinny zajistit 30% celkových nákladů výstavby sociálních bytů, zbývající část je hrazena z prostředků Státního fondu bydlení. Obecně má činnost bytových asociací kladné ohlasy, neboť nedošlo ke zneužití prostředků a současně jsou TBS schopny poskytnout kvalitní bydlení v krátké době. Kladem systému je i zákonné nastavení příjmového stropu pro oprávnění požádat o přidělení bytu, jež není natolik restriktivní, aby vedl k sociálnímu vyloučení do bytového fondu asociací.⁹⁵

⁹² Lux, M., Sunega, P., Kostecký, T. a kol. Standardy bydlení 2003/04: Bytová politika v ČR – efektivněji a cíleněji. 1. vydání. Praha: Sociologický ústav AV ČR, s. 59.

⁹³ tamtéž s. 72.

⁹⁴ Lux, M., Sunega, P., Kostecký, T. a kol. Standardy bydlení 2003/04: Bytová politika v ČR – efektivněji a cíleněji. 1. vydání. Praha: Sociologický ústav AV ČR, s. 74.

⁹⁵ tamtéž s. 75.

8.1.1 Systém sociálního bydlení v českém prostředí

Nejdůležitějším krokem při budování tohoto systému bytové politiky je určení vhodného subjektu s rozhodovacími pravomocemi v této oblasti. I sebelépe zpracovaná koncepce zajištění bydlení sociálně potřebným ztrácí na své účinnosti, pokud bude v „nesprávných rukách“. Lux v této otázce doporučuje zřizování bytových asociací obcemi, či nezávislými nadacemi a neziskovými organizacemi. Bytové asociace by též mohly zřizovat jako dceřiné společnosti dosavadní soukromé organizace či stavební firmy, jelikož obojí mají zájem na produkci nových bytů.⁹⁶ Jako možní provozovatelé by se bez pochyb uplatnily i stávající bytová družstva. Existence různých vlastníků a provozovatelů sociálního bydlení přináší pestřejší nabídku bytů a specifické konkurenční prostředí. V bytech vyjmenovaných subjektů by nájemníci museli hradit nákladové nájemné. Systém by navíc mohl být doplněn o příspěvek na nájemné pro ty, pro které by i toto regulované nájemné bylo neúnosné. Vhodnou inspirací ke stanovení jeho výše je fungující polský systém s 4% pořizovací hodnoty bytu ročně.

Charakter „sociálních bytů“ nemusí získat jen nově postavené nemovitosti. Naopak z důvodů finančních i časových úspor je vhodné využít stávající obecní bytový fond. Ve vlastnictví obcí se v současné době nachází přibližně 450.000 bytů s regulovaným nájemným. Rozdělením nájemního fondu na byty s tržním nájemným a nájemným regulovaným v rámci systému sociálního bydlení by obce získaly potřebné prostředky na budování bytů nových a opravy stávajících a současně by byla splněna jejich povinnost zajišťovat potřeby svých občanů. K rozdělení bytů by musely přistupovat velmi obezřetně, aby nepodnítily vznik sociálních ghett. Prvotní rozdělení stávajícího bytového fondu by proběhlo dle aktuální příjmové a sociální situace domácností tak, aby v žádné obci nebylo více než 30% - 40% obecních bytů se sociálním nájemným. Takové omezení by mělo zabránit tomu, aby pronajímání za nákladové nájemné nemělo výraznější vliv na soukromé investice a výši tržního nájemného.⁹⁷

Z hlediska šíře pojetí sociálního bydlení je vhodná „zlatá střední cesta“. Příliš úzce pojatý model zajišťuje adresnost a ekonomickou efektivnost, nevýhodou je sociální necitlivost. Výhodou širokého přístupu je absence vzniku sociálních ghett, nevýhodou vysoká finanční

⁹⁶ Lux, M., Sunega, P., Kostelecký, T. a kol. Standardy bydlení 2003/04: Bytová politika v ČR – efektivněji a cíleněji. Praha: Sociologický ústav AV ČR. 1. vydání. s. 76.

⁹⁷ tamtéž s. 78.

náročnost. Sociální bydlení by nemělo být omezeno jen na nejchudší, přístup k němu by měl být umožněn alespoň části středních vrstev.⁹⁸

Princip adresnosti vyžaduje zavedení určitých výběrových kritérií pro uživatele. Důležitým faktorem je samozřejmě celkový příjem domácnosti, citlivější systém může přihlížet i k fázi životního cyklu, zdravotní situaci či skladbě domácnosti. Důležitá je aplikace příjmového kritéria nejen při vzniku nájemních smluv, ale i později v jejich průběhu. Jen tak lze předejít zopakování situace, jakou známe dnes, kdy výhody regulovaného nájemného využívají osoby, bez ohledu na jejich sociální situaci, případně dokonce přenechávají bez vědomí vlastníka užívání bytu nic netušícím třetím osobám, hradícím jim nájemné tržní.

Rovněž lokalizace sociálního bydlení má podstatný vliv na jeho efektivnost. Budování těchto bytů výhradně na okraji měst či pouze v některých městských částech povede ke vzniku slumů a obtížnému sociálnímu začlenění jejich obyvatel.

8.1.2 Příspěvek na bydlení

Oproti předchozímu nástroji bytové politiky se jedná nástroj bytové politiky podporující poptávku na trhu s bydlením. Ve srovnání s příspěvkem na nájemné, je příspěvek na bydlení nástrojem flexibilnějším, vztahujícím se k širšímu pojetí výdajů domácností na bydlení a zahrnujícím i širší okruh domácností z různých segmentů bytového trhu, které mají nárok na jeho výplatu. Adresné příspěvky na bydlení byly ve vyspělých evropských zemích zaváděny od poloviny šedesátých a zejména v průběhu sedmdesátých let. V současné době není v zemích Evropské unie vyžíván pouze v Itálii a ve Španělsku.

Termínem, který je nutný v souvislosti s tímto institutem vysvětlit je **skutečná míra zatížení** domácností výdaji na bydlení. Tato veličina umožňuje porovnávat, jakou část svých příjmů domácnost vydává na bydlení. Definována je jako podíl celkových výdajů na bydlení na jejím čistém peněžním příjmu. Odlišným pojmem je pak **normativní míra zatížení** (dále též NMZ). NMZ je tarifně stanovena zpravidla jako koeficient, kterým se násobí výše celkových příjmů domácnosti. Udává, jaký minimální podíl by ze svých příjmů měla daná domácnost vynaložit na úhradu svých výdajů na bydlení. Na rozdíl od skutečné míry zatížení domácností tedy normativní míra zatížení nevypovídá o tom, jakou část svých příjmů domácnost na bydlení skutečně vydává, ale určuje, jakou výší by se domácnost na úhradě bydlení měla optimálně podílet.

⁹⁸ Valentová, B., Barvík, M. Sociální bydlení. Zahraniční zkušenosti. Praha: ARCH. 1. vydání. s. 41.

Při výpočtu příspěvku se zohledňují tři faktory: příjmy, výdaje na bydlení a počet osob v domácnosti. Z hlediska fungování lze odlišit kontinentální a britský model příspěvku. Charakter příspěvku na bydlení poskytovaného v současnosti v České republice odpovídá **kontinentálnímu modelu**, jehož principy jsou:

- a) **princip minimálních nákladů** – příspěvek nikdy nepokrývá náklady domácnosti na bydlení v plné výši, část z nich si domácnost musí vždy hradit z vlastních zdrojů;
- b) **princip marginálních nákladů** – s růstem výše výdajů domácností na bydlení musí růst míra participace domácností na úhradě těchto nákladů;
- c) **princip normativní míry zatížení** udává, jakou minimální část ze svých příjmů musí domácnost vynaložit na úhradu svých nákladů na nájemné. Je obvykle stanovena s ohledem na výši příjmů, velikost domácnosti a výši výdajů na bydlení.

Britský model postrádá princip minimálních nákladů. Pokud příjem britské domácnosti nedosahuje úrovně životního minima, jsou její výdaje plně hrazeny příspěvkem. Do roku 1996 se neuplatnil ani princip marginálních nákladů, takže každé zvýšení nákladů na bydlení při konstantních příjmech domácností bylo plně kryto zvýšením příspěvku. Británie též striktně uplatňuje **míru regrese** reprezentovanou koeficientem 0,65. Jedná se o míru snižování výplaty příspěvku a zvyšování participace domácností na úhradě výdajů na nájemné v závislosti na výši rozdílů mezi skutečnými příjmy domácnosti a státem stanoveným minimálním příjmem. Pokud je domácnost bez jakýchkoli příjmů, příspěvek pokryje celé nájemné. Jakmile výše příjmu přesáhne, byť o nepatrnou část, hranici životního minima, výše příspěvku prudce klesá mírou regrese. Z každé další libry přesahující životní minimum musí domácnost použít 65 pencí na úhradu výdajů na nájemné.⁹⁹

⁹⁹ Lux, M., Sunega, P., Kostecký, T. a kol. Standardy bydlení 2003/04: Bytová politika v ČR – efektivněji a cíleněji. 1. vydání. Praha: Sociologický ústav AV ČR, s. 56.

Poskytování příspěvku na bydlení je **výhodné** z těchto důvodů:

- je pro veřejný rozpočet jednoznačně **levnější než výstavba a provoz sociálních bytů**;
- na rozdíl od administrativního přidělování sociálních bytů **neomezuje příspěvek domácnosti při volbě bydlení dle vlastních preferencí, a tak vede k větší spokojenosti a užitku z bydlení**;
- jedná se o dávku přenosnou, uplatnitelnou v různých lokacích, umožňující rovné podmínky mezi stálými obyvateli a nově migrujícími domácnostmi, čímž **podporuje mobilitu na trhu práce**;
- podporou poptávky na trhu s bydlením stimuluje zprostředkovaně i nabídku, jež se projeví **nejen novou výstavbou, ale i renovacemi, údržbou a opravami stávajícího bytového fondu**;
- **efektivnost této formy podpory spojená s vysokou flexibilitou** - nenastává tedy situace, kdy by podpora byla poskytována těm, kteří ji ve skutečnosti nepotřebují.

Nevýhody spojené s poskytováním příspěvku na bydlení jsou následující:

- **skupinu, která jeho zavedením nejvíce ztrácí, je střední střední třída**. Může nastat situace, kdy pro tyto domácnosti zůstane vlastnické bydlení nedostupné a současně, s restriktivním pojetím poskytování příspěvku pouze skupinám příjmově nejslabším, by se pro ně i nájemní bydlení stalo finančně nedostupným;
- jako u některých jiných dávek přináší **proti – stimulační efekt na trhu práce**, tj. demotivuje domácnosti ke zvyšování svých příjmů. S růstem výše příjmů klesá výše příspěvku. Pokud by byl pokles příliš razantní, může docházet k situaci zvané „*past chudoby*“, kdy lidé bez zaměstnání jsou na tom díky štědrým sociální dávkám lépe, než kdyby přijali zaměstnání s nízkým platem;
- nezanedbatelné jsou i **administrativní náklady související s výplatou příspěvku**. Po určité době je též nutné přizpůsobit výši příspěvku měnícím se vstupním podmínkám (změna výše příjmů, růst inflace atd.) a současně provádět průběžnou kontrolu plnění těchto podmínek;
- pro žadatele přináší nutnost žádat o dávku **sociální deprivaci**;
- příspěvek zvyšuje příjem domácností, tedy disponibilních příjmů na straně poptávky, na což trh reaguje **zvýšením cen stávajícího bydlení**.¹⁰⁰

¹⁰⁰ Lux, M., Sunega, P., Kostelecký, T. a kol. Standardy bydlení 2003/04: Bytová politika v ČR – efektivněji a cíleněji. 1. vydání. Praha: Sociologický ústav AV ČR, s. 61.

8.1.3 Systém příspěvků na bydlení v českém prostředí

Správa této formy dávky by měla být svěřena do pravomoci obecních úřadů, příp. úřadů práce. Jelikož se jedná o dávku adresnou, podmínkou jeho přiznání by bylo podání žádosti a prokázání rozhodných údajů jimiž jsou, výše příjmů domácnosti za předchozí rozhodné období (3 – 12 měsíců) a počet jejích členů. Odkázanost na tuto dávku by vylučovalo jakékoli právo (vlastnické či nájemní) k jinému bytu kteréhokoli člena domácnosti. Správní orgán by žadateli přiznal příspěvek na bydlení, pokud plnil řádně své povinnosti včetně placení nájemného, a to i zpětně ode dne vzniku rozhodných skutečností. Průběžná kontrola existence podmínek pro přiznání této dávky by byla obligatorně spojena s předchozím souhlasem žadatele i ostatních členů jeho domácnosti o možnosti revize výše příjmů a celkových majetkových poměrech.

Financování příspěvku na bydlení by bylo vhodné rozvrhnout mezi rozpočet státní a rozpočty komunální, pro něž bude tržní nájemné představovat výrazné posílení jejich rozpočtů. V Polsku je tento poměr určován podílem počtu příjemců v dané obci k celkovým nákladům na příspěvek.

Má příspěvek zohledňovat tarifní nebo skutečné náklady domácnosti na bydlení? V případě prvním se jedná o tzv. *ex ante* příspěvek, jehož výše nezávisí na skutečných výdajích domácnosti na bydlení a může se tak zdát méně citlivá. Ve skutečnosti představuje dávku, která domácnosti umožňuje dosáhnout na určitý standard bydlení. Možné jsou i situace, kdy by výdaje na bydlení byly nižší než příspěvek. Rozdíl by dle své úvahy mohla domácnost využít na zvýšení své spotřeby bydlení, nebo na uspokojení jakýchkoli jiných potřeb. *Ex post* příspěvek je naopak vypočítáván ze skutečných nákladů domácnosti na bydlení, tedy obdobně jako současný příspěvek na bydlení podle § 24 zákona č.117/1995 Sb., o státní sociální podpoře. Slouží pouze k pokrytí té části výdajů na bydlení, jež by představovaly nadměrné zatížení domácnosti. Výhodou *ex ante* příspěvku je svoboda rozhodování domácnosti, jak s obdrženou částkou naloží, zda se přestěhuje do bytu s vyšším, pro ni však dostupným nájemným, či ji využije zcela jinak. Nevýhodou je jistá vyšší náročnost na veřejné rozpočty a menší efektivnost při dosahování původních cílů příspěvku. Nebezpečím spojeným se zavedením příspěvku zohledňujícího skutečné výdaje na bydlení je riziko spekulativních dohod mezi pronajímateli a nájemci. Strany se mohou dohodnout na vyšším nájemném, které bude nájemníkovi uhrazeno formou příspěvku. Odstranění tohoto jevu by vyžadovalo důkladné

administrativní kontroly před i v průběhu poskytování. Nájemce by musel např. předložit kopii nájemní smlouvy či relevantní část výpisů z účtu.

Lux a kol. doporučují v období přechodu od regulovaného nájemného k nájemnému tržnímu dočasné využití *ex ante* příspěvku, který by více změkčil dopady deregulace nájemného na příjmově slabší domácnosti a zjednodušil administraci systému. Po skončení tohoto období by se plně uplatnil systém *ex post* příspěvku zohledňující skutečnou výši nákladů na bydlení tak, aby nedocházelo k nadspotřebě bydlení. Maximální nájemné by mělo být určeno jako součin velikosti bytu a maximálního nájemného na 1m² podlahové plochy bytu. Současným zohledněním regionálních diferenciací vede prostřednictvím příspěvku k podstatně většímu sblížení skutečné míry zatížení domácností (viz výše) žijících v oblastech s vyšší hladinou nájemného a domácnostech s hladinou nájemného nižší.¹⁰¹ Tento efekt tak vytváří výhodnější podmínky pro migraci pracovních sil.

9 NEGATIVNÍ ASPEKTY NÁJEMNÉHO A MOŽNOSTI JEJICH ŘEŠENÍ

Deregulace nájemného s sebou vždy nese zvýšené náklady nájemníků bydlících v regulovaných bytech. Přestože je regulované nájemné na mnohem nižší úrovni než tržní nájemné, mohou se některé skupiny obyvatelstva ocitnout ve finanční tísní. Ohrožené skupiny není jednoduché definovat. Obadalová¹⁰² definuje pro oblast bydlení dvě kategorie sociálně ohrožených skupin obyvatel. První jsou skupiny osob, jejichž specifické potřeby vyplývají ze zdravotního stavu a patří sem tělesně a mentálně zdravotně postižení a senioři. V druhé kategorii jsou skupiny osob, jejichž specifické potřeby vyplývají ze socioekonomických důvodů a patří do ní mladí lidé hledající první bydlení, osamělí rodiče s dětmi, domácnosti s jedním ekonomicky aktivním členem, domácnosti nezaměstnaných či nízkokvalifikovaných, národnostní a etnické menšiny, imigranti a uprchlíci, bezdomovci.

Proces deregulace nájemného se samozřejmě nedotýká negativně všech těchto skupin, cenové zvýšení postihne skupinu seniorů, zejména žijících v jednočlenné domácnosti, dále pak skupiny osob s nízkými příjmy, tedy zejména domácnosti nezaměstnaných, s jedním ekonomicky aktivním členem a osamělé rodiče s dětmi. Jako indikátor pro určení jednotlivých ohrožených skupin lze použít již výše zmíněný ukazatel míry zatížení nájemným. V rámci

¹⁰¹ Lux, M., Sunega, P., Kostelecký, T. a kol. Standardy bydlení 2003/04: Bytová politika v ČR – efektivněji a cíleněji. 1. vydání. Praha: Sociologický ústav AV ČR, s. 81.

¹⁰² OBADALOVÁ, Miroslava. *Přístup k bydlení sociálně ohrožených skupin obyvatel*. Praha : Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, 2001. 32 s.

projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“ bylo dosaženo závěru, že „finanční nedostupností bydlení po případném ukončení procesu deregulace nájemného jsou potenciálně nejvíce ohroženy, jak je možné předpokládat, domácnosti částečně či plně závislé na sociálních dávkách, jednočlenné domácnosti starobních důchodců, avšak také domácnosti zaměstnanců z řad pomocných dělníků a provozních pracovníků ve službách“. ¹⁰³Pro tyto uvedené skupiny je zapotřebí zajistit určitou formu podpory bydlení. Ta by však měla být pouze krátkodobá a cílit pouze na vybrané skupiny obyvatelstva. Také by se mělo důkladně zvážit, zda poskytnout podporu domácnostem, které vlastní jinou nemovitost ¹⁰⁴. Podpora může být přímá, formou slevy na nájemném, formou finančního příspěvku nebo nabídnutím ústupového bydlení, či nepřímá, formou výstavby nových bytů.

Slevy na nájemném

Slevu na nájemném může běžně nájemník požadovat, pokud pronajímatel poruší svou povinnost zajistit nájemci plné a nerušené užívání pronajatého bytu. Obce však využívají možnost této úlevy také v případě deregulace nájemného. Každá obec klade rozdílné podmínky pro nájemníky usilující o tuto slevu. V následujícím textu jsou popsány způsoby, jak majitelé bytů využili slevu na nájemném v souvislosti s probíhající deregulací v roce 2010.

□ Některé pražské městské části povolují slevu na nájemném ve výši, o kterou se zvýší nájemné v roce 2010, v případě, že obec není schopna okamžitě vyhovět V ČR velmi populární forma „druhé bydlení“ v chatách a chalupách je totiž určitou formou luxusu a lidé jej užívající by neměli být poživateli některých typů sociální pomoci. Nájemníkovi - zájemci o menší byt. Jedná se o krátkodobou částečnou finanční úlevu, do doby, než nájemce získá menší byt. Tato pomoc je poskytována pouze řádně platícím, bezproblémovým nájemníkům.

□ Společnost RPG BYTY, spravující 44 000 bytů na území Moravskoslezského kraje, se v roce 2010 rozhodla poskytnout slevu ohroženým domácnostem ve výši 35% z nájmu, a to pro osoby starší 60 let, které žijí v domácnosti samy. Pokud senioři nežijí v bytě sami, sleva je pouze 25%. Dále slevu 35% získají i nájemníci bydlící v lokalitách, v nichž je obtížná sociální situace a které se nachází v obcích, kde je nejvyšší absolutní výše nájemného.

¹⁰³ MIKESZOVÁ, Martina; LUX, Martin; MORISSEAU, Anne. Potenciální finanční nedostupnost nájemního bydlení po deregulaci nájemného-regionální perspektiva. *Sociologický časopis*. 2009, 45, 2, s. 315-343. Dostupný také z WWW: <http://disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/MikeszovaLux2009_soccas.pdf>. Str.339-340

¹⁰⁴ V ČR velmi populární forma „druhé bydlení“ v chatách a chalupách je totiž určitou formou luxusu a lidé jej užívající by neměli být poživateli některých typů sociální pomoci.

□ Město Mikulov se rozhodlo poskytnout slevu plošně – ve všech obecních bytech snížilo nájemné o 30%. Klatovy přikročily obdobně k poskytnutí slevy na nájemném ve výši 10%, Kopřivnice ve výši 15%. Stejným způsobem postupovalo několik dalších měst a obcí. Obce se tímto snaží rozložit deregulaci do více let, než stanovuje zákon.

Sleva na nájemném by se měla uplatňovat adresně, například tak, jak je uvedeno v prvních dvou bodech. Při plošné slevě na nájemném se deregulace míjí účinkem, jelikož ji získávají i ty domácnosti, které by si mohly dovolit zvýšené nájemné platit. Obecní rozpočty tak přicházejí o značnou část příjmů. Zavedení plošné slevy na nájemném souvisí zpravidla se snahou politiků o získání voličské přízně. Negativem pro nájemníky může být fakt, že sleva na nájemném může být kdykoliv bez předešlého upozornění zrušena a nájemné jednorázově navýšeno na výši odpovídající tržní úrovni.

Ústupové bydlení

V době před započítáním deregulace žilo mnoho domácností v bytech větších, než by odpovídalo jejich potřebě. Bylo běžné, že po odchodu dětí zůstávali rodiče např. v čtyřpokojovém bytě, protože byl levný, dokonce levnější než například dvoupokojový byt na neregulovaném trhu. Nebo dochází k situaci, kdy se byty nacházejí ve středu měst, kde je obvykle smluvní nájemné přirozeně vyšší než v okrajových částech měst. V době probíhající deregulace však náklady na takové bydlení rostou a některé domácnosti nejsou schopny platit zvýšenou cenu za bydlení. V tomto případě mohou být nápomocny obce tak, že zavedou podporu formou poskytnutí jiného obecního bytu nebo pomoci při vyhledání menšího bytu. Proces stěhování obnáší jisté finanční náklady, a proto je možné, v předem stanovených případech, poskytnout pomoc postiženým domácnostem rovněž úhradou nákladů na stěhování. S touto formou pomoci však nemohou počítat nájemníci ve všech obcích, protože zejména menší sídla mohou mít nedostatek malometrážních obecních bytů. Pak se zde naskýtá možnost pomoci alespoň při vyhledávání menšího bytu.

Finanční podpora

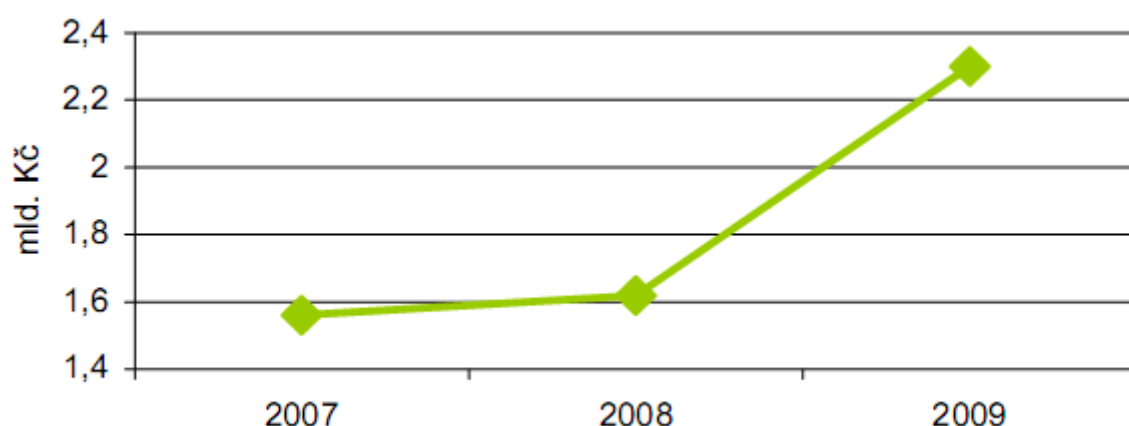
Na úrovni státu existuje v současnosti tzv. příspěvek na bydlení, který „*přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy*“.¹⁰⁵

Tento příspěvek je určen nejen pro domácnosti žijící v nájemních bytech, ale také pro ty, kteří užívají byty družstevní a vlastnické. Příspěvek je určován na základě rozhodných příjmů rodiny a nákladů na bydlení. Domácnost získá příspěvek do výše normativních nákladů na

¹⁰⁵ *Integrovaný portál MPSV* [online]. 2010 [cit. 2010-03-31]. Příspěvek na bydlení. Dostupné z WWW: <http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni>.

bydlení¹⁰⁶, pokud náklady spojené s bydlením jsou vyšší než 30% (v Praze 35%) jejich příjmů. Do normativních nákladů jsou započítány i výlohy za energie, vodné a stočné, odpady a vytápění. Podpora není prvotně určena pro účely zmírnění negativních dopadů deregulace nájemného, je cílena na sociálně slabé občany ve všech právních formách bydlení. Příspěvek v této podobě byl zaveden v roce 2007, kdy byl spuštěn také proces deregulace nájemného. Vývoj vyplacených dávek od této doby do roku 2009 ukazuje následující graf. V roce 2009 došlo k prudkému nárůstu vyplacených dávek z důvodu navýšení normativů příspěvku a zvýšených nákladů domácností na bydlení.

Graf 14: Objem vyplacených příspěvků na bydlení v letech 2007-2009



Zdroj: ČSSZ

Samotné obce mohou umožnit získat finanční podporu těm svým občanům, kteří na příspěvek na bydlení nedosáhnou. Podpora se nemusí týkat pouze obyvatel, kteří žijí v obecních bytech, ale také v bytech soukromníků. I zde je potřeba příspěvek adresovat pouze určitým skupinám na základě například jejich příjmů, výdajů na bydlení nebo Alternativním řešením k příspěvku na bydlení je adresný příspěvek na nájemné, který je praktikován v mnoha zemích západní Evropy, avšak v ČR se zatím nevyužívá. Přesto se tento příspěvek jeví jako vhodná možnost pomoci ohroženým domácnostem, jelikož umožňuje reagovat pouze na změny nájemného, bez vazby na ceny vlastnického bydlení a ostatních služeb.

Výstavba sociálních bytů

Tato forma podpory není cílena přímo nájemníkům - Státní fond rozvoje bydlení poskytuje obcím i soukromým investorům finanční prostředky na výstavbu tzv. sociálního bydlení. Byty

¹⁰⁶ stanoveny jako průměrné náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti

vystavěné s dotací by měly sloužit „pro skupinu obyvatel, která si není schopna z důvodů svého nízkého příjmu pořídít nebo udržet bydlení v tržním sektoru“.¹⁰⁷

Nakládání s těmito nájemními byty je na základě zákona omezeno, po dobu 10 let v období patnácti let od dokončení stavby musí byty sloužit cílové skupině, kterou tvoří „příjemci opakovaných dávek v hmotné nouzi nebo osoby vymezené limitem čistého příjmu v závislosti na velikosti domácnosti a dále osoby s případnými dalšími sociálními handicap, které je znevýhodňují v přístupu k bydlení, např. senioři nebo osoby zdravotně postižené“.¹⁰⁸ Dotace ze SFRB pokrývá výstavbu sociálních bytů do výše 30 % celkových investičních nákladů.

Tento způsob pomoci nájemníkům je spíše ojedinělý, protože vyžaduje vysoký vstupní kapitál a je záležitostí střednědobého (v případě nástaveb, přístaveb a rekonstrukcí) až dlouhodobého charakteru (v případě nové výstavby). Lze hovořit spíše o investici do rozšíření bytového fondu.

„Ve vyspělých tržních ekonomikách jsou opatření směřující ke zlepšení přístupu k bydlení standardním nástrojem sociální politiky.“¹⁰⁹

Na pomoci sociálně slabým a deregulací ohroženým skupinám by měli participovat zejména obce a stát. Obce v této roli vystupují jednak jako majitelé bytů, a také jako orgány veřejné správy, jež se snaží zajistit co nejpříznivější životní podmínky svým občanům. Obce mohou realizovat pomoc nájemníkům všemi čtyřmi uvedenými formami podpory. Zpravidla jsou největšími vlastníky bytů na svém území, a proto je právě pro ně nejjednodušší poskytovat možnost přestěhování do vhodnějšího bydlení. Dále se mohou významnou částí podílet na finanční podpoře nájemníkům, na něž má deregulace negativní vliv, a to formou finančního příspěvku nad rámec příspěvku na bydlení, nebo slevy na nájemném. Důležitá je i jejich role při výstavbě nových sociálních nájemních bytů. Na úrovni státu se do oblasti podpory bydlení zapojuje několik institucí – MMR, MPSV, SFRB, ČSSZ. V gesci Ministerstva práce a sociálních věcí je příspěvek na bydlení i ostatní sociální příspěvky, které mohou pomoci osobám ohroženým deregulací. Příspěvky jsou následně přerozdělovány ČSSZ na základě splněných kritérií. Ministerstvo pro místní rozvoj tvoří legislativní rámec a podmínky pro dotační programy, které následně posuzuje a přerozděluje SFRB. Transfery ze strany státu tvoří nejpodstatnější část podpory v oblasti bydlení. V žádném případě by neměli nést náklady nájemníků soukromí majitelé domů. Záleží jen na jejich vlastním rozhodnutí, zda vybraným domácnostem poskytnou slevu na nájemném z důvodu deregulace. Nedá se

¹⁰⁷ *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2009 [cit. 2010-03-31]. Výstavba sociálních bytů. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-socialnich-bytu>>.

¹⁰⁸ tamtéž

¹⁰⁹ OBADALOVÁ, Miroslava. Přístup k bydlení sociálně ohrožených skupin obyvatel. Praha : Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, 2001. 32 s. s. 5

předpokládat, že by se vlastníci bytů takto chovali příliš často, běžnější to však pravděpodobně bude v případě pronajímatelů vlastnicích velké množství bytů (jak je tomu u uvedené společnosti RPG BYTY), než u jednotlivců. Soukromí majitelé mohou taktéž nabídnout jiné, levnější byty nebo pomoci nalézt jiné bydlení. Toto rozhodnutí by činili ve vlastním zájmu, vystěhováním nebonitních nájemníků získávají možnost získat perspektivnější nájemníky. Málokterý z pronajímatelů je však, na rozdíl od obcí, ochoten nést tyto dodatečné administrativní náklady.

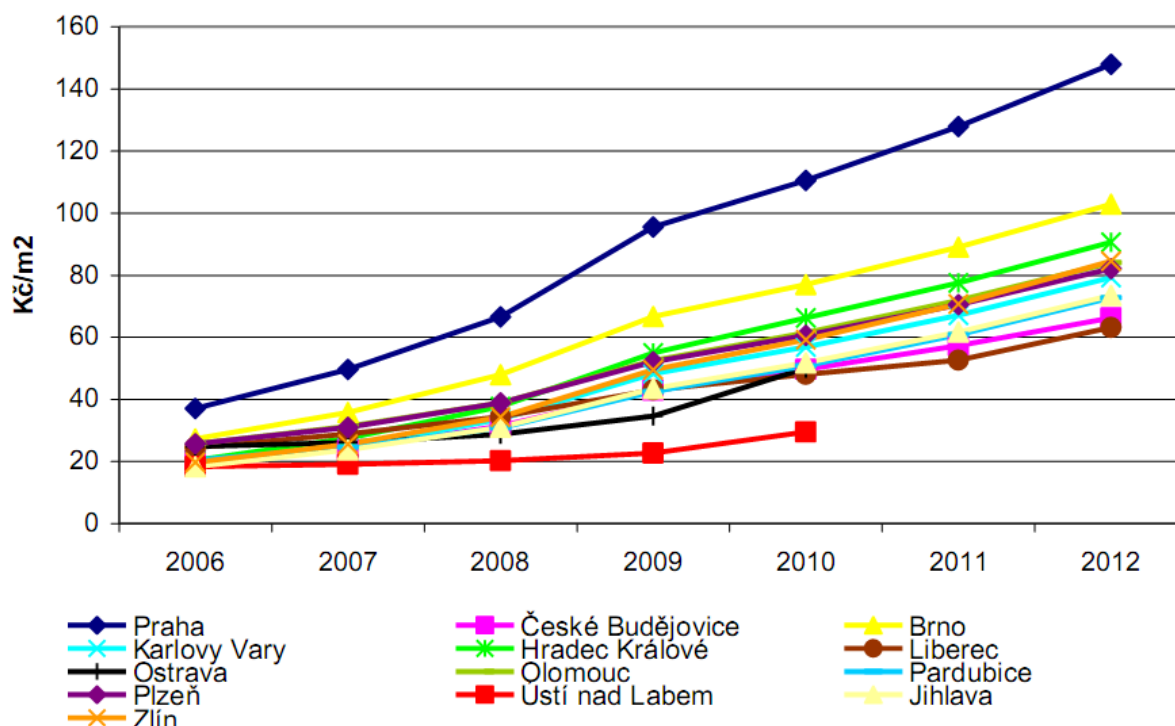
Cenové srovnání regulovaných a deregulovaných nájmu

V této subkapitole je porovnáváno regulované a tržní nájemné a jeho vývoj v jednotlivých krajských městech od roku 2006, kdy byl schválen deregulační zákon, do současnosti. Pro ilustraci vývoje tržního nájemného v krajských městech byla použita data Institutu regionálních informací¹¹⁰, dostupná na webových stránkách www.disparity.cz. Údaje o výši regulovaných nájmu byly získány z webových stránek Ministerstva pro místní rozvoj.¹¹¹ Graf č.15 ukazuje vývoj regulovaného nájemného. Nutno podotknout, že navýšení regulovaného nájemného je každoročně stanovováno na základě aktuálních cen bytů, jinými slovy výše regulovaného nájemného závisí na vývoji ceny bytů v předchozím roce. Ve všech uvedených městech lze pozorovat zhruba stejný vývoj výše regulovaných nájmu, s výjimkou, Ostravy, Ústí nad Labem a Liberce. Ve všech těchto městech byla v průběhu 6 let navýšena výše nájemného o stovky procent – v rozmezí od 220% až po 350%. Cenový odstup Prahy je dán zvýšenou úrovní regionu, přesto má Praha stejné procentní navýšení jako ostatní města. V případě Ostravy a Ústí nad Labem, měst v nichž končí deregulace nájemného v roce 2010, je rozdílnost dána nízkou průměrnou cenou bytů. V Ostravě se regulované nájemné navýšilo v roce 2010 na úroveň ostatních regionů, nicméně deregulace, na rozdíl od ostatních měst, zde již nebude pokračovat. V Liberci došlo k navýšení pouze o 150% od roku 2006, což je méně než v ostatních městech. Tento vývoj pravděpodobně ukazuje pokles atraktivity Liberce jako města po život v uplynulých letech.

¹¹⁰ KADLECOVÁ, Milada; POLEDNÍK, Milan; HADLAČ, Michal. Regionální disparity v dostupnosti bydlení [online]. 2009 [cit. 2010-04-21]. Aktuální informace k vývoji tržních cen bytů a tržních nájmu v roce 2009

¹¹¹ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2010 [cit. 2010-04-21]. Kalkulačka nájemného. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Kalkulacka-najemneho>>.

Graf 15: Vývoj regulovaného nájemného v krajských městech



Zdroj: MMR, vlastní výpočty

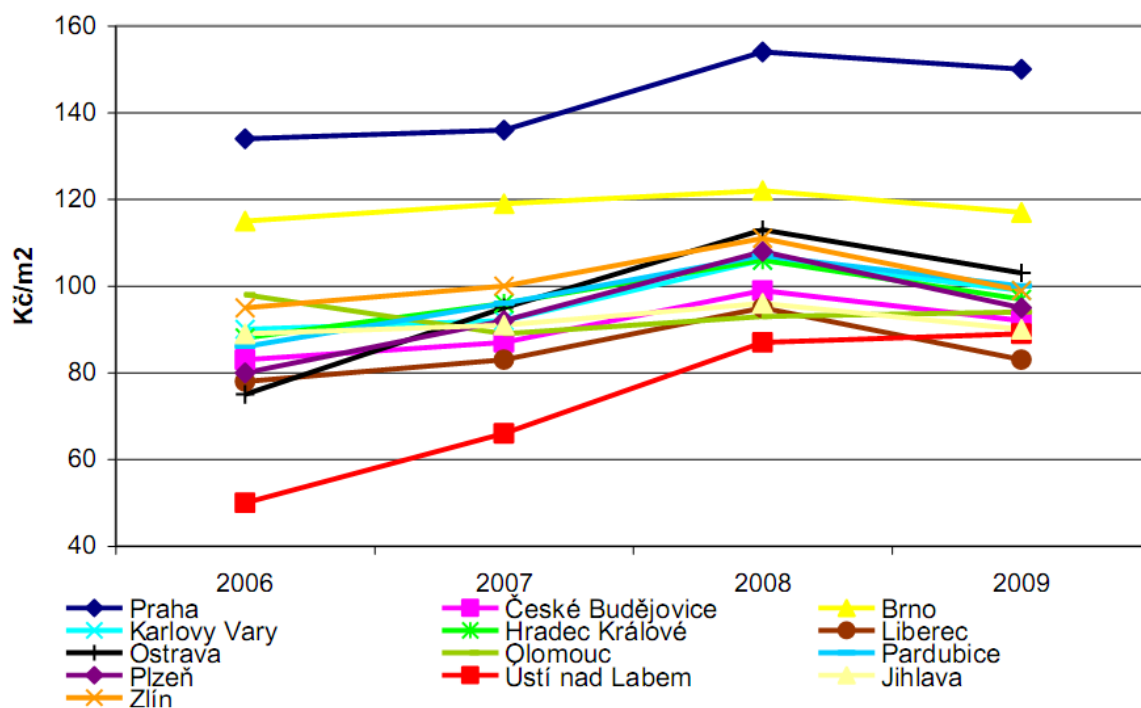
Graf č.16 ukazuje srovnání tržních nájmu v krajských městech. Téměř všechna uvedená sídla zaznamenala jednotný trend – zvyšování nájemného do roku 2008, poté pokles v roce 2009. Situace do roku 2008 je dána hospodářským růstem, který znamenal vyšší poptávku na trhu nájmu. V polovině roku 2008 však ve většině měst začalo docházet k poklesu, který se naplno projevil v roce 2009. Tento jev může být vysvětlen dvěma skutečnostmi:

a) Došlo k hospodářskému útlumu a následkem toho se snížila kupní síla obyvatelstva.

b) Projevil se efekt probíhající deregulace. Zvyšuje se nabídka na trhu bydlení, a tak klesají tržní nájmy, jež byly dříve nad svou rovnovážnou úrovní.

Výjimkou je Ústí nad Labem, kde navzdory uvedeným faktům pokračuje růst výše nájemného a v současnosti se již nachází cenově na úrovni ostatních měst. Tržní nájemné se zde od roku 2006 zvýšilo o 78%. Lze také vyzorovat podstatný nárůst nájemného v Ostravě, ve které bylo nájemné dříve podprůměrné. V současnosti je na třetí příčce, což lze vysvětlit zvýšenou životní úrovní a atraktivitou města. Ostrava vykazuje nárůst tržního nájemného od roku 2006 o 37%.

Graf 16: Vývoj tržního nájemného v krajských městech

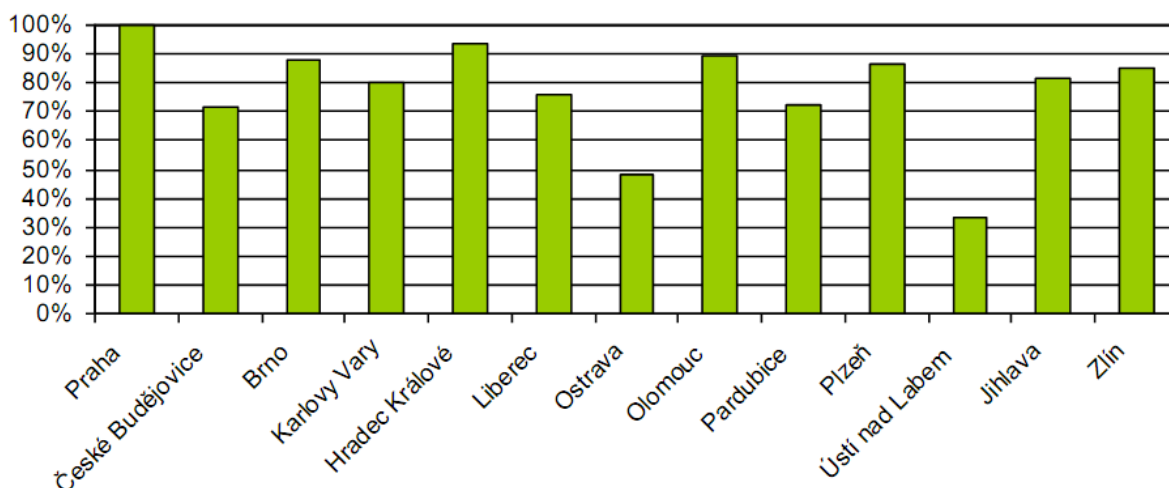


Zdroj: www.disparity.cz, vlastní výpočty

Při srovnání výše tržního nájemného v roce 2009 a cílového měsíčního nájemného u měst, v nichž končí deregulace v roce 2012, lze pozorovat, že výše cílového regulovaného nájemného se prozatím pohybuje na 72 až 93 procentech tržního nájemného. V těchto sídlech pravděpodobně bude výše tržního nájemného dále klesat. V Praze se však již průměrné tržní nájemné rovná cílovému nájemnému, a proto bude k poklesu docházet spíše v neatraktivních lokalitách Prahy, v průměru již tržní nájemné zůstanou na stejné úrovni, na jaké jsou v současnosti, případně se díky zvýšené poptávce mohou i zvýšit. Ve městech, v nichž deregulace končí již v roce 2010, je patrný značný rozdíl mezi výší nájmů. V těchto městech

lze očekávat snižování tržního nájemného, ale zároveň stále značný nárůst nájemného v bytech, které byly dříve regulovány.

Graf 17: Srovnání výše aktuálního tržního (2009) a cílového regulovaného nájemného



Zdroj: MMR, www.disparity.cz, vlastní výpočty

Všechna města s výjimkou Prahy a Brna byla ovlivněna společnou skutečností, že regulace ani deregulace nereflektovala místní specifika. Například nájemné na periferii města mohlo dosahovat stejné výše jako nájemné v historickém centru města. Přechodem na tržní systém se tyto ceny přizpůsobí poptávce a nájemné v atraktivních lokalitách bude vyšší než oblastech méně poptávaných. Stejně tak administrativní určení výše nájemného za metr čtvereční nerespektuje velikost bytu. V bytech s menší výměrou je nájemné za metr čtvereční obvykle dražší, než u bytů o větší užité ploše.

9.1 Deregulace nájemného v obecních bytech

Proces deregulace nájemného vstupuje v době zpracování této práce již do čtvrtého roku své existence. Rok 2010 je pro mnohé obce posledním, kdy je nájemné v bytech regulováno. Za tuto dobu lze již pozorovat některé dopady na trh s byty i sociální dopady.

Pro zjištění informací o deregulaci byl vytvořen dotazník, který byl následně odeslán na úřady 337 měst a obcí a na všechny městské správní obvody Prahy (22) a městské části Brna (29). Dotazník bylo možno vyplnit internetovým formulářem nebo zaslat e-mailovou poštou. Zpět bylo zasláno 131 dotazníků, návratnost tedy byla 33,8%. Návratnost za jednotlivé kraje je uvedena v Příloze 12.5. Tento reprezentativní vzorek podává poměrně spolehlivé informace o probíhajícím procesu deregulace nájemného v obcích.

V dotazníku byly obce tázány na problémy v souvislosti s deregulací nájemného, s privatizací bytového fondu, na bydlení „na černo“, na náklady na údržbu a další. Dotazník je v práci uveden jako Příloha 12.4. Obce byly rozděleny do čtyř velikostních kategorií podle počtu obyvatel a do čtrnácti kategorií podle krajské příslušnosti.

Počet obecních a městských bytů s regulovaným nájmem se odhadoval v roce 2007 na 450 000, což je 60% celkového regulovaného bytového fondu. Obce, jejichž zástupci odpověděli na dotaz o počtu regulovaných bytů, jsou celkem vlastníky 78 747 regulovaných bytových jednotek.

Podíl regulovaných bytů na celkovém obecním bytovém fondu

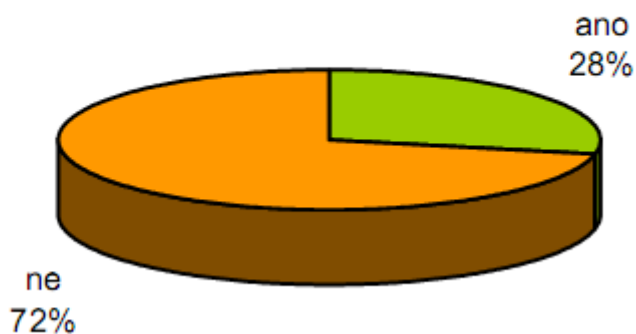
Z dotazníkového šetření vyplynulo, že podíl regulovaných bytů na celkovém zkoumaném obecním bytovém fondu činí 73%, pouze 27% obecních bytů se pronajímá za tržní cenu.

Tento fakt je způsoben vysokým podílem smluv na dobu neurčitou a nízkým počtem odchodů ze sektoru regulovaného bydlení. V sektoru soukromého nájemního bydlení bude pravděpodobně tento podíl navýšen ve prospěch bytů s tržním nájmem, jelikož po sametové revoluci začaly být běžně uzavírány smlouvy s volně smluvním nájmem a na dobu určitou v bytech, jež přešly do osobního vlastnictví. Podíl regulovaných bytů na obecním fondu roste s velikostí sídla – obce do 5 000 obyvatel vykázaly 65% regulovaných bytů, obce nad 50 000 obyvatel pak 77%.

Nedostatečné příjmy na financování běžné údržby a oprav

Dalším zkoumaným aspektem bylo, zda příjmy v regulovaných nájmech pokrývají náklady na údržbu a opravy. Sedmdesát dvě procenta obcí stále nezískává z regulovaných nájmu dostatek finančních zdrojů na údržbu a opravy. Situace se dle vyjádření několika z nich zlepšuje s výrazným navýšením nájemného v roce 2010. V případě některých obcí, ve kterých regulované nájemné poskytuje dostatečné příjmy, z nichž je uskutečňována pravidelná údržba opravy, avšak chybí prostředky na financování rekonstrukcí chátrajícího bytového fondu, a tak není možno poskytovat kvalitní bydlení odpovídající zvýšené ceně.

Graf 18: Pokrývá vybírané nájemné v regulovaných bytech náklady na jejich údržbu a opravy?



Zdroj: dotazníkové šetření

Podíl měst, v nichž vybrané nájemné nepostačuje na opravy, klesá s rostoucí velikostí města. Pouze v poslední kategorii měst (nad 50 000 obyvatel) počet kladných odpovědí oproti nižší kategorii klesl, což lze vysvětlit faktem, že regulace ve většině z nich byla rozložena a cílové nájemné bude moci být dosaženo až v roce 2012. V těchto městech také budou pravděpodobně dražší služby než v menších sídlech.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že i po třech letech deregulace nájemného mají obce problémy se zabezpečením financování údržby a oprav. Tato ztrátová oblast pak musí být financována z jiných zdrojů rozpočtu, na což doplácí všichni obyvatelé obce. Jak již bylo napsáno, rok 2010 přináší skokové zvýšení regulovaných nájmu, a proto se očekává obrát k příznivějšímu poměru příjmů a nákladů, pokud obce toto navýšení provedou v plné výši.

Cílem deregulace nájemného však není pokrýt náklady spojené s bydlením, ale navrátit cenu na její tržní úroveň. Je pravděpodobné, že se problém s pokrytím nákladu na údržbu a opravy může objevovat i nadále, avšak v daleko menším měřítku než doposud.

Problematika bydlení „na černo“

V práci byly již dříve uvedeny výsledky dotazníkového šetření MMR z roku 2003 ohledně bydlení „na černo“ v obecních bytech. V dotazníku k této práci byla položena otázka, zda byl v obci zaznamenán problém s pronajímáním regulovaných bytů na černo, z důvodu ověření vysokého podílu nelegálního bydlení. Vzorek obcí u tohoto průzkumu byl menší než u toho, který provedlo MMR, avšak lze říci, že současný stav popisuje lépe, z důvodu jeho aktuálnosti a kategorizace obcí.

Doručené odpovědi dokazují, že více než polovina obcí se s problémem nelegálního pronajímání obecních nájemních bytů potýká. Ze 125 respondujících obcí označilo 70 možnost „ano“.

Graf 19: Zaznamenali jste problém s pronájmem regulovaných bytů tzv. „na černo“?



Zdroj: dotazníkové šetření

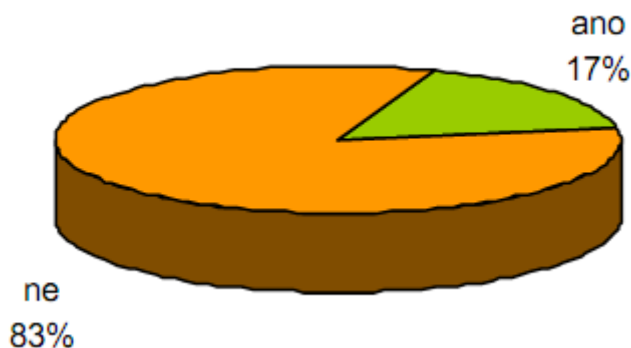
U větších měst je tento jev častější než u malých obcí. Je to dáno zejména zvýšenou poptávkou po bydlení ve větších městech a částečně i vysokou cenou tržních nájmu v neregulovaných bytech.

Při srovnání výsledků provedeného dotazníkového šetření a šetření MMR lze vysledovat úbytek tohoto problému. Přestože je šetření zkresleno rozdílným souborem dotazovaných obcí, v souvislosti s deregulací skutečně dochází k postupnému odstranění tohoto problému. Pro nájemníky, kteří postupují svůj byt na černo, přestává být při zvýšeném nájemném pronajímání bez povolení obce výhodné. Za nižší zisk nejsou již příliš ochotni riskovat ztrátu nájemního bytu a peněžní pokutu. I pro stranu poptávky klesá atraktivita tohoto způsobu bydlení, za podobnou cenu mohou bydlet na neregulovaném trhu.

Výstavba nových bytů

Cílem další otázky bylo zjistit, zda v obcích, navzdory nedostatečným příjmům z nájmu, probíhá výstavba nových obecních nájemních bytů. Odpovědi na tuto otázku nejsou příliš překvapující - nové obecní byty staví pouze 17% obcí. Zajímavý je fakt, že se ve většině případů jedná o obce, ve kterých nájemné nepokrývá náklady na údržbu.

Graf 20: Dochází ve vašem městě/obci k výstavbě nových obecních nájemních bytů?



Zdroj: dotazníkové šetření

Některé obce uváděly, že staví pouze domy s pečovatelskou službou, a dá se předpokládat, že se tak bude dít ve více obcích, protože v ČR obecně existuje značný nedostatek ústavů pro seniory a zdravotně postižené.

Nájmy v nově postavených obecních bytech již nepodléhají regulaci, obce je smlouvají na základě tržních principů, proto v nich není zapotřebí řešit problémy spojené s deregulací nájemného. Výjimkou jsou sociální byty vystavěné se státní dotací.

Nová obecní výstavba probíhá nejintenzivněji v kategorii 20 000 – 50 000 obyvatel, třetina obcí je aktivní při budování nových bytů. V ostatních kategoriích se tento ukazatel pohybuje od 10% do 15%. Důvodem, proč se právě v těchto obcích staví, může být skutečnost, že ve

velkých městech je zpravidla dostatečný počet nájemních bytů a v menších není dostatečná poptávka po bydlení. Města o velikosti 20 000 – 50 000 obyvatel¹¹² se mohou potýkat s nedostatečným bytovým fondem nebo jeho špatnou strukturou. Právě v těchto městech se radnice snaží také zajistit kvalitnější životní podmínky, což bylo léta zanedbáváno, a proto budují potřebnou sociální infrastrukturu (např. DPS).

Přestože s deregulací nájemného rostou příjmy obcí, nelze očekávat, že by se razantněji zvýšila obecní bytová výstavba. Deregulací dojde k lepší alokaci bytového fondu a očekává se, že se část bytů uvolní. V budoucnu by tak obcemi mělo být upřednostněno zkvalitnění stávajícího bytového fondu formou rekonstrukcí a modernizací před výstavbou nových bytových jednotek. Bydlení pro sociálně slabé lze řešit vyčleněním částí bytového fondu pro tyto účely. S rostoucím trendem stárnutí populace je potřeba rozšiřovat zejména bydlení pro seniory. Tyto byty lze vystavět za podpory státních fondů nebo fondů Evropské unie. Naopak se očekává zvýšený zájem soukromých investorů na poli nájemních bytů. Vzhledem k uvolnění trhu budou, zejména ve městech s vysokou poptávkou po nájemních bytech, motivováni skutečností, že obecní byty již nepředstavují pro nájemníky výhodu.

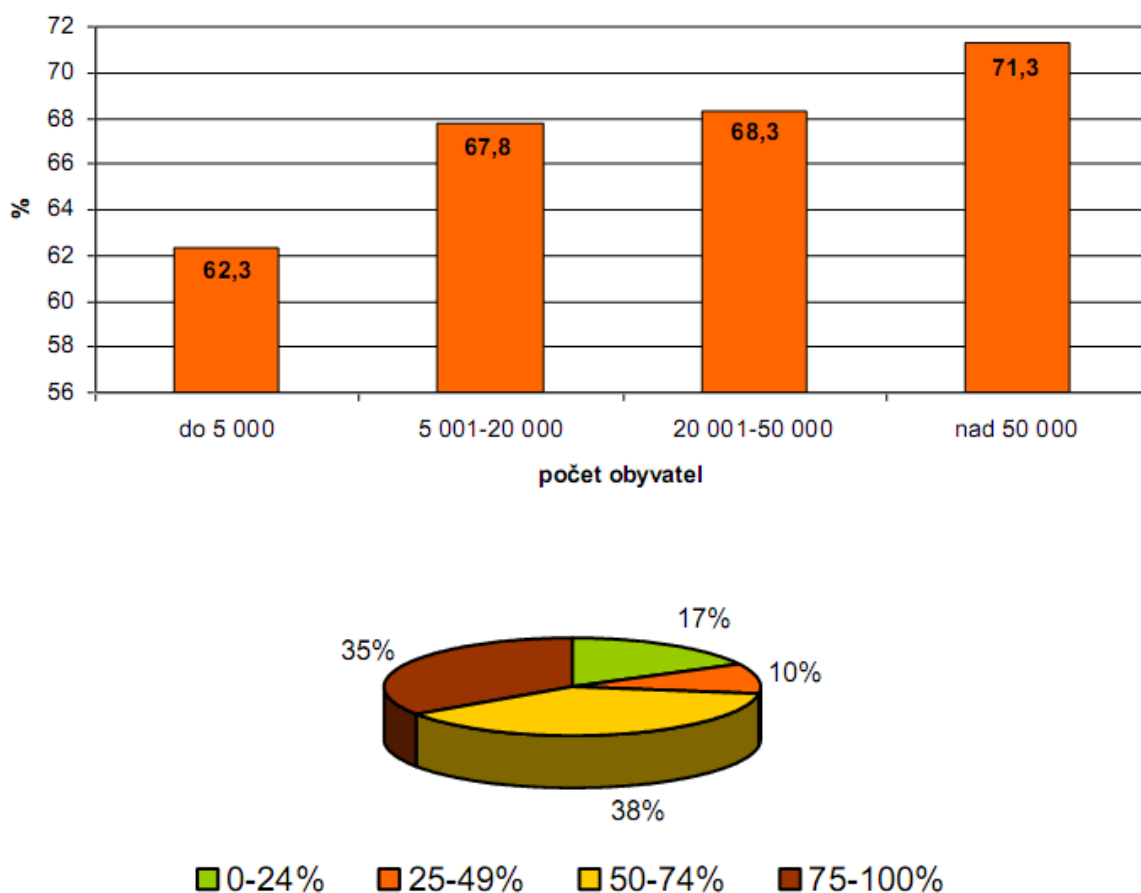
Privatizace obecního fondu

Obce se v případě, že nemohly zachovat fungující bytový fond, který jim byl svěřen v 90. letech do správy, snažily této zátěže obecních rozpočtů zbavit. Ve velkém množství probíhala, a částečně stále ještě probíhá, privatizace obecních bytů prodejem nájemníkům. V jaké míře probíhala privatizace v jednotlivých obcích bylo předmětem další otázky.

Ze 110 obcí, které odpověděly, celých 10% neprivatizovalo bytový fond vůbec. Zbylých 90% obcí byty privatizovalo, v celkovém průměru bylo prodáno 67,6% všech obecních bytů, tzn. že obce nyní vlastní v průměru pouze 32,4% původního bytového fondu; 73% obcí privatizovalo více než polovinu svého bytového fondu. Intenzita privatizace se zvyšuje s velikostí obcí - větší města si ponechávají menší podíl bytového fondu. Důvodem může být skutečnost, že i menší podíl na bytovém fondu znamená značné množství bytů, které je náročné spravovat.

¹¹² tuto skupinu tvoří okresní města

Graf 21: Kolik procent bytového fondu vaše obec privatizovala?



Zdroj: dotazníkové šetření

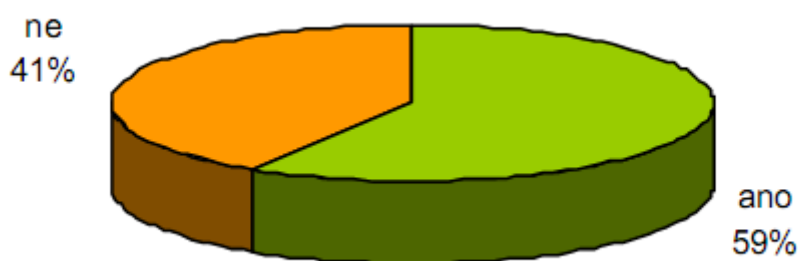
Pokud srovnáme výsledky průzkumu s výsledky průzkumu ÚÚR, uvedenými v kapitole 4.3.1, lze pozorovat o několik procent (cca 5%) vyšší hodnoty bytového fondu, který si obce ponechaly. To je jistě dáno rozdílným dotazovaným souborem, zejména větším počtem respondujících měst menší velikosti.

Proces privatizace je dnes již v mnoha obcích ukončený, v některých ještě dobíhá. Obce v minulosti prodaly podstatnou část svého majetku, jehož provoz by však v té době musely dotovat ze svých rozpočtů. Proto byty rozprodaly velmi rychle a za velmi nízké ceny. Touto rychlou privatizací byly obecní rozpočty ochuzeny o významné příjmy. V souvislosti s deregulací se neočekává zásadní zastavení či znovuoobnovení tohoto procesu. Záleží na bytové politice jednotlivých obcí, zda zvolí cestu kompletní privatizace, nebo si část bytů ponechají. Faktem zůstává, že některé obce pocítují nátlak ze strany nájemníků na prodej bytů do osobního vlastnictví za cenu, za niž prodávaly byty před počátkem deregulace.

Dopady na nájemníky

Dalším zkoumaným jevem byl dopad deregulace nájemného na nájemníky. Obce jakožto vlastníci bytů a orgán veřejné správy registrují změny v chování nájemníků. V dotazníku byla položena otázka: „Zaznamenali jste potíže nájemníků, související s deregulací nájmu? Jaké?“. Obce evidují žádosti o menší byt, odchody z obecního bytového fondu, pokles vybraného nájemného apod., a proto odpovědi jimi poskytnuté jsou postačujícím materiálem pro zhodnocení problémů vzniklých během deregulace. Ze 129 odpovědí nezaznamenalo žádný problém 53 obcí. Ostatní obce vybíraly mezi nabízenými odpověďmi jednu nebo více možností.

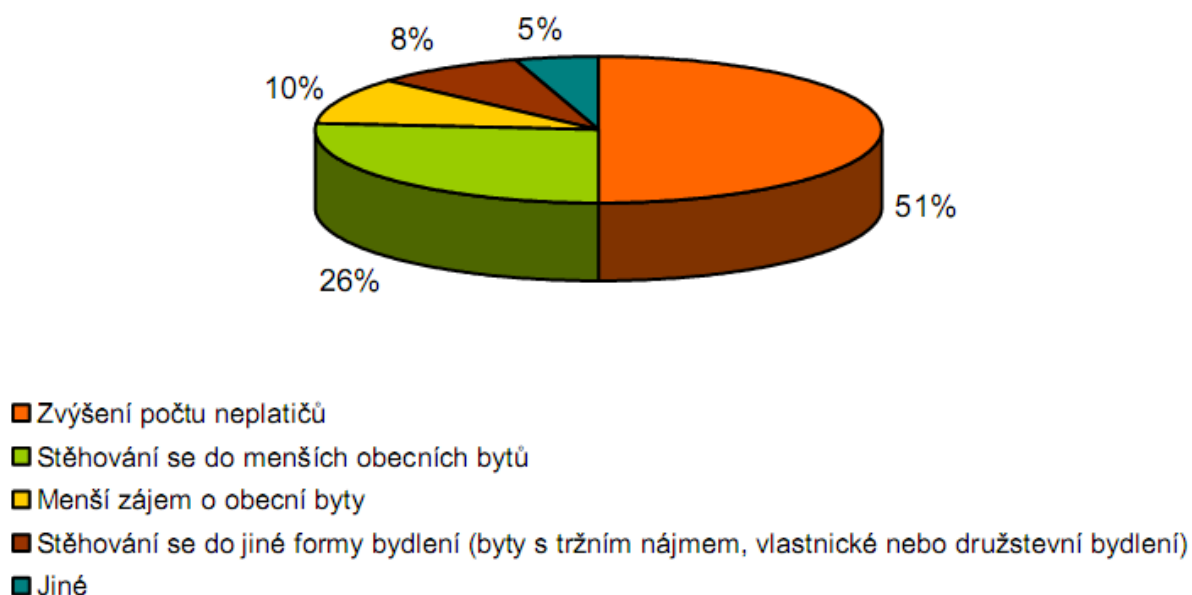
Graf 22: Zaznamenali jste potíže nájemníků v souvislosti s deregulací nájemného?



Zdroj: dotazníkové šetření

Překvapující bylo zjištění, že v souvislosti s deregulací významné procento obcí zaznamenalo zvýšení počtu neplatičů. V pořadí druhým nejčastějším efektem deregulace je stěhování se do menších obecních bytů, dále pak menší zájem o obecní byty a stěhování se do jiné formy bydlení. Mezi ostatní, obcemi jmenované problémy patří stížnosti nájemníků na zvyšování nájemného, požadavky na rekonstrukce, a tím zajištění kvalitního bydlení odpovídajícího výši nájemného, a zvýšený zájem o odkup obecních bytů do osobního vlastnictví.

Graf 23: Řešení problémů nájemníků

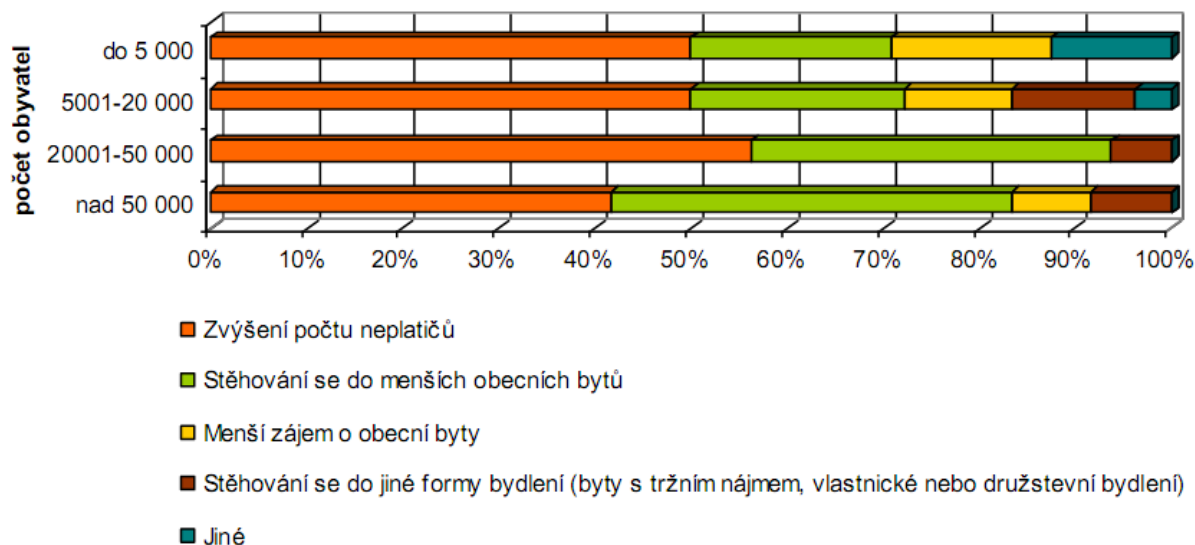


Zdroj: dotazníkové šetření

Z odpovědí lze vysledovat, že nájemníci stále upřednostňují bydlení v obecních bytech a nevykazují větší odchod z tohoto sektoru. Navzdory probíhající deregulaci se nájemníkům stále vyplatí bydlet v obecních bytech. Je také nutné podotknout, že ne všechny obce zvyšují nájemné na maximální možnou úroveň, a tak poskytují levnější bydlení, než je běžné v jejich obci a okolí. Obce k této otázce poskytly mnoho komentářů, zejména se vyjadřovaly k problému s neplatiči. Jeden z komentářů popisuje současnou situaci takto: „Přestává platit střední vrstva obyvatelstva, která dříve bez problémů platila. Jakmile neplatiči překročí pět až šest nájmu, tak už se "vezou" v půjčkách a splácejí půjčku půjčkou a nájemné je v poslední řadě a na to už nemají, takže ani splátkové kalendáře jim jsou na nic“.¹¹³

¹¹³ komentář, který poskytla jedna z pražských městských částí

Graf 24: Řešení problémů nájemníků podle velikosti obce

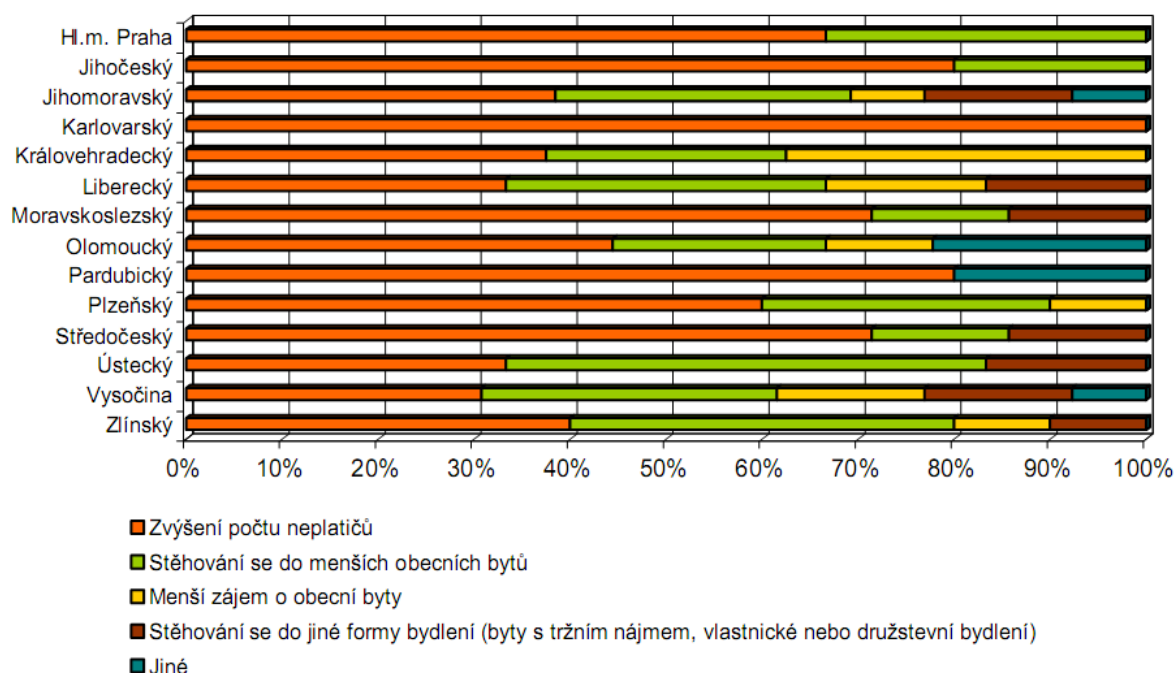


Zdroj: dotazníkové šetření

Potíže nájemníků narůstají s velikostí obcí a s velikostí bytového fondu. V nejvyšší kategorii nad 50 000 obyvatel nebyl zaznamenán žádný problém pouze ve 14% obcí, v nejnižší kategorii se tento ukazatel pohybuje na 43%. Tento fakt je způsoben podobou nastavené deregulace totiž, že ve větších městech roste nájemné strměji. Podíl neplatičů je ve všech velikostních kategoriích zhruba na stejné úrovni, což svědčí o rozšířenosti tohoto nešvaru. Stěhování do menších obecních bytů řeší deregulaci lidé zejména ve městech o velikosti nad 20 000 obyvatel, která především díky dostatečnému bytovému fondu nabízejí tuto možnost svým nájemníkům mnohem častěji. Tato města tuto možnost totiž nabízejí mnohem častěji, a to díky dostatečnému bytovému fondu. Senioři řeší často tíživou situaci odchodem do DPS a postoupením bytu mladším domácnostem tak pomáhají vyřešit otázku nevyhovujícího bydlení svých příbuzných.

Ve městech menších než 20 000 obyvatel se oproti větším městům zmenšil zájem o bydlení v obecních bytech, což je důkazem sblížení cen nájmu v obecních bytech s výší tržního nájemného v této velikostní kategorii. Naopak v kategorii měst 20 000 - 50 000 obyvatel nebyl snížený zájem vůbec zaznamenán. Lze se tak domnívat, že regulované nájemné v této velikostní kategorii stále nedosahuje výše tržního nájemného. Nejvíce se s uvedenými potížemi potýkají nájemníci v Praze a v krajích Vysočina, Jihomoravském a Moravskoslezském. Naopak výrazně nejméně jich zaznamenal kraj Karlovarský a dále pak kraj Olomoucký.

Graf 25: Řešení problémů nájemníků dle krajů



Zdroj: dotazníkové šetření

Zhodnocení jednotlivých problémů z hlediska krajů je spíše orientační z důvodu nízkého počtu dat za jednotlivé kraje. Zcela vyloučit z hodnocení potíží nájemníků je zapotřebí Karlovarský kraj, v němž odpověděly 4 z 5 obcí, že se nepotýkají se žádnými problémy. Ostatní kraje mají zastoupení odpovědí v počtu 5 – 12. Lze konstatovat, že v jednotlivých krajích nelze vysledovat jednotné trendy či specifika pro celou oblast. Kraj tvoří mnoho obcí a měst různých velikostí, s rozdílnou velikostí a strukturou bytového fondu, lišící se charakterem města a jeho okolí a s různou kupní silou obyvatelstva.

Hodnocení dopadů deregulace

V dalším textu budou podrobněji rozebrány a zhodnoceny jednotlivé ekonomické a sociální dopady deregulace nájemného.

Ekonomické dopady

Deregulace přináší pro hospodářství země mnoho pozitivních efektů. Uvolnění trhu s regulovanými byty bude mít za následek napravení ekonomických deformací způsobených regulací. Z faktů zjištěných dotazníkem, z cenového vývoje nájemného a z uvedených analýz zpracovaných příslušnými odborníky vyplývají následující důsledky.

Navyšování cen regulovaného nájemného je ve většině měst téměř ve svém závěru. Především v menších městech a obcích je již nájemné na výši cílového nájemného. V některých z nich se již, dle odpovědí obcí, srovnaly výše nájemného na obou trzích. Ve

větších městech však cílová hodnota nájemného neodpovídá současnému tržnímu nájemnému.

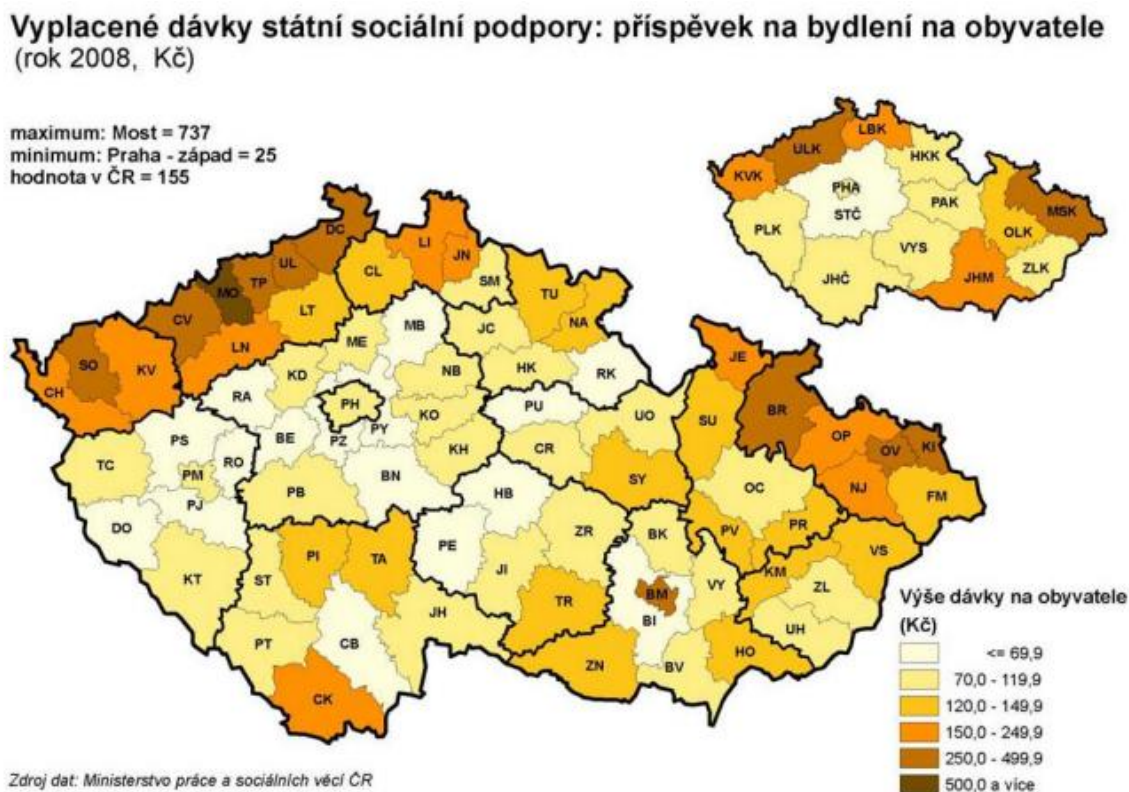
Právě v těchto městech se očekává pokles tržních nájmů. Ve městech s velkým rozdílem tržního a regulovaného nájemného se očekává snižování prvního a zvyšování druhého uvedeného. V konečné fázi se vytvoří jediný trh s bydlením, na který nebude nikomu omezen vstup a žádná skupina domácností zde nebude privilegována. Tržní cena bude stanovena střetem nabídky a poptávky.

Zvýšením nájemného dochází také ke zvyšování příjmů majitelů bytů. Průzkum ukázal, že již v současnosti se zástupci obcí konstatují obrat situace k lepšímu, a po deregulaci by ve většině měst mělo vybírané nájemné stačit na základní údržbu a opravy. Nutno však podotknout, že účelem deregulace není pokrýt náklady majitelů bytů, nýbrž zvýšit nájemné na tržní úroveň.

Na základě zvýšených příjmů budou majitelé domů ochotnější provádět na svém majetku rekonstrukce. Takto poroste hodnota jednotlivých domů a zároveň nebude zvyšován vnitřní dluh národního hospodářství budoucími nutnými opravami. Zajímavým zjištěním z provedeného dotazníkového šetření je skutečnost, že po třech letech probíhající deregulace nájemného v současné době regulované nájemné pokrývá náklady na běžné opravy a údržby pouze ve 28% obcí. Z toho lze odvodit, jak ztrátové musely být obce i ostatní soukromí majitelé bytů v době před započítáním deregulace. Pro obce a stát znamená deregulace nájemného zvýšené příjmy z vybraného nájemného. Obce jej získají přímo formou nájemného, stát formou daní z příjmů. Naskýtá se tak příležitost takto nabyté finance dále investovat ve prospěch bytového fondu. Avšak oba dva tyto subjekty budou muset vynaložit dodatečné prostředky na úhradu zvýšených nákladů těm domácnostem, které si nebudou moci dovolit platit deregulované nájemné. Z reakcí obcí vyplývá, deregulace je jednou z příčin nárůstu neplatičů. Je potřeba nalézt dodatečné zdroje, které těmto domácnostem dočasně pomohou problém drahého bydlení vyřešit. Tyto finance je možné získat například zrušením některých neefektivních dotací MMR, případně i omezením státních příspěvků na stavební spoření, kterých v dnešní době mnohdy nebývá využíváno k řešení bytových potřeb. Hodnocení efektivity jednotlivých dotačních titulů by vyžadovalo rozsáhlou analýzu, a proto není součástí této práce. Již v současnosti zaznamenala ČSSZ zvýšení objemu vyplácených příspěvků na bydlení, a to zejména v regionech ekonomicky chudých. Krajské rozložení vyplácených dávek za rok 2008 ukazuje graf vytvořený MPSV. V oblastech, které již v současnosti vykazují velký objem vyplácených dávek, bude požadavků na jejich přiznání stále

přibývat. Jako příklad lze uvést Ústí nad Labem nebo Ostravu, kde se i po skončení deregulace očekává další růst dříve regulovaného nájemného.

Graf 26: Vyplacené dávky státní sociální podpory: příspěvek na bydlení na obyvatele



Zdroj: www.mpsv.cz

Očekává se také mírně zvýšený zájem soukromých investorů o výstavbu nájemních domů ve městech s vysokou poptávkou po bydlení, jelikož po ukončení deregulace nájemného by již nemělo být obtížné získat nové nájemníky, což bylo problematické v době regulace nájemného. Rekonstrukce i výstavba nových nájemních bytů by mohly vést ke zvýšení stavební aktivity a potažmo i k dočasně vyšší zaměstnanosti ve stavebnictví. S postupující deregulací také vymizí „černý trh“ s byty, takže domácnosti žijící v současnosti v bytech „na černo“ budou vyhledávat nájemní bydlení na legální části trhu, což by mělo vést i k vyššímu výběrů daní, konkrétně daní z příjmů.

V případě, že by po deregulaci došlo k zásadnímu zvýšení mobility pracovních sil, zvýšilo by se i tempo růstu HDP. Ovšem procento lidí ochotných stěhovat se dále než za hranice okresu bude pravděpodobně velmi nízké a na ekonomické výkonnosti státu se nijak výrazně neprojeví. Poslední skutečností, ke které na neregulovaném trhu (na rozdíl od současné situace) nedochází, je podávání žalob majitelů domů na stát. Finanční náhrady, které majitelé

domů žádají, by v případě úspěchu žalujících u soudu znamenaly pro státní pokladnu podstatný výdaj. Nyní čeká přes 5 000 žadatelů o náhradu škody na vyjádření Štrasburského soudu.

Sociální dopady

Sociální dopady deregulace nájemného jsou z velké části pozitivní, existují však skupiny obyvatelstva, na které má negativní dopad. Nejvýznamnějším negativním dopadem deregulace je zatížení rozpočtů domácností žijících v bytech s regulovaným nájemným. Nájemné se v průběhu čtyř, respektive šesti let v mnoha bytech navýší o desítky až stovky procent. Mnozí lidé bydlící v regulovaných bytech měli doposud díky nízkým nájmům vyšší životní úroveň, než by odpovídalo výši jejich příjmů. Před zahájením deregulace (2006) platili za bydlení v průměru 5-11% ze svých příjmů, kdež to nájemníci v neregulovaných bytech vydávali na bydlení 18- 46% svých příjmů.¹¹⁴

Probíhající deregulace má za následek zvýšení zatížení domácností výdaji na bydlení v regulovaných bytech, nicméně ve většině krajů se navýšení pohybovalo okolo jednoho procentního bodu ročně. V Praze a Jihomoravském kraji je trend navýšování strmější, avšak došlo k navýšení maximálně o 2,7 procentního bodu ročně. Data, z nichž je vycházeno popisují situaci pouze do r. 2008, v dalších letech bude zatížení pravděpodobně vyšší, a to především z důvodu nepříznivé ekonomické situace a také z důvodu většího růstu regulovaných nájmů. Přestože většina domácností navýšení nájemného na tržní úroveň, za současného snížení svých výdajů, unese, existují skupiny osob, které se s postupující deregulací dostávají do obtížné finanční situace.

Deregulace má pozitivní efekt především na domácnosti žijící v současnosti v nájemních bytech s neregulovaným nájmem. Zvýšení regulovaných nájmů bude mít za následek snížení nájmů v neregulovaných bytech. Lidé držící byt s regulovaným nájmem pro své děti nebo užívající nadměrný byt se budou ve větší míře vzdávat tohoto luxusu a rozšíří tak nabídku na trhu s byty. Již v roce 2008, ač v této době tržní nájemné rostlo, se projevil tento efekt, a to tak, že ve většině krajů došlo k podílů výdajů na bydlení na čistém měsíčním příjmu domácností, v roce 2009 pak již pokleslo i tržní nájemné.

Díky popsané situaci vzniknou nové domácnosti, složené z lidí, kteří dříve nedobrovolně sdíleli obydlí s příbuznými či známými. Zejména u mladých lidí lze pozorovat trend sílící

¹¹⁴ viz grafy č.10 a č.11 - Souhrnný index míry zatížení tržním a regulovaným nájmem v letech 2000 – 2008

potřeby samostatného bydlení. Nechtěné soužití je totiž pouze „*provizorium, omezuje mobilitu rodiny, jak hostující, tak domácí, zhoršuje vzájemné vztahy*“.¹¹⁵

Pokud budou lidé vyhledávat bydlení v závislosti na nabídce práce a nebudou se řídit pouze cenou bydlení, jako je tomu v případě existence regulace, upřednostní migraci za lepší práci a uplatněním. To jistě přinese pozitiva na trh práce obecně a samotným zaměstnancům otevře perspektivu profesního růstu a zvýšení kvalifikace se souvisejícími přínosy pro jejich osobní spokojenost.

Spory majitelů bytů, ať již s nájemníky či se státem, postupně zaniknou. Předpokládá se, že majitelé začnou chápat bydlení jako zboží a nájemníky jako své zákazníky, nikoliv jako osoby, které musí trpět ve svém bytě za nízkou a almužnu. Po ukončení deregulace a přechodu k volně smluvnímu nájemnému jež, že dojde ke stížnostem ohledně výše nájemného ze strany nájemníků. Ti se mohou odvolat k soudu, který posoudí, zda výše daného nájemného odpovídá výši místně obvyklého nájemného.

Vlastníci bytů budou dále motivováni poskytovat kvalitnější bydlení, což pro nájemníky znamená zvýšený standard jejich bydlení. Dá se rovněž předpokládat, že se pozvedne celková úroveň života ve městech a obcích.

¹¹⁵ ZAJÍČEK, Miroslav; ŠEVČÍK, Miroslav; ZEMAN, Karel. Regulace nájemného - politicky motivovaná nespravedlnost. Praha : Oeconomica, 2009. 116 s. ISBN 80-245-1536-6. Str. 52

10 ZÁVĚR

Bydlení je jednou ze základních priorit člověka. Proto je pro společnost otázka deregulace nájemného zásadní.

Cílem práce bylo provést analýzu bytového fondu s důrazem na množnost finanční dostupnosti bytů. Převážně jsem se tedy zaměřila na rozdíly nájemního bydlení regulovaného i deregulovaného. V první teoretické části se práce snaží popsat řešený problém. Jsou zde vysvětleny a specifikovány základní pojmy – nájem, regulace nájemného, deregulace nájemného, bytový fond, privatizace bytového fondu. Práce popisuje daný problém i v legislativní rovině.

Pro praktickou část byl využit dotazník. Ten byl odeslán na všechny městské obvody Prahy a městské části v Brně. Návratnost dotazníků tvoří 33.8%. V dotazníku byly obce tázány na problémy v souvislosti s deregulací nájemného, s privatizací bytového fondu, na bydlení „na černo“, na náklady na údržbu a další. Dotazník je v práci uveden jako Příloha 12.4 . Obce byly rozděleny do čtyř velikostních kategorií podle počtu obyvatel a do čtrnácti kategorií podle krajské příslušnosti.

Z odpovědí lze vysledovat, že nájemníci stále upřednostňují bydlení v obecních bytech a nevykazují větší odchod z tohoto sektoru. Navzdory probíhající deregulaci se nájemníkům stále vyplatí bydlet v obecních bytech. Je také nutné podotknout, že ne všechny obce zvyšují nájemné na maximální úroveň, a tak poskytují levnější bydlení, než je běžné v jejich obci a okolí. Každopádně počet dlužníků vzrostl jak v roce 2009 tak i 2010 a stále roste.

Návrh řešení neutěšené situace s byty je podle mého názoru následný.

Stát by díky dotacím EU měl započít výstavbou nových obecních bytů, neboť pokud levnější byty nezačne stavět stát, kraj či obec nebude výstavba těchto bytů žádná. Investoři se totiž nehrnou do této neziskové a tedy nezajímavé činnosti. Tyto byty bych rozdělila do dříve užívaných čtyř kategorií vybavenosti, a to z důvodu, aby mělo možnost bydlet maximum obyvatelstva. Tyto byty by sloužily minimálně 30let jako byty obecní, poté by bylo možno si byt odkoupit. V nynější situaci je desetiletá lhůta vlastnění nového bytu obcí nedostatečná pro rovnováhu trhu. Soukromí sektor a rodiny nestihnou nashromáždit dostatek financí k odkoupení bytu. Naproti tomu třicetiletá lhůta se zdá být vhodná jak pro soukromý sektor tak i pro rodiny. Navíc třicetiletý horizont jsem zvolila protože za tuto dobu je možné našetřit dostatek financí na odkup bytu za tržní cenu. Samozřejmě uvažuji o zdravém a pracujícím občanovi, v dnešní době se hypotéka na vlastní byt či rodinný domek pohybuje právě

v horizontu 20 – 30 let, proto předpokládám, odkup bytu po 30 letech jako reálný. Pokud by k odkupu nedošlo minimálně by nájemník platil tržní nájemné.

Získání obecního bytu bych podmínila zapojením do pracovního procesu. Jde pouze o zevrubný návrh zaměřený pouze pro fyzicky i duševně nehendikepované obyvatelstvo.

Domnívám se, že jsem vytyčený cíl práce splnila a práce samotná přispěje k porozumění a redefinování státní bytové politiky, případně po aplikaci návrhu v práci, dojde ke zlepšení situace ve velkých městech ČR.

11 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ,

11.1 Seznam použité literatury:

AXAMIT, Robert. *Nájemné, Švédsko a co s tím?* [online]. 2004 [cit. 2010-02-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.blisty.cz/art/17578.html>>.

BAKOVÁ, Ludmila, et al. *Bydlení*. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1997. 116 s. ISBN 80-210-1586-1.

BLOCK, Walter. Library of Economics and Liberty [online]. 2. 2008 [cit. 2010-03-14]. Rent control. Dostupné z WWW: <http://www.econlib.org/library/Enc/RentControl.html#lfHendersonCEE2-145_footnote_nt388>.

BURDOVÁ, Blanka, et al. *Ústav územního rozvoje* [online]. 2009 [cit. 2010-02-23]. Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2007, 2008). Dostupné z WWW: <<http://www.uur.cz/default.asp?ID=3446>>.

CÍSAŘ, Jaromír, REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika bydlení I. : (Vybrané problémy)*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1999. 98 s. ISBN 80-210-2240-X.

HAVLÍČEK, Ladislav. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2003 [cit. 2010-02-22]. Regulace nájemného a vstup České republiky do EU. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Havlicekpdf.pdf>>.

JAHODA, Robert, ŠPALKOVÁ, Dagmar. *Analýza distribučních aspektů regulace/deregulace nájemného v ČR. Urbanismus a územní rozvoj*. 1.1.2009, roč. XII, č. 4/2009

KADLECOVÁ, Milada; POLEDNÍK, Milan; HADLAČ, Michal. *Regionální disparity v dostupnosti bydlení* [online]. 2009 [cit. 2010-04-21]. Aktuální informace k vývoji tržních cen bytů a tržních nájmu v roce 2009

KHEMAN, R. S.; SHAPIRO, D. M. . *Glossary of Industrial Organisation Economics and Competition Law* [online]. Paris, France : OECD, 1993, 17.3.2002 [cit. 2010-03-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.oecd.org/dataoecd/8/61/2376087.pdf>>. Str.73 vlastní překlad

Křeček, S. a kol. *Deregulace nájemného v ČR : sborník textů mladých konzervativců*. Praha : Oeconomica, 2005

KUPKA, Václav. *Bydlení a jeho specifický trh* [online]. 2007 [cit. 2010-02-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>>.

LIND, H. 2001. *Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis*, převzato z: LUX, Martin. *Standardy bydlení 2003/04 : bytová politika v ČR : efektivněji a cíleněji*. Praha : Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 8073300559.

LUX, Martin, et al. *Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR : 1. díl - teoretický úvod*. Praha : Sociologický ústav AV ČR, 2006. 58 s. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/zaverecna-zprava-projektu-2760.aspx>>. ISBN 80-7330-107-5. [kniha]

LUX, Martin, et al. *Bydlení - věc veřejná*. Praha : Slon, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.

LUX, Martin. Mikroekonomie bydlení. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2010-02-01]. <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf>

LUX, Martin, et al. *Standardy bydlení 2003/04 : Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji*. 1. Praha : Sociologický ústav AV ČR, 2004. 176 s. ISBN 80-7330-055-9.

MACÁKOVÁ, Libuše, et al. *Mikroekonomie : repetitorium (středně pokročilý kurs)*. 4. upr. vyd. Slaný Melandrium, 2003. 145 s. ISBN 8086175332.

MAIER, Karel; ČTYROKÝ, Jiří. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha : Grada, 2000. 142 s. ISBN 80-7169-644-7.

PELIKÁN, Vladimír. *Bytová péče : a její provádění v ČSR*. 1. vyd. Praha : Orbis, 1949. 512 s.

POLÁKOVÁ, Olga, et al. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5.

OBADALOVÁ, Miroslava. *Přístup k bydlení sociálně ohrožených skupin obyvatel*. Praha : Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, 2001

OTTO, Jan, et al. *Ottův slovník naučný : Ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí*. Praha : J. Otto, 1902. 1149 s. Dostupné z WWW: <<http://www.archive.org/stream/ottvslovnknauni56ottogoog#page/n4/mode/1up>>.

SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. 1. vyd. Brno : CP Books, a.s., 2005. 150 s. ISBN 80-251-0800-7.

SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, NOVÁKOVÁ, Helena. *Bydlení v nájemním bytě*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2000. 154 s. ISBN 80-7179-408-2.

SUNEGA, Petr. *Deregulace nájemného, adresný příspěvek na nájemné* [online]. Praha. Praha : Sociologický ústav AV ČR, [2002] [cit. 2010-02-21]. Dostupný z WWW: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/konf_vse.pdf>.

VALENTOVÁ, Božena, KOHOUT, Jaroslav. *Bydlení a bytová politika v Evropské unii*. Praha : MMR ČR, 1997. 76 s.

Valentová, B., Barvík, M. *Sociální bydlení. Zahraniční zkušenosti*. 1. vydání Praha: ARCH, s. 6.

ZIKA, Martin. *Deregulaci nájmu se nevyhneme, říká Martin Lux III* : <http://www.penize.cz/16730-deregulaci-najmu-se-nevyhneme-rika-martin-lux-iii> [online]. 2004 [cit. 2010-02-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/16730-deregulaci-najmu-se-nevyhneme-rika-martin-lux-iii>>.

ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2005. 120 s. ISBN 8021036532.

ZAJÍČEK, Miroslav; ŠEVČÍK, Miroslav; ZEMAN, Karel. *Regulace nájemného - politicky motivovaná nespravedlnost*. Praha : Oeconomica, 2009. 116 s. ISBN 80-245-1536-6.

11.2 Seznam internetových zdrojů:

STÁTNÍ VÝBOR PRO BYTOVOU POLITIKU, VÝSTAVBU A PLÁNOVÁNÍ, Švédsko; MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, ČR. *Statistika bydlení v Evropské unii 2004*. Karlskrona : Boverket, 2005. 123 s. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Uploads/Bytova-politika/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii-2004-\(2-33-MB\)](http://www.mmr.cz/Uploads/Bytova-politika/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii-2004-(2-33-MB))>. ISBN 91-7147-865-5. Str.88

Český statistický úřad [online]. 2010, [cit. 2010-03-08]. Metodické vysvětlivky - definice vybraných ukazatelů bytové výstavby. Dostupné z WWW: <http://www2.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatel_u_bytove_vystavby?OpenDocument&Click=>>.

STÁTNÍ VÝBOR PRO BYTOVOU POLITIKU, VÝSTAVBU A PLÁNOVÁNÍ, Švédsko; MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, ČR. *Statistika bydlení v Evropské unii 2004*. Karlskrona : Boverket, 2005. 123 s. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Uploads/Bytova-politika/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii-2004-\(2-33-MB\)](http://www.mmr.cz/Uploads/Bytova-politika/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii-2004-(2-33-MB))>. ISBN 91-7147-865-5.

Občanské sdružení majitelů domů, bytů a jiných nemovitostí v ČR [online]. 2010 [cit. 2010-04-12]. Návrh zákona o sociálním bydlení. Dostupné z WWW: <<http://osmd.cz/sqlcache/zakonaosocialnimabydleniakaposledniadiskusi.pdf>>.

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2009 [cit. 2010-04-12]. Co znamená „v místě obvyklé nájemné“ ?. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2009/Co-znamenaa--v-miste-obvykle-najemne>>

Ministerstvo financí České republiky [online]. 2.3.2010 [cit. 2010-03-12]. Vývoj a současný rozsah cenové regulace. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/cenova_regulace_cr_53558.html>.

Deník veřejné správy [online]. 1998 [cit. 2010-03-30]. Deformace nájemního bydlení. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=425&hledej=jv>>.

iHned.cz [online]. 8.2.2010 [cit. 2010-02-26]. Jak se soudí Češi ve Štrasburku? Méně než dříve. Dostupné z WWW: <<http://domaci.ihned.cz/c1-40417790-jak-se-soudi-cesi-ve-strasburku-mene-nez-drive>>

Jarošová: *Cena bytů v centru Prahy rychle roste* [online]. Článek věnovaný problematice bydlení na stránkách internetového deníku Dnes ze dne 12.1.2007 [2008-04-18]. Dostupné na www: <<http://www.cenybytu.idnes.cz>>

Ziegler: *Panelstory končí. Jižní Město ožívá* [online]. Článek věnovaný problematice bydlení na stránkách internetového deníku Dnes ze dne 17.11.2007 [2008-04-18]. Dostupné na www: <<http://www.cenybytu.idnes.cz>>

Hudečková: *Šedé pražské sídliště oživily novostavby* [online]. Článek věnovaný problematice bydlení na stránkách internetového deníku Dnes ze dne 3.12.2007 [2008-04-18]. Dostupné na www: <<http://www.cenybytu.idnes.cz>>

Jakešová, Paštiková: *Poptávka po nových domech v satelitech je velká* [online]. Článek věnovaný problematice bydlení na stránkách internetového deníku Dnes ze dne 1.3.2008 [2008-04-18]. Dostupné na www: <<http://www.cenybytu.idnes.cz>>

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2010 [cit. 2010-04-21]. Kalkulačka nájemného. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Kalkulacka-najemneho>>.

<http://www.build.gov.sk> [citováno 17. 3. 2008]

<http://tvojepeniaze.pravda.sk> [citováno 17. 3. 2008]

<http://www.stavebni-forum.cz> [citováno 17. 3. 2008]

11.3 Seznam použitých zákonů a vyhlášek:

Vyhláška č.268/2009Sb., o technických požadavcích na stavby §3 písm. g)

Zákon č.72/1994Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony : zákon o vlastnictví bytů. §2 písm.b)

Zákon č.235/2004Sb., o dani z přidané hodnoty. §4 ods.1 z)

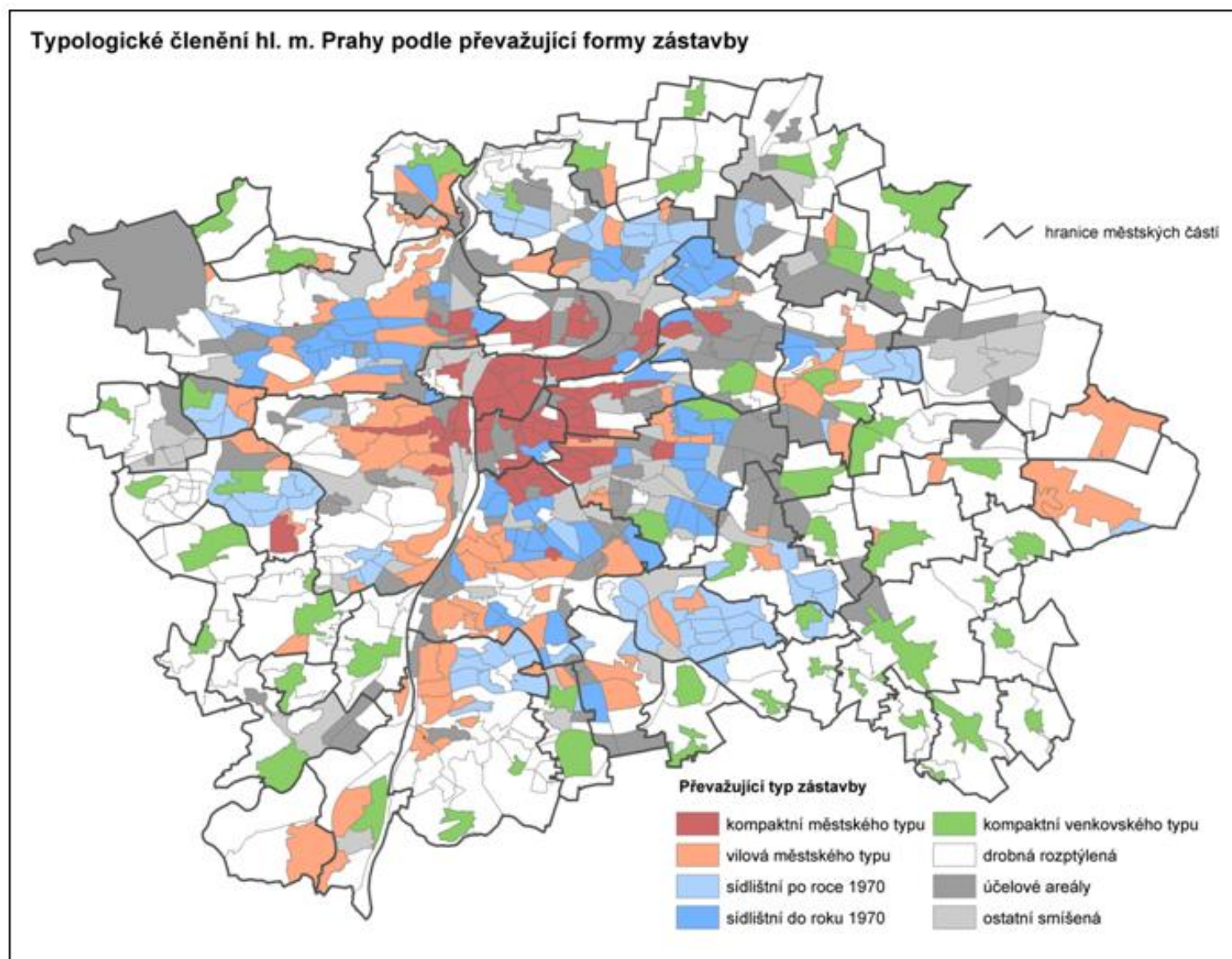
Zrušená vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

<http://www.build.gov.sk> [citováno 17. 3. 2008]

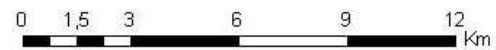
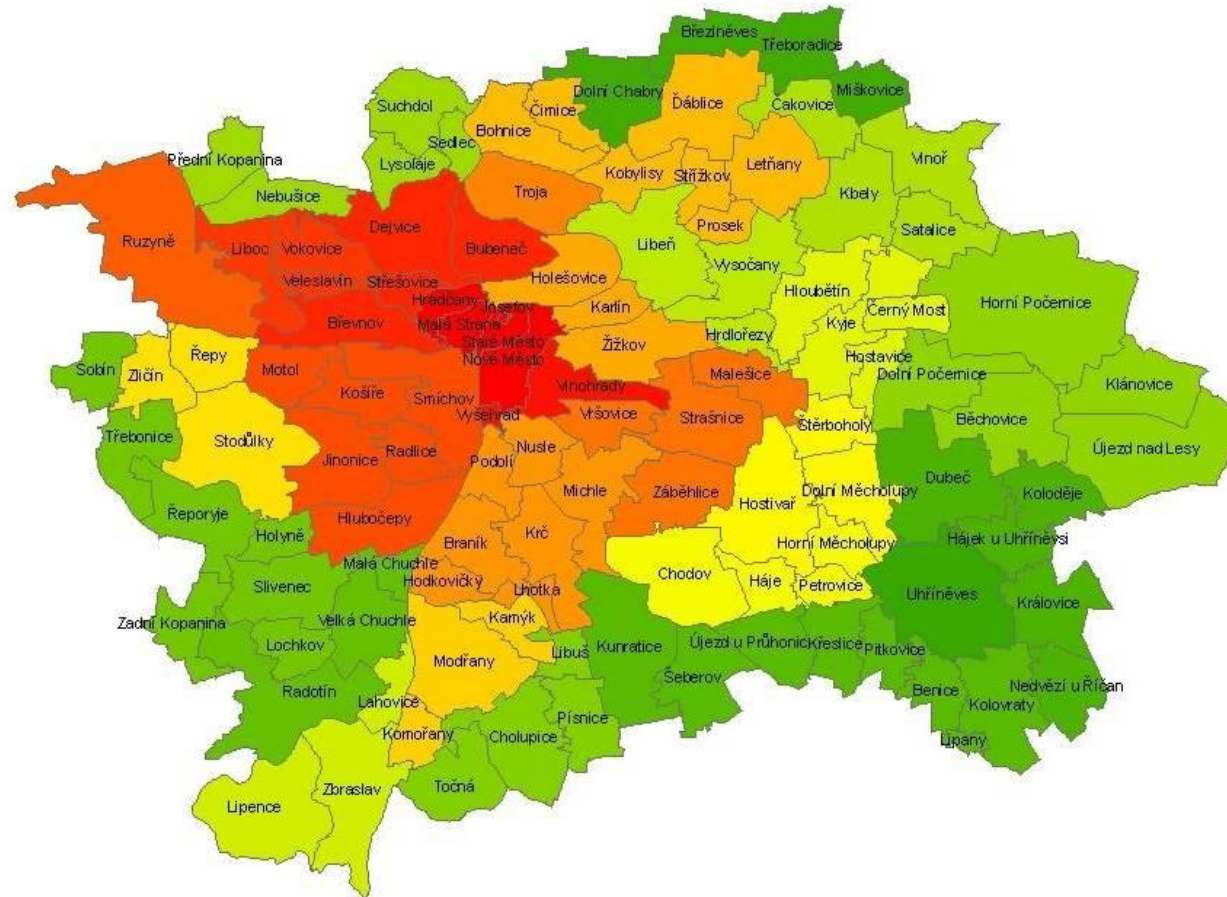
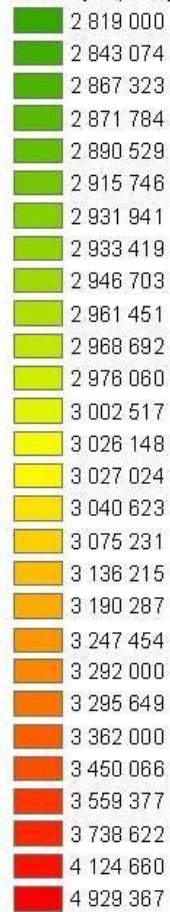
12 PŘÍLOHY

12.1 Praha



Průměrné ceny bytů v Praze k 29.2.2008

Cena bytů (Kč/byt)



(zdroj: www.idnes.cz)

Tabulka 5: Průměrné ceny bytu v jednotlivých částech Prahy

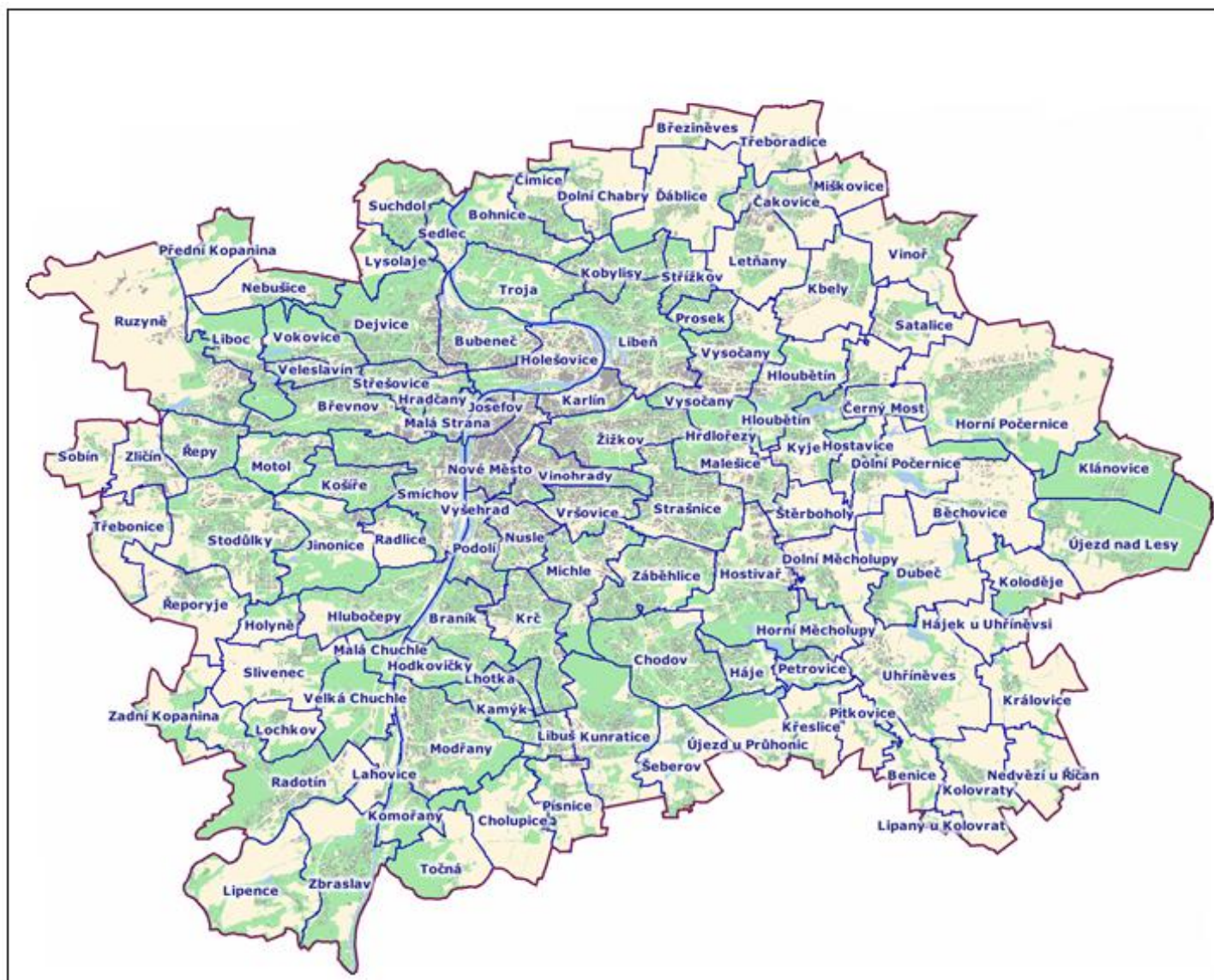
Katastr. území Prahy	Prům.cen a bytu (Kč)	Katastr. území Prahy	Prům.cen a bytu (Kč)	Katastr. území Prahy	Prům.cen a bytu (Kč)
Hradčany	4 929 367	Ďáblice	3 136 215	Dolní Počernice	2 933 419
Josefov	4 929 367	Kobylisy	3 136 215	Horní Počernice	2 933 419
Malá Strana	4 929 367	Letňany	3 136 215	Klánovice	2 933 419
Nové Město	4 929 367	Prosek	3 136 215	Újezd nad Lesy	2 933 419
Staré Město	4 929 367	Střížkov	3 136 215	Cholupice	2 931 941
Vinohrady	4 124 660	Kamýk	3 075 231	Libuš	2 931 941
Vyšehrad	4 124 660	Komořany	3 075 231	Písnice	2 931 941
Břevnov	3 738 622	Modřany	3 075 231	Točná	2 931 941
Bubeneč	3 738 622	Řepy	3 040 623	Holyně	2 915 746
Dejvice	3 738 622	Stodůlky	3 040 623	Lochkov	2 915 746
Střešovice	3 738 622	Zličín	3 040 623	Řeporyje	2 915 746
Liboc	3 559 377	Dolní Měcholupy	3 027 024	Slivenec	2 915 746
Veslavín	3 559 377	Hostivař	3 027 024	Sobín	2 915 746
Vokovice	3 559 377	Štěrboholy	3 027 024	Třebonice	2 915 746
Hlubočepy	3 450 066	Háje	3 026 148	Zadní Kopanina	2 915 746
Jinonice	3 450 066	Horní Měcholupy	3 026 148	Malá Chuchle	2 890 529
Košíře	3 450 066	Chodov	3 026 148	Radotín	2 890 529
Motol	3 450 066	Petrovice	3 026 148	Velká Chuchle	2 890 529
Radlice	3 450 066	Černý Most	3 002 517	Benice	2 871 784
Smíchov	3 450 066	Hloubětín	3 002 517	Kolovraty	2 871 784
Ruzyně	3 362 000	Hostavice	3 002 517	Křeslice	2 871 784
Malešice	3 295 649	Kyje	3 002 517	Kunratice	2 871 784
Strašnice	3 295 649	Lahovice	2 976 060	Lipany	2 871 784
Vršovice	3 295 649	Lipence	2 976 060	Pitkovice	2 871 784

Záběhlice	3 295 649	Zbraslav	2 976 060	Šeberov	2 871 784
Troja	3 292 000	Hrdlořezy	2 968 692	Újezd u Průhonic	2 871 784
Braník	3 247 454	Libeň	2 968 692	Dubeč	2 867 323
Hodkovičky	3 247 454	Vysočany	2 968 692	Hájek u Uhříněvsi	2 867 323
Krč	3 247 454	Čakovice	2 961 451	Koloděje	2 867 323
Lhotka	3 247 454	Kbely	2 961 451	Královice	2 867 323
Michle	3 247 454	Satalice	2 961 451	Nedvězí	2 867 323
Nusle	3 247 454	Vinoř	2 961 451	Březiněves	2 843 074
Podolí	3 247 454	Lysolaje	2 946 703	Dolní Chabry	2 843 074
Holešovice	3 190 287	Nebušice	2 946 703	Miškovice	2 843 074
Karlín	3 190 287	Přední Kopanina	2 946 703	Třeboradice	2 843 074
Žižkov	3 190 287	Sedlec	2 946 703	Uhříněves	2 819 000
Bohnice	3 136 215	Suchdol	2 946 703		
Čimice	3 136 215	Běchovice	2 933 419		

Městské části a katastrální území hlavního města Prahy

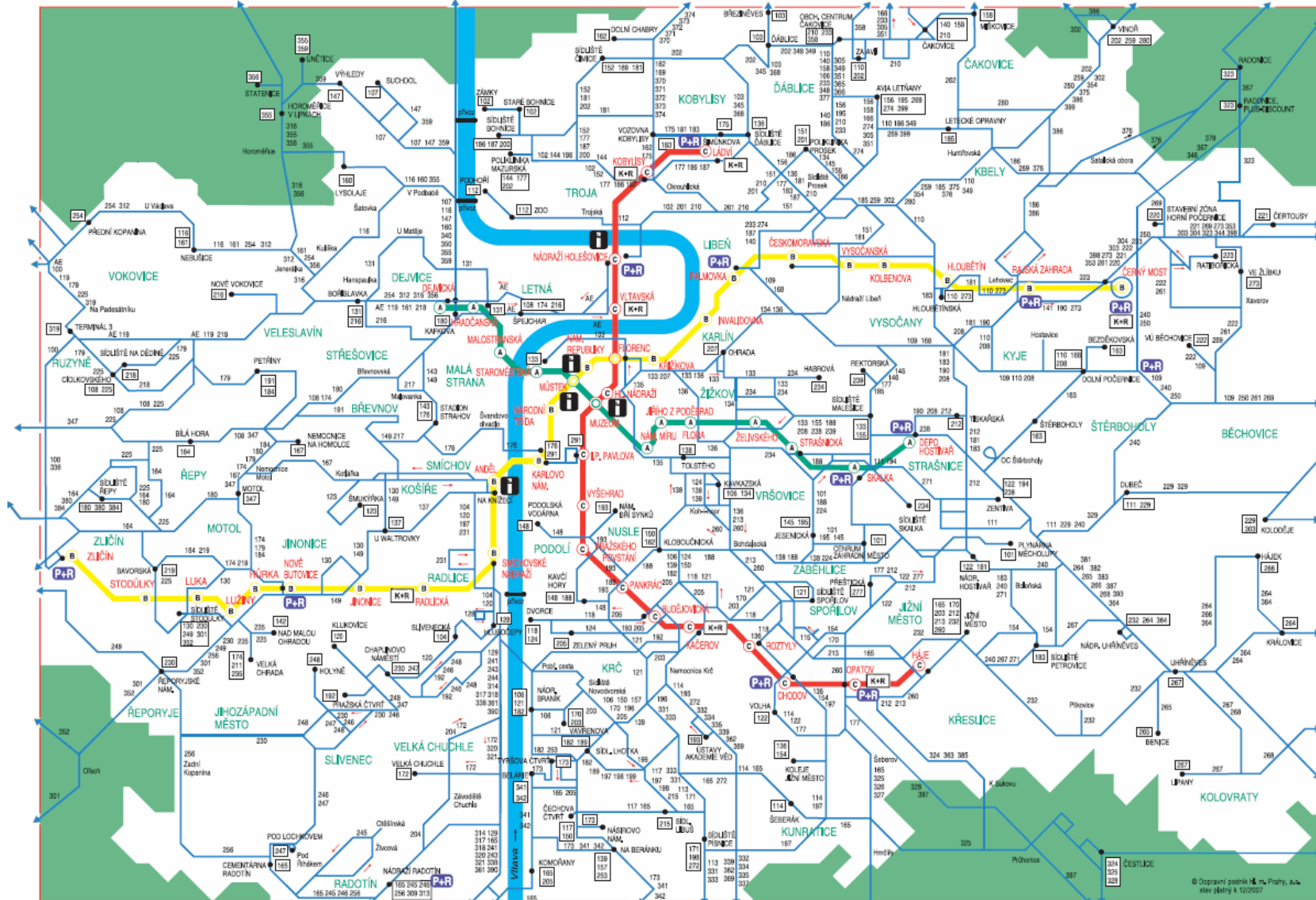


Obecně geografická mapa hl. m. Prahy



Zdroj: www.magistrat.praha-mesto.cz/Mapy

Metro a autobusy pražské integrované dopravy

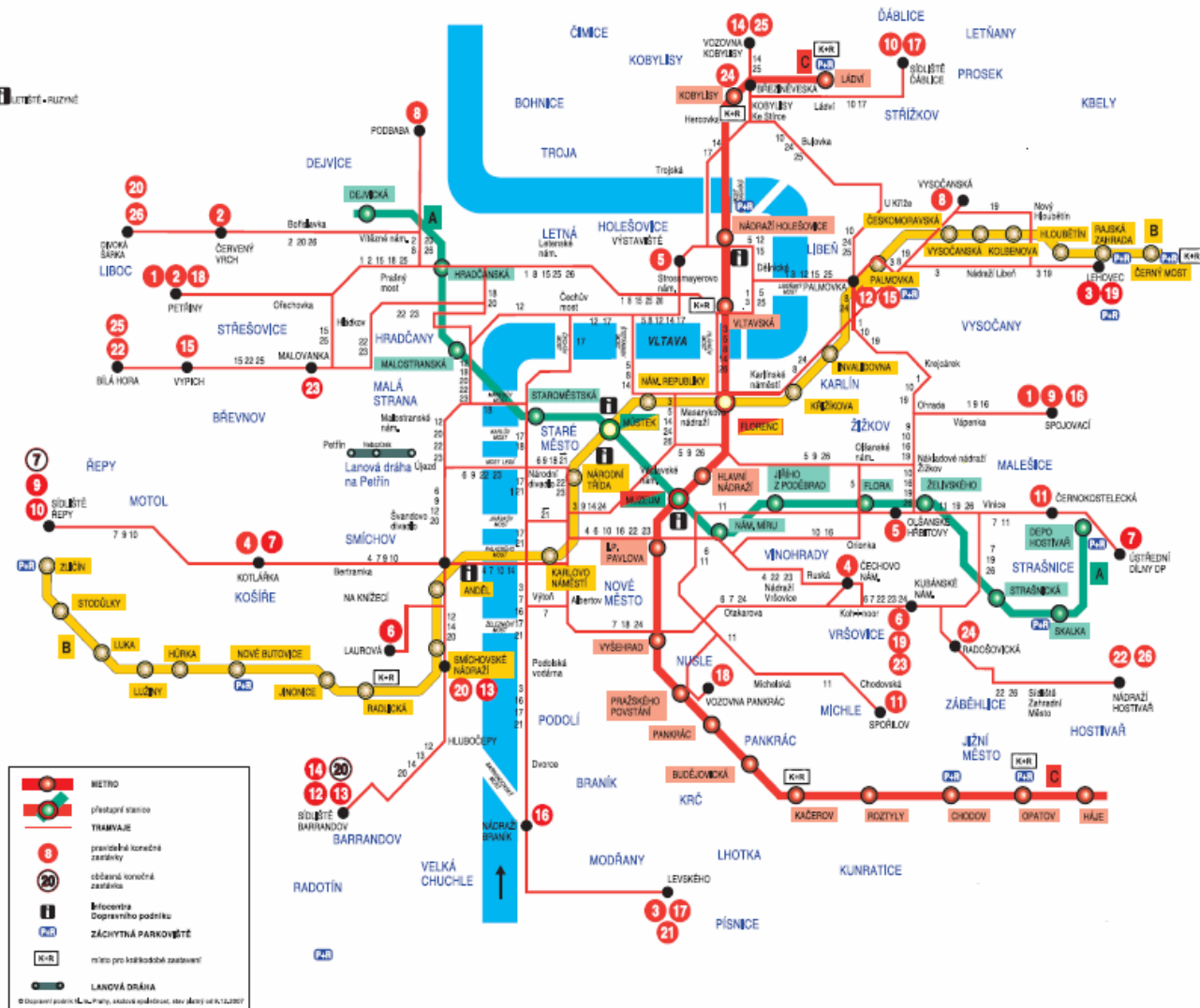


© Dopravní podnik M. Prahy, a.s.
stav: platný k 10/2007

METRO A TRAMVAJE PRAŽSKÉ INTEGROVANÉ DOPRAVY

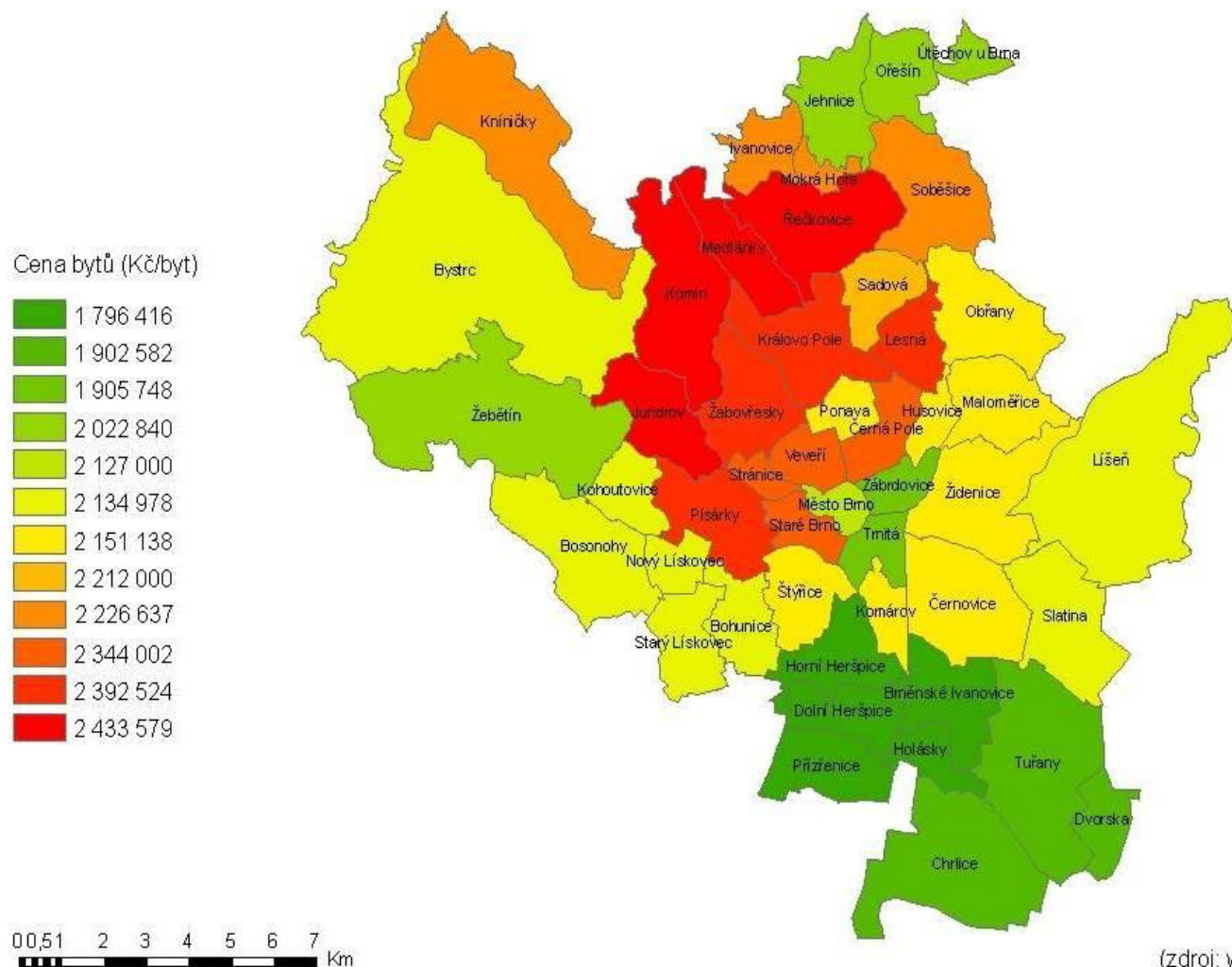
DENNÍ PROVOZ - stav platný od 9.12.2007

00 LETNĚ - Ruzyně



12.2 Brno

Průměrné ceny bytů v Brně k 29.2.2008

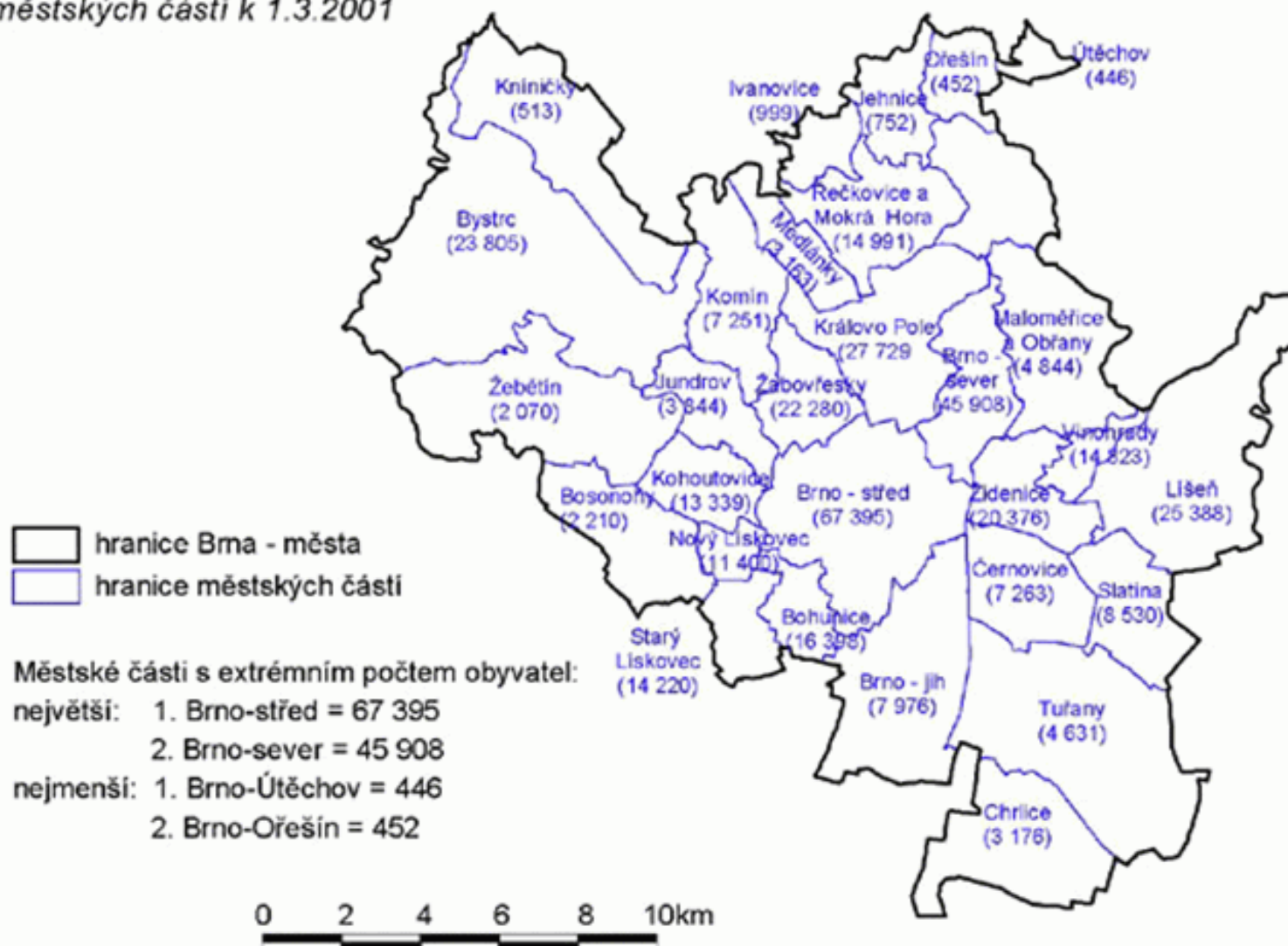


Tabulka 6: Průměrné ceny bytu v jednotlivých částech Brna

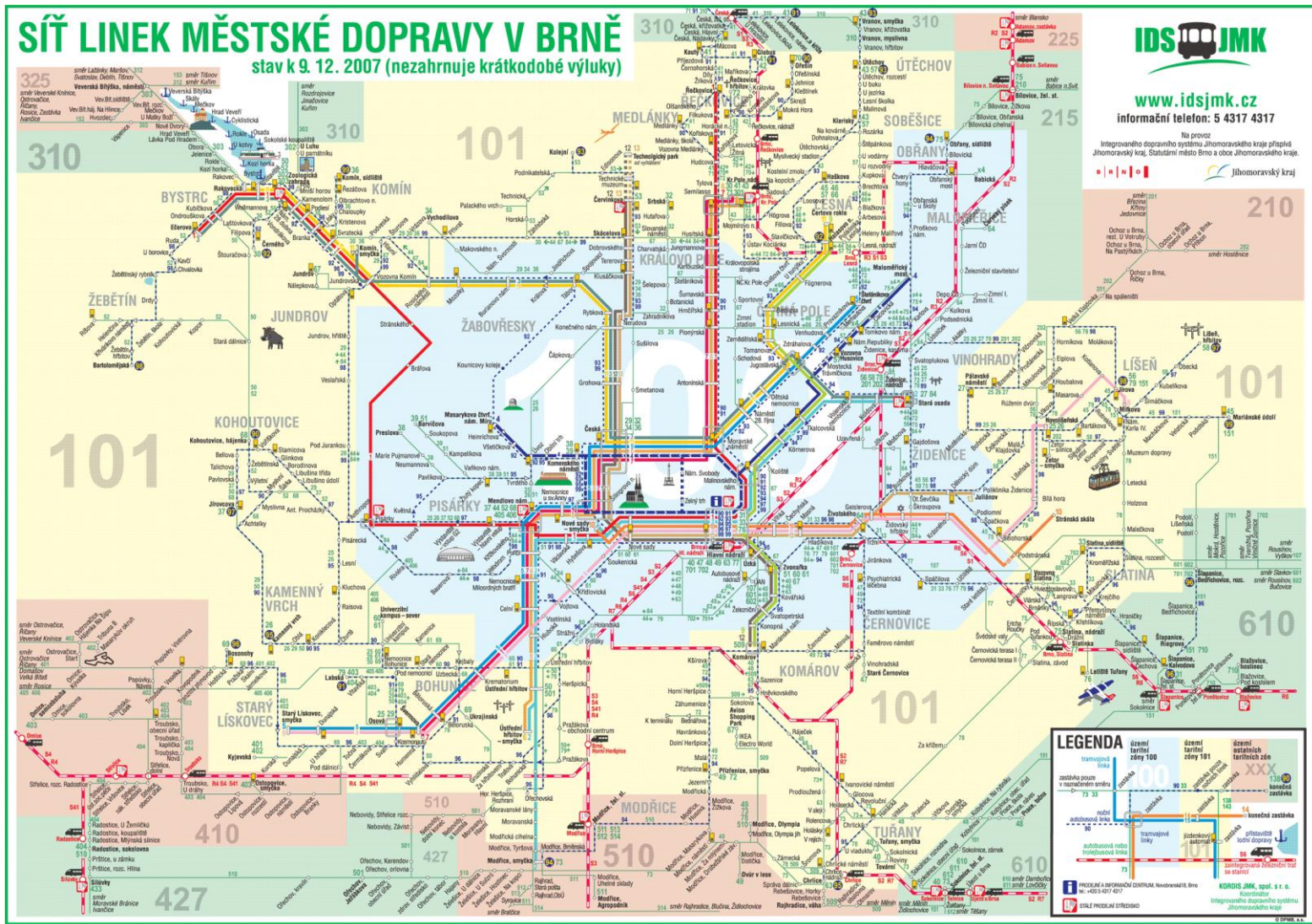
Katastr. území Brna	Prům. cena bytu (Kč)	Katastr. území Brna	Prům. cena bytu (Kč)
Jundrov	2 433 579	Židenice	2 151 138
Komín	2 433 579	Bohunice	2 134 978
Medlánky	2 433 579	Bosonohy	2 134 978
Řečkovice	2 433 579	Bystrc	2 134 978
Královo Pole	2 392 524	Kohoutovice	2 134 978
Lesná	2 392 524	Líšeň	2 134 978
Pisárky	2 392 524	Nový Lískovec	2 134 978
Žabovřesky	2 392 524	Slatina	2 134 978
Černá Pole	2 344 002	Starý Lískovec	2 134 978
Staré Brno	2 344 002	Město Brno	2 127 000
Stránice	2 344 002	Jehnice	2 022 840
Veveří	2 344 002	Ořešín	2 022 840
Ivanovice	2 226 637	Útěchov u Brna	2 022 840
Kníničky	2 226 637	Žebětín	2 022 840
Mokrá Hora	2 226 637	Trnitá	1 905 748
Soběšice	2 226 637	Zábřdovice	1 905 748
Sadová	2 212 000	Dvorská	1 902 582
Černovice	2 151 138	Chrlice	1 902 582
Husovice	2 151 138	Tuřany	1 902 582
Komárov	2 151 138	Brněnské Ivanovice	1 796 416
Maloměřice	2 151 138	Dolní Heršpice	1 796 416
Obřany	2 151 138	Holásky	1 796 416
Ponava	2 151 138	Horní Heršpice	1 796 416
Štýřice	2 151 138	Přízřenice	1 796 416
Jundrov	2 433 579	Židenice	2 151 138

Administrativní mapa Brna - města

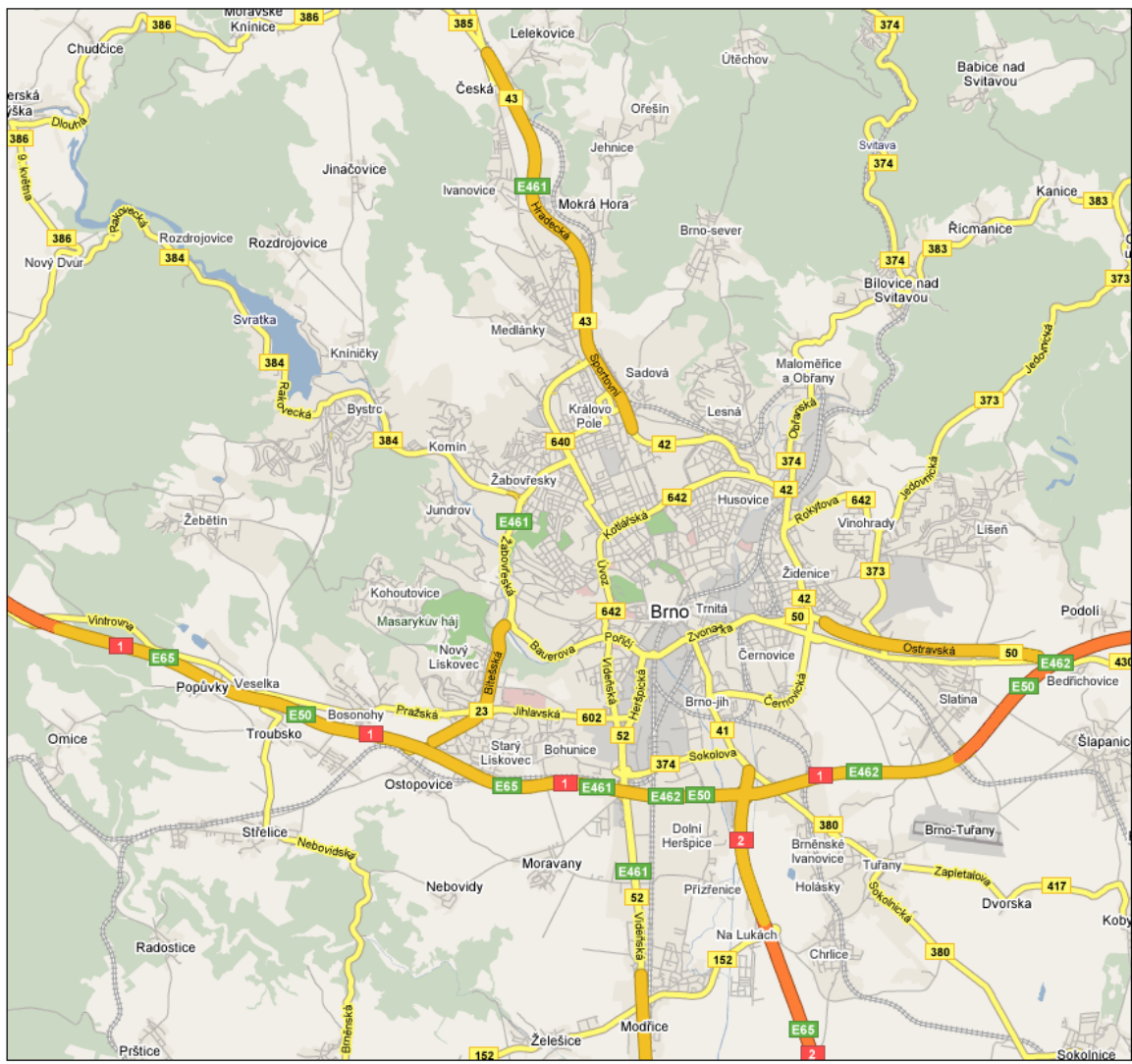
29 městských částí k 1.3.2001



Zdroj: www.czso.cz



Zdroj: www.idsjmk.cz

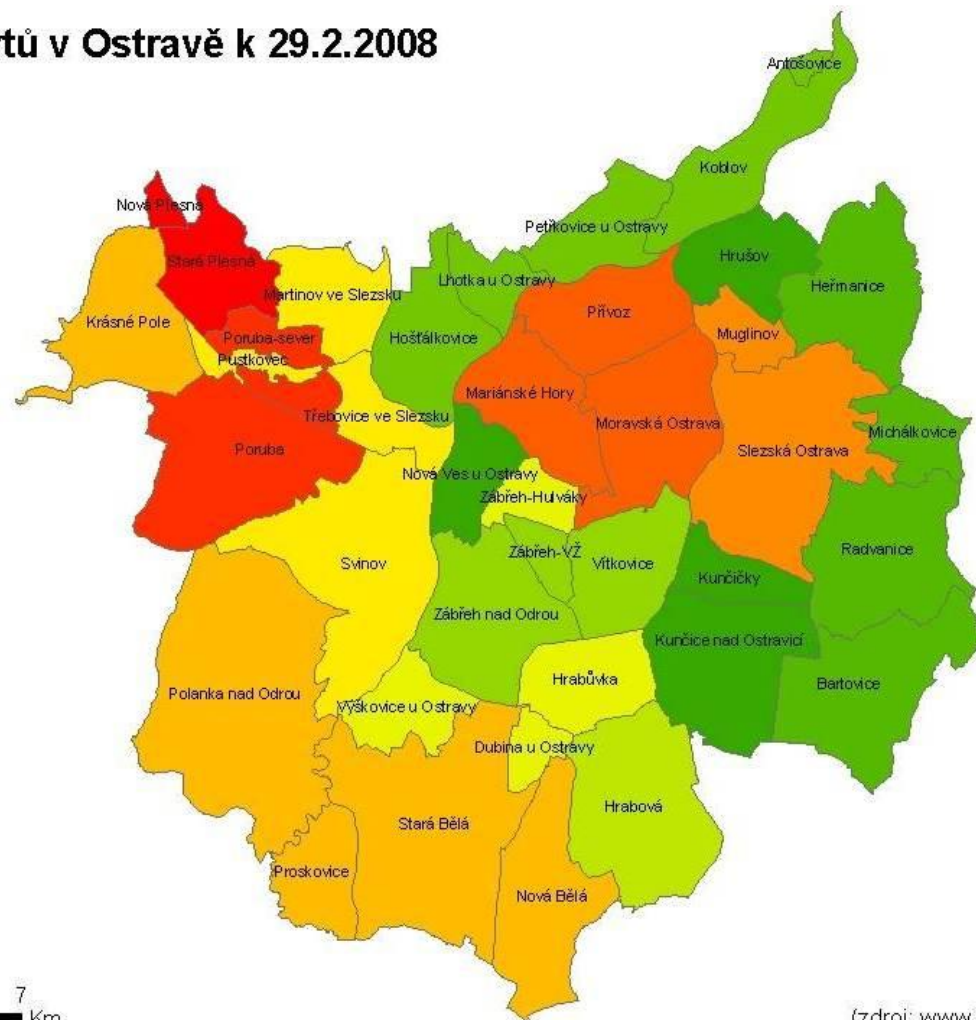
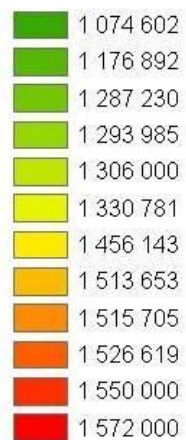


Zdroj: www.mapy.cz

12.3 Ostrava

Průměrné ceny bytů v Ostravě k 29.2.2008

Cena bytů (Kč/byt)



(zdroj: www.idnes.cz)




Tabulka 7: Průměrné ceny bytu v jednotlivých částech Ostravy

Katastr. území Ostravy	Prům. cena bytu (Kč)
Nová Plesná	1 572 000
Stará Plesná	1 572 000
Poruba	1 550 000
Poruba-sever	1 550 000
Mariánské Hory	1 526 619
Moravská Ostrava	1 526 619
Přívoz	1 526 619
Muglínov	1 515 705
Slezská Ostrava	1 515 705
Krásné Pole	1 513 653
Nová Bělá	1 513 653
Polanka nad Odrou	1 513 653
Proskovice	1 513 653
Stará Bělá	1 513 653
Martinov ve Slezsku	1 456 143
Pustkovec	1 456 143
Svinov	1 456 143
Třebovice ve Slezsku	1 456 143

Dubina u Ostravy	1 330 781
Hrabůvka	1 330 781
Výškovice u Ostravy	1 330 781
Zábřeh nad Odrou	1 330 781
Hrabová	1 306 000
Vítkovice	1 293 985
Zábřeh-Hulváky	1 293 985
Zábřeh-VŽ	1 293 985
Antošovice	1 287 230
Hošťálkovice	1 287 230
Koblov	1 287 230
Lhotka u Ostravy	1 287 230
Petřkovice u Ostravy	1 287 230
Bartovice	1 176 892
Heřmanice	1 176 892
Michálkovice	1 176 892
Radvanice	1 176 892
Hrušov	1 074 602
Kunčice nad Ostravicí	1 074 602
Kunčičky	1 074 602
Nová Ves u Ostravy	1 074 602

Administrativní rozdělení Ostravy

městské obvody a části k 1.3.2001

-  hranice Ostravy
-  hranice městských obvodů
-  hranice částí městských obvodů

Městské obvody s extrémním počtem obyvatel
 největší: 1. Ostrava-jih = 118 094
 2. Poruba = 74 980
 nejmenší: 1. Nová Ves = 603
 2. Lhotka = 1 004

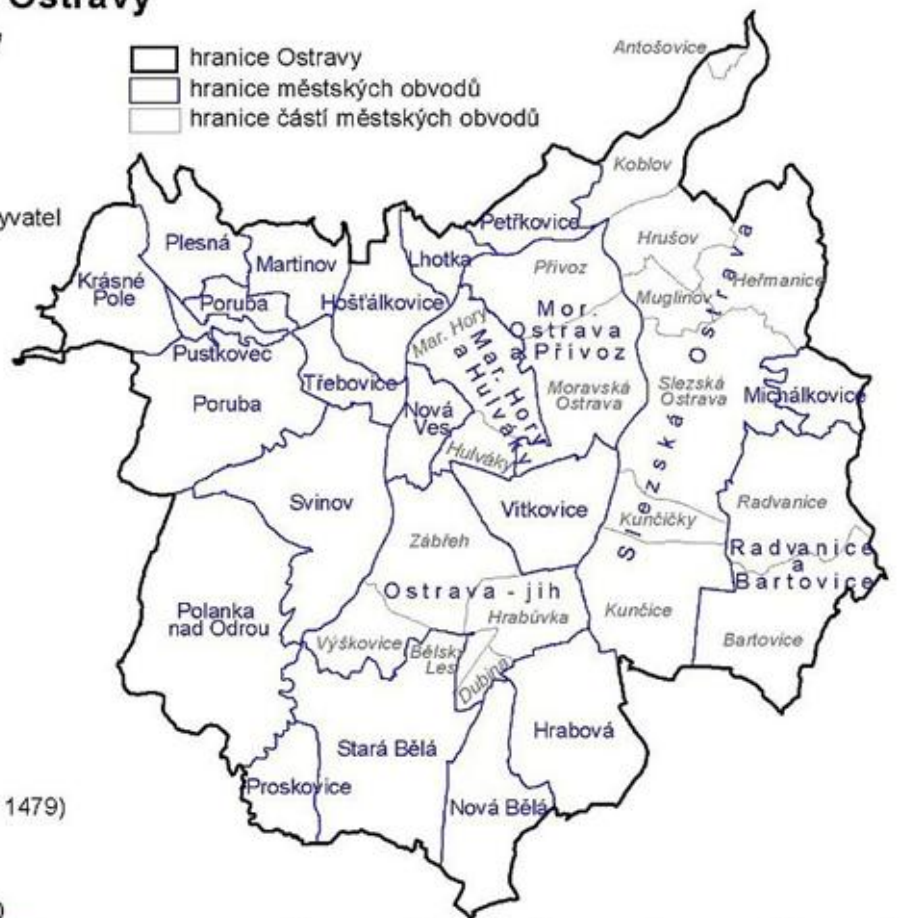
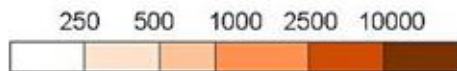
Hustota obyvatelstva

části města



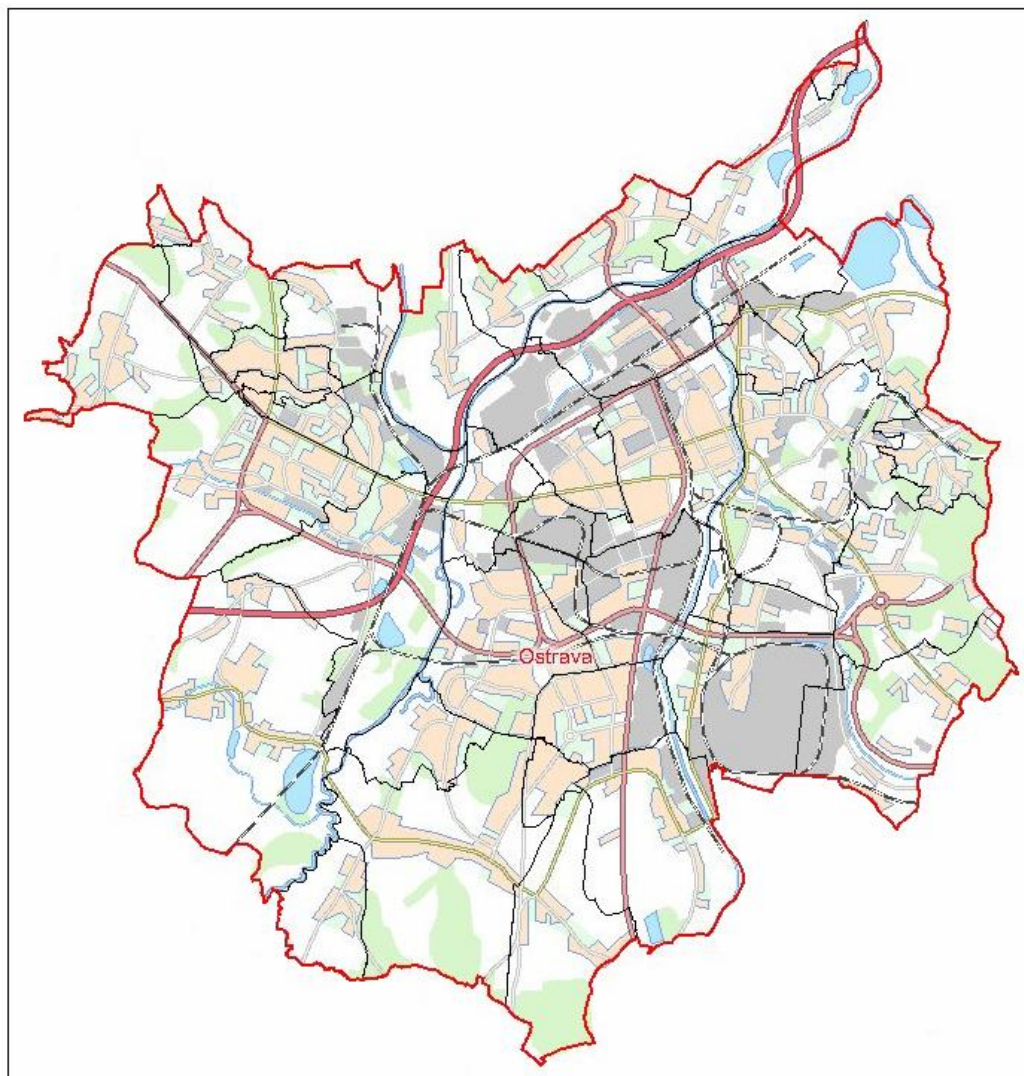
(Ostrava celkem = 1479)

Obyvatelstvo / 100 ha



Zdroj: www.czso.cz

Obecně geografická mapa Ostravy



Zdroj: <http://gisova.ostrava.cz>

12.4 Příloha : Dotazník

Kraj, v němž vaše město/obec leží *

Hl.město Praha

Středočeský

Plzeňský

Jihočeský

Ústecký

Karlovarský

Liberecký

Pardubický

Královehradecký

Vysočina

Jihomoravský

Olomoucký

Zlínský

Moravskoslezský

Velikostní kategorie města/obce *

do 5 000 obyvatel

5 001-20 000 obyvatel

20 001-50 000 obyvatel

nad 50 001 obyvatel

Kolik bytů je ve správě vašeho města/obce?

Jaký je celkový počet bytů ve vašem městě/obci?

Existují ve správě vašeho města/obce regulované byty?

ANO NE

V případě, že ano - kolik?

Pokrývá nájemné v regulovaných bytech náklady na údržbu a opravy?

ANO NE

Zaznamenali jste problém s pronajímáním regulovaných bytů "na černo"?

ANO NE

Dochází ve vašem městě/obci k výstavbě nových obecních nájemních bytů?

ANO NE

Jakou část obecního bytového fondu vaše město/obec privatizovalo?

(v procentech celkového bytového fondu)

Zaznamenali jste potíže nájemníků související s deregulací nájmu? Jaké?

Ano, zvýšení počtu neplatičů

Ano, menší zájem o obecní byty

Ano, stěhování se do menších obecních bytů

Ano, stěhování se do jiné formy bydlení (byty s tržním nájmem, vlastnické nebo družstevní bydlení)

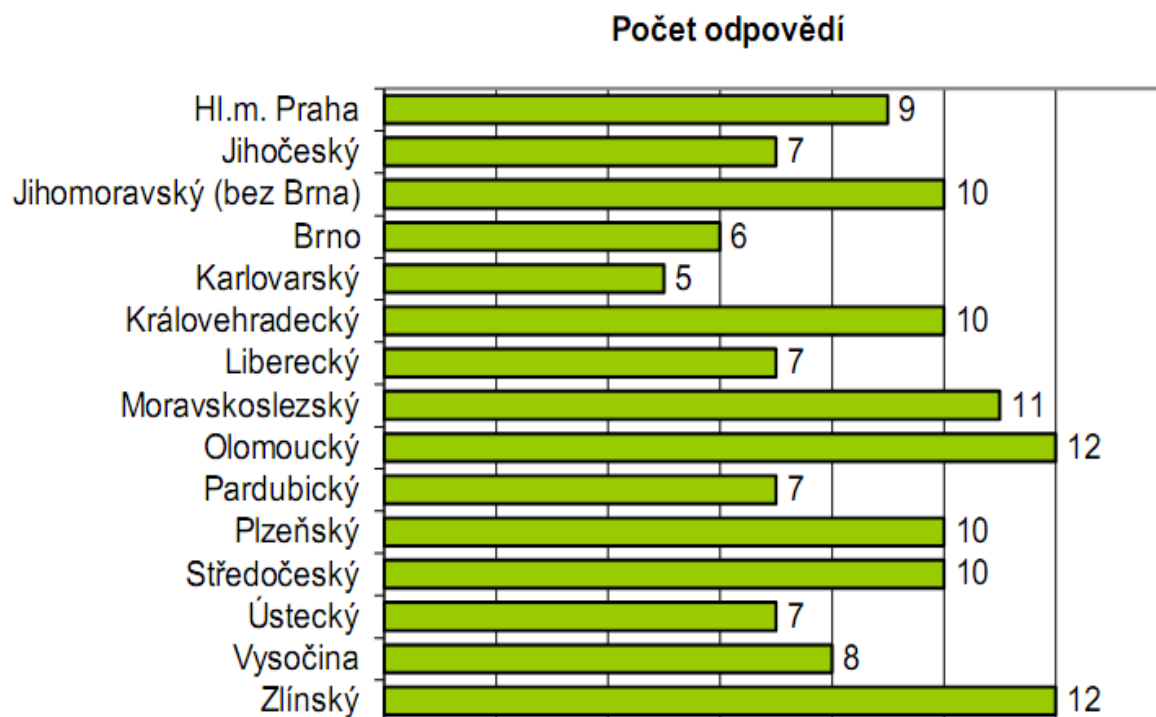
Ano, jiné (prosím, specifikujte v prostoru pro poznámky)

Ne

Prostor pro poznámky a další komentáře

* povinně vyplňována pole

12.5 Příloha : návratnost dotazníků dle krajů



12.6 Příloha: Přehled dostupných podkladů o systému bydlení v ČR a Jihomoravském kraji

Informace o bydlení jsou v ČR dostupné v několika základních zdrojích, mezi ně patří:

- **Český statistický úřad** je prvotním zdrojem většiny údajů z oblasti bydlení. Zatímco např. o obyvatelstvu existuje v ČR kvalitní průběžná statistika, o bydlení tomu tak není. Podrobné údaje jsou zjišťovány během sčítání lidu, domů a bytů (cenzu), průběžné údaje jsou shromažďovány v přiměřené územní podrobnosti až od poloviny devadesátých let, avšak pouze o nové bytové výstavbě. Data o odpadu bytů jsou dostupná pouze omezeně. Bilance počtu bytů v intercenzálním období je závislá pouze na odhadech nebo výběrových šetřeních.
- **Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)** shromažďuje a prezentuje na svých webových stránkách celou řadu podkladů o bydlení, zejména:
 - materiály o bytové politice
 - analytické materiály popisující i situaci v oblasti bydlení v zahraničí, zejména v EU
 - širší podklady.
- **Státní fond rozvoje bydlení** prezentuje zejména podklady o směřování dotací do nové bytové výstavby.
- **Ústav územního rozvoje Brno** prováděl v uplynulém období šetření zejména v oblasti privatizace bytového fondu, regenerace sídlišť, legislativy a teorie územního plánování.
- **Sociologický ústav ČSAV** poskytuje rozsáhlé výsledky ze sociologických průzkumů v oblasti bydlení, preferencí občanů, deregulace nájemného ale i vysoce teoretické práce, které řeší základní otázky bydlení.
- **Ministerstvo financí ČR** je základním regulátorem trhu bydlení, publikuje mnohé doprovodné podklady o ekonomických parametrech bydlení.
- **Ústav racionalizace stavebnictví, Praha (ÚRS)**, je především zdrojem údajů o pořizovacích cenách bydlení.
- **Ministerstvo práce a sociálních věcí** poskytuje podklady o životní úrovni, sociální situaci domácností, sociálních dávkách.
- **Realitní servery a tisk** mnohotvárně odrážejí dění na realitním trhu včetně trhu bydlení.
- **Občanské sdružení majitelů domů (OSMD)** je zájmovou organizací majitelů domů, na druhé straně aktivně vystupuje i organizace SON (Svaz na ochranu nájemníků).

- **Jihomoravský kraj** provedl ve spolupráci s ČSÚ dotazníkové šetření ve všech obcích Jihomoravského kraje. Šetření proběhlo v měsících únor – květen 2003 a z oblasti bydlení byly pro analytickou studii čerpány doplňkové informace o bydlení.
- **Institut regionálních informací, s.r.o.**, založil a provozuje Komplexní informační systém ekonomiky bydlení (dále jen KISEB), zabývající se zejména monitoringem cen standardního bytu ve vybraných městech. Tyto informace dávají základní obraz o územní diferenciaci atraktivity bydlení ve vybraných obcích.
- **jiné zdroje**, zejména články v odborných časopisech a denním tisku, zahraniční zdroje.

Tabulka 8: Domovní a bytový fond kraje – struktura podle obydlivosti (2001)

Okres	Počet domů			Počet bytů v TOD		Podíl neobydlených bytů v obydlivých domech (%)	Podíl neobydlených bytů celkem
	Trvale obydlivých (TOD)	Neobydlivých	Podíl neobydlivých domů (%)	Trvale obydlivých	Neobydlivých		
Blansko	22 536	4 882	17,8	37 094	1 029	2,7	13,9
Brno-město	34 359	2 709	7,3	151 724	10 452	6,4	8,2
Brno-venkov	37 998	5 830	13,3	54 331	1 285	2,3	11,7
Břeclav	29 960	4 142	12,1	41 263	861	2,0	10,8
Hodonín	34 869	5 192	13,0	51 797	1 106	2,1	10,9
Vyškov	20 447	4 616	18,4	29 993	670	2,2	15,0
Znojmo	25 124	4 910	16,3	38 674	1 062	2,7	13,5
JM kraj	205 293	32 281	13,6	404 876	16 465	3,9	10,9
ČR	1 630 705	338 863	17,2	3 827 678	185 319	4,6	12,3

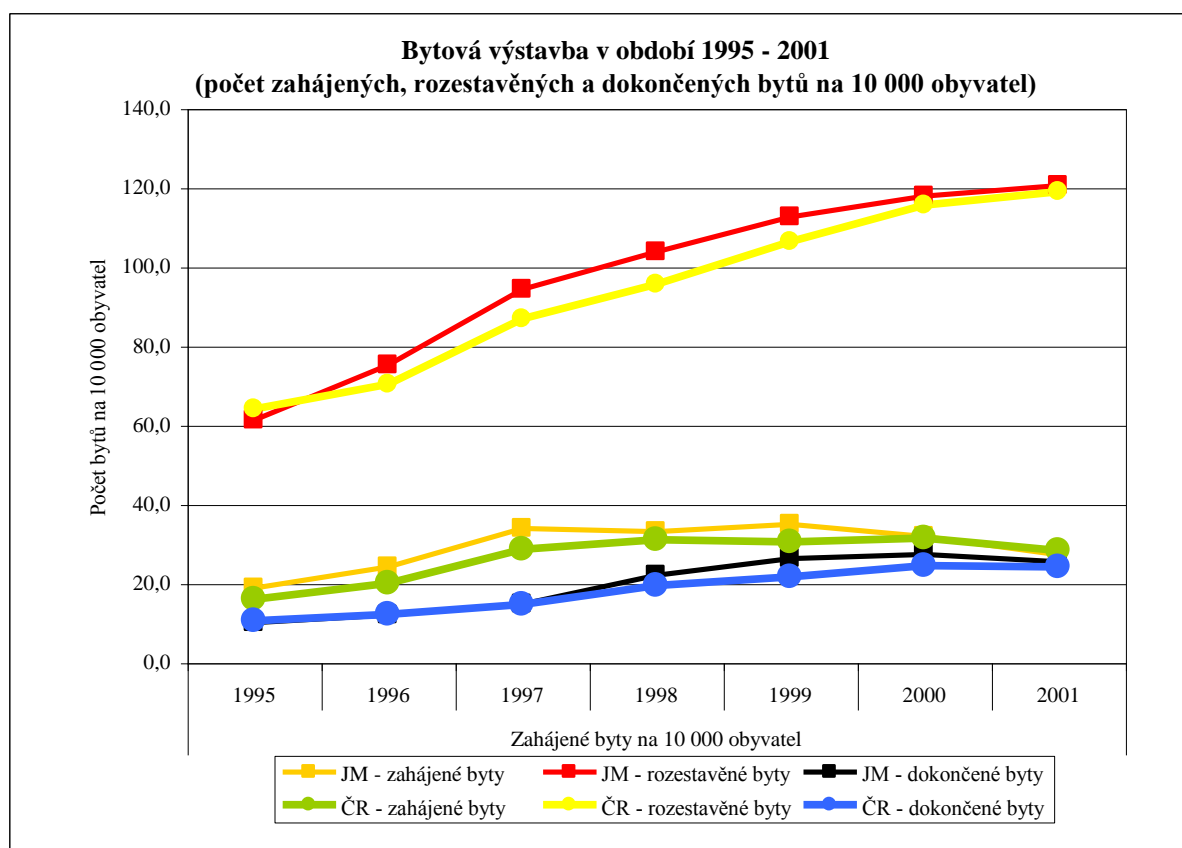
Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Definitivní výsledky ČSÚ Praha 2002

Tabulka 9: Struktura trvale obydlených bytů (TOB) podle typu výstavby (2001)

Okres	Byty v rodinných domech		Byty v bytových domech	
	Počet	Podíl z TOB	Počet	Podíl z TOB
Blansko	24 006	64,7	12 771	34,4
Brno-město	30 526	20,1	120 526	79,4
Brno-venkov	40 218	74,0	13 654	25,1
Břeclav	29 374	71,2	11 478	27,8
Hodonín	34 399	66,4	17 010	32,8
Vyškov	20 921	69,8	8 847	29,5
Znojmo	24 424	63,2	13 746	35,5
JM kraj	203 868	50,4	198 032	48,9
ČR	1 634 696	42,7	2 158 136	56,4

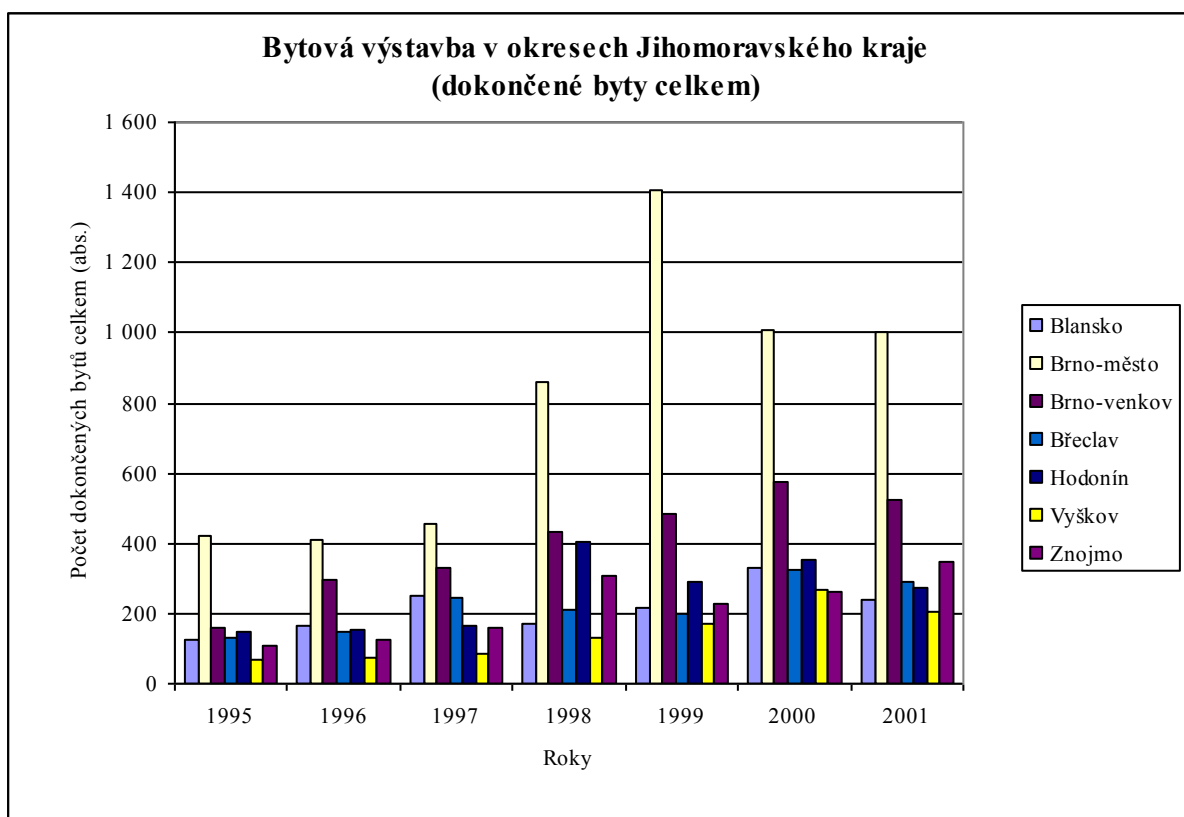
Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Definitivní výsledky. ČSÚ Praha 2002.

Graf 27: Srovnání intenzity bytové výstavby v Jihomoravském kraji a ČR (1995 – 2001)



Zdroj: Aktualizace programu rozvoje Jihomoravského kraje (Aktualizace profilu a SWOT analýzy), červenec 2003.

Graf 28: Dokončené byty celkem v okresech Jihomoravského kraje v období 1995 až 2001



Zdroj: Aktualizace programu rozvoje Jihomoravského kraje (Aktualizace profilu a SWOT analýzy),
červenec 2003