



Bydlení
pro život

Zpráva o dostupnosti bydlení v Česku

29. 11. 2024 |



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Průměrná česká domácnost vydělává na koupi 60 m² bytu v cihlovém domě 5,1 let. V Praze dokonce 8 let.

37 % příjmů vydávají za bydlení nájemci. Nůžky se přitom stále rozevírají, ještě v roce 2004 byl rozdíl mezi vlastníky a nájemci poloviční

Podíl důchodců s nadměrným zatížením náklady na bydlení se během posledních dvou let zdojnásobil.

5,1 let

37 %

**2 x
více**

23 %

19 %

V roce 2023 utratily české domácnosti více než 23 % svých příjmů za bydlení.

Takovou část svých příjmů vydávají na náklady na bydlení vlastníci

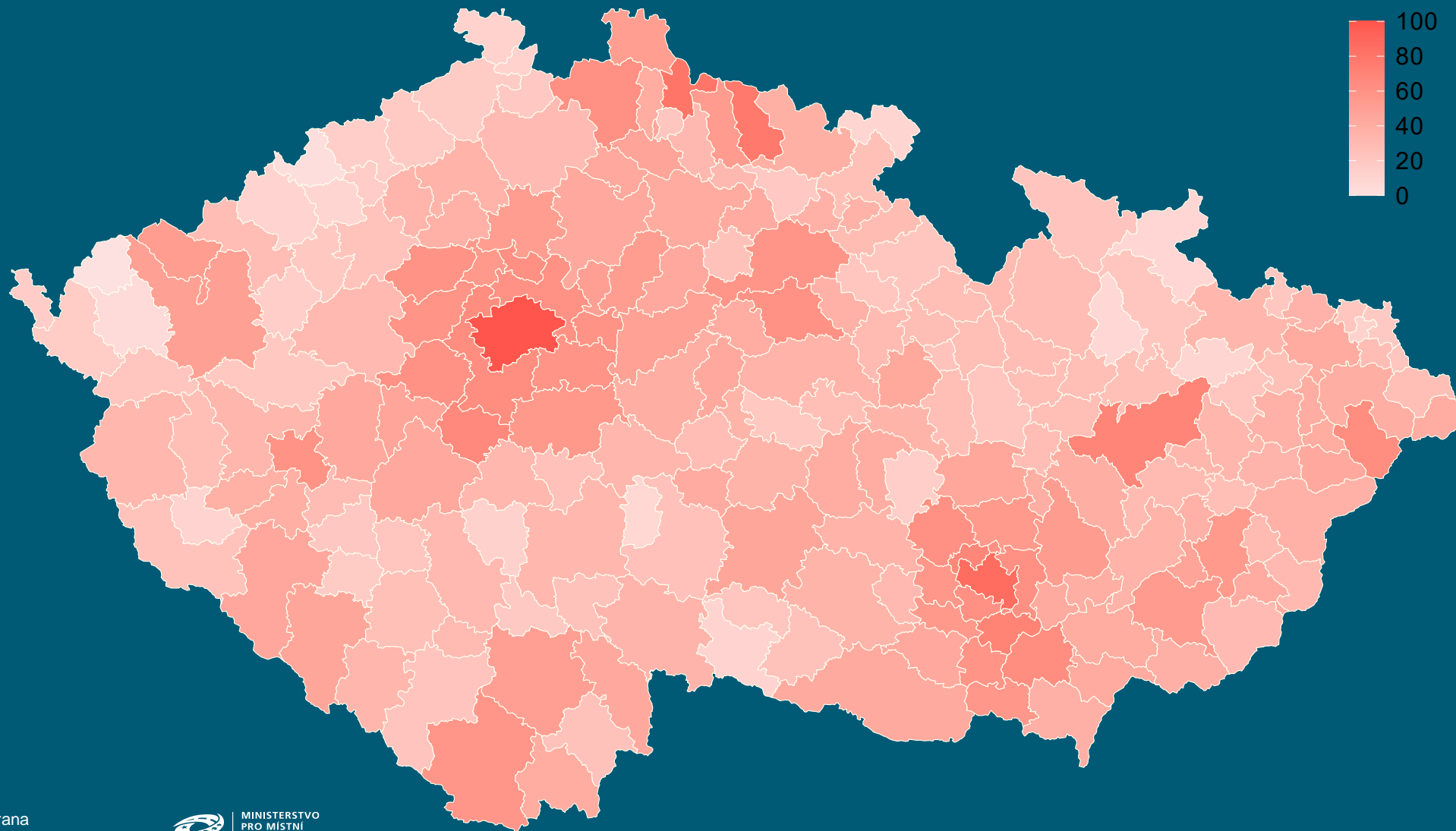
01

Hodnocení dostupnosti bydlení v Česku



Indikátor	Trend dlouhodobý	Trend krátkodobý	Mezinárodní srovnání
FINANČNÍ DOSTUPNOST			
Poměr cena-příjmy	Zhoršování	Zhoršování	Špatné
Poměr nájem-příjmy	Zlepšování	Zlepšování	Neutrální
FINANČNÍ UDRŽITELNOST			
Podíl výdajů na bydlení na příjmech	Zlepšování	Zhoršování	Neutrální
Nadměrné zatížení výdaji na bydlení	Zlepšování	Zhoršování	Neutrální
Reziduální chudoba	Zlepšování	Zhoršování	Špatné
Pocitové zatížení výdaji na bydlení	Zlepšování	Zhoršování	Dobré
Prodlení s platbami za bydlení	Zlepšování	Zhoršování	Dobré
Podíl výdajů na bydlení na spotřebě	Zlepšování	Stabilní	Špatné
PŘIMĚŘENÁ KVALITA			
Přelidnění	Zlepšování	Stabilní	Neutrální
Kumulativní deprivace	Zlepšování	Stabilní	Dobré
Fyzická dostupnost	Zlepšování	Nedostatek dat	Neutrální

Kompozitní index nedostupnosti bydlení

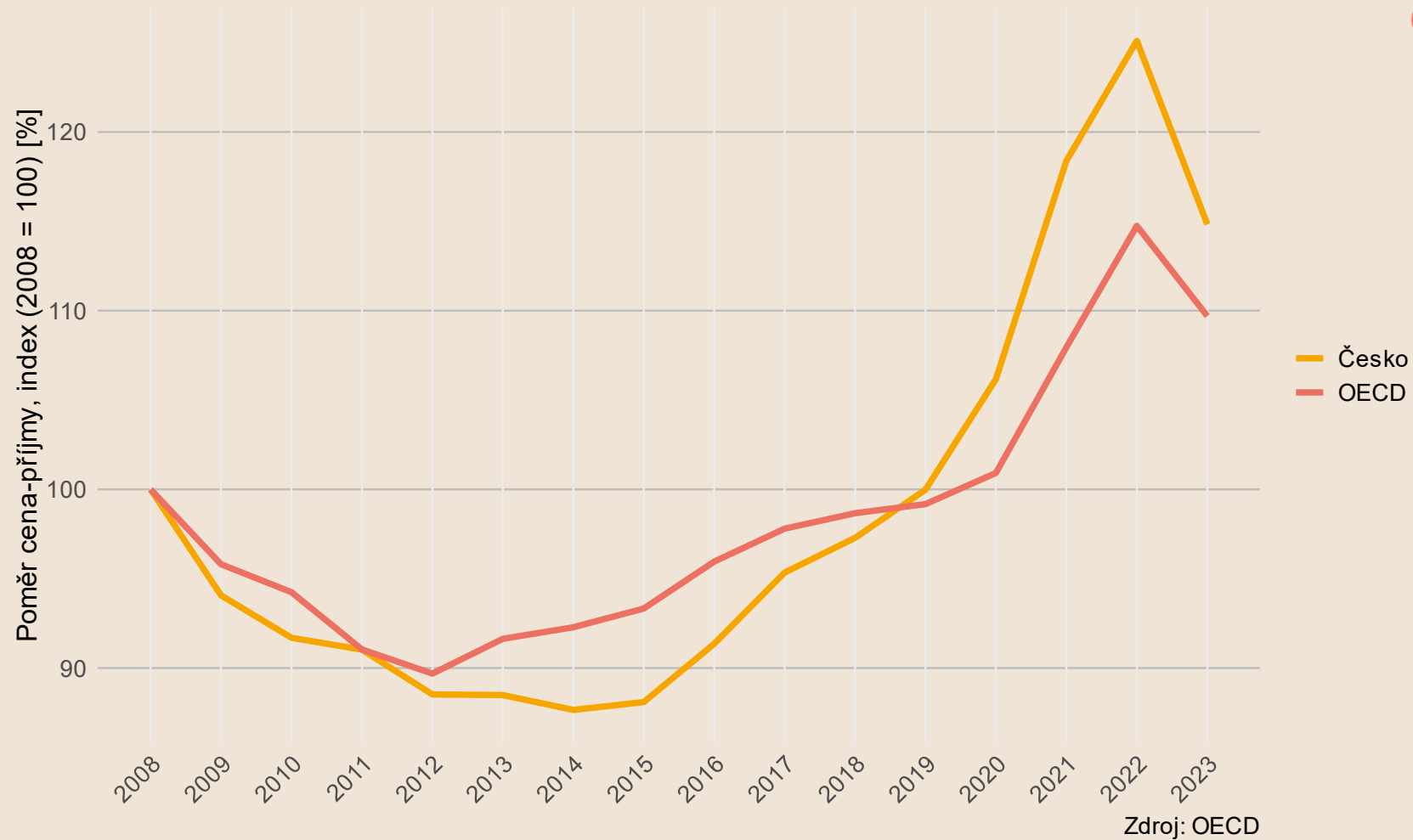


02

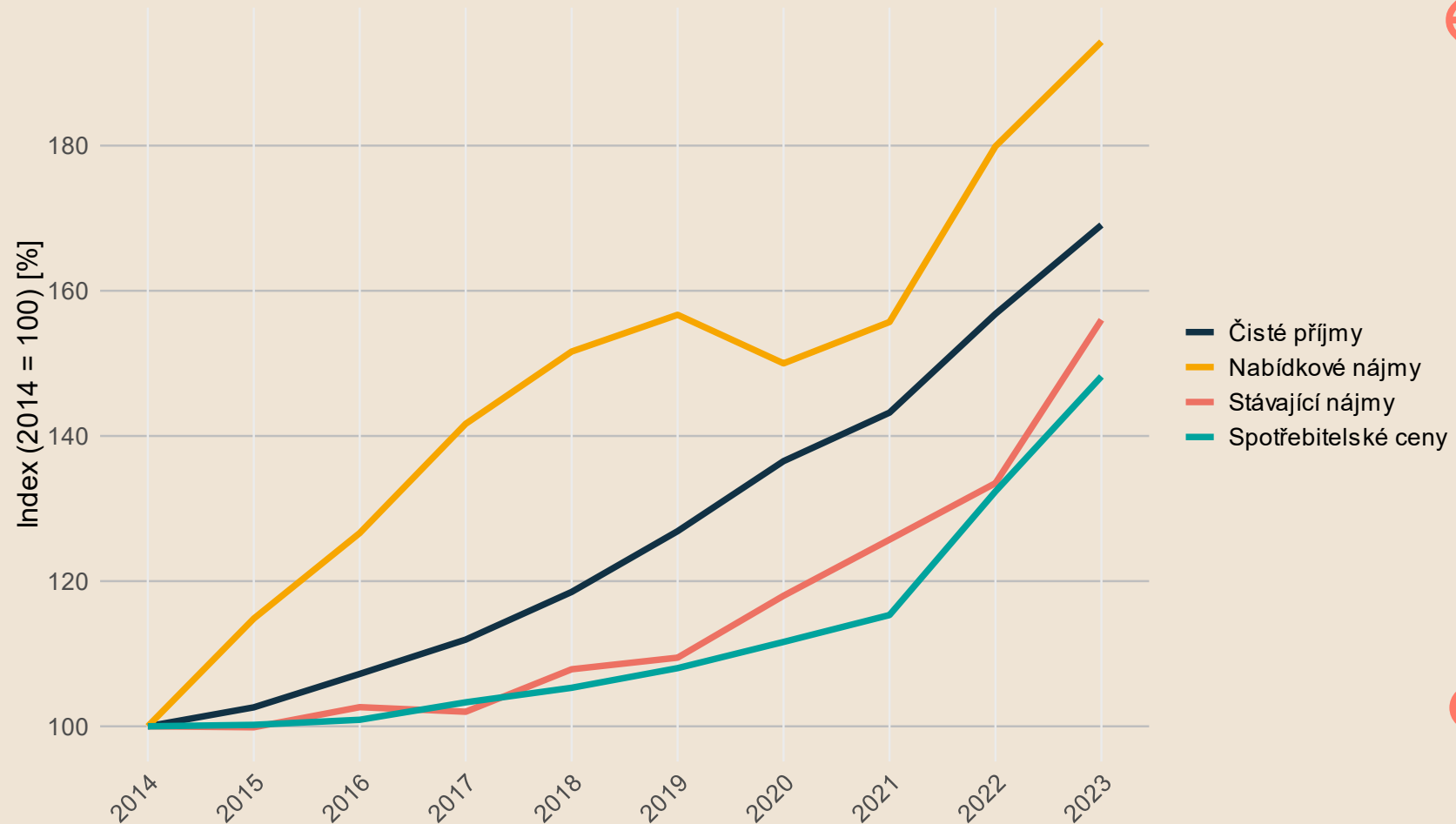
Finanční dostupnost bydlení



Poměr cena-příjmy v čase



Stávající a nabídkové nájmy



Zdroj: Deloitte, ČSÚ, MMR

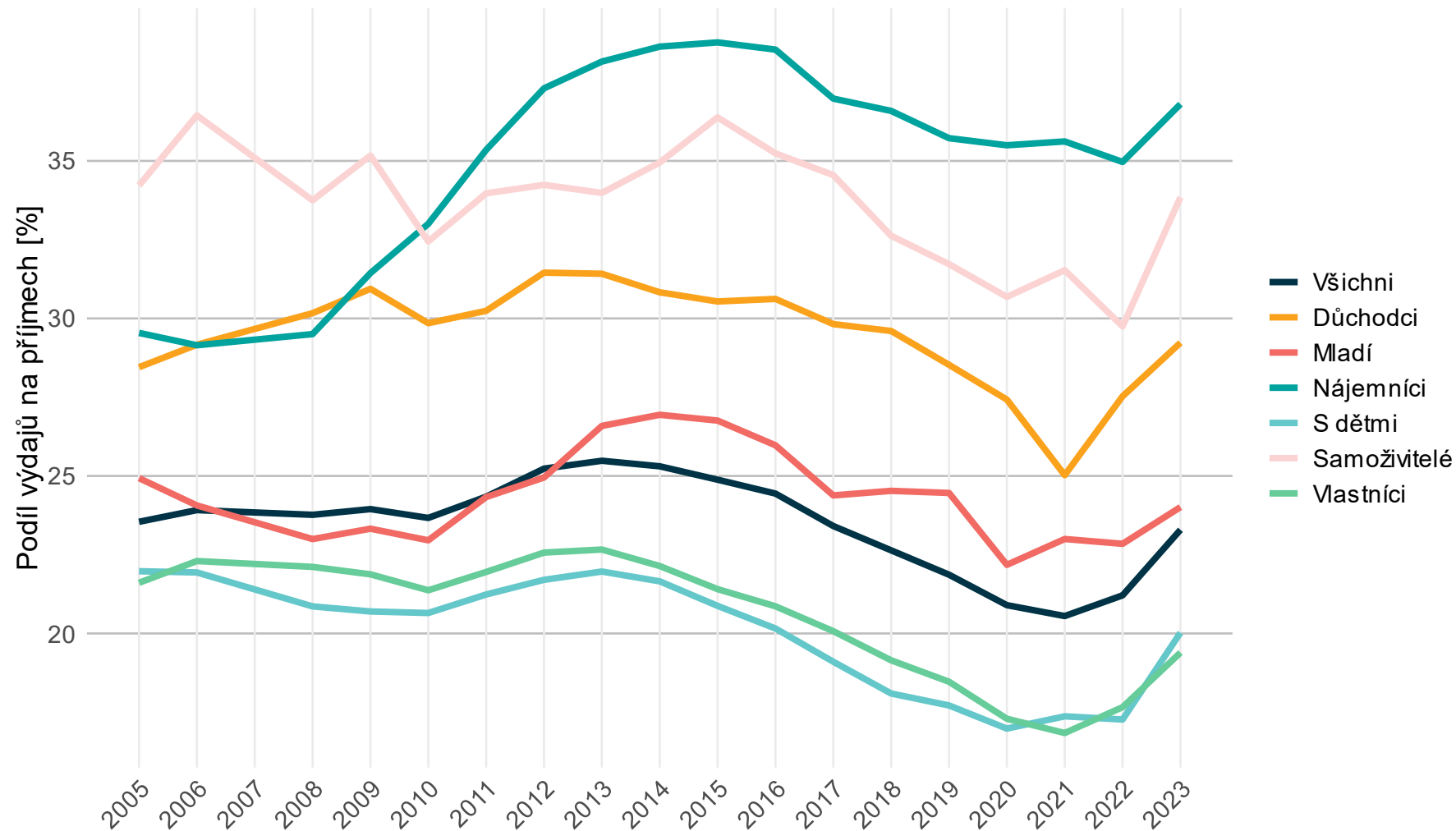


03

Finanční udržitelnost bydlení



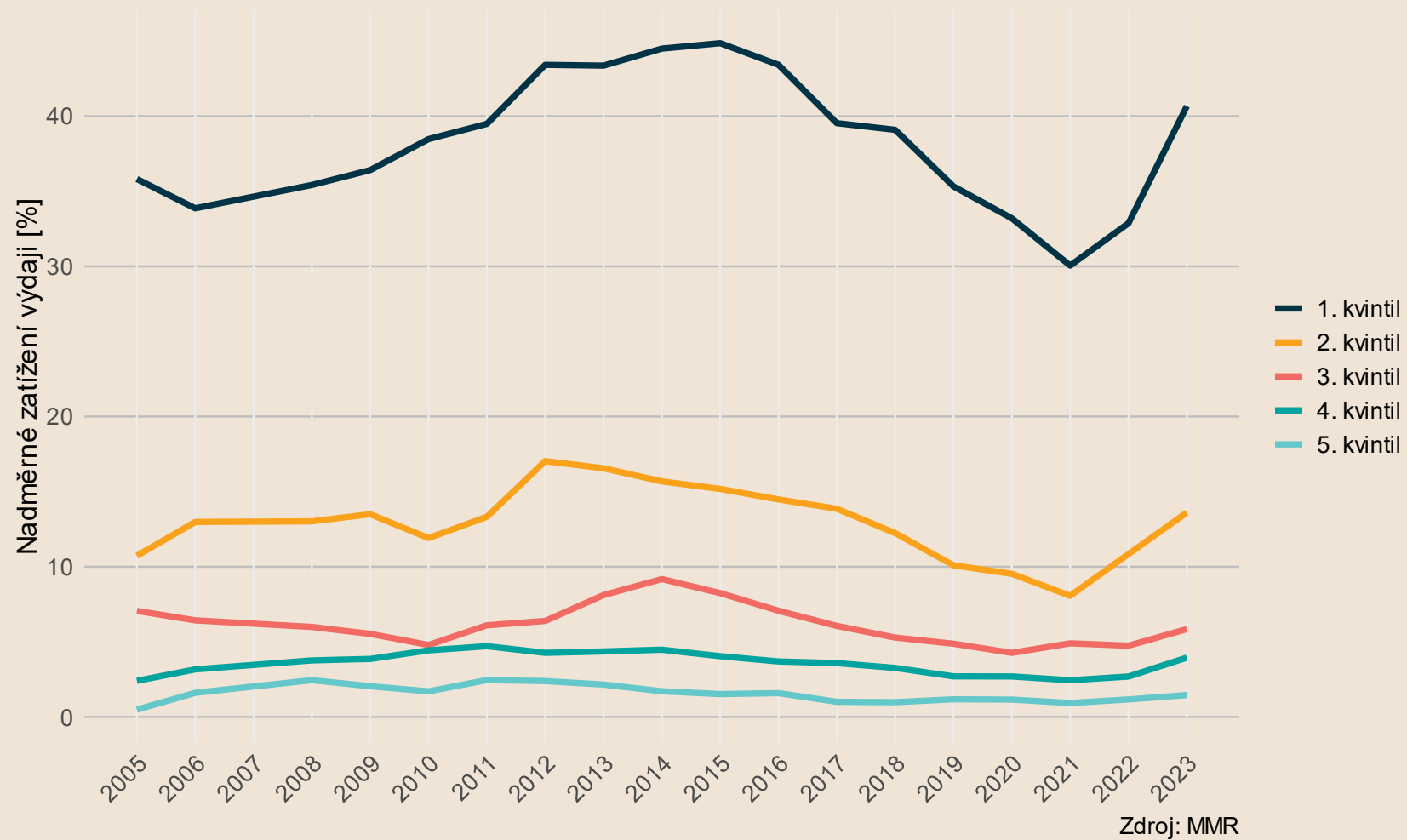
Podíl výdajů na bydlení na příjmech domácností



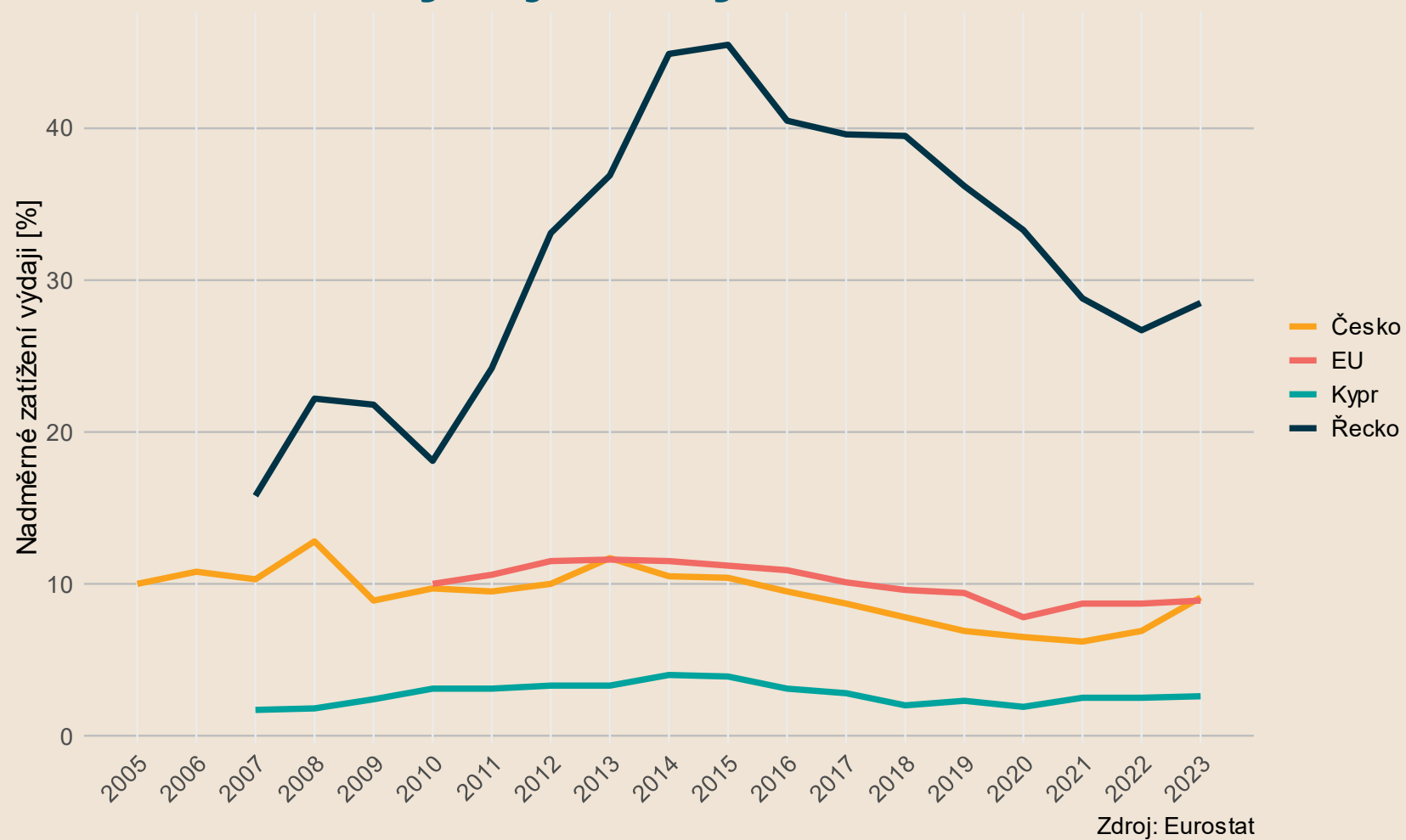
Zdroj: MMR



Nadměrné zatížení výdaji na bydlení podle příjmů domácností



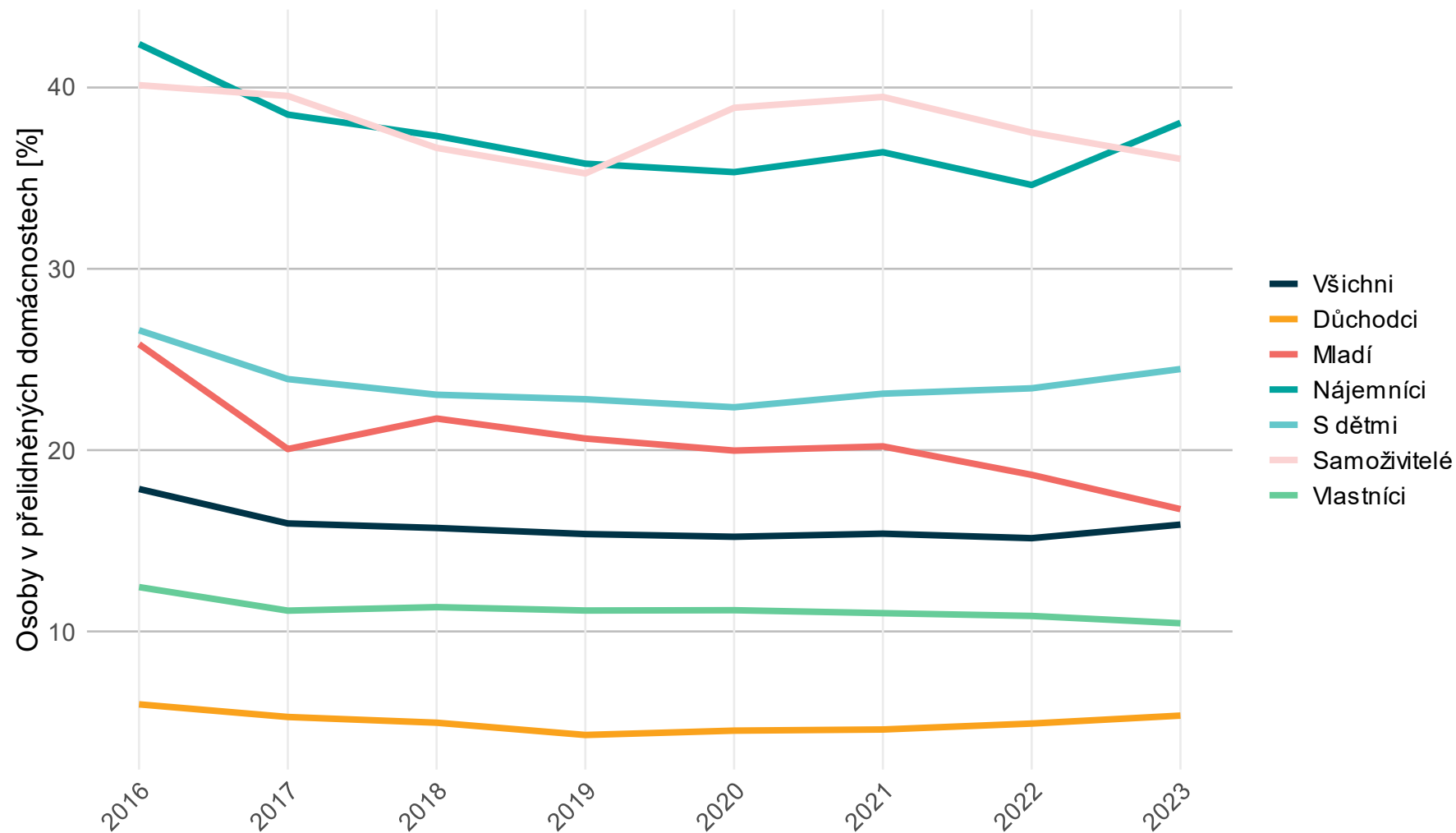
Nadměrné zatížení výdaji na bydlení v EU



04 Přiměřená kvalita bydlení



Osoby v přelidněných domácnostech



Zdroj: MMR



Celá Zpráva dostupná na webu MMR

mmr.gov.cz/cs/zprava-o-dostupnosti-bydleni



DOSTUPNOST BYDLENÍ SHRNUTÍ ÚVOD FINANČNÍ DOSTUPNOST FINANČNÍ UDRŽITELNOST PŘÍMĚŘENÁ KVALITA HODNOCENÍ METODIKA

ZPRÁVA O DOSTUPNOSTI BYDLENÍ V ČESKU

V TÉTO ČÁSTI

- Dostupnost bydlení jako klíčový problém
- Celkové hodnocení
- Finanční dostupnost bydlení
- Finanční udržitelnost bydlení
- Přiměřená kvalita bydlení
- Mezinárodní srovnání
- Jak číst tento web

DOSTUPNOST BYDLENÍ JAKO KLÍČOVÝ PROBLÉM

Dostupnost bydlení v Česku je jedním z nejvýznamnějších z nezásadnějších společenských a politických témat. Předražený trh a nedostatek nájemního bydlení vytvářejí bariéry dostupnosti bydlení pro mladé rodiny, seniory, nízkopříjmové skupiny a obyvatele větších měst.

Dostupné bydlení by mělo být finančně udržitelné, odpovídat potřebám domácností a být v přístupné lokalitě s ohledem na pracovní příležitosti a služby. K měření dostupnosti bydlení jsou klíčové finanční možnosti domácností, udržitelnost výdajů na bydlení a přiměřená kvalita bydlení.

Tento report je první komplexní snahou státu pravidelně monitorovat dostupnost bydlení na základě kvalitních dat. Navazuje na dosavadní analýzy Ministerstva pro místní rozvoj (MMR), které však problematiku dostupnosti řešily pouze okrajově.

CELKOVÉ HODNOCENÍ

V 10-letém horizontu došlo k významnému zhoršení finanční dostupnosti vlastnického bydlení, nicméně v ostatních indikátorech dostupnosti bydlení vykazovalo Česko pozitivní trend. V posledních třech letech se však situace významně zhoršuje, a to jak ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení, tak finanční udržitelnosti bydlení. Situace se projevuje velmi odlišně v regionální perspektivě a přístup k bydlení je hlavně omezen pro zranitelné skupiny obyvatel, jako jsou samozivitelé, senioři nájemníci a nízkopříjmové domácnosti.

Finanční dostupnost vlastnického bydlení se zhoršuje v dlouhodobé i krátkodobé perspektivě také v mezinárodním srovnání.

FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ

Náročnost pořízení a udržení bydlení vzhledem k příjmům domácností v Česku se v posledních letech výrazně zvýšila. Regionální rozdíly dále prohlubují krizi dostupnosti bydlení, zejména ve velkých městech.

Průměrná domácnost v Česku potřebuje 5,1 ročního příjmu na koupi bytu o velikosti 60 m², v Praze tento ukazatel dosahuje až 8 let.

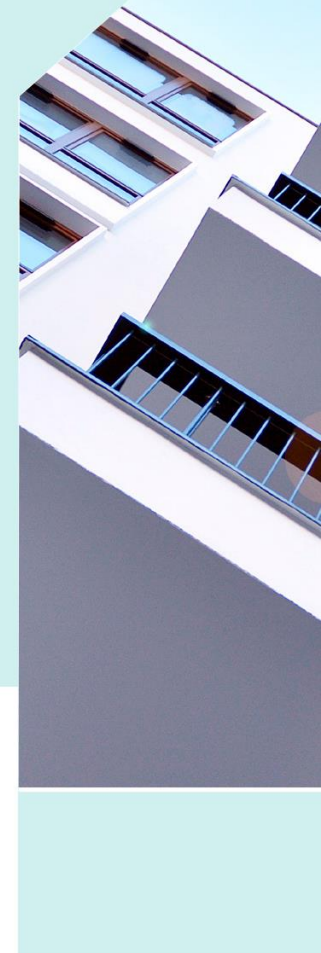
- Dostupnost bydlení se zlepšovala do roku 2015, od té doby se situace výrazně zhoršuje. K největšímu zhoršení došlo mezi lety 2019 a 2022, rok 2023 sice přinesl zlepšení, ale situace zůstává obtížná.
- V dlouhodobém srovnání se Česká republika pohybuje blízko průměru zemí OECD, ale za posledních deset se



VYHODNOCENÍ PROGRAMU NÁJEMNÍ BYDLENÍ 2023

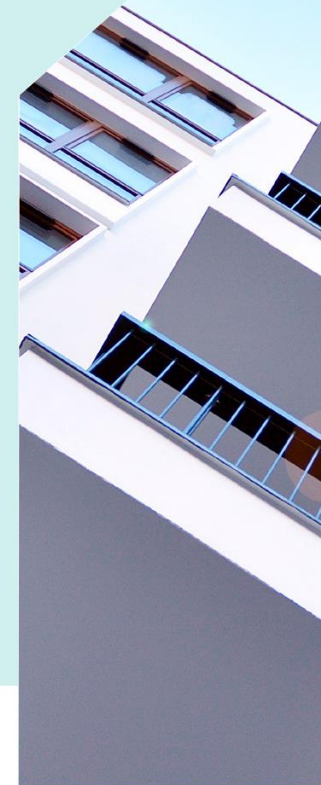
Celkový počet nově vzniklých bytů	474	
Byty vzniklé v rámci územních samosprávných celků	251	53 %
Byty vzniklé v rámci právnických osob	223	47 %
Průměrný počet bytů vybudovaných jedním územním samosprávným celku	11	
Průměrný počet bytů vybudovaných jednou právnickou osobou	25	

- **podpořitelné žádosti celkem:** 32 + 6 náhradníků
- **celkový objem podpory:** 1,06 miliardy Kč, z toho:
 - dotace: 449 mil. Kč
 - úvěry: 885 mil. Kč
- **vznikne celkem 474 bytových jednotek**
- přes 75 % výstavby bude dokončeno v roce 2025



PROJEKTY V KRAJÍCH

Kraj	Výše podpory v mil. Kč	Dotace v mil. Kč	Úvěr v mil. Kč	Počet bytů podle typu žadatele		Počet bytů celkem
				ÚSC	PO	
Jihočeský	7,5	7,5	0,0	9	0	9
Jihomoravský	111,6	31,0	80,6	0	18	18
Královehradecký	48,8	13,6	35,3	14	0	14
Liberecký	25,6	8,0	17,6	9	0	9
Moravskoslezský	97,1	37,5	59,6	39	10	49
Olomoucký	69,8	19,4	50,4	2	35	37
Pardubický	75,9	25,8	50,1	39	0	39
Plzeňský	10,2	2,8	7,4	5	0	5
Středočeský	47,8	15,2	32,3	6	23	29
Ústecký	59,0	32,7	26,4	42	20	62
Vysočina	127,3	52,1	75,2	13	55	68
Zlínský	375,6	104,3	271,3	73	62	135
Součty	1 056,4	350,1	706,3	251	223	474



PŘÍKLAD PROJEKTU Z PROGRAMU NÁJEMNÍ BYDLENÍ



- **BYTOVÝ SOUBOR DELTA VSETÍN** – objekty B2, E1 a A1a
- uzavřena Smlouva o poskytnutí dotace i úvěru. Probíhá čerpání.
- přiznaná výše dotace:
29 823 027,63 Kč
- přiznaná výše úvěru:
77 539 871,83 Kč
- vznikne 38 bytů



DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ 2024

DOTAČNĚ-ÚVĚROVÝ PROGRAM NA VYBUDOVÁNÍ DOSTUPNÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

- celková alokace programu **7 mld. Kč**
- příjem žádostí zahájen 1. 10. 2024

Žadatelé dle účelu podpory

- územně samosprávné celky, církve, NGO – výstavba i nákup
- ostatní právnické osoby z EU – pouze výstavba



PRŮBĚŽNÉ VÝSLEDKY PROGRAMU

ÚDAJE KE DNI 27.11.2024

- počet přijatých žádostí: 44
- v objemu: 2,48 mld. Kč
- z toho dotace: 0,93 mld. Kč
- a úvěry: 1,55 mld. Kč
- počet plánovaných bytů: 725
- celkové náklady: 3,12 mld. Kč

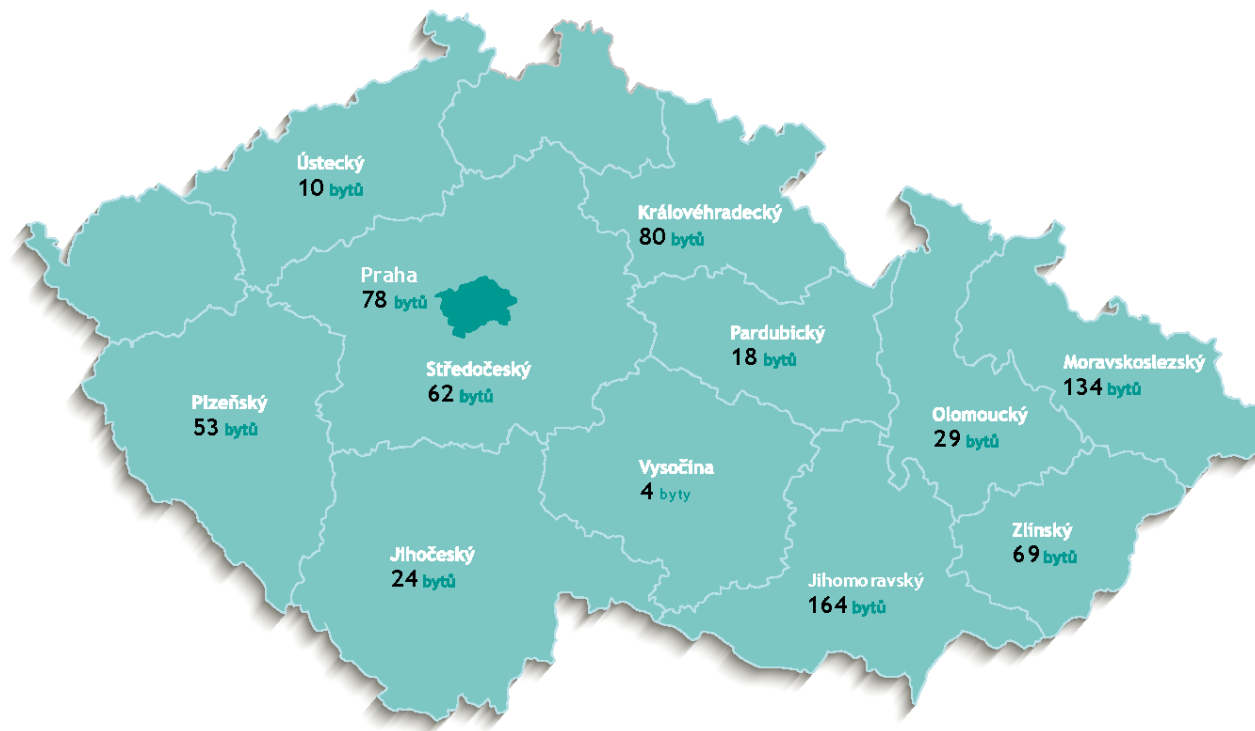


MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

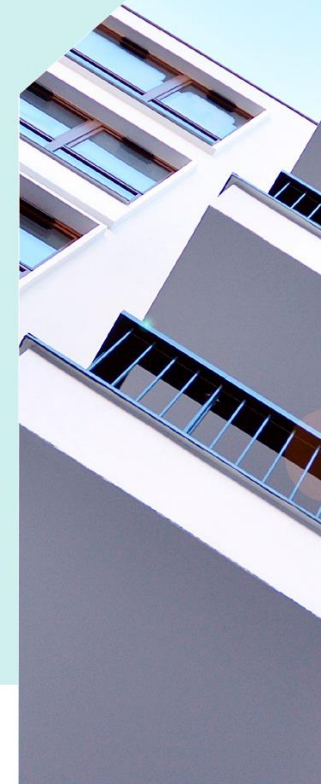


PRŮBĚŽNÉ VÝSLEDKY PROGRAMU

POČTY BYTŮ PODLE KRAJŮ KE DNI 27.11.2024



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

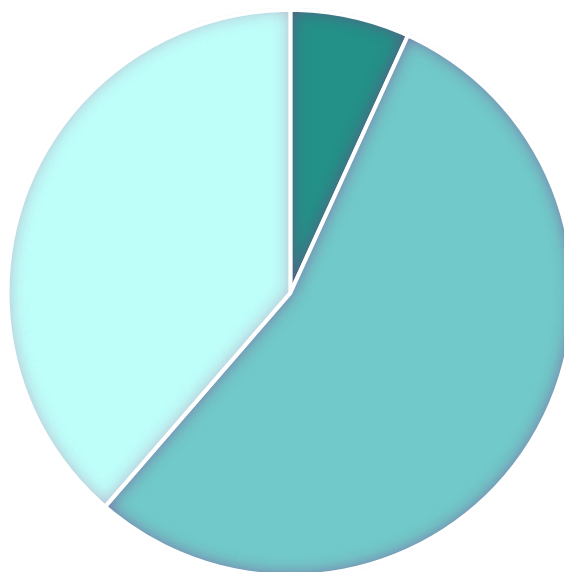


PRŮBĚŽNÉ VÝSLEDKY PROGRAMU

ÚDAJE KE DNI 27.11.2024

ÚČEL PODPORY

■ koupě 7 % ■ rekonstrukce 54 % ■ novostavba 39 %



SFPI POSKYTUJE PORADENSTVÍ A FINACOVÁNÍ

PORADENSTVÍ PRO MĚSTA A OBCE

- Poradenství **Koordinačního a kompetenčního centra** konzultacemi podpořilo veřejné investice do veřejné infrastruktury v celkové hodnotě 8,7+ mld. Kč
- **Regionální centra podpory investic do bydlení** poskytla více než **1 800** konzultací, v obcích bylo identifikováno **800+** připravovaných projektů nájemního bydlení s investičním potenciálem 88+ mld. Kč, což představuje přes 29 000 bytů, které by mohly být realizovány ve střednědobém výhledu.

