

Nájemní bydlení v Moravskoslezském kraji

Katedra Veřejné ekonomiky, Ekonomická fakulta, VŠB-TU Ostrava

Ing. David Slavata

1. Úvod

Analyzujeme-li oblast bydlení z hlediska jednotlivých segmentů a jejich důležitosti pro obce, pak zvláště ve větších městech hraje segment nájemního bydlení významnou roli při tvorbě a rozvoji městského osídlení a jeho řádné funkce. V ideálním tržním systému by nájemní bydlení mělo být konkurentem vlastnickému bydlení a naopak. Vzhledem k celé řadě překážek na trhu bydlení tomu tak není. Mezi nejvýznamnější překážky této konkurenci patří regulace nájmu a nestejný přístup domácností na trh hypoték.

Existující regulace nájmu způsobuje překážku pro volný pohyb domácností mezi nájemním a vlastnickým trhem bydlení. Domácnostem v regulovaných nájemních bytech se nevyplatí za stávajících podmínek pořídit si vlastní byt či dům. Je to pro ně ekonomicky ztrátová záležitost. Naopak nízkopříjmové domácnosti, které jsou navíc bez stálého zaměstnání a jejichž přístup na trh hypoték je značně omezen, jsou odsouzeny pouze do role „hledáčů“ vhodných nájemních bytů za tržní nájemné.

Oproti vlastnickému bydlení je trh nájemního bydlení daleko více deformován. Z hlediska práva je nájemní bydlení taková forma bydlení, kdy uživatel obývá byt na základě písemné nájemní smlouvy. Za udělení tohoto práva majitelem pak nájemník platí dohodnutou (nebo jiným způsobem stanovenou) částku majiteli bytu. Nájemní formu bydlení upravuje občanský zákoník. Z hlediska zákona vyplývají nájemníkovi povinnosti a práva vůči pronajímateli. Ta jsou upravena v §685 - §720 občanského zákoníku. Z jeho platného znění vyplývá, že nájem bytu je chráněný, tzn. že jej majitel nemůže vypovědět bez přivolení příslušného soudu.

Většina obcí si uvědomuje význam nájemního bydlení a snaží se různými způsoby a nástroji tento segment podporovat. Jedním z nejvýznamnějších nástrojů je přidělování obecních bytů žadatelům na základě pořadníku. Bohužel priority podle kterých jsou obecní byty přidělovány zpravidla vůbec neodpovídají struktuře nabídky, která existuje na volném trhu nájemního bydlení.

Vzhledem k tomu, že se na úrovni obcí většinou nikdo nezajímá jaká je struktura nabízených bytů na trhu, tzn. jakým skupinám obyvatelstva stávající struktura nejvíce vyhovuje, mohou být nástroje obce nastaveny zcela v rozporu s reálnou situací na trhu.

Důkladná znalost regionálních specifíků v oblasti bydlení je důležitá i z hlediska dlouhodobého vývoje sídelní struktury města. Pokud by určitá struktura nabídky pro specifické skupiny obyvatelstva dlouhodobě přetrvávala, pak lze předpokládat, že se sídelní struktura města bude přizpůsobovat ve všech negativních a pozitivních rysech zájmům těmto specifickým skupinám obyvatelstva.

Bez znalosti těchto základních údajů nelze vytvořit reálnou vizi rozvoje bytové politiky v obci. Velice často se lze setkat se situací, kdy má obec schválenou koncepci bytové politiky ovšem pouze na základě velice povrchních údajů, které jsou často poplatné příslušné stavební lobby, která má v daném regionu svůj vliv.

Jeden z prvních pokusů o zmapování struktury nabídky nájemního bydlení v Moravskoslezském kraji byl učiněn v rámci vyučovaného předmětu Politika bydlení na Ekonomické fakultě VŠB-TU Ostrava. Na základě sběru údajů z dostupných informačních pramenů (internet, inzertní časopisy, realitní kanceláře atd.) v měsíci září 2002 až duben 2003 byla vytvořena databáze čítající informace o 1832 bytů nabízených k prodeji nebo k pronájmu. Tento soubor zahrnuje pět měst Moravskoslezského kraje. Jsou jimi Bruntál, Frýdek Místek, Nový Jičín, Opava a Ostrava. Vzhledem k tomu, že jednotlivé obvody města Ostravy mají svou navzájem poměrně odlišnou sídelní strukturu a charakter sebraných údajů umožňoval setřídění podle těchto obvodů, byla Ostrava následně ještě rozdělena na části Moravská Ostrava a Přívoz (centrum města), Ostrava Poruba a Ostrava Jih.

Základní údaje, které charakterizují bytový fond v uvedených městech jsou obsaženy v následující tabulce.

Tabulka č.1: Základní charakteristika bytového fondu

Obec	Počet obyvatel	Počet obydlených bytů	Počet nájemních bytů
Bruntál	17627	6621	2264
Frýdek Místek	61400	23108	6293
Nový Jičín	26970	10022	4060
Opava	61382	22721	7972
Ostrava	316744	128388	56233

Pramen: ČSÚ, 2001

Z hlediska podílu nájemních bytů na celkovém bytovém fondu je na prvním místě Ostrava s celkovým podílem téměř 44%. Nejnižší zastoupení nájemních bytů je ve Frýdku Místku. Jeho podíl nájemních bytů na celkovém počtu obydlených bytů činí přibližně 27%.

2. Ceny bytů k pronájmu a prodeji

Mezi základní informace, které se týkaly zjištěných údajů o nabídce bytů ve vybraných městech bylo zjištění průměrných nabídkových cen nájmu a prodejů bytů. Na rozdíl od standardních informací o cenách, kdy je uváděna pouze souhrnná průměrná cena za všechny sledované byty, umožnil tento průzkum srovnat i ceny prodejů a nájmu jednotlivých typů bytů, tzn. bytů v osobním vlastnictví a bytů družstevních .

Následující tabulka udává základní průměrné ceny ve sledovaných městech.

Tabulka č.2: Průměrné ceny nabízených bytů a nájmu¹ bytů v tis. Kč

Obec nebo obvod	Byt v os. vlastn. – prodej	Byt v os. vlastn. – nájem	Byt družstevní – prodej	Byt družstevní – nájem
Bruntál	256	0,70	247	-
Frýdek Místek	483	11,10	408	4,00
Nový Jičín	515	14,00	-	-
Opava	760	6,20	641	5,39
Mor. Ostrava a Přívoz	659	16,50	437	10,12
Ostrava Poruba	524	6,40	431	5,25
Ostrava Jih	388	8,37	341	5,95

Vlastní zpracování

¹ V případě nájmu bytů se jedná o měsíční požadované nájemné.

Z jednoduché analýzy výše uvedené tabulky plyne, že nejlevněji byly byty nabízeny k prodeji i pronájmu v Bruntále. Jedná se o celkem očekávaný výsledek, neboť Bruntálský region je znám kumulací celé řady strukturálních problémů, počínaje vysokou nezaměstnaností a nedostatečnou infrastrukturou konče. Naopak nejvyšší ceny nabízených bytů jsou již tradičně v Opavě. S průměrnou nabídkovou cenou u bytů ve výši 760 tisíc (resp. 641 tisíc u bytů družstevních) tak Opava předstihuje i Moravskou Ostravu a Přívoz, tedy samotné centrum Ostravy. Jednoduchým srovnáním se také potvrzuje trend, který je patrný i v rámci celé České Republiky, kdy nabídkové prodejní ceny bytů v osobním vlastnictví jsou vyšší než ceny bytů družstevních.

U analýzy průměrných cen nájmu bytů zjišťujeme, že nejnižší průměrný nájem byl požadován v Bruntále. Vzhledem k počtu analyzovaných údajů u nájmu bytů v Bruntále lze ovšem tento výsledek považovat za značně zkreslený. Dále nabídka nejlevnějších pronájmů bytů v osobním vlastnictví byla v Opavě a Ostravě Porubě. Nejvyšší nájem pak byly požadovány v Ostravském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. I zde platí, že požadované nájem u bytů v osobním vlastnictví jsou vyšší než požadované nájem u bytů družstevních.

Zajímavé je také zjištění rozdílu mezi nájemným regulovaným a požadovaným tržním nájemným za m² podlahové plochy u bytů v osobním vlastnictví. Zatímco velikost regulovaného nájmu se v zásadě ve sledovaných městech pohybuje kolem 25Kč/m² u bytů I. kategorie, pak požadované tržní ceny u stejně kvalitních bytů jsou dle průzkumu trojnásobné (Opava) až osminásobné (Moravská Ostrava a Přívoz).

3. Podíl trhu nájemních bytů na celkovém trhu s byty

Dalším analyzovaným jevem je velikost trhu s nájemními byty ve sledovaných městech. Velikost trhu s nájemními byty lze měřit podílem inzerátů nabízejících pronájem bytů ke všem zjištěným inzerátům.

Základní přehled o podílu nájemního bydlení na celkovém trhu s byty ve srovnání s podílem nájemních bytů na celkovém bytovém fondu nám poskytuje následující tabulka.

Tabulka č. 3: Podíl nájemních bytů na celkovém trhu s byty ve sledovaných městech v %

Obec nebo obvod	Podíl nájemních bytů na trhu s byty	Podíl nájemních bytů na bytovém fondu
Bruntál	2,40	34,00
Frýdek Místek	6,00	27,20
Nový Jičín	10,40	40,50
Opava	31,50	35,00
Mor. Ostrava a Přívoz	10,17	43,64 ²
Ostrava Poruba	9,12	-
Ostrava Jih	7,05	-

Pramen: ČSÚ, Vlastní zpracování

Tabulka č. 3 ukazuje poměrně zarážející skutečnost. Je jím nízký podíl bytů nabízených k pronájmu v jednotlivých městech, který nekoresponduje s celkovým podílem nájemních bytů na celkovém bytovém fondu v daném městě dle statistiky. Jedinou výjimkou

² Údaj je dostupný pouze za město Ostravu, nikoliv za jednotlivé obvody města.

je Opava, kde podíl bytů nabízených k nájmu je přibližně stejný jako podíl nájemních bytů na celkovém bytovém fondu (31,5% resp. 35%). Oproti tomu výrazně převažují byty určené k prodeji. Nakolik je tato struktura zapříčiněna stávající regulací cen v oblasti nájemného a monopolním postavením nájemce vůči pronajímateli je diskutabilní. Významnou roli však tyto faktory na strukturu určitě mít budou. Vlastníci bytů v tomto systému samozřejmě spíše preferují prodeje, než pronájmy s velkým rizikem, že nájemce přestane v průběhu nájemního vztahu platit.

3.1 Struktura bytového trhu v Ostravě

Vzhledem k poměrně velkému počtu údajů, které popisují situaci na trhu s byty v jednotlivých obvodech města Ostravy (celkem jich bylo 1358) byla pozornost zaměřena na podrobnější analýzu v tomto městě. Zvláště pak byla pozornost věnována podílu černého trhu s byty v ostravských obvodech.

Tabulka č. 4 ukazuje zastoupení jednotlivých segmentů bydlení v Ostravě se zobrazením podílu černého trhu s byty.

Tabulka č. 4: Soukromý, družstevní a černý trh s byty v Ostravě

Byty	Absolutně	V %
Celkem	1358	100
V osobním vlastnictví	302	22,23
Družstevní	1015	74,74
Obecní (černý trh)	41	3,03

Vlastní zpracování

Na současném trhu bydlení v Ostravě nejvíce participuje segment družstevních bytů. Zastoupení černého trhu s byty je zhruba 3%. Jedná se o údaj na spodní hranici odhadů odborníků, který se pohybuje v závislosti na velikosti obecního bytového fondu a atraktivitě lokality mezi 3% - 10% celkové nabídky bytů.

Připomeňme si jenom, že černým trhem s byty se rozumí zejména obecní byty, které jsou nabízeny na volném trhu k „prodeji“ nebo pronájmu za ceny, které jsou vyšší než výše maximálního základního nájemného, přičemž jsou takto nabízeny bez souhlasu vlastníka (obce).

Podíl černého trhu s byty ovšem stoupá, zaměříme-li se pouze na byty určené k pronájmu. Následující tabulka ukazuje na zastoupení jednotlivých segmentů bydlení ve zkoumaných lokalitách města Ostravy a Ostravě jako celku.

Tabulka č.5: Byty k pronájmu ve vybraných obvodech města Ostravy

Obvod	Byty v os. vlastn.		Byty družstevní		Černý trh	
	Abs.	V %	Abs.	V %	Abs.	V %
Ostrava Jih	16	48,48	14	42,42	3	9,09
Ostrava Poruba	14	18,18	52	67,53	11	14,28
Moravská Ostrava a Přívoz	21	67,74	4	12,9	6	19,35
Ostrava	51	36,17	70	49,64	20	14,18

Vlastní zpracování

Tabulka č. 5 ukazuje, že největší podíl černého trhu s obecními nájemními byty je v obvodě Moravská Ostrava a Přívoz. Jedná se o téměř 20% podíl. Naopak nejlépe v tomto případě na tom byl obvod Ostrava Jih, kde tento podíl činil pouhých necelých 10%. Přibližně 70% zastoupení bytů v osobním nebo soukromém vlastnictví k pronájmu v obvodě Moravská Ostrava a Přívoz dokumentuje, že poměrně velké množství domů a bytů v rámci tohoto obvodu bylo zprivatizováno, opraveno a následně znovu nabízeno k pronájmu. Typickým příkladem takového postupu jsou domy v okolí Stodolní ulice a Nádražní ulice v Přívozu.

4. Analýza cenová struktura nabídky nájemních bytů a její vliv na rozmístění sociálních skupin obyvatelstva

Cenová struktura nabídky nájemních bytů by měla být vedle ukazatelů průměrných cen základním vodítkem pro provádění jakýchkoliv analýz v oblasti bydlení pro danou obec. Cílem analýzy cenové struktury je zjistit jaké je zastoupení bytů k pronájmu z hlediska požadovaných nájmů za tyto byty. V podstatě jde o zjištění četnosti výskytu dané cenové kategorie, která je vyjádřena v %.

Z hlediska četnosti pak lze usuzovat, zda je daná sociální skupina schopna si na místním trhu s byty nalézt při dané struktuře nabídky nájemního bydlení cenově odpovídající byt. Je zřejmé, že nízkopříjmová domácnost nebude hledat v nabídce byty k pronájmu za které je žádán vysoký nájem a naopak manažera prosperující firmy, který často cestuje nebude zajímat byt za nízké nájemné o němž lze předpokládat, že jeho kvalita je velice nízká.

Následující tabulka se snaží specifikovat požadavky a možnosti vybraných typů domácností na cenovou úroveň nájemního bydlení.

Tabulka č.6: Příklady některých typů domácností a finanční možnosti při placení nájmu

Typ domácnosti	Finanční možnosti při placení nájmu	Příklad
Jednočlenná nízkopříjmová	nízký nájem	důchodci, nezaměstnaní
Jednočlenná středněpříjmová	průměrný nájem	mladí zaměstnaní, dělnické profese
Jednočlenná vysokopříjmová	vysoký nájem	manažeři, vrcholoví sportovci
Vícečlenná neúplná nízkopříjmová	nízký nájem	svobodná matka s dítětem
Vícečlenná neúplná středněpříjmová	průměrný nájem	pracující rodič s dítětem
Úplná nízkopříjmová	nízký nájem	početné rodiny bez zaměstnání
Úplná středněpříjmová	průměrný nájem	Zaměstnaní rodiče s dvěma dětmi

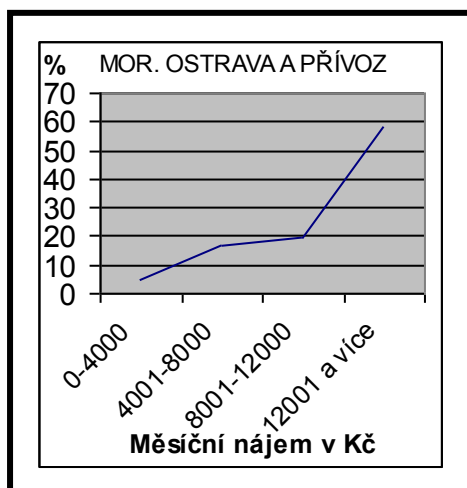
Vlastní zpracování

Tabulka č. 6 udává pouze orientační příklady některých typů domácností. Ve výčtu chybí například vysokopříjmové úplné domácnosti. U tohoto typu domácností se ovšem předpokládá, že jejich poptávka po nájemním bydlení bude velice nízká. Jejich zájem se bude spíše orientovat na vlastnický typ bydlení.

Analýzou dat byla vytvořena základní mapa struktury nabídky ve zkoumaných městech. Z této analýzy zcela vypadl Bruntál, u něhož vzhledem k minimálnímu počtu zjištěných údajů nebylo možno provést další detailnější šetření. Následující grafy analyzují strukturu a možnosti nabídky nájemního bydlení nejprve v obvodech města Ostravy a následně i v Opavě, Novém Jičíně a ve Frýdku Místku.

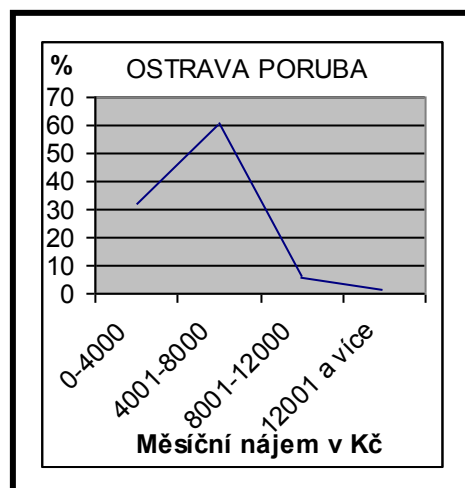
Grafy č. 1-3 dokumentují situaci ve vybraných obvodech největšího města Moravskoslezského kraje. Již na první pohled je zřetelný rozdíl ve struktuře nabídky mezi prezentovanými obvody. Struktura nabídky je v případě obvodu Moravská Ostrava a Přívoz odlišná od struktury obvodů Ostrava Poruba a Ostrava Jih. Z Grafu č. 1 je zřejmé, že nabídka bytů do nájmu v Moravské Ostravě a Přívozu se zaměřuje především na vysokopříjmové skupiny obyvatelstva. Nájemce bytů tvoří zejména manažeři firem, které mají svá sídla v centru města a jsou ochotni také připlatit za vysokou kvalitu bydlení. V centru města téměř zcela chybí nabídka bydlení pro nejnižší příjmové skupiny obyvatelstva. Nízká je také nabídka bytů pro středněpříjmové skupiny obyvatelstva.

Graf č.1



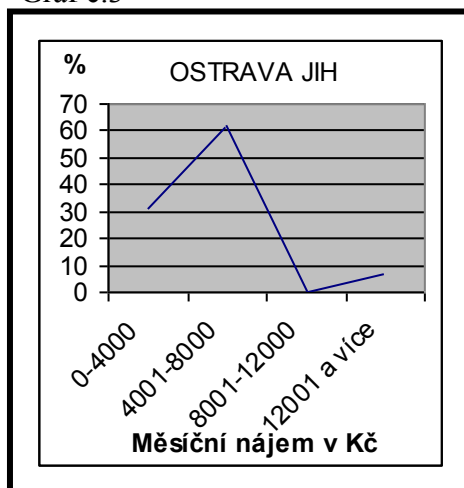
Vlastní zpracování

Graf č. 2



Vlastní zpracování

Graf č.3

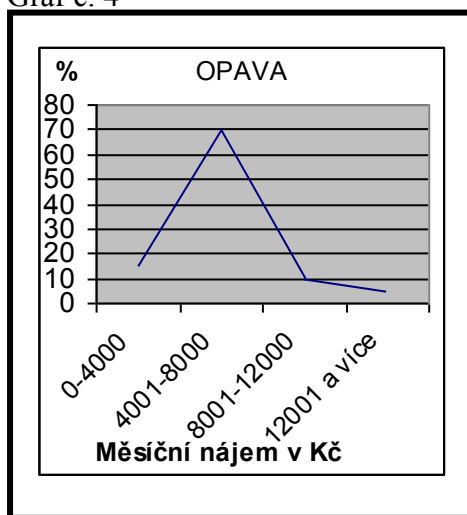


Vlastní zpracování

Naproti tomu, struktura nabídky v obvodech Ostrava Poruba a Ostrava Jih je téměř totožná. Poměrně vysoké procento nabízených bytů (30%) tvoří byty pro nízkopříjmové skupiny domácností. Nejvyšší podíl ovšem zaujímá nabídka pro středně příjmové skupiny (60% všech bytů).

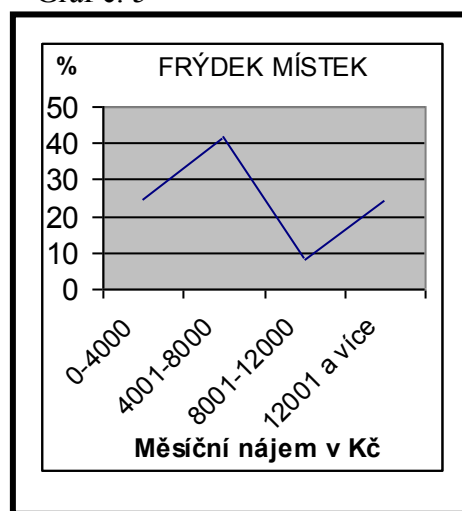
Následující grafy č. 4-6 zobrazují strukturu nabídky nájemního bydlení v Opavě, Frýdku Místku a Novém Jičíně. Z analýzy situace vyplývá, že v Opavě a Novém Jičíně téměř zcela chybí nabídka bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatelstva. Nabídka bytů v Opavě se orientuje na středněpříjmové skupiny (70% nabídky všech bytů). V Opavě pak zcela chybí nabídka bytů pro migrující vysokopříjmové skupiny. Taktéž nabídka bytů v Novém Jičíně je orientována na středněpříjmové skupiny obyvatelstva. Na rozdíl od Opavy však zde lze nalézt i byty určené vysokopříjmovým skupinám. Situace ve Frýdku Místku se od předcházejících měst liší zejména tím, že se zde nachází přibližně 25% bytů určených pro nízkopříjmové skupiny. Téměř stejný podíl pak zaujímají i byty u nichž je požadován nájem nad 12000 Kč měsíčně.

Graf č. 4



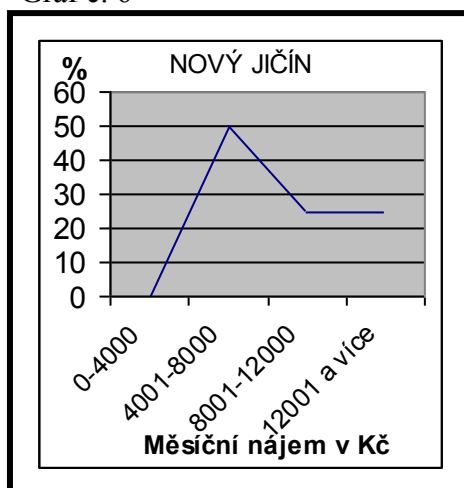
Vlastní zpracování

Graf č. 5



Vlastní zpracování

Graf č. 6



Vlastní zpracování

Zachová-li se dlouhodobý trend bez jakékoliv změny ve struktuře nabídky nájemních bytů ve zkoumaných lokalitách, pak lze do budoucna odhadovat jaká bude celková struktura nájemního bytového fondu, resp. Jaké bude sociální složení jeho obyvatelů. V případě Ostravy a jeho centra je trend poměrně jasný. Budou z něj vytlačovány sociálně nízkopříjmové skupiny obyvatelstva a bydlení v centru se bude orientovat na bohatou

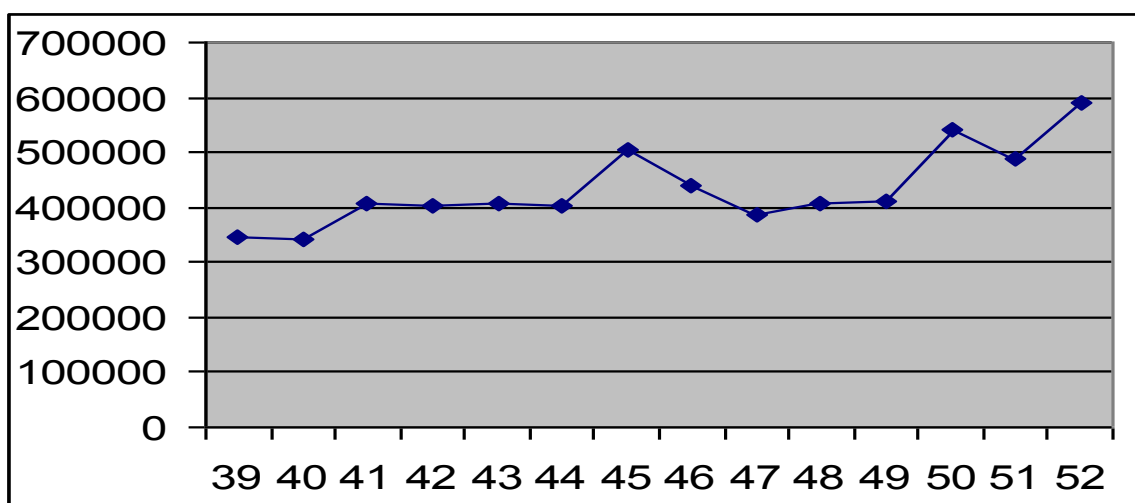
klientelu z řad manažerů. Lze také předpokládat, že v této oblasti bude docházet k vysoké migraci obyvatelstva, které zde nebude bydlet trvale, ale spíše přechodně. Okrajové obvody Ostravy Ostrava Poruba a Ostrava Jih pak svým charakterem budou určeny k trvalému bydlení nižších a středněpříjmových skupin obyvatel. Z hlediska struktury je zde nabídka bydlení pro nízkopříjmové skupiny dostatečná.

Zkoumáme-li situaci v ostatních městech, pak se lze domnívat, že v Opavě a Novém Jičíně budou vytlačovány nízkopříjmové skupiny obyvatelstva. Bude se jednat o města jejichž nájemní byty budou obývat střední sociální skupiny obyvatelstva.

5. Ceny bytů v čase

Zajímavé bylo také porovnání průměrných cen nabízených bytů v Ostravě za jednotlivé zkoumané týdny. Podobné porovnání nebylo ovšem možné provést u ostatních měst a to vzhledem k menšímu množství dat. Cílem bylo zjistit, zda se také v Ostravě projevil všeobecný trend, který probíhá v České republice v oblasti nemovitostí a to sice růst cen. Následující graf č. 7 ukazuje jak se vyvíjely průměrné ceny bytů určených k prodeji v průběhu 39 týdne až 52 týdne. Jedná se o týdny, které začínají dnem 27.9.2002 a končí dnem 31.12.2002. Z důvodu co možná nejpřesnějšího zmapování ve vývoji cen bytů určených k prodeji, jsou průměrné ceny v jednotlivých týdnech vypočtené ze součtu cen družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví. Do cen nebyly započítané ceny bytů nabízených na černém trhu (jedná se o částku požadovanou za prodej užívacího práva k obecnímu bytu).

Graf č. 7: Vývoj průměrných cen bytů v Ostravě ve vybraných týdnech



Vlastní zpracování

Na ose x prezentovaného grafu č. 1 jsou znázorněny jednotlivé týdny, na ose y je vynesena cena v Kč. Graf č.1 v podstatě potvrzuje předpoklad o růstu cen bytů v Ostravě. Zatímco průměrná cena bytů v Ostravě byla ve 39 týdnu 345 555,-Kč, pak v posledním sledovaném týdnu již tato cena byla 588 667,-Kč. Z grafu je také patrný výrazný nárůst cen od 50 týdne, což může být mimo jiné i způsobeno veřejnými diskusemi ohledně deregulací nájemného a nejasností ohledně dalšího růstu regulovaného nájemného.

Mezi další vlivy, které mají všeobecně vliv na růst cen bytů lze zařadit:

1. pokles úroků z hypoték v průběhu druhého pololetí roku 2002,
2. zpřístupnění hypoték pro široké skupiny obyvatelstva,

3. očekávání růstu cen nemovitostí po vstupu do EU,
4. nízké úrokové sazby na běžných a vkladových účtech,
5. očekávání růstu DPH z 5% na 22% u stavebních prací.

6. Závěr

Závěrem na základě prezentovaných údajů, lze konstatovat, že nabídka nájemního bydlení v rámci uvedených měst je s výjimkou Opavy nízká a neodpovídá podílu nájemních bytů na celkovém bytovém fondu ve sledovaných lokalitách. Zejména v centru Ostravy pak na celkové nabídce nájemních bytů výrazně participuje černý trh s obecními nájemními byty, kdy je tento podíl na všech nabízených nájemních bytech zhruba pětina.

Z hlediska struktury nabídky bytů do nájmu v Ostravě se struktura výrazně liší u centra, kdy jsou nabízeny zejména byty manažerské za vysoké ceny od ostatních zde prezentovaných obvodů města Ostravy (Ostrava Poruba a Ostrava Jih), jejichž struktura je přibližně stejná.

Ve zbývajících třech městech je nejvyšší podíl nájemních bytů určených pro střední příjmové skupiny obyvatelstva, přičemž v Opavě a Novém Jičíně je minimální podíl nabídky nájemních bytů pro nízkopříjmové sociální skupiny. Z hlediska cenového vývoje byl za sledované město Ostrava potvrzen růst cen bytů ve druhém pololetí roku 2002.

Prezentovaný výzkum zmapoval situaci ve vybraných městech Moravskoslezského kraje v měřítku, v jakém dosud nic podobného učiněno nebylo. Výstupy, které lze z výzkumu použít a dále je interpretovat jsou samozřejmě daleko širší, než zde prezentovaná data. Kromě údajů o zde prezentovaných městech je k dispozici stejná struktura dat i z ostatních měst a obcí České republiky. Jeden z úkolů, který v tomto ohledu zbývá provést do budoucna je provedení celkové analýzy u stávajících dat a následně provedení dalšího šetření s obdobnou strukturou tak, aby bylo možno podchytit vývoj v delším časovém období.