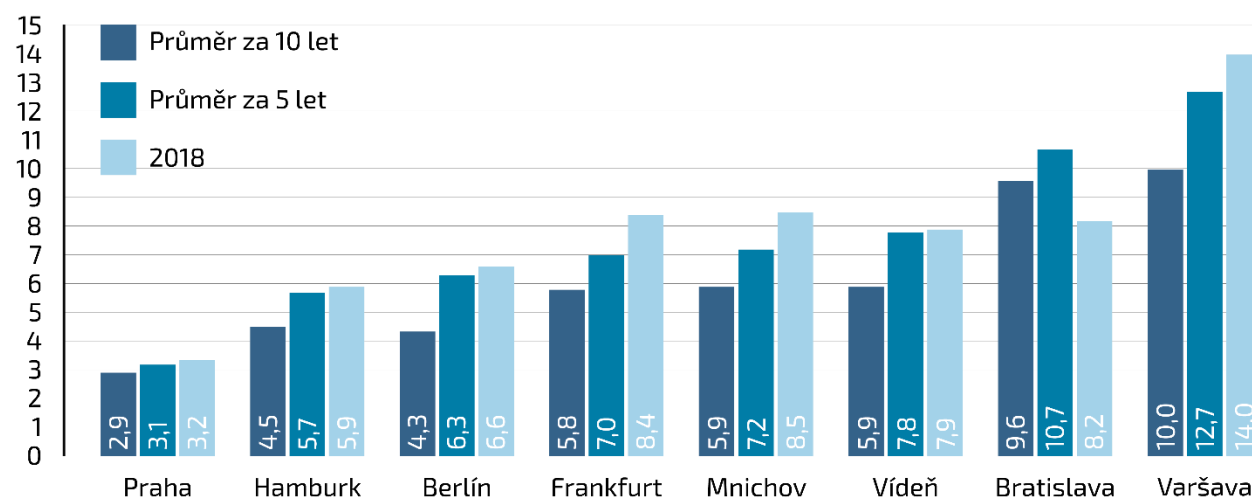


Krise dostupnosti bydlení má negativní vliv i na penzijní a zdravotní systém nebo prospěch dětí

Praha, 30. ledna 2020 – Bytová krize se v Česku prohlubuje. Z pohledu povolování nové výstavby výrazně ztrácíme konkurenceschopnost, jejímž následkem je i stále se prohlubující krize v dostupnosti bydlení. Nedostatek bytů na trhu a s tím související akcelerace cen mají ale vliv i na další oblasti, které si dnes málokdo uvědomuje. Vedle nedostupnosti vlastního bydlení se současný stav může v budoucnu projevit třeba v nižší porodnosti či udržitelnosti penzijního systému a systému veřejné zdravotní péče. Nevyhovující bydlení má také vliv na prospěch dětí ve škole.

Dostupnost bydlení v našem hlavním městě je ve srovnání s okolními evropskými metropolemi jednoznačně nejhorší. Podle Indexu dostupnosti bydlení (CG-INDEX), který v prosinci Central Group zveřejnil, musí Pražan na průměrný 70metrový byt vydělávat 14,1 roku. To je o více než pět let déle než ve Vídni. Pokud jde o přepočítaný počet nových povolených bytů na 1000 obyvatel, Praha je na tom se třemi byty na tisíc obyvatel ve středoevropském regionu nejhůře. Například Varšava jich povoluje téměř pětkrát více. Metropole s lepší dostupností bydlení tedy povolují rezidenční projekty mnohem rychleji a hlavně ve větší míře než v Praze.

Počet povolených bytů / 1 000 obyvatel



Zdroj: Central Group na základě údajů statistických úřadů

Nejistota v nájmu nebo stěhování

Češi velmi rádi bydlí ve vlastním a koupi bytu vnímají jako dobrou investici a třeba i zajištění na stáří. Nedostatek cenově dostupných bytů a jejich rostoucí ceny však tento trend narušují. Lidé jsou nuceni se častěji poohlížet po nájemním bydlení, jehož ceny ale zejména ve velkých městech rovněž výrazně vzrostly. Přichází tak o možnost budoucího zajištění nebo kvůli nejistotě odkládají

založení rodiny. „Často nastává paradoxní situace, kdy je nájem vyšší než případná splátka hypotéky za vlastní byt. Jenže zejména mladé rodiny kvůli současným doporučením České národní banky bonitním sítím hypotečních bank prostě neprojdou, přestože jejich výdaje na bydlení jsou ve skutečnosti v nájmu mnohem vyšší, než kdyby platili hypotéku,“ řekla Michaela Tomášková, výkonná ředitelka Central Group. „Směřovat tedy střední třídu do nájmu, který je pro ni méně výhodný než koupě vlastního bydlení s hypotékou, nedává ekonomickou logiku,“ doplnila Tomášková.

Jestliže se v dohledné době nezačnou v Praze rychleji povolovat nové byty, lidé se budou stále častěji stěhovat zejména do Středočeského kraje, kde pořídí nemovitost výhodněji. Praha tak přijde o své obyvatele a daňové příjmy a zároveň tito lidé budou do hlavního města cestovat za prací, resp. využívat městskou infrastrukturu a ještě více zatěžovat dopravu.

Potřebné profese v ohrožení

Pražská krize cenově dostupného bydlení se výrazně dotýká i zaměstnanců veřejného sektoru, bez kterých by město nemohlo fungovat, tedy například učitelů, zdravotních sester, hasičů či policistů. Právě tato skupina obyvatel kvůli vysokým cenám bytů a nájmu dojíždí do metropole ze Středočeského kraje. A takových lidí podle analýzy zveřejněné pražským magistrátem přibývá stále víc především v lokalitách vzdálených do 30 kilometrů od Prahy. Radní hlavního města Prahy sice vloni schválili navýšení počtu bytů pro tyto potřebné profese, ale stále se jedná pouze o desítky bytů, které rozhodně potřeby této skupiny obyvatelstva nepokryjí.

„Je potřeba nebrzdit přirozený rozvoj metropole a rychle dohnat současný deficit, který přesahuje již 20 tisíc bytů. Ročně Praha musí povolit minimálně 10 tisíc nových bytů. Ve skutečnosti se jich ale stále povoluje méně než polovina,“ dodala Tomášková. Pokud se situace nezmění a deficit mezi nedostatečným množstvím povolených nových bytů a poptávkou po nich bude dále narůstat, bude v roce 2030 v hlavním městě scházet kolem 100 tisíc bytů, tedy bydlení pro čtvrt milionu lidí, a to právě včetně bydlení pro potřebné profese. V Praze je přitom podle nejnovějších dat v přípravě téměř 109 tisíc bytů v 735 projektech.

Nižší porodnost se dotkne penzijního systému

Problémy s bydlením se logicky odrážejí i v porodnosti. Porodnost v Česku je dlouhodobě nízká a pohybuje se kolem 1,6 dítěte na ženu. V podstatě jen kvůli migraci obyvatel se zatím u nás porodnost nesnižuje. To se ale s ohledem na aktuální dostupnost bydlení může zejména ve velkých městech změnit. Je velmi nepravděpodobné, že by například dnešní středoškoláci, pokud nebudou mít kde bydlet, v budoucnu nějak masivně zakládaly rodiny s více dětmi. Trendem budou spíše jednočlenné domácnosti, jejichž počet se již nyní neustále zvyšuje.

S nízkou porodností a stárnutím obyvatelstva samozřejmě souvisí problematika penzí. Postupně bude docházet ke stárnutí obyvatelstva a dnešní mladá generace se důchodu dočká až ve velmi pozdním věku, a to ještě zřejmě v relativně malé výši. Je to v podstatě takový systém letadla, kdy

na výplatu dříve příchozích (nových důchodců) přispívají nově vstupující členové. Ti se však sami plnění (svého důchodu) v odpovídající výši vůbec nemusejí dočkat.

Další komplikací, které se kvůli nižší porodnosti nevyhneme, je financování zdravotní péče a obecně systému zdravotnictví. Společně s rostoucím počtem osob ve starším věku logicky výrazně porostou výdaje také zde, protože je budou moci opět hradit jen ekonomicky aktivní lidé.

Nestabilní bydlení má vliv i na prospěch dětí

Mnoho studií prokázalo, že kvalita bydlení má přímý vliv na prospěch dětí. Na děti působí zejména průměrná plocha domácnosti nebo stěhování během školního života dítěte. Analýza CHPS (Proměny společnosti) například ukázala, že děti z domácností s nedostatečnou velikostí bytu mají v průměru horší známky z matematiky, českého jazyka i cizího jazyka. V případě matematiky je rozdíl významný. Statisticky významně horší prospěch mají dle analýzy i děti z rodin, které se potýkají s problémy hradit náklady na bydlení.

Potvrzuje se také, že nekvalitní bydlení v dětství významně snižuje šanci dostat se na preferovanou střední školu. A to i při zohlednění vzdělání rodičů, které má díky přenosu aspirací na vzdělávací dráhu dítěte zásadní vliv.

Řešením je zdravá konkurence developerů a hypotečních bank

Je tedy zřejmé, že nekvalitní, nestabilní nebo finančně zatěžující bydlení významně ovlivňuje vývoj obyvatelstva. Jediné řešení, které pomůže současnou situaci na trhu s bydlením změnit, je zjednodušení povolovacích procesů a celková rekonstrukce stavebního práva. Z našich i zahraničních výsledků dobře míněných opatření, regulací a podpůrných programů je ale jasné, že pouze masivní soukromá výstavba nových bytů je jediný recept, který s jistotou neselže. Dokud bude poptávka po nových bytech výrazně převyšovat nabídku, situace se nezlepší. Bydlení je pro střední třídu nejdostupnější tehdy, když je na trhu dostatek bytů a funguje zdravá konkurence developerů a hypotečních bank.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na media@central-group.cz nebo telefonicky:

Radek Ježdík – PR manažer (+420 731 450 909). Podrobné informace o společnosti naleznete na www.central-group.cz.

Central Group je největším rezidenčním stavitelem v České republice. Za 26 let svého působení dokončil již 180 rezidenčních projektů a prodal více než 16.000 nových bytů, domů a parcel. Veškeré vydělané prostředky investuje do dalšího rozvoje, a proto nepotřebuje pro svou činnost bankovní úvěry. Central Group se neúčastní žádných veřejných zakázek ani není příjemcem žádných veřejných dotací a každoročně platí českému státu stamilionové částky na daních. Mnoha desítkami milionů korun každý rok také přispívá na obecně prospěšné účely.

Central Group v současnosti vlastní kolem 1,5 milionu m² brownfieldů a pozemků určených k výstavbě, na kterých plánuje více než 30.000 nových bytů. Připravuje celé nové městské čtvrti a na velkých projektech spolupracuje s těmi nejlepšími architekty z ČR i ze světa. V aktuální nabídce společnosti jsou stovky bytů v mnoha lokalitách po celé Praze.