

3. Ceny bydlení, výstavba a dotace na výstavbu podle regionů

Mapy v tomto oddíle se soustřeďují na zachycení regionálních rozdílů v cenách bydlení a bytové výstavbě a rovněž na vybrané aspekty financování bydlení v regionálním pohledu. Data o cenách bydlení pocházejí z databáze KISEB Institutu regionálních informací, data o výstavbě pocházejí ze zdrojů Českého statistického úřadu. Pro vytvoření mapek a tabulek popisujících vybrané aspekty financování bydlení v regionálním pohledu byly využity informace publikované Ministerstvem pro místní rozvoj, Státním fondem rozvoje bydlení a příslušnými městy a obcemi. Samostatná podkapitola je věnována problematice monitoringu cen bydlení na volném trhu, který v ČR realizuje Institut regionálních informací, s.r.o. v Brně.

Mapy 1 – 2 charakterizují regionální rozdíly cenové hladiny bytů. Mapa 1 zachycuje průměrné ceny standardního bytu v okresech. Za standardní byt je považován byt I. kategorie o podlahové ploše 68 m², v družstevním nebo osobním vlastnictví, který je průměrně opotřeben (míra opotřebení je cca 40 % a jeho stáří je 30 let). Data z Institutu regionálních informací (IRI), která jsou publikována za města, byla přepočítána na průměrné okresní hodnoty. Protože je v každém okrese zpravidla několik měst, u kterých IRI ceny monitoruje, cena v okrese byla vypočítána jako vážený průměr cen v jednotlivých městech okresu; váhou byl počet obyvatel města. Je třeba mít na paměti, že do takto konstruovaných průměrných cen bytů v okrese se nepromítají ceny na venkově, kde je ovšem jen velmi málo „standardních bytů“. Upozorňujeme rovněž, že ceny bytů jsou podle stavu databáze KISEB k 15. listopadu roku 2001, tedy ještě před relativně prudkým růstem cen zaznamenaným v letech 2002 a 2003 v souvislosti s očekávaným přijetím České republiky do Evropské unie. Z mapy je na první pohled zřejmé, že regionální rozdíly v cenách jsou velké. Na konci roku 2001 se průměrná cena standardního bytu pohybovala v rozmezí 162 tis. Kč až 1 252 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že standardní panelové byty se v jednotlivých regionech neliší ani velikostí, ani vybavením, ani kvalitou, je zřejmé, že rozdíly v jejich cenách odrážejí výhradně odlišnosti v atraktivitě jejich polohy v rámci České republiky. Nejvyšší jsou v Praze a jejím širším zázemí, v Brně, Plzni, na Karlovarsku, Českobudějovicku, Královéhradecku, Pardubicku, Zlínsku a Jihlavsku. Stojí za povšimnutí, že ceny nerostou automaticky se zvětšující se velikostí měst, respektive rostoucí mírou urbanizace. V někte-

rých velkých městech, zvláště těch ležících v silně urbanizovaných severovýchodních Čechách a na Ostravsku, jsou naopak ceny bytů relativně velmi nízké. Mapa 2 ukazuje, jak se ceny změnily mezi 15. listopadem 2000 a 15. listopadem 2001. Ve většině okresů se ceny zvýšily, v některých se snížily. Ceny se zvyšovaly především v regionech, kde už byly vysoké. Podobně se ceny snižovaly hlavně v regionech, kde už byly nízké. To přispělo ke zvětšující se regionální nerovnoměrnosti cenové hladiny.

Mapy 3 – 6 dávají přehled o bytové výstavbě v okresech v roce 2002. Mapa 3 ukazuje intenzitu bytové výstavby – počet dokončených bytů na 10 000 trvale obydlených bytů v okresech. Je zřejmé, že se relativně nejvíce staví zvláště v zázemích Prahy, Brna a Plzně. Relativně nejméně dokončených bytů bylo naopak v severozápadních Čechách a na severní Moravě, tedy v regionech s nejvyšší nezaměstnaností a nejnižšími cenami bytů. Mapa 4 analogicky zachycuje počet bytů, jejichž výstavba byla v roce 2002 zahájena, rovněž v přepočtu na 10 000 trvale obydlených bytů. Ačkoliv čísla o výstavbě naznačují změny, pokud jde o celkovou intenzitu bytové výstavby (zahájených bytů prakticky ve všech okresech více než dokončených bytů), v regionálním pohledu je situace v zásadě neměnná. Současné regionální nerovnosti v intenzitě výstavby bytů se tak přinejmenším v nejbližších letech nezmění. Mapa 5 dává přehled o struktuře bytové výstavby. U bytů dokončených v roce 2002 udává, jaký podíl z nich tvořily byty v rodinných domech, jaký byty v bytových domech a jaký představovaly byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách. Z mapky je zřejmé, že téměř ve všech okresech převažovaly byty v rodinných domech. Podíl dokončených bytů v bytových domech byl nejvyšší v Praze a v Brně, ale také v některých pohraničních okresech (Tachov, Český Krumlov, Domažlice, Trutnov, Liberec nebo Děčín). Naopak v okresech severozápadních Čech se nové byty v bytových domech prakticky nevyskytovaly. Velmi podstatná část bytů také vznikla nástavbami, přístavbami a vestavbami – zvláště na Kladensku a v okrese Opava, kde byla tato forma výstavby dokonce dominantní. Mapa 6 udává analogické údaje za byty, jejichž výstavba byla v roce 2002 zahájena. Ze srovnání obou map je patrné, že u zahájených bytů se zvýšil podíl bytů v bytových domech. To je zjevný důsledek větší dostupnosti hypotečních úvěrů, které přitahují investice lidí, pro něž je vlastnické bydlení atraktivní, ale investice do rodinného domu je nad jejich finanční možnosti.

Mapy 7 – 10 poskytují vybrané informace o státních dotacích na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury v regionálním pohledu. Mapa 7 ukazuje celkový objem státních dotací, který byl prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu pro rozvoj bydlení v letech 1999 až 2002 poskytnut obcím v jednotlivých okresech. Je zřejmé, že v absolutním vyjádření byl největší objem dotací poskytnut na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury v Praze a v Brně a v okresech s velkými městy. Výjimku z tohoto pravidla tvoří okres Přerov, kam byl směřován velký objem dotací v souvislosti s investicí firmy Philips do nového závodu v Hranicích, a také okresy Česká Lípa, Mladá Boleslav a Nymburk. Nejmenší objemy dotací na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury byly směřovány do okresů Most, Rakovník a Opava. Mapa 8 bere v úvahu i velikost bytového fondu v jednotlivých okresech a ukazuje, jak velké byly státní dotace na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury v přepočtu na počet trvale obydlených bytů v okrese. Výsledný obraz se podstatně mění – vzhledem k počtu bytů v Praze a v Brně byly poskytnuté dotace spíše podprůměrné, relativně nejvíce peněz směřovalo na Přerovsko, na Mladoboleslavsko a do jihozápadních Čech. Relativně nejnižší dotace byly vyplaceny na projekty v okresech severozápadních Čech a severní Moravy, tedy do regionů, v nichž jsou ceny bydlení nejnižší, a potřeba stavět nové nájemní byty proto menší než jinde. Mapa 9 se pokouší měřit efektivitu dotací na podporu výstavby nájemních bytů a infrastruktury jako nástroje sloužícího mimo jiné na pomoc lidem, kteří mají problémy zajistit si svoje bydlení jiným způsobem. Výše státních dotací na výstavbu jednoho nového nájemního bytu byla po celé sledované období ohraničena částkou 320 000 Kč na jeden byt, přičemž dotace nemohla tvořit více než polovinu ceny nově postaveného bytu. Pomineme-li skutečnost, že část peněz z tohoto dotačního programu byla použita na výstavbu technické infrastruktury, a budeme-li hypoteticky předpokládat, že všechny peníze byly použity jen na vlastní výstavbu bytů, můžeme vypočítat, k výstavbě kolika bytů mohla státní dotace přispět.¹ Toto číslo vyjadřuje první ze sloupců u každého z okresů v mapě 9. Teoreticky by však bylo možné použít celkový objem státních prostředků vydávaných v rámci tohoto dotačního programu i tak, že by za ně příslušné obce na trhu přímo nakupovaly už existující byty a následně je používaly jako nájemní obecní byty. Vzhledem k tomu, že databáze KISEB Institutu regionálních informací poskytuje přehled o cenách bytů v jednotlivých okresech, je možné vypočítat, kolik nájemních bytů by se maximálně za použitý objem prostředků dalo nakoupit.² Toto číslo vyjadřuje druhý ze sloupců u kaž-

dého z okresů v mapě 9. Porovnáme-li velikost obou sloupců, je zřejmé, že ve většině okresů by bylo možno získat nákupem už existujících bytů na volném trhu více nájemních bytů, než je získáno jejich výstavbou. V regionech s relativně nízkými cenami bytů (severní Čechy, Ostravsko) by bylo tímto způsobem možno získat několikanásobně více sociálních nájemních bytů. Jen v několika málo okresech s nejvyššími cenami bytů by mohla být výstavba nových nájemních bytů efektivnějším nástrojem k získání sociálních nájemních bytů než jejich odkup na volném trhu. Je ovšem pravda, že i pořizovací ceny nových bytů jsou v těchto lokalitách nejvyšší, takže podrobnější kalkulace beroucí v potaz i regionální odlišnosti v cenách nové výstavby nájemních bytů by mohly obraz změnit. Mapa 10 ukazuje poněkud jiným způsobem poměr mezi hypotetickým počtem nájemních bytů, které by bylo možno získat koupí standardního bytu na volném trhu a maximálním možným počtem postavených nových nájemních bytů. V okresech, kde je hodnota ukazatele větší než 1, by se získalo více sociálních nájemních bytů jejich koupí než dotovanou výstavbou, v okresech, kde je toto číslo menší než 1, by tomu bylo naopak.

Tabulka 1 doplňuje údaje o financování nájemního bydlení o přehled počtu nájemních bytů, které byly ve vybraných městech privatizovány, celkovém součtu kupních cen privatizovaných bytů a průměrné ceně za jeden byt. Čísla jsou pro srovnání doplněna o hypotetický výnos z privatizace obecních bytů v případě, že by se jejich cena odvozovala od úrovně tržních cen ve městě. V tabulce jsou uvedeny rovněž orientační údaje o podílu peněžních prostředků získaných v rámci privatizace v roce 2001, které byly použity na bytové účely, a cílovém stavu privatizace v podobě podílu bytů z celkového obecního bytového fondu v roce 1991, které by měly zůstat ve vlastnictví obcí.

¹ Maximální možný počet bytů postavených se státní dotací = celkový objem dotací / 320 000. Máme zároveň na paměti, že k tomu, aby byly nájemní byty skutečně postaveny, je třeba ještě spolufinancování obcí, resp. dalších subjektů, které by pokryly rozdíl mezi cenou nově postaveného bytu a částkou 320 000 Kč na jeden byt získanou od státu. Podíl tohoto spolufinancování nemůže být méně než 50 %, vzhledem k cenám nové bytové výstavby je však pravděpodobně podstatně vyšší.

² Maximální počet nakoupených bytů = celkový objem dotací / (cena standardního bytu na trhu * 0,5). Upozorňujeme, že z důvodu srovnatelnosti jsme i v tomto případě předpokládali, že by státní dotace mohla pokrývat jen 50 % ceny nakupovaného bytu a zbytek by musel být hrazen z prostředků obce či jiných subjektů. Neuvažujeme možné zvýšení cen bytů, ke kterému by mohlo dojít v důsledku zvýšené poptávky po bytech při této formě využití prostředků ze státního rozpočtu. Neuvažujeme ovšem ani o možnosti, že by příslušné obce nakupovaly menší, a tedy i levnější byty, než jsou standardizované byty o velikosti 68 m².