

DIE SITUATION DES WOHN-EIGENTUMS- UND IMMOBILIENMARKTES

Die Zahl der Wohnungslosen konnte seit 1990 keinen wesentlichen Rückgang aufweisen. Ermittlungen des Tschechischen Statistischen Amtes zufolge ist die Zahl der Wohnungen je Tausend Einwohner in den letzten acht Jahren von 360 auf nur 365 gestiegen. Aus dem Vergleich mit westeuropäischen Ländern ergibt sich, dass in der Schweiz 500 Wohnungen, in Frankreich 484 Wohnungen und in Deutschland 440 Wohnungen immer bezogen auf 1000 Einwohner entfallen.

Der Volkszählung 1991⁽¹⁾ zufolge sind in der ČR 3.706.000 Wohnungen registriert. Eine Stichprobenuntersuchung im vorigen Jahr hat ergeben, dass diese Zahl in den vergangenen neun Jahren nur um 25.000 gestiegen ist. Mit diesem Ergebnis ist die Tschechische Republik bis an das Ende der europäischen Rangliste gesunken, obwohl sie noch nach dem zweiten Weltkrieg zur Spitze zählte. Im Jahr 1995 sind in Westeuropa je Tausend Einwohner 5,3 Wohnungen fertiggestellt worden, bei uns jedoch nur 1,23 Wohnungen.

Während der Durchschnittswert einer fertiggestellten Wohnung im Zeitraum von 1990 bis 2000 um mehr als das Sechsfache gestiegen ist – in Mehrfamilienhäusern von 171.450 Kronen auf 1.083.000 Kronen und in Einfamilienhäusern von 340 Tsd. auf 2 Millionen Kronen – ist im gleichen Zeitraum das Nettoeinkommen einer Familie nur auf das Dreifache gestiegen. Im Vergleich zum Ausland ist das Wohnen in Tschechien immer noch sehr teuer. Den Statistiken der UNO zufolge reichen in Großbritannien für die Beschaffung eines Einfamilienhauses 4,5 durchschnittliche Jahresgehälter, in Deutschland sind es sechs Jahresgehälter, in Prag müssen jedoch für eine vergleichbare Wohnmöglichkeit zehn durchschnittliche Jahresgehälter ausgegeben werden.

Dies hat nicht nur eine niedrige Zahl neu errichteter Wohnungen zur Folge, die sich nur Leute aus höheren Einkommenschichten leisten können, sondern auch eine verhältnismäßig hohe Zahl von neuen, aber leerstehenden Wohnungen und Häusern, vor allem im Ballungsgebiet Prag.

Der Wohnmarkt wird in der nächsten Zukunft vor allem durch die fortlaufende Deregulierung der Mietkosten in Gemeindewohnungen und durch die Privatisierung des Wohnfonds geprägt. Die Wohnungspreise und Mietkosten rücken an die Preise heran, die der Marktumgebung und dem funktionsfähigen Wohnungsmarkt nachgehen. Damit hängt auch eine größere Mobilität der Bevölkerung in Bezug auf Arbeitsgelegenheiten, die zur Lösung der regionalen Arbeitslosigkeit beitragen kann, zusammen.

Bereits heute bemühen sich immer mehr Bürger, ein Eigenheim zu erwerben. Man kann künftighin erwarten, dass der Bausektor, der ein attraktives und wertschaffendes Finanzprodukt zur Finanzierung der Wohnbedürfnisse bietet, sein Potential in vollem Umfang nutzt.

1) Zur Zeit der Erstellung des Geschäftsberichtes lagen die Ergebnisse der Volkszählung 2001 nicht vor.

SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ A NEMOVITOSTÍ

Počet lidí, kteří nedisponují vlastním bydlením, od roku 1990 nezaznamenal výraznější pokles. Z šetření Českého statistického úřadu vyplývá, že počet bytů na tisíc obyvatel stoupl za posledních osm let jen z 360 na 365. Při srovnání se zeměmi západní Evropy připadá na 1000 obyvatel Švýcarska 500 bytů, ve Francii 484 bytů a v Německu 440 bytů.

Dle sčítání lidu z roku 1991¹⁾ bylo v ČR evidováno 3 706 000 bytů. Výběrové šetření uskutečněné v roce 2000 přitom zjistilo, že jejich počet vzrostl během posledních devíti let pouze o 25 tisíc. Tímto výsledkem klesla Česká republika až na konec žebříčku evropských zemí, ačkoli jí ještě po 2. světové válce patřilo jedno z předních míst. V roce 1995 bylo ve vyspělých evropských zemích průměrně dokončeno 5,3 bytu na tisíc obyvatel, v tuzemsku však jen 1,23 bytu.

Zatímco průměrná hodnota dokončeného bytu se zvýšila od roku 1990 do roku 2000 více než šestkrát – v bytových domech ze 171 450 korun na 1 083 000 korun, v rodinných domcích ze 340 tisíc na více než 2 miliony korun, čisté peněžní příjmy domácností vzrostly ve stejném období pouze trojnásobně. V porovnání s příjmy obyvatelstva v zahraničí je bydlení v České republice stále velmi drahé. Podle statistiky OSN stačí na pořízení rodinného domu ve Velké Británii 4,5 ročního průměrného platu, v Německu 6 průměrných ročních platů, avšak v Praze je nutné za srovnatelné bydlení vydat deset průměrných ročních platů.

Důsledkem tohoto stavu je nejen nízký počet nově stavěných bytů, které si mohou dovolit pouze lidé z vyšších příjmových vrstev, ale i poměrně značné množství nevyužitých nových bytů a domků, především v Praze a okolí.

V nejbližší budoucnosti bude trh bydlení určovat především postupující deregulace nájemného v obecních bytech a privatizace bytového fondu, což posune ceny bytů a nájemného blíže cenám odpovídajícím tržnímu prostředí a povede k vytvoření fungujícího trhu s byty. S tím souvisí i větší mobilita obyvatelstva v souvislosti s pracovními příležitostmi, která tak může přispět i k řešení nezaměstnanosti v regionech.

Již dnes stále více občanů usiluje o vlastnické bydlení. I v nejbližší budoucnosti se proto dá očekávat, že význam stavebního spoření, které je základním finančním produktem určeným k financování bytových potřeb, dále poroste.

1) V době realizace výroční zprávy nebyly výsledky sčítání lidu z roku 2001 k dispozici.

DIE SITUATION DES WOHN-EIGENTUMS- UND IMMOBILIENMARKTES

Der Gesamtumsatz im Bausektor in Tschechien konnte zwar im Jahr 2000 im Vergleich zu den Vorjahren einen Zuwachs verbuchen, der Wohnungsbau ist jedoch durch einen moderaten Rückgang geprägt. Obwohl die Nachfrage nach neuen sog. "Startwohnungen" das Angebot mehrfach überstiegen hat, sahen sich die Bauträgergesellschaften veranlasst, neue Wohnungen nur in den großen Städten zu bauen, da in anderen Regionen nicht mit der notwendigen Kaufkraft gerechnet werden konnte. Neben den großen Städten haben nur noch Gemeinden in den Wohnungsbau investiert, die für diesen Zweck eine staatliche Bezuschussung in Anspruch nehmen konnten (bis 320 Tsd. CZK pro Wohnung).

Von allen begonnenen Wohneinheiten entfallen 40% auf Einfamilienhäuser und 18,3% auf Mehrfamilienhäuser. An-, Um- und Ausbaumaßnahmen stellten insgesamt 26,7% dar. Der Rückgang der neu in Angriff genommenen Wohneinheiten ist vor allem auf eine geringere Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser zurückzuführen.

Wohnkosten

Von 1964 bis 1992, also fast 30 Jahre, stagnierte die Höhe der Mietkosten. Auch in den späteren Jahren haben sich die Wohnaufwendungen der tschechischen Familien nicht deutlich erhöht. Eine durchschnittliche Familie gibt zur Zeit etwa 13 % ihres Einkommens für das Wohnen aus. Diese Größe erfuhr in den letzten fünf Jahren keine markanten Änderungen; der Durchschnittswert in der Europäischen Union liegt jedoch um 7% höher. Vor allem aus diesem Grund ist die Hinwendung der Bürger zu Finanzprodukten, die es ermöglichen, ihre Wohnbedürfnisse zu lösen, als die einzig richtige Entscheidung zu betrachten.

Den Prognosen des Ministeriums für Regionalentwicklung zufolge sollte sich innerhalb der kommenden sieben Jahre der obere Grenzwert der regulierten Mietkosten schrittweise bis auf das Dreifache des heutigen Niveaus erhöhen. Ein solcher Anstieg sollte nach Expertenmeinung einen entsprechenden Rückgang der marktüblichen Mietkosten verursachen.

Nachdem die Immobilienpreise in der Tschechischen Republik im Jahr 1999 ihre niedrigsten Werte seit Mitte der 90er Jahre erreicht hatten, sind sie im vorigen Jahr wieder etwa um die Jahresinflationsrate angestiegen. Die Erhöhung betraf insbesondere den Preis kleiner Wohnungen mit einer Fläche von 50 m² in größeren Städten.

SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ A NEMOVITOSTÍ

Celkový obraz stavební výroby v České republice v loňském roce zaznamenal meziroční nárůst, ovšem bytovou výstavbu charakterizoval mírný pokles. Přestože poptávka po nových, tzv. „startovacích“ bytech několikanásobně přesahovala nabídku, developerské společnosti stavěly nové byty pouze ve velkých městech, neboť ostatní lokality nedisponovaly dostatečnou kupní silou obyvatelstva. Mimo velká města investovaly do výstavby bytových domů jen obce, které k těmto účelům čerpaly dotaci státu – až 320 tisíc korun na byt.

Z celkového počtu zahajovaných bytů bylo 40 % v rodinných domech a 18,3 % v bytových domech. Byty v nástavbách, vestavbách či přístavbách představovaly celkem 26,7 %. Pokles zahajovaných bytů ovlivnilo především snížení počtu zahajovaných bytů v bytových domech.

Výdaje za bydlení

Od roku 1964 do roku 1992, tedy po téměř 30 let, výše nájemného stagnovala. Ani v pozdějších letech se náklady českých rodin na bydlení výrazně nezvýšily. Průměrná rodina v současné době vydává na bydlení zhruba 13 % svých příjmů. Toto číslo za posledních pět let nedoznalo výraznějších změn, průměr v Evropské unii je ovšem o 7 % vyšší. Především z tohoto důvodu je orientace občanů na finální produkty umožňující řešit jejich bytovou otázku více než správným rozhodnutím.

Vývoj cen za 1 m² v obytných objektech dokončených v ČR v letech 1996 - 1999 Entwicklung der Preise pro 1 qm. der in 1996-1999 in der Tschechischen Republik vollendeten Wohnobjekte

| | Cena za 1 m ² obytné plochy bytu Preis pro 1 m ² der Wohnfläche | | | | Cena za 1 m ² užitné plochy bytu Preis pro 1 m ² der Nutzfläche | | | |
|---|--|--------|--------|--------|--|--------|--------|--------|
| | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| Rodinné domy Einfamilienhäuser | 20 063 | 23 109 | 23 913 | 24 899 | 12 269 | 14 100 | 14 894 | 15 158 |
| Nástavby, přístavby a stavební úpravy rodinných domů An-, Um- und Ausbauten von Einfamilienhäusern | 9 550 | 11 288 | 11 645 | 12 025 | 6 222 | 7 340 | 7 735 | 7 884 |
| Bytové domy Mehrfamilienhäuser | 19 457 | 23 542 | 27 688 | 26 902 | 13 084 | 16 332 | 19 898 | 19 555 |
| Nástavby, přístavby a stavební úpravy bytových domů An-, Um- und Ausbauten von Mehrfamilienhäusern | 14 364 | 19 230 | 19 044 | 21 311 | 9 202 | 7 340 | 12 812 | 14 221 |

Tabulka č. 1

Pramen: MMR, Stavby pro bydlení dokončené v ČR v roce 1996, 1997, 1998, 1999, Statistická ročenka ČR, ČSÚ, Praha, 1997

Tabelle 1

Quelle: MMR, fertiggestellte Wohneinheiten in der Tschechischen Republik in den Jahren 1996, 1997, 1998, 1999, Statistická ročenka ČR, ČSÚ, Praha, 1997

Dle prognóz Ministerstva pro místní rozvoj ČR by se měl v průběhu příštích sedmi let postupně zvyšovat horní limit regulovaného nájmu na trojnásobek dnešní úrovně. Takový nárůst by podle expertů stimuloval pokles tržních nájmu na stejnou úroveň.

Poté, co v roce 1999 ceny nemovitostí v České republice klesly na nejnižší úroveň od poloviny 90. let, došlo v roce 2000 k jejich relativně malému růstu přibližně o hodnotu roční inflace. Zvýšení se nejvíce dotklo ceny malých bytů o rozloze do 50 m² ve větších městech.

Staatliche Förderung des Immobilien- und Wohnungsbaus

Im Jahr 2000 betrug die Förderung des Mietwohnungsbaus nur 3,4 Milliarden Kronen. Auch die für das ursprüngliche Programm der Wohnungsbestandserneuerung vorgesehene Summe wurde spürbar reduziert.

Revitalisierung der Plattenbauhäuser

Das Erbe der vergangenen Jahre – Plattenbauhäuser – wurde bis jetzt nicht ausreichend gepflegt. Deshalb hat die Regierung einige Förderungsprogramme genehmigt. Neben einem Programm für einsturzfähige Plattenbauhäuser geht es um die beiden folgenden Programme: "Förderung der Instandsetzung der Plattenbauhäuser" (Maßnahmen zur Verlängerung der Nutzungsdauer, Wärmedämmung der Außenfassade, u. a.) und "Revitalisierung der Plattenbausiedlungen". Ähnliche Programme wurden auch in Frankreich, Dänemark, Österreich und Deutschland (in der ehemaligen DDR) aufgesetzt.

In der Tschechischen Republik werden die Finanzmittel für die Instandsetzung der Plattenbauhäuser aus einem Wohnfonds gewährt, der im Jahr 2000 gebildet wurde. Dieser Fonds soll helfen, die Zahl neuer Wohneinheiten (in Neubauten, bzw. durch Rekonstruktion) auf 50.000 pro Jahr zu steigern.

Wohnungsprojekte der ČMSS

Die Českomoravská stavební spořitelna beteiligt sich seit mehreren Jahren als gewerblicher Kreditgeber aktiv an der Finanzierung der Wohnungsprojekte. Als Kreditgeber und gleichzeitig als Bausparkasse der meisten künftigen Wohnungseigentümer profilierte sie sich in vielen Projekten. Die aktive Beteiligung der Bausparkasse bietet den ČMSS-Kunden die einzigartige Gelegenheit, mit Hilfe der Bausparkasse und mit eigenem Sparguthaben schnell und unbürokratisch in den Besitz einer privaten Wohnung zu gelangen. Der größte Vorteil für die Interessenten liegt nicht nur darin, dass sie eine Wohnung mit einem günstigen ČMSS-Darlehen finanzieren können, sondern auch darin, dass diese Wohnung gleichzeitig als Sicherheit für das erworbene Darlehen dient.

Die ČMSS nahm diese Aktivitäten vor drei Jahren auf. Damals wurden dank ihrer Mitfinanzierung annähernd 150 Wohnungen fertiggestellt, und diese Zahl ist weiterhin steigend. Im Jahre 1999 konnten ČMSS-Kunden mehr als 300 Wohnungen beziehen. Diese Zahl sollte ein Jahr später sogar um 500 weitere Wohnungen erhöht werden.

Státní podpora financování výstavby nemovitostí a bytů

V roce 2000 činila podpora výstavby nájemních bytů pouhé 3,4 miliardy korun. Došlo i k výraznému snížení částky určené na původní program revitalizace bytového fondu.

Revitalizace panelového fondu

Dědictví let minulých – panelovým domům – nebyla v uplynulé době věnována dostatečná péče. Z těchto příčin vláda přijala několik programů podpor. Vedle programu na opravu havarijních vad panelových domů se jedná o dva nové projekty: „Podpora oprav panelových domů“, jehož cílem je oprava panelových domů (prodloužení životnosti včetně zateplení), a „Program regenerace panelových sídlišť“. Podobný problém panelových sídlišť řeší také ve Francii, Dánsku, Rakousku a v Německu na území bývalé NDR.

V České republice budou finanční prostředky určené na opravy panelových domů uvolněny z Fondu bydlení, který byl založen v roce 2000. Za podpory tohoto fondu by se měl zvýšit počet vzniklých bytů (z výstavby nebo rekonstrukce) na 50 tisíc jednotek ročně.

Bytové projekty ČMSS

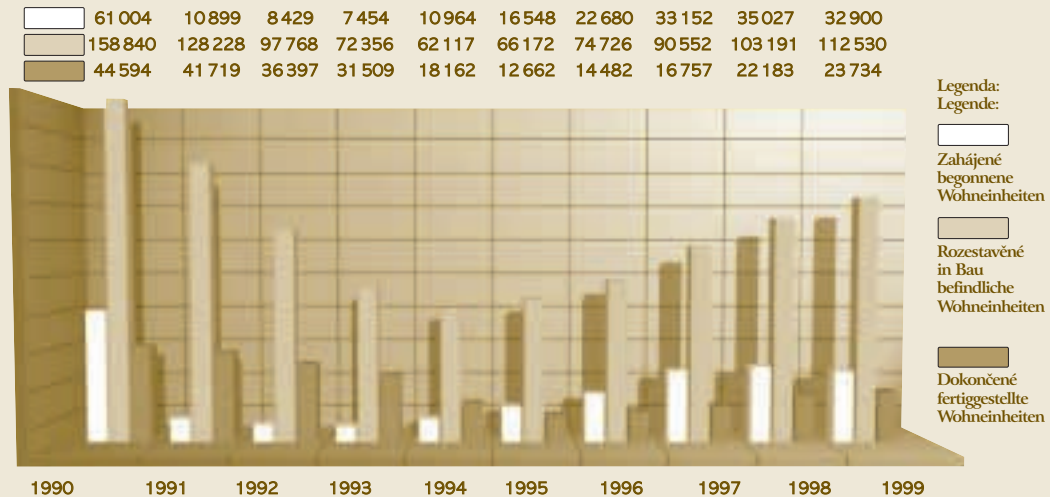
Českomoravská stavební spořitelna se již několik let aktivně zapojuje do financování výstavby bytových projektů jako poskytovatel komerčních úvěrů. V rámci řady projektů se prezentovala v roli subjektu úvěrujícího výstavbu a zároveň subjektu zabezpečujícího svým klientům financování koupě bytů úvěry ze stavebního spoření. Forma aktivního zapojení spořitelny přináší klientům ČMSS bezkonkurenční příležitost získat s její pomocí a vlastním spořením byt do osobního vlastnictví rychle a bez náročných formalit. Největší výhodou zájemcům o bydlení nepřináší pouze možnost financovat byt výhodným úvěrem od ČMSS, ale především možnost kupovaným bytem za úvěr ručit.

S těmito aktivitami ČMSS začala v roce 1997, kdy díky jejímu spolufinancování vzniklo 150 bytů. A jejich počet postupně narůstá. V roce 1999 bylo předáno k užívání především jejím klientům více než 300 bytů, o rok později pak dalších 500 bytových jednotek.

DIE SITUATION DES WOHN-EIGENTUMS- UND IMMOBILIENMARKTES

Zahájené, rozestavěné a dokončené byty v letech 1990 až 1999

Begonnene, in Bau befindliche und fertiggestellte Wohneinheiten 1990 bis 1999



Graf č. 9

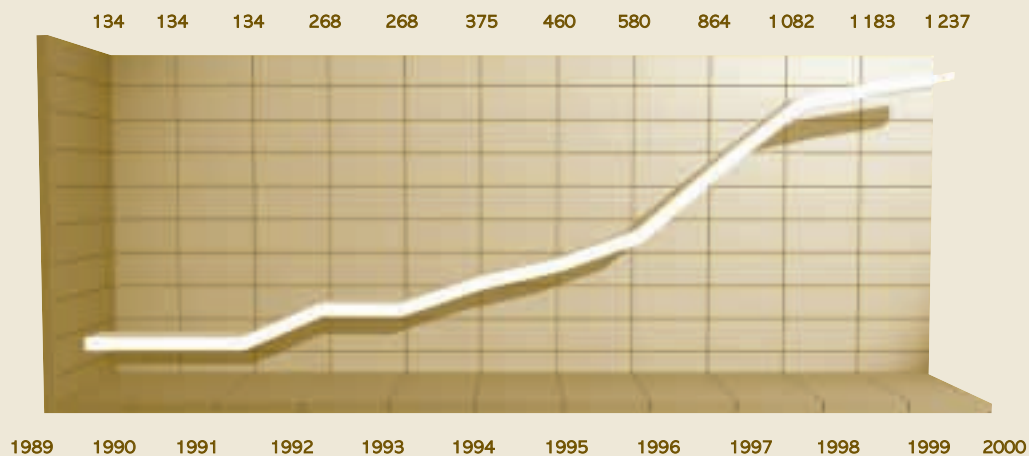
Přes ekonomické oživení a rostoucí maloobchodní obrát poptávka po nových bytech nijak výrazně nerostla. Výraznější změny lze očekávat až po vstupu České republiky do Evropské unie.

Bild 9

Mit der wirtschaftlichen Belebung und dem wachsenden Einzelhandelsumsatz ist die Nachfrage nach neuen Wohnungen moderat gestiegen. Noch stärkere Steigerungen werden mit dem Beitritt der Tschechischen Republik zur EU erwartet.

Průměrné regulované nájemné v Kč/měs.

Durchschnittliche reglementierte Miete in CZK/Monat.



Graf č. 10

Průměrné čisté nájemné se za posledních deset let zvedlo o více než 1000 Kč. Podle odborníků se dá předpokládat, že svého stropu dosáhne se vstupem země do EU.

Bild 10

Die durchschnittliche Nettomiete hat sich innerhalb der letzten zehn Jahre um mehr als 1.000 CZK erhöht. Laut Expertenmeinung kann man davon ausgehen, dass sie ihren Höchstwert nach dem EU-Beitritt erreichen wird.

SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ A NEMOVITOSTÍ

| Město / Stadt | Regulované nájemné Regulierte Miete (Kč/měsíc) / (CZK/Monat) | Volné nájemné na trhu Freie Marktmiete (Kč/měsíc) / (CZK/Monat) |
|------------------|--|---|
| Praha | 2100 | 9300 |
| Brno | 1500 | 6600 |
| Olomouc | 1440 | 4500 |
| Plzeň | 1440 | 3800 |
| Liberec | 1260 | 4200 |
| České Budějovice | 1140 | 4800 |
| Ústí nad Labem | 1020 | 2000 |
| Karviná | 960 | 2100 |
| Chomutov | 840 | 1500 |
| Most | 780 | 1800 |

Tabulka č. 2

Rozdíly mezi regulovaným a volným nájemným na trhu (čisté nájemné bez plateb za elektřinu, vodu a další služby, byt 60 m²)
Zdroj: MF Dnes 9.3.2001

Tabelle 2

Differenz zwischen dem regulierten und freien Marktmietzins (Nettomiete ohne Zahlungen für Strom, Wasser und weitere Dienstleistungen für eine Wohnung mit 60 m²)
Quelle: MF Dnes 9.3.2001