

**.CZECH  
FUND**

ČESKÉ  
INVESTIČNÍ  
FONDY

# Konec střední třídy?

**Jak v ČR zajistit žádoucí dostupnost bydlení**

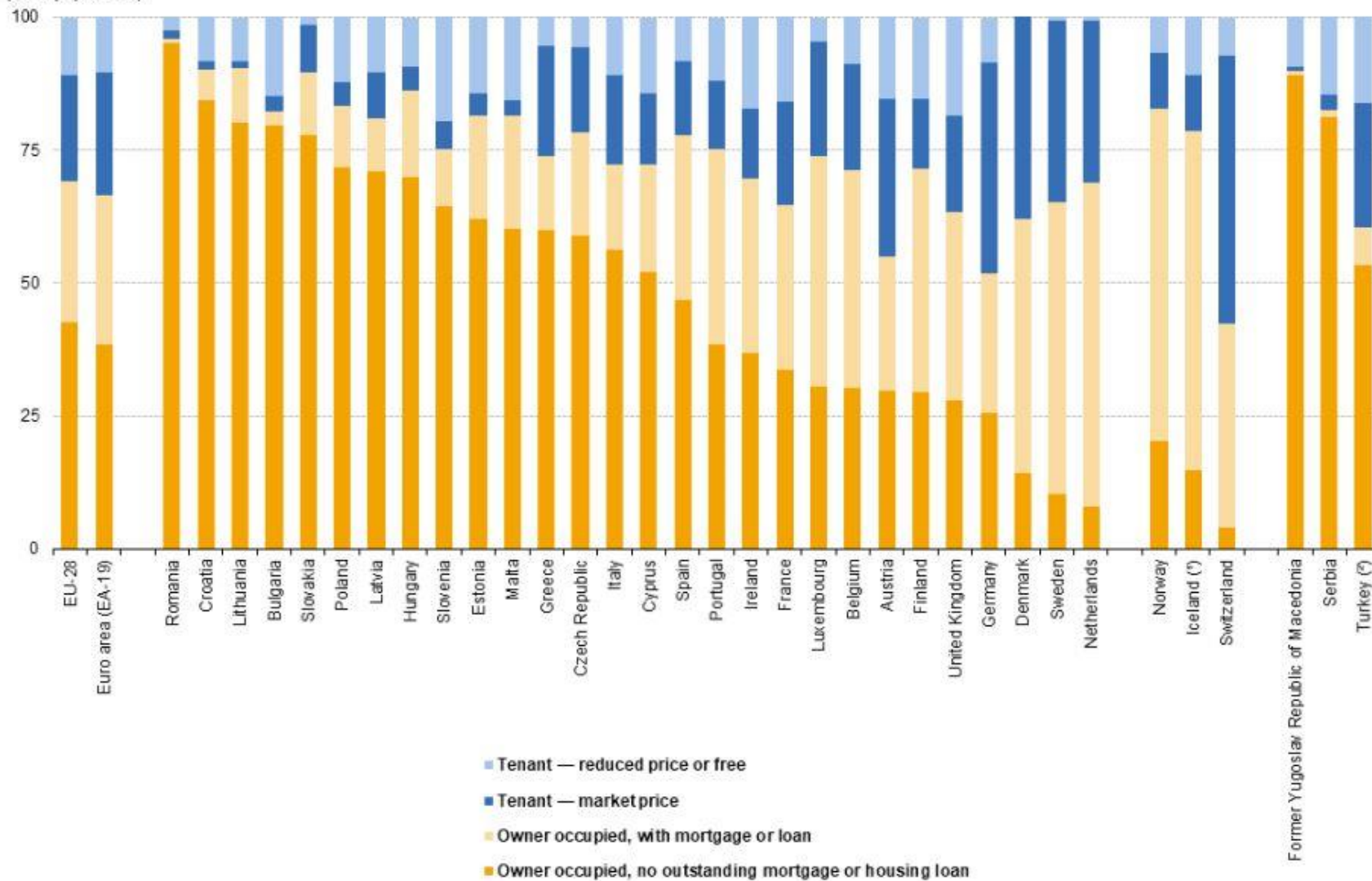
*Lukáš Kovanda, Ph.D., hlavní ekonom, Czech Fund*

# Podíl vlastnického bydlení v Evropě (2016)

1. Rumunsko	96 %
11. ČR	78,2 %
28. Německo	51,7 %
31. Švýcarsko	42,5 %
EU	69,2 %

Zdroj: Eurostat

**Distribution of population by tenure status, 2016**  
(% of population)

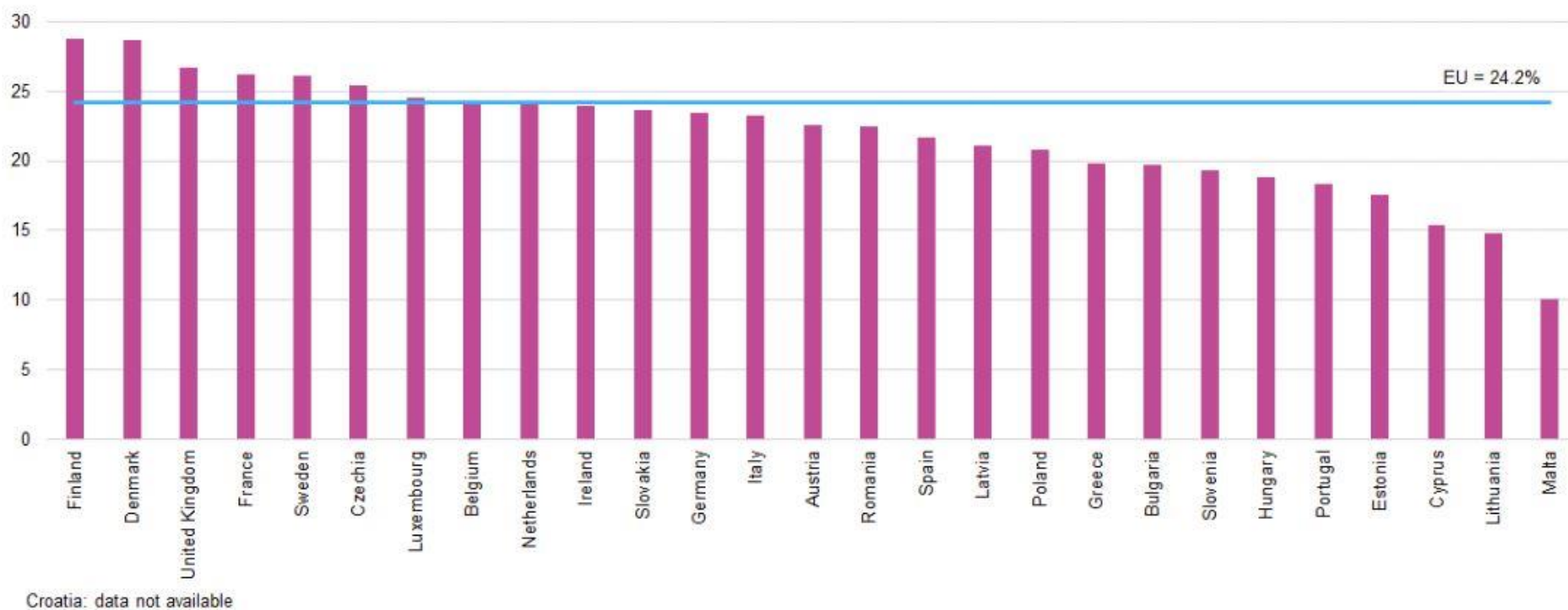


# Výdaje na nájemné, vodné a energie (2017)

1. Finsko	28,8 % celkových výdajů domácností
6. ČR	25,4 %
27. Malta	10,1 %
EU	24,2 %

Zdroj: Eurostat

Share of housing, water, electricity, gas and other fuels in total household expenditure in the EU Member States, 2017 (%)

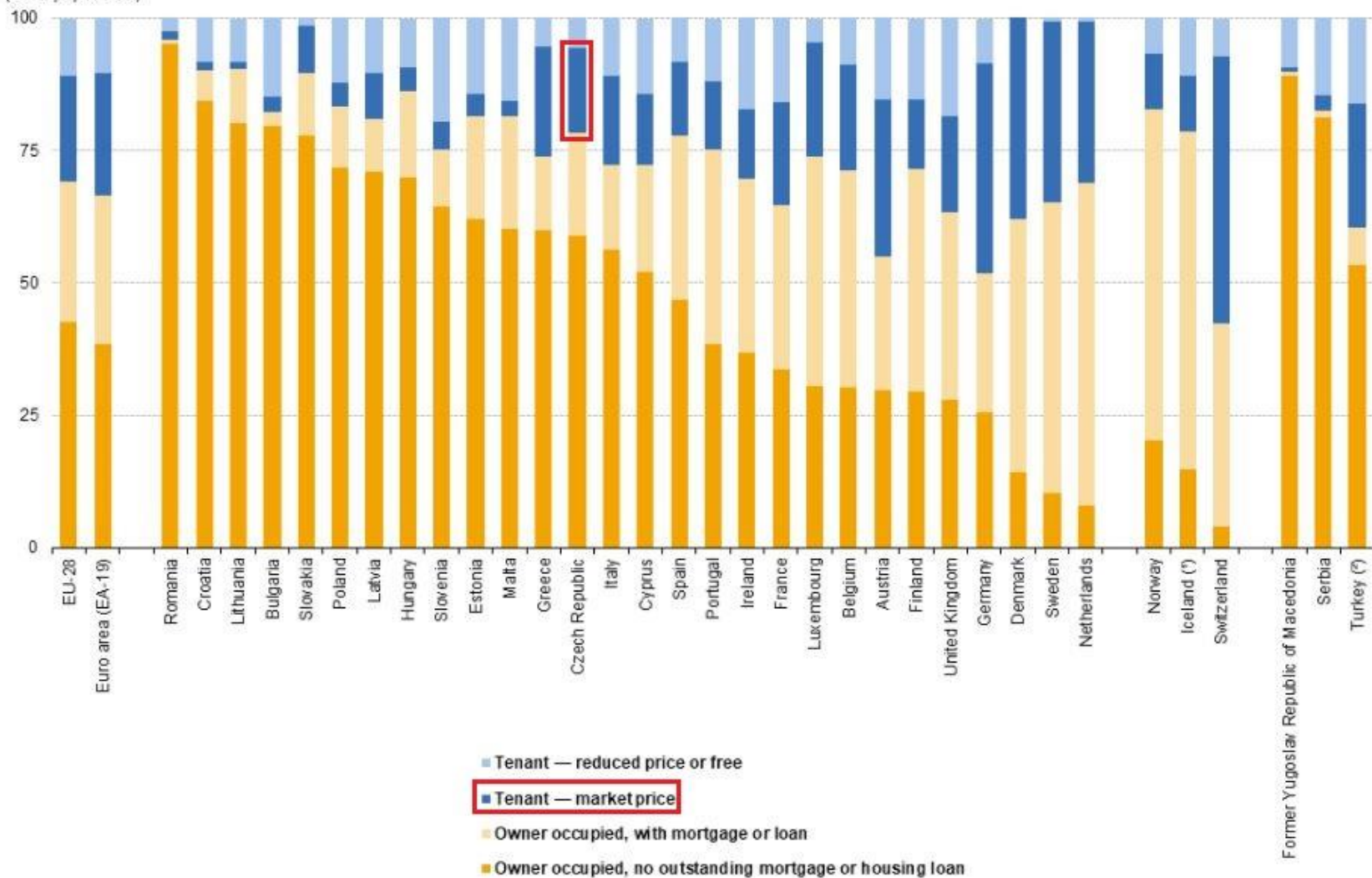


[ec.europa.eu/eurostat](https://ec.europa.eu/eurostat) 

# Jak si tedy stojí střední třída v ČR v oblasti bydlení?

- Vlastnické bydlení je stabilizované na poměrně vysoké úrovni
- Skoro 60 % populace bydlí ve vlastním, aniž by přitom splácelo hypotéku či jinou půjčku (např. ve Francii činí obdobný podíl asi 34 %)
- Potenciální problém ovšem představuje 16% část české populace, která v nájemním bydlení čelí tržním cenám (mladé rodiny,...)
- Všude jinde v bývalém východním bloku činí tento podíl méně než 10 % (např. na Slovensku necelých 9 %), v ČR navíc rychle narůstá, jelikož ještě v roce 2008 představoval pouze 5 % (na Slovensku už tehdy 9 %)

Distribution of population by tenure status, 2016  
(% of population)





# Proč roste tržní nájemné?

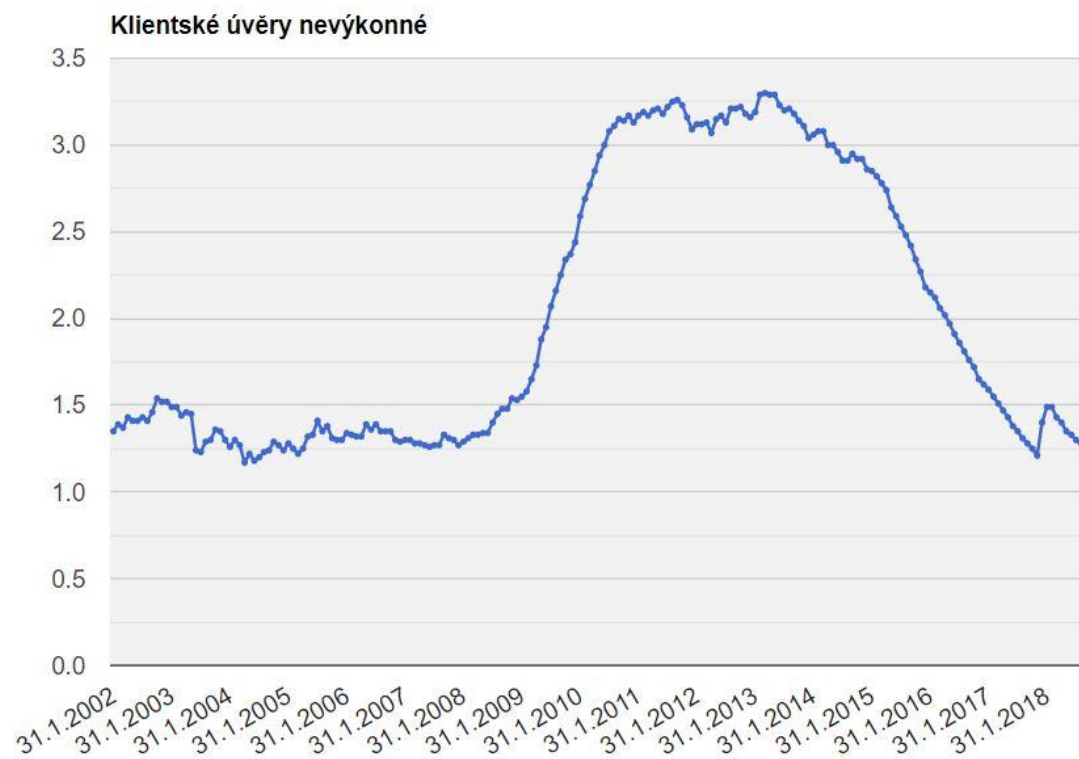
- Kvůli Airbnb? Ne.
- Kvůli České národní bance? Částečně ano.
- Kvůli státu? Ano.

# Proč tržní nájemné kvůli Airbnb neroste?

- Bytový fond v Praze představuje 650 tisíc bytů, z toho pouze 11 500 se pronajímá přes Airbnb, tj. 1,4 %
- Zhruba 40 % nabídky přes Airbnb je v historickém jádru města, takže podíl bytů takto krátkodobě pronajímaných např. na Starém Městě činí 20 % – to je ale extrém
- Nelze čekat, že střední třída bude obývat historická jádra měst, jako je Praha – to je spíše relikv socializmu než jev běžný na Západě

# Proč tržní nájemné kvůli ČNB částečně roste?

- ČNB zpřísněním podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů zvýšila poptávku po nájemním bydlení
- V Praze se nájem za poslední tři roky zvýšily skoro o 40 %, v Brně o 20 %
- Byl pro to důvod? (problémové hypotéky: 1,22 % vs. 1,27 % v prosinci 2007)



# Proč tržní nájemné kvůli státu roste?

- Institut plánování a rozvoje: „Praze chybí asi 20 tisíc bytů.“
- *Doing Business, 2019*: v ČR je třeba za účelem získání stavebního povolení podstoupit 21 procedur (ve srovnatelných zemích OECD průměrně 13), zatímco celý proces trvá 246 dní (v OECD průměrně 153)



# Proč tržní nájemné kvůli státu roste? II

- Pomalé soudy v kombinaci s poměrně vysokou legislativní ochranou nájemníka způsobují, že pronajímatelé zpravidla nejsou ochotni uzavírat nájemní smlouvy na déle než jeden rok
- Pronajímatelé se obávají, že jinak by nemuseli případného nespolehlivého nájemníka z bytu dostat a čelili by finanční ztrátě
- Slušní a poctiví nájemníci ze střední třídy se tak ocitají „v jednom pytli“ s notorickými neplatiči či „nájemními turisty“
- Stabilita střední třídy koresponduje se stavem, kdy se nájemní smlouvy běžně uzavírají i na mnohem déle než jeden rok

*Děkuji,*

*lukas.kovanda@fund.cz*