

Dostupnost bydlení se zhoršuje. Na nový byt vyděláváme dvakrát déle než Němci

21. 3. 2018 - Na pořízení bytu potřebují české domácnosti v průměru šestinásobek ročních čistých příjmů. Situace se zhoršuje s rostoucí cenou bytů. Nejhůře je vlastní bydlení dostupné v Praze.

Příjmy českých zaměstnanců sice rychle rostou, dostupnost bydlení se ale dále zhoršuje. Ceny bytů totiž rostou ještě rychleji než mzdy a svůj podíl mají i rostoucí úrokové sazby u hypoték. Drahé jsou přitom v Česku byty v porovnání s příjmy, i když se podíváme do zahraničí. Například v sousedním Německu stačí na průměrný byt vydělávat průměrnou mzdu o více jak polovinu kratší dobu.

Dostupnost bydlení v Česku i v jeho jednotlivých regionech sleduje dlouhodobě makléřská společnost GOLEM FINANCE. Její poslední srovnání cen bytů, hypoték a příjmů domácností ukazuje další zhoršení situace. Koupit průměrný byt je pro Čechy nyní finančně náročnější i třeba než na začátku roku 2009, kdy se průměrná úroková sazba u hypoték podle Fincentrum Hypoindexu pohybovala těsně pod hranicí šesti procent. Nyní v únoru byla průměrná úroková sazba nově prodané hypotéky na 2,36 procentech.

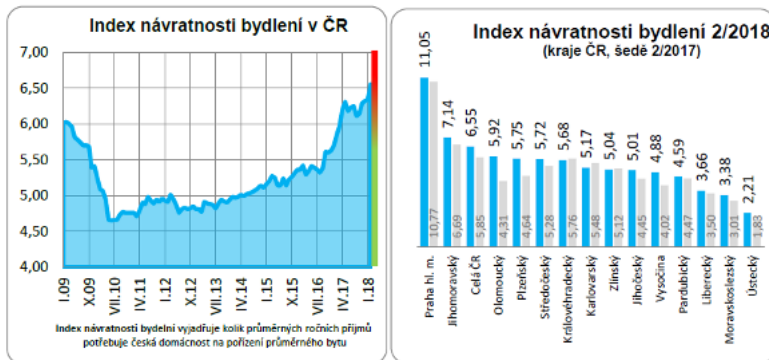
Nejhůř je na tom Praha

Za horší dostupnost bydlení mohou rostoucí ceny bytů. Zatímco loni v únoru byla průměrná nabídková cena bytů v Česku podle dat serveru **RealityČechy.cz** 2,39 milionu korun, letos to bylo o bezmála 400 tisíc korun, tedy zhruba o 16 procent, více. *“Spolu s růstem úrokových sazeb se jedná o smrtící koktejl, který se negativně podepisuje na dosažitelnosti vlastnického bydlení v České republice,”* říká Libor Ostatek, ředitel GOLEM FINANCE.

Výsledek je takový, že v loňském roce stačil průměrné české domácnosti na pořízení bytu o průměrné ceně 2,39 milionu korun necelý šestinásobek (5,85) čistého ročního příjmu, letos při ceně 2,78 milionu je to už více než 6,5násobek. *“Tempo, jakým tento ukazatel zhruba od poloviny roku 2016 narostl, je nevídané. A zdaleka v tom nehraje roli pouze růst cen v hlavním městě. Ba naopak,”* říká Ostatek.

V Praze tempo růstu nabídkových cen bytů v posledních měsících zpomalilo a největší meziroční nárůsty byly v únoru vidět v Olomouckém a Plzeňském kraji a na Vysočině. Jediným krajem, kde GOLEM FINANCE v únoru v meziročním srovnání zaznamenal pokles cen bytů – a to tříprocentní – je Karlovarský kraj. Karlovarský kraj patří ještě spolu s Královéhradeckým a Zlínským krajem k jediným třem regionům, kde se dostupnost bydlení za poslední rok zlepšila. Čistý příjem domácností, který firma počítá na základě údajů Českého statistického úřadu, v těchto krajích převýšil vliv změn u cen bytů. Zároveň platí, že průměr za celou republiku výrazně zvedá situace v Praze, kde jsou byty suverénně nejhůře dostupné. Na průměrnou cenu pražského bytu je třeba více

jak jedenáctinásobek průměrného čistého ročního příjmu pražské domácnosti. Zdaleka nejdostupnější je bydlení naopak v Ústeckém kraji, kde na pořízení průměrného bytu stačí jen více jak dvojnásobek průměrného čistého ročního příjmu.

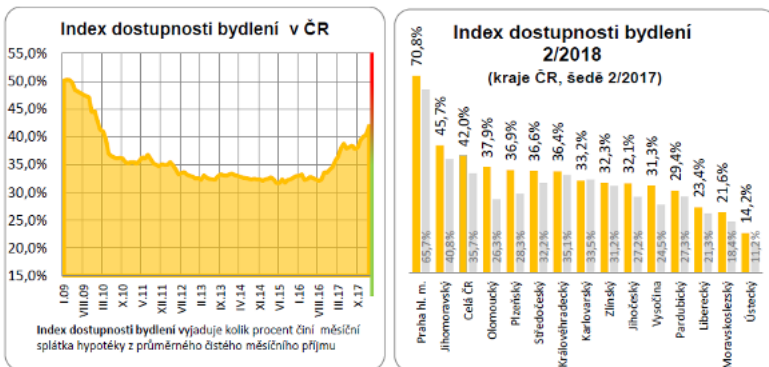


GOLEM FINANCE monitoruje také dosažitelnost vlastního bydlení se zohledněním cen hypoték. Propočítává, jak velkou část příjmu musí průměrná česká domácnost každý měsíc vynaložit na splátku hypotéky. I v tomto případě se situace postupně zhoršuje.

Celorepublikový index v únoru vzrostl na 42 procent, před rokem to bylo 35,7 procenta. Znamená to, že průměrná česká domácnost dá na splátku průměrné hypotéky za průměrný byt 420 korun z každé tisícikoruny čistého příjmu.

Kromě rostoucí ceny bytů zde hrají roli i rostoucí úrokové sazby. Průměrná nabídková úroková sazba stoupla meziročně z 2,05 na 2,57 procenta (firma do indexu bere hypotéky s LTV 70 %).

I zde existují velké rozdíly mezi jednotlivými kraji. A opět platí, že bydlení přes hypotéku je nejhůře dostupné v Praze a nejdostupnější v Ústeckém kraji.



Zdroj: GOLEM FINANCE, RealityČechy.cz, ČSÚ

Porostou ceny i úroky

Výhled pro další měsíce přitom zůstává nepříznivý. Růst mají postupně úrokové sazby. *“Predikovat vývoj úrokových sazeb rok nebo dva dopředu lze velmi obtížně. Troufnu si však říci, že sazby v příštích letech výrazně nepoklesnou. Nemají kam. Jsou pořád tak nízké, že víc věřím v nějakou korekci nahoru než v pokles. Do konce letošního roku se zřejmě přiblíží ke třem procentům,”* říká David Eim, místopředseda představenstva společnosti Gepard Finance.

V růstu mají pokračovat i ceny bytů. *“V příštích měsících, potažmo v letošním roce, nevidíme zatím reálnou změnu trendu a očekáváme růst cen, i když bude pomalejší než v minulých letech. Ke korekci a otočení trendu by mohlo dojít v horizontu let. Kdy přesně to bude, nelze odhadnout,”* říká Libor Ostatek.

Nechtěné prvenství

Také mezinárodní srovnání potvrzuje pro Čechy nepříjemný trend. Dostupnost bydlení v různých zemích sleduje dlouhodobě společnost Deloitte. Česko v loňském žebříčku (vycházel z dat za rok 2016) poprvé v jeho historii vystoupala na nechtěné první místo, které znamená, že je zde bydlení z porovnávaných zemí nejhůře dostupné. Deloitte bere v potaz cenu nových bytů a průměrnou hrubou mzdu. Průměrný byt o velikosti 70 m² stojí v Česku 10,9 průměrných hrubých ročních platů, což je téměř o celý roční plat víc než druhé Britý. *“Ceny nových nemovitostí v České republice jsou nyní zejména kvůli klesající zásobě developerských projektů a volných bytů k prodeji výrazně vyšší než v sousedním Polsku nebo v Maďarsku. Zároveň máme v evropském porovnání stále relativně nízké mzdy,”* říká Petr Hána, manažer v týmu nemovitostí Deloitte.

Nejdostupnější nové byty lze najít v Nizozemsku, kde k pořízení nového bytu stačí 4,4 ročních platů. Za Nizozemci následují Němci, Španělé a Belgičani, kteří na byt vydělávají okolo pěti let.

Mezinárodní srovnání: Počet průměrných hrubých ročních platů potřebných k pořízení (standardizovaného) nového bytu o velikosti 70 m²

Země	Počet platů
Česko	10,9
Británie	10
Izrael	9,6
Francie	8
Maďarsko	8
Slovinsko	7,9
Polsko	7,7
Irsko	6,5
Itálie	6,4
Rakousko	5,8
Portugalsko*	5,5
Dánsko	5,4
Belgie	5,3
Španělsko	5,1
Německo**	4,7
Nizozemsko***	4,4

Zdroj dat: Deloitte, Property Index za rok 2017 (data jsou za rok 2016); standardně jde o pořizovací ceny nových bytů; výjimky: *starší nemovitosti **nabídkové ceny ***nové i starší nemovitosti