



Silverline  
Real Estate

V krajských městech ČR  
chybí přes 80 tisíc bytů:  
jak jsou na tom jednotlivá  
města a co nás čeká dál



*„Výsledkem pomalého tempa výstavby je deficit desítek tisíc bytů ve městech, který žene ceny vysokým tempem nahoru a nutí obyvatele k usazování v okolí měst, což přináší další problémy pro dopravní infrastrukturu a občanské vybavení.“*





Pomalé tempo výstavby bývá označováno za hlavní příčinu vysokých cen nemovitostí v ČR. V médiích je často zmiňováno, že se Česko pohybuje mezi zeměmi s nejsložitějším stavebním řízením na světě a územní plánování je ve větších městech zdlouhavé a limituje novou výstavbu. Výsledkem je pak deficit desítek tisíc bytů, který žene ceny vysokým tempem nahoru a nutí obyvatele k usazování v okolí měst, což přináší další problémy pro dopravní infrastrukturu a občanské vybavení. Příkladem může být vývoj počtu obyvatel našeho hlavního města – zatímco v Praze za posledních 10 let vzrostl počet obyvatel ca. o 5 %, ve Středočeském kraji to bylo 10 %.

Kolik bytů je tedy potřeba stavět, abychom plně uspokojili poptávku v daných lokalitách? K analytickému zodpovězení této otázky nám pomůžou čerstvá data ČSÚ ze sčítání obyvatel, domů a bytů, díky kterým můžeme vyhodnotit, jakým způsobem se v ČR vyvíjela poptávka a nabídka bytů – v našem srovnání jsme se zaměřili na všechna krajská města ČR s perspektivou posledních dvou desetiletí.

# 01: Jaké faktory tvoří poptávku a nabídku bytů

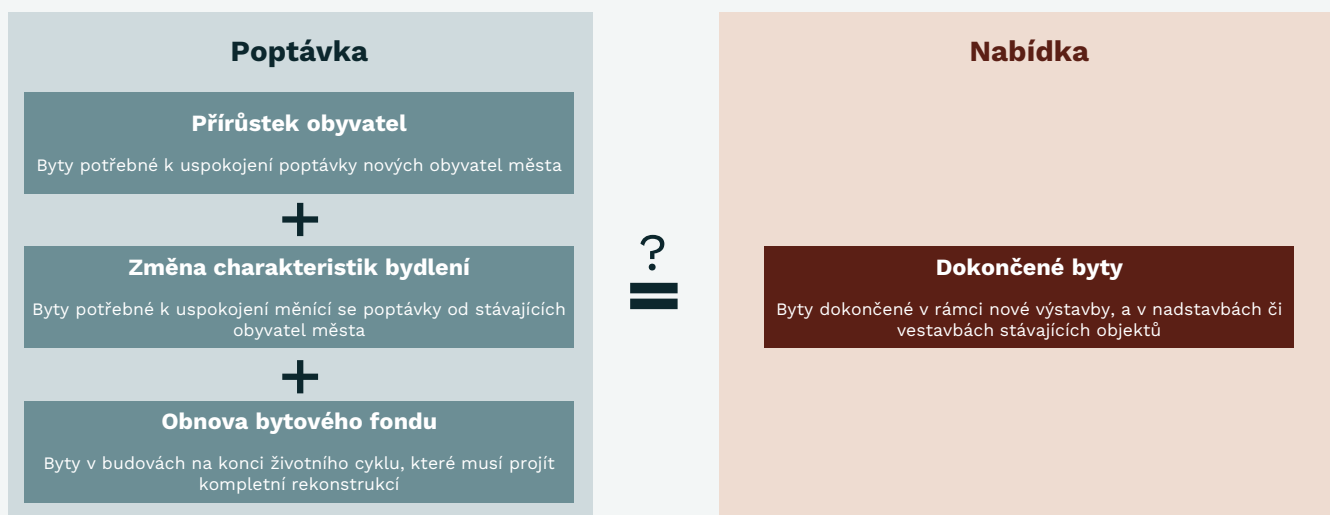
V ideálním světě by se stavilo přesně tolik bytů, kolik lidé v daném okamžiku potřebují. Bohužel, stavebnictví v tomto ohledu ideální není – na změny reaguje s několikaletým zpožděním a poptávka s nabídkou se pak často nepotkávají. Pokud však jeden z faktorů dlouhodobě nepřevyšuje druhý, můžeme mluvit o rovnovážném stavu, který nebude na trhu vyvolávat výrazné šoky. Tento rovnovážný stav by měl být cílem územního plánování a stavitelství.

Za poptávkou po nových bytech ve městě stojí zejména tři faktory:

**1. Přírůstek obyvatel:** Pokračujícím urbanistickým trendem v ČR je postupné přesouvání obyvatel do měst. Celkově se krajská města rozrůstají tempem ca. 5 tisíc obyvatel za rok, což každoročně přináší poptávku po 2-3 tisících nových bytech.

**2. Změna charakteristik bydlení:** Charakter bydlení je možné sledovat pomocí vývoje počtu osob na jeden byt. Tento indikátor je do velké míry determinován strukturou bytového fondu, jeho vývoj v daném městě ovšem závisí zejména na měnícím se stylu bydlení. V současnosti se rychle zvyšuje počet jednočlenných/ dvoučlenných domácností, díky čemuž počet obyvatel na 1 byt klesá, a ve městech tak silně roste poptávka po nových bytech. Dalšími faktory, které se do tohoto indikátoru promítají, jsou např. turismus, poptávka po investičních bytech, či obyvatelé města, kteří nejsou zahrnuti do oficiálních statistik. V posledních dekádách počet obyvatel na 1 byt v krajských městech klesal tempem 0,5-1 % ročně, což vytvářelo poptávku po více než 5 tisících nových bytech ročně.

Faktory určující celkovou poptávku a nabídku po nových bytech v krajských městech ČR



Zdroj: Silverline Real Estate

**3. Obnova bytového fondu:** Některá česká města obsahují značný podíl bytů v budovách, které byly postaveny před 100 a více lety, a průběžně vyžadují kompletní přestavbu či nahrazení objektu novým. U bytových domů postavených před rokem 1930 se počítá s maximální životností 130-150 let, ve které je zahrnuta i průběžná renovace prvků budovy. Po 150 letech tedy můžeme předpokládat vyřazení těchto budov z bytového fondu a poptávka se tudíž rozrůstá o byty, které je musí nahradit. V krajských městech tímto způsobem ročně vzniká poptávka po 1-2 tisíci nových bytů.

Nabídka bytů je dána výstavbou nových bytů v rámci developerských projektů. Byty mohou vzniknout jednak výstavbou zcela nových objektů, nebo nástavbou/ vestavbou/ přístavbou stávajících objektů. Do nabídky spadají pouze nově dokončené bytové jednotky – prostá rekonstrukce, při které žádná nová jednotka nevzniká, celkový bytový fond neovlivňuje a nemůže saturovat poptávku po nových jednotkách. Do nabídky proto rekonstrukce bytových jednotek nepočítáme.

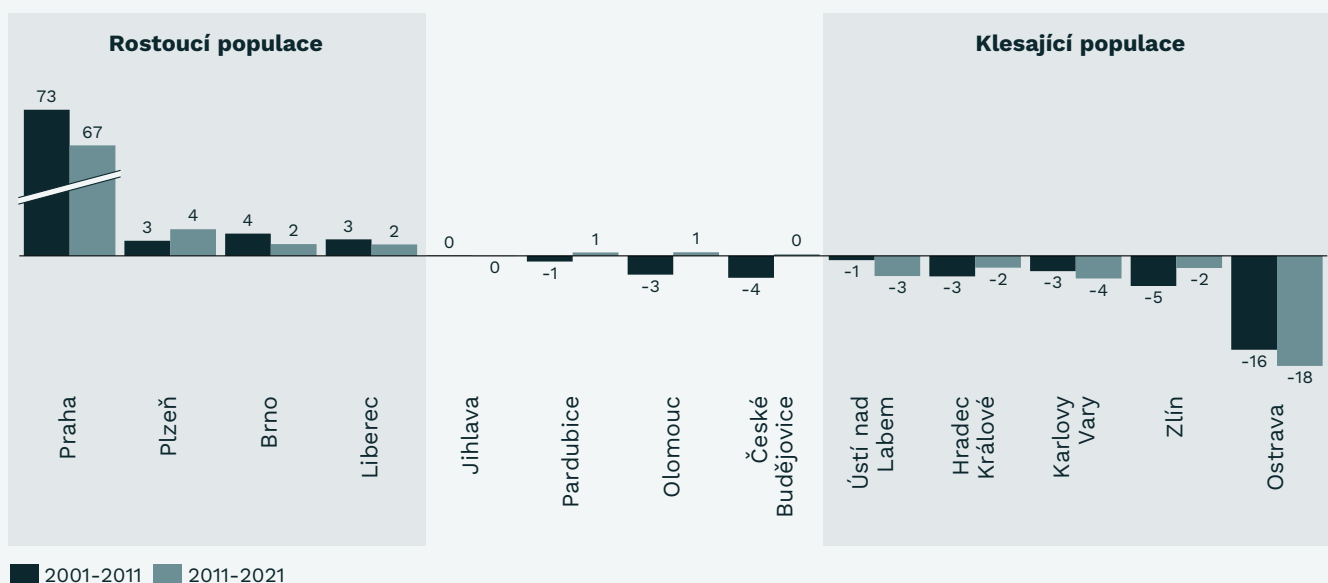


## 02: Jak se vyvíjela poptávka po bytech

### Přírůstek obyvatel

Krajská města mají dohromady pozitivní přírůstek ca. 47 tisíc obyvatel za dekádu, tempo růstu zůstalo za poslední dvě desetiletí stejné. Zdaleka nejrychleji rostoucím krajským městem ČR je Praha, a to jak v absolutním, tak relativním vyjádření. Hlavní město se každých 10 let zvětší o 5-6 %, tj. ca. 70 tisíc obyvatel. Mezi rostoucí města můžeme počítat i Plzeň, Brno a Liberec, které si každé připisují 2-4 tisíce nových obyvatel za dekádu. Na opačném pólu stojí Ostrava, která je městem s nejrychleji klesající populací v ČR – každých 10 let ji opustilo ca. 6 % obyvatel. Zatímco města s rostoucí populací musí pro nové obyvatele byty najít, u měst s ubývajícím obyvatelstvem se poptávka o tyto byty automaticky snižuje.

Průměrný přírůstek obyvatel v krajských městech ČR (v tisících za dekádu)



Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

## Změna charakteristik bydlení

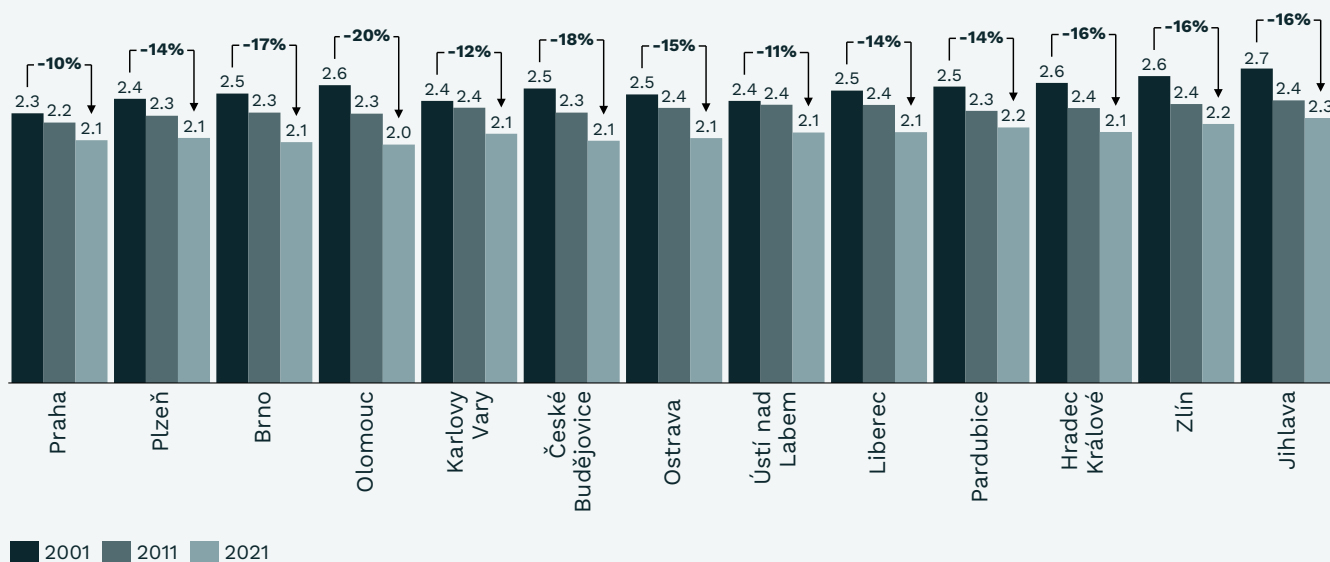
Změny v životním stylu zapříčiňují, že počet obyvatel na 1 byt ve všech krajských městech postupně klesá, což podporuje poptávku po nových bytech. Za posledních 20 let indikátor počtu obyvatel na byt poklesl ve všech krajských městech o 10-20 %, díky čemuž se dostala průměrná obydlenost k hranici 2 obyvatel na byt. Tímto se obydlenost bytů přibližuje úrovni měst států v západní Evropě (např. Německo, Rakousko, Benelux, Francie, Španělsko), kde se průměr pohybuje mezi 1,7 a 2 obyvateli na byt. Nejnižší počet obyvatel na byt tradičně mají velkoměsta – např. Vídeň nebo Berlín se pohybují na hranici 1,7 obyvatele na byt.

Na poklesu se podílí zejména měnící se struktura domácností, kdy kontinuálně roste počet neúplných rodin/ jednotlivců. Průměrné domácnosti ve městech tak mají ca. 2 osoby, zatímco ještě před 50 lety to byly osoby 3. Klíčovým faktorem může být také vyšší růst počtu reálných obyvatel měst, než jaký udávají statistiky založené na sčítání lidu. Např. Praha na základě geodemografických dat

mobilních operátorů odhaduje, že na jejím území dlouhodobě žije minimálně o 200 tisíc obyvatel více, než eviduje Český statistický úřad.

Neobydlenost bytů je v ČR dlouhodobě stabilní a do statistik tak příliš nepromlouvá. V krajských městech je typicky vedeno 8-12 % bytů jako neobydlených, vzhledem k poměrně silnému tlaku na využívání stávajícího bytového fondu však nemůžeme říct, že by tyto byty byly zcela nevyužité. Většina z nich slouží jinému účelu (např. kancelář, obchod, ordinace), nebo k bydlení dočasnému (dojíždějící pracovníci, rekreace). Výjimečnými v tomto ohledu byly v posledním desetiletí pouze Karlovy Vary, kde vzrostla neobydlenost bytů na 24 %, zejména kvůli odlivu ruských investorů. Ti dle odhadů vlastnili více než pětinu nemovitostí v centru města.

Počet obyvatel na 1 obydlený byt v krajských městech ČR



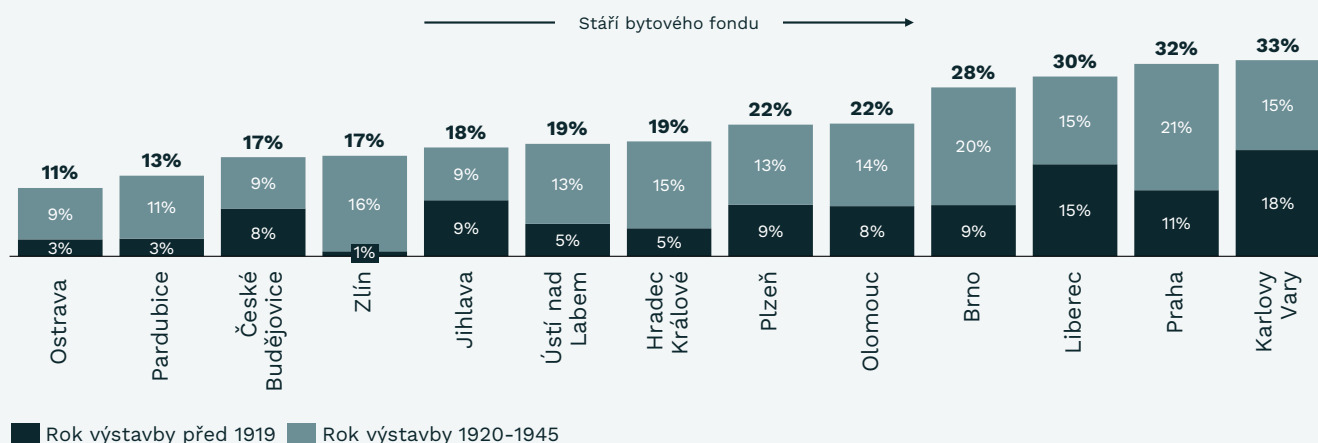
Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

## Obnova bytového fondu

Průměrné stáří bytů v krajských městech je nyní ca. 50 let a pomalým tempem se zvyšuje. Mezi jednotlivými krajskými městy existují výrazné rozdíly v zastoupení bytů starých více než 100 let. Zatímco města, která zažila

výrazný rozvoj až po roce 1920 (Ostrava, Pardubice, Zlín) takové byty mají v bytovém fondu zcela minimálně, města s delší historií (Praha, Liberec, Karlovy Vary) mají více než stoletých bytů ve fondu přes 10 %. V těchto městech je poté přirozeně potřeba obnovy bytového fondu výrazně větší.

### Podíl bytů v budovách postavených před rokem 1945 v krajských městech ČR



Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

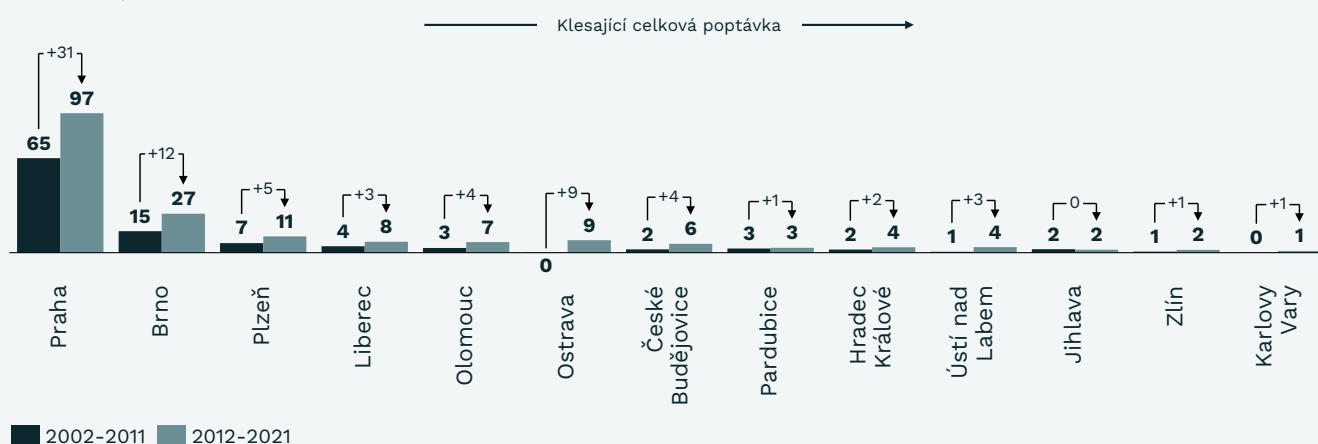
## Celková poptávka po bytech

Poptávka po bytech se za poslední dekádu zvýšila oproti předchozímu desetiletí ve všech krajských městech; jedinou výjimku tvoří Jihlava, kde poptávka stagnovala. Celková poptávka činila v krajských městech v letech 2002-2011 106 tisíc bytů, v letech 2012-2021 pak 181 tisíc bytů, tj. vzrostla v průměru o 71 %.

Hlavní měrou se na celkové poptávce podílí Praha, kde vzniká více než polovina české poptávky po bytech; tempem růstu poptávky ji ovšem zbylá města předběhla (v Praze vzrostla poptávka o 48 %, v ostatních městech o 109 %). Růst v regionech táhla zejména Ostrava, která prakticky nulovou poptávku po nových bytech v předminulém desetiletí otočila na poptávku po téměř 10 tisících nových bytech za posledních 10 let.

### Celková poptávka po nových bytech v krajských městech ČR za dekádu

V tisících bytů za dekádu



Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate



## Struktura poptávky po bytech v jednotlivých městech

Poptávka po nových bytech je v Praze a Ostravě nejvíce ovlivněna přírůstkem, resp. úbytkem obyvatelstva, v ostatních městech je však díky nižším relativním změnám tento faktor méně dominantní. Rozhodujícím faktorem v ostatních městech je naopak změna charakteristik bydlení, která do velké míry určuje celkovou poptávku v daném městě. Faktor obnovy bytového fondu má relativně silnou váhu zejména ve městech s delší historií (tj. Praha, Liberec, Karlovy Vary).

V letech **2002-2011** se jednotlivé faktory podílely na celkové poptávce v krajských městech následovně:

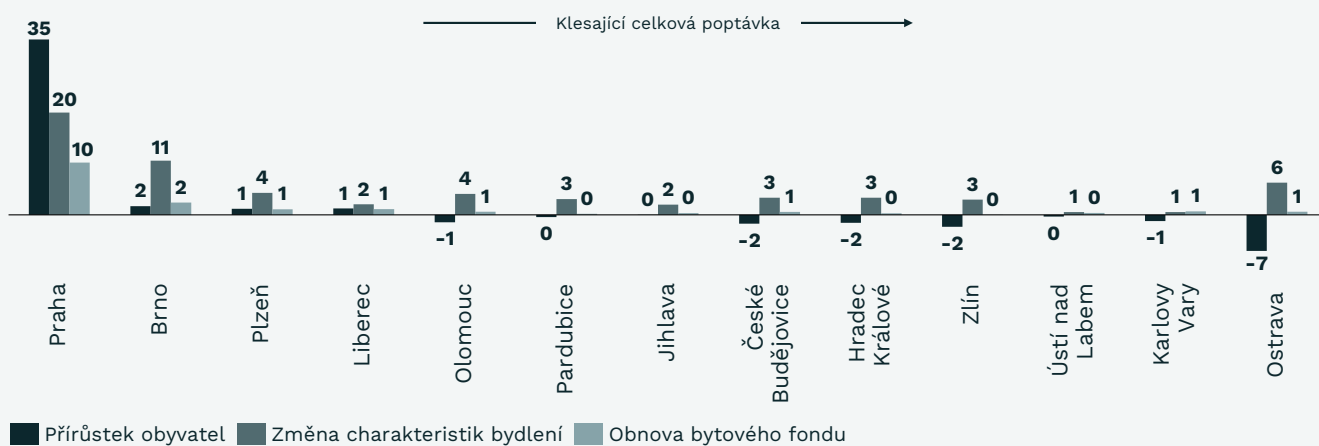
- Přírůstek obyvatel **21 %**
- Změna charakteristik bydlení **61 %**
- Obnova bytového fondu **18 %**

V letech **2012-2021** se pak na úkor přírůstku obyvatel zvýšila dominance změny charakteristik bydlení:

- Přírůstek obyvatel **15 %**
- Změna charakteristik bydlení **68 %**
- Obnova bytového fondu **17 %**

## Struktura poptávky po nových bytech v krajských městech ČR

Počet bytů potřebných pro uspokojení jednotlivých poptávkových faktorů; v tisících bytů, 2002-2011



Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

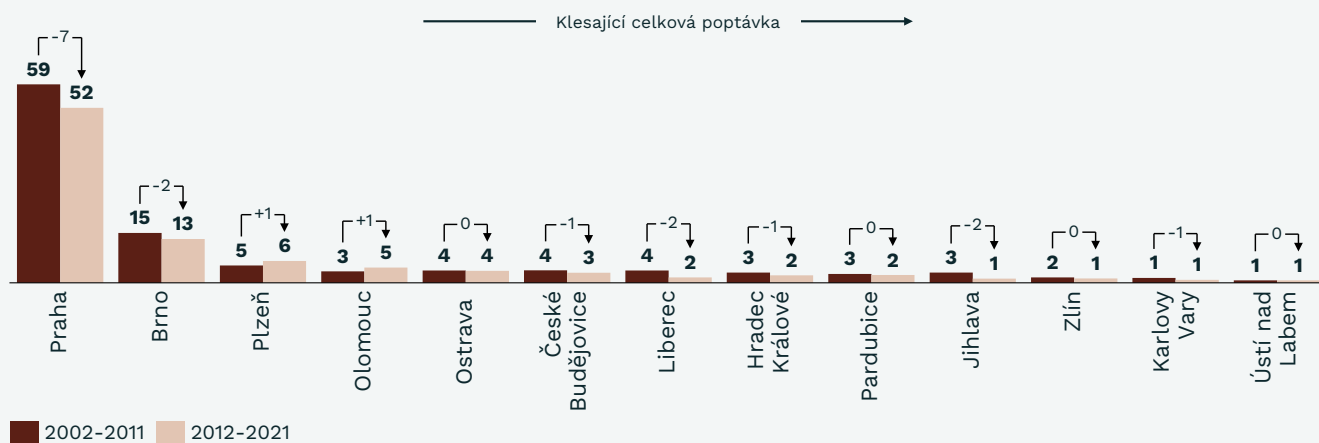
## 03: Jak se vyvíjela nabídka bytů

Počet bytů dokončených v developer-  
ských projektech se ve většině krajských  
měst mírně snížil, porovnáme-li  
nabídkové objemy v posledních deseti  
letech vůči předchozí dekádě. Celková  
nabídka v krajských městech byla v letech  
2002-2011 106 tisíc bytů, v letech 2012-  
2021 pak 93 tisíc bytů, celkový pokles  
nabídky mezi dekadami byl tedy 12 %.

Zatímco nabídka vzrostla pouze v  
Olomouci a Plzni, a v Ústí a Ostravě  
zůstala obdobná, v ostatních městech  
se silně propadala. Např. v Liberci došlo  
mezi dekadami k poklesu nabídky o  
56 %, v Hradci Králové o 27 %. Praha i  
Brno byly s 12% poklesem nabídky na  
celorepublikovém průměru.

### Nabídka: Počet dokončených bytů v krajských městech ČR za dekadu

V tisících bytů za dekadu



Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

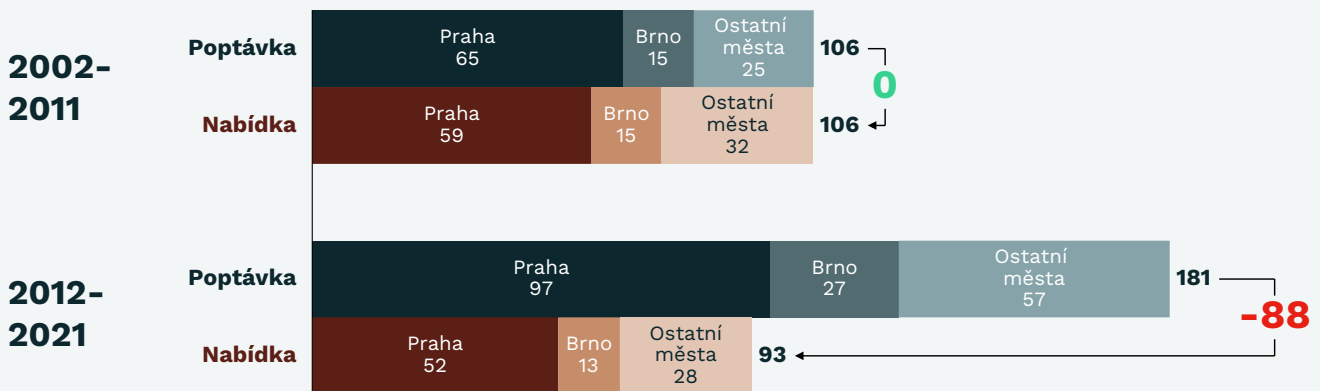
## 04: Celková bilance

Srovnání celkových objemů poptávaných  
a nabízených bytů v posledních dvou  
dekádách nevyznívá pro současný stav  
českého stavitelství, respektive pro místní  
obyvatele, vůbec pozitivně. Zatímco  
v předminulé dekádě byla bilance  
vyrovnaná, v posledních deseti letech  
se poptávka po bytech výrazně zvýšila a  
nabídka poklesla, což vytvořilo kritický  
bytový deficit. Počet dokončených bytů  
ve všech krajských městech by nestačil  
ani na pokrytí poptávky v samotné Praze,  
k saturaci poptávky všech krajských  
měst by poté bylo nutné tempo výstavby  
zdvojnásobit.

Praha navíc bojovala s mírným deficitem  
bytů již v předminulé dekádě, celkový  
počet bytů potřebných k saturaci  
poptávky tak nyní vystoupal na 51 tisíc.  
Obdobnému strukturálnímu problému  
jako Praha čelí i ostatní krajské města, jak  
ostatně reflektovaly rychle rostoucí ceny  
nemovitostí v regionech. Rychlý přehled  
získáme vyhodnocením průměrného  
ročního deficitu bytů v krajských městech  
– za poslední dekadu například chybělo  
každý rok v Brně více než tisíc bytů, v  
Liberci, Ostravě a Plzni okolo 500.

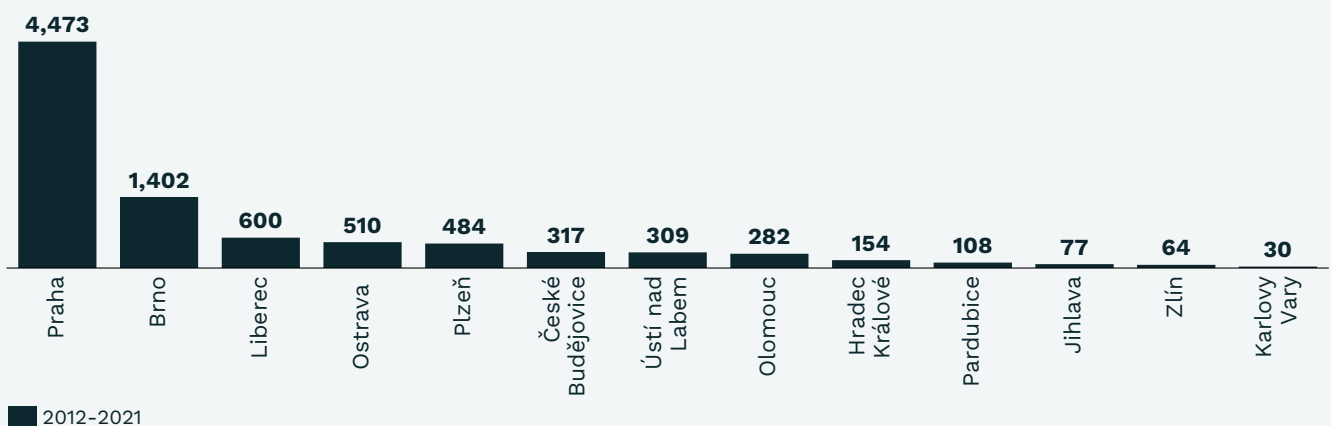
## Celková bilance nabídky a poptávky po nových bytech v krajských městech ČR

V tisících bytů za dekádu



Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

## Převís poptávky nad nabídkou nových bytů v krajských městech ČR – roční průměr deficitu bytů za posledních 10 let



Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

„Za poslední desetiletí počet dokončených bytů ve všech krajských městech nestačil ani na pokrytí poptávky v samotné Praze, k saturaci poptávky všech krajských měst by bylo nutné tempo výstavby zdvojnásobit.“

## 05: Co nás čeká v dalších letech

Vývoj poptávky v dalších letech můžeme predikovat na základě jednotlivých poptávkových faktorů:

**1. Přírůstek obyvatel:** Tempo zvyšování obyvatel krajských měst s největší pravděpodobností zůstane konstantní a jím tvořená poptávka se tudíž nebude výrazně měnit. Proti růstu počtu obyvatel sice hraje demografický vývoj ČR (nízká porodnost a na ni navázaná stárnoucí populace), větší česká města ovšem budou schopna obyvatele doplnit díky pozitivnímu saldu zahraniční migrace. Obzvláště pro obyvatele států východní Evropy jsou česká města atraktivní – pomáhá jim jazyková podobnost, ekonomická vyspělost a silný trh práce.

**2. Změna charakteristiky bydlení:** Po rychlém poklesu průměrného počtu obyvatel na byt za poslední 2 dekády pravděpodobně dojde ke snížení tempa dalšího klesání. Na základě měst v okolních státech vidíme jako možný pokles obydlenosti bytů o dalších 10-20 %, dosažení tohoto rovnovážného stavu by ovšem mělo trvat desítky let. Z dlouhodobého pohledu tedy můžeme předpokládat snížení tempa poklesu na poloviční úroveň oproti poslední dekádě, které se projeví snížením poptávky tvořené tímto faktorem zhruba na polovinu.

V krátkodobém horizontu je dokonce možné, že kvůli zhoršující se makroekonomické situaci poptávka tvořená tímto faktorem vymizí, např. díky vyššímu tlaku na využívání bytů pro rezidenční účely namísto spekulativních investic, či tendenci domácností k úsporám. Z dlouhodobého pohledu by však šlo jen o dočasný výkyv a krátkodobé odsunutí poptávky, která se navrátí v plné míře v okamžiku zotavení ekonomiky.

Pokles počtu obyvatel na 1 byt bude dál zapříčiněn zejména zmenšující se velikostí průměrné domácnosti dané (i) zmenšující se velikostí úplných rodin (ii) nárůstem počtu jednočlenných domácností (iii) nárůstem počtu neúplných rodin.

**3. Obnova bytového fondu:** Ze struktury bytového fondu v krajských městech je zřejmé, že bytů postavených před 100 a více lety bude v příští dekádách postupně přibývat. Díky tomu bude dál mírně narůstat i poptávka tvořená potřebou obnovy bytového fondu. Nárůst bude ovšem velmi pozvolný a tento faktor bude dál tvořit spíše doplněk celkového objemu poptávky.

Celkově tedy můžeme očekávat, že se poptávka po bytech vůči poslednímu desetiletí mírně sníží. Rovnovážený stav celkové poptávky po nových bytech v krajských městech by se měl ustálit na hladině 120-130 tisíc bytů za dekádu, což však stále převyšuje současné tempo výstavby o více než třetinu. Krajská města si navíc do dalších dekád nesou významný bytový deficit, který nebude snadné odstranit. K tomu vede pouze jediná cesta – zvýšení tempa výstavby.

*„K odstranění současného bytového deficitu v krajských městech vede pouze jedna cesta – zvýšení tempa výstavby alespoň o třetinu.“*

Například v Praze by mělo pro saturaci rovnovážné poptávky stačit stavět ca. 8 tisíc bytů ročně. Praha nyní zažívá rekordní tempo výstavby, kdy v posledním roce byla zahájena výstavba více než 9 tisíc bytů, a zdá se tedy, že je blízko řešení problému. Pro vyplnění současného deficitu jsou tyto objemy ovšem stále nízké a budou muset vzrůst na úroveň až 13 tisíc bytů ročně. V Brně by při dosažení rovnovážného stavu měla být dostatečná výstavba 1,6 tisíce bytů ročně, pro vyrovnání současného deficitu by mělo být v následujícím desetiletí budováno 3 tisíce bytů ročně. Průměrná výstavba přitom v posledních 20 letech nedosáhla ani na 1,5 tisíce bytů za rok, a aktuální vyhlídky s výrazným nárůstem výstavby nepočítají.

Z pohledu kumulativního deficitu bytů bude nejzásadnější další výstavba v Praze, Brně, Plzni, Olomouci a Liberci. Těmto krajským městům v současnosti chybí objem bytů na úrovni 5-10 % jejich celkového bytového fondu a k dosažení výstavby v potřebných objemech budou města muset proaktivně výstavbu řešit.

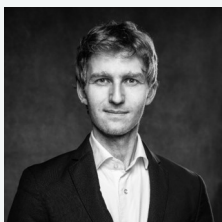
Možnosti samotných měst v podpoře výstavby jsou ovšem do velké míry omezené, jelikož zásadní pro urychlení tempa výstavby je změna stavebního zákona ve smyslu urychlení stavebního řízení. Příkladem efektivních změn by byly např. snížení délky lhůt pro vyjádření, omezení pravomocí účastníků stavebního řízení, nebo plná digitalizace procesu. Města tak mohou buď zahájit vlastní developerské aktivity (např. po vzoru Prahy, kde je ovšem plánovaný objem bytů ve srovnání s deficitem spíše symbolický), nebo proaktivně vyhledávat vhodné lokality k výstavbě a předpřipravit je pro vstup soukromého sektoru. Příkladem může být administrace změn územního plánu v městských brownfieldech, nebo vytvoření regulačních plánů pro výstavbu. Proaktivní vyhledávání příležitostí a jejich zprostředkování developerům v současnosti volí např. Ostrava.

Města ovšem nemají pro proaktivní investice do předpřípravy developmentu adekvátní motivaci. Poplatky vybrané od developerů sice mohou pokrýt náklady na vybudování potřebné infrastruktury pro novou zástavbu, vytvoření adekvátního občanské vybavení nicméně typicky závisí na městu. Adekvátní motivaci pro municipality by mohlo zaručit například přesunutí části daní odvedených v rámci výstavby do rozpočtu municipality. Přesun 5 % DPH odvedeného v rámci výstavby by jednorázově zvýšilo roční rozpočet měst i o desítky procent a města by se tak o novou výstavbu mohla více zajímat. Alternativou k proaktivnímu rozvoji je také smíření se se současným stavem. Za to ovšem města zaplatí pokračující nedostupnosti bydlení a následně i poškozením dalšího rozvoje.

**Silverline Real Estate** je fond kvalifikovaných investorů, který neustále hledá nejvýnosnější investice pro své investory na trzích s vyvinutými jurisdikcemi v oblasti nemovitostí, konkrétně v Evropě a Severní Americe.

Neustále monitorujeme výkonnost vybraných trhů, segmentů a vyhodnocujeme příležitosti, abychom našim investorům zajistili dvouciferné výnosy na roční bázi.

**Neváhejte nás kontaktovat.**

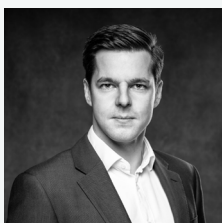


**Dan Vaško**

Spoluzakladatel, partner a výkonný ředitel

[dan.vasko@silverlinere.com](mailto:dan.vasko@silverlinere.com)

+420 601 576 328

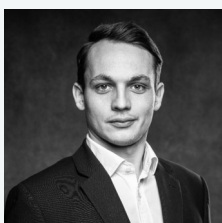


**Martin Benroth**

Spoluzakladatel a investiční ředitel

[martin.benroth@silverlinere.com](mailto:martin.benroth@silverlinere.com)

+420 606 175 819



**Vojtěch Brix**

Spoluzakladatel a investiční manažer

[vojtech.brix@silverlinere.com](mailto:vojtech.brix@silverlinere.com)

+420 731 748 854

