

Ceny bytů rekordně rostou, půl platu jde na splátky. Politici slibují zlepšení

2. 8. 2021

Zatímco v roce 2015 průměrná česká domácnost na splácení hypotéky posílala pětinu svého platu, dnes lidé, kteří si na koupi bytu o velikosti 2+1 berou úvěr, každý měsíc bance odesílají z platu téměř polovinu. Vyplývá to ze statistik společnosti Golem Finance.

Vlastnictví bytu se pro stále větší skupinu stává nedostupnou záležitostí. Zájem o nákup nemovitostí je však současně rekordní. Jen v Praze se od dubna do června prodalo zhruba 2 500 bytů, což je nejvíce v historii. Se vzrůstajícím zájmem rostou i ceny. Nejen v Praze, ale po celé republice. „Za devatenáct let práce v oboru jsem neviděl takový meziroční nárůst cen jako za posledních dvanáct měsíců,“ řekl Michal Pich z realitního serveru **Realityčechy.cz**. Aby si dnes mohl průměrný Čech dovolit koupit byt o velikosti 2+1 ze svého, musel by sedm a půl roku celý svůj plat odkládat stranou.

Ještě loni by mu přitom na stejný byt stačilo zhruba pět ročních platů. Rok po hypoteční krizi v roce 2008 stačilo jen čtyři a půl ročního platu.

To jsou však data zprůměrovaná za celou republiku.

Nejextrémnější je situace v Praze. Podle společnosti Central Group by Pražan na byt o 70 metrech čtverečních vydělával téměř 15 let, aniž by měl jiné výdaje. Ceny skokově rostou úplně všude. Na Ostravsku dvoupokojový byt byl loni v červenci za 1,7 milionu, letos v červenci stojí 2,5 milionu korun. „Lidé mají na účtech úspory a chtějí je utratit. Nechávat je na spořicíh účtech se jim nevyplatí, protože inflace je vyšší než úrok a nákup nemovitosti se jim jeví jako vhodná alternativa. My jako národ jsme navíc velmi konzervativní a raději investujeme do nemovitosti než na burze,“ vysvětlil Pich, proč je o nákup bytů nyní rekordní zájem.

A když vidíte, že se situace nelepší, ceny pořád rostou, o to více jste motivovaní byt koupit,“ dodal Michal Pich z realitního serveru **Realityčechy.cz**.

Roste i zájem o byty, v nichž by ještě před lety nikdo bydlet nechtěl – typicky v podzemí, kde by jinak měl být sklep. „Mám jeden takový v nabídce a zájem o něj mě velmi překvapil. Musí si to najít svého klienta, kterému nevadí, že nemá kontakt s venkovním prostředím a světlo i vzduch mu dovnitř proudí šachtou,“ popisuje realitní makléř Petr Burda.

Byt nabízí od května. Od té doby o něj projevila zájem žena, která ho chtěla koupit synovi, aby zde strávil studentská léta, a investor, který by ho někomu pronajímal. Byt v Praze 5 má 30 metrů čtverečních a levný rozhodně není. Kancelář jej nabízí za 2,4 milionu korun.

Pomohou cenám volby?

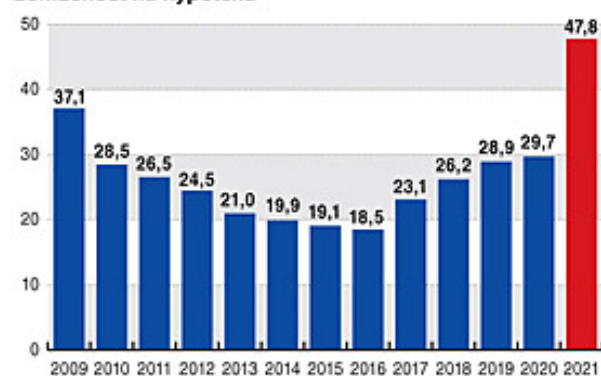
Podle expertů se v dohledné době nedá očekávat, že by se situace zlepšila. MF DNES oslovila předsedy a lídry politických uskupení, která mají potenciál se v říjnu dostat do Sněmovny, jak by současnou krizí s bydlením řešili.

Politici se přitom ponejvíce shodovali, že v této oblasti je nutné podpořit družstevní výstavbu, nájemné bydlení v obecních bytech nebo třeba výhodné půjčky pro mladé a novomanžele.

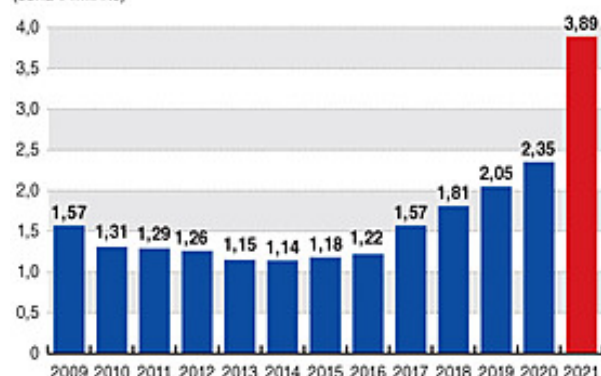
Jak (ne)dostupné bydlení je v Česku

(statistiky pro byt 2+1, průměrná cena pro celou ČR, data k červnu)

Kolik procent z průměrného čistého platu pošle měsíčně domácnost na hypotéku



Vývoj průměrných cen bytů
(cena v mil. Kč)



Zdroj: GOLEM FINANCE s.r.o.

Kolik průměrných ročních platů potřebuje domácnost na pořízení bytu

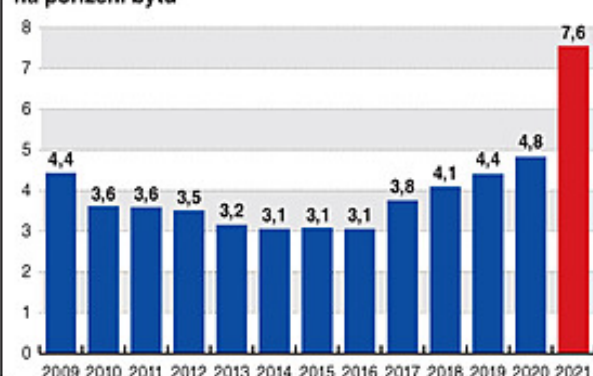


Foto: Shutterstock

„Družstevní bydlení je mnohem výhodnější, ale až 25 procent bytů v domech patřících společenství vlastníků se pronajímá,“ upozornil v té souvislosti například předseda KSČM Vojtěch Filip.

Podle místopředsedy ODS Martina Kupky, který odpovídal za lídra koalice Spolu Petra Fialu, se ale stavět má především tam, kde je připravená infrastruktura, kde jsou dostupné všechny základní služby (školy, zdravotnictví, sociální služby, obchody...) a kde to bude šetrné i k životnímu prostředí. Má na mysli brownfieldy a nevyužitá území. „Navíc se právě zde dají využít evropské peníze z Národního plánu obnovy,“ nastínil Kupka.

Spolupráce státu a firem

Nováček nadcházejícího klání – Přísaha Roberta Šlachty – by nedostatek nájemního bydlení chtěla po vzoru Vídně řešit tak, aby v České republice ve velkém začaly stavět nájemní byty obce a samosprávy.

„Šlo by nejen o startovací byty a byty pro lidi v nouzi, ale i o běžnou výstavbu,“ řekl Šlachta. Zmíněné projekty by se financovaly jak ze soukromých, tak z veřejných peněz. Cestou spolupráce veřejného a soukromého sektoru chtějí jít také třeba koalice Spolu nebo ANO.

Hnutí premiéra Andreje Babiše chce také rozjet výstavbu státních bytů s možností následného odkupu nájemníky. „Pro tyto účely bychom projekt podpořili výhodnými půjčkami, které by byly minimálně úročené,“ uvedl předseda ANO Andrej Babiš.

Sociální demokracie chce zřídit Státní bytový fond, který bude pořizovat byty a pronajímat je za běžné ceny například seniorům, samoživitelkám nebo mladým rodinám s dětmi. „Stejnou možnost by ale měli mít i státní zaměstnanci jako jsou hasiči, policisté, knihovníci či pečovatelky,“ řekl k tomu předseda ČSSD [Jan Hamáček](#).

Koalice Pirátů a STAN chce zase podpořit velkou výstavbu v obcích prosazením zákona o podpoře v bydlení. „Ten pomůže obcím, aby mohly využívat různé formy poradenství v kontaktních centrech bydlení, podporovat bydlení v soukromém sektoru za využití státní garance i spustit výstavbu dostupných a sociálních obecních bytů,“ vyjmenoval lídr Ivan Bartoš.

Pokuty, zdanění a slevy

Zvrátit současný raketový růst cen nemovitostí chtějí ovšem politici i dalšími způsoby. Třeba Hnutí SPD Tomia Okamury chce skoncovat se zvýhodňováním nepřizpůsobivých. Konkurenční ČSSD zase plánuje zavedení pokuty za dlouhodobě neobsazené byty a také zdanění čtvrté a další nemovitosti.

Hnutí ANO pak v reakci na aktuální strmý nárůst cen stavebního materiálu plánuje zavést slevu na DPH z prodeje stavebního materiálu, tedy cihel, zateplovacích materiálů a dalších položek nutných pro výstavbu. „Tak abychom mohli rychle reagovat na rychle rostoucí ceny,“ doplnil k tomu předseda Babiš.

Družstevní byt není přežitek z komunismu

Větší podpora družstevního bydlení. To je recept politických stran od hnutí ANO přes Piráty a SPD až po komunisty na řešení bytové krize. Problém však je, že Češi se do družstevního bydlení příliš nehrnou a od revoluce se u nás družstevních bytů ani příliš nepostavilo. „Projektů družstevního bydlení je velmi málo. My jako Češi chceme byty vlastnit, družstva nás nelákají,“ míní Michal Pich z realitního serveru **Realityčechy.cz**.

Družstevní bydlení je na pomezí vlastnictví a nájmu. Velkou výhodou je, že lidé nepotřebují mít k dispozici celý finanční obnos, který by museli složit při nákupu bytu. Stačí jim přibližně čtvrtina celkové ceny. Zbytek lidé doplácují každý měsíc družstvu jakožto vlastníkov.

„Nositelem úvěru je bytové družstvo. Lidé tedy bance nemusejí prokazovat schopnost splácet. Většinou lidem postačí 25 procent budoucí investice. To zaplatí jako družstevní podíl konkrétnímu výstavbovému bytovému družstvu a zbytek splácují po dobu 25 až 30 let opět družstvu, které si úvěr na výstavbu vezme,“ vysvětluje Jan Vysloužil, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev.

Tato forma je vhodná také pro lidi, kteří nemají dostatek příjmů, aby dosáhli na hypotéku. Zároveň jim odpadá výdaj za daň z nabytí nemovitosti. Nevýhodou pro řadu lidí však je, že skutečným vlastníkem nejsou oni, ale právě družstvo. „Na druhou stranu bytové družstvo často po doplacení úvěru umožňuje odkoupení do osobního vlastnictví,“ podotýká Vysloužil. Na rozdíl od bydlení v nájmu se navíc lidé nemusejí bát, že po uplynutí roční smlouvy je majitel z bytu vyhodí nebo zvedne nájem na neúnosnou částku. Nevýhodou naopak je, že získat půjčku na družstevní podíl je komplikovanější než při sjednávání hypotéky.

První zmínky o bytových družstvech se objevily už v 19. století. Opravdový rozmach zažila za socialismu. Od druhé poloviny 60. let se dokonce stala převažujícím způsobem výstavby. Po revoluci se však byty začaly rozprodávat do soukromého vlastnictví a z družstevního bydlení se stal spíše přežitek spojovaný s minulým režimem. „Tak to ale vůbec není. Jinde ve světě, třeba v USA, Rakousku či Německu, to funguje pořád. Družstevní bydlení u nás po roce 1989 bylo hodně dehonostováno a je škoda, že ho politici chtějí oživit až teď,“ říká Vysloužil.

Návrat do módy

Do módy se družstevní bydlení vrací až v poslední době. Vedení Prahy nedávno oznámilo, že pro tento typ výstavby poskytne pozemky za výhodnější podmínky a sníží tak náklady na pořízení takového bytu o třetinu oproti tržním cenám.

O výstavbu se začínají zajímat také developéři. Realitní společnost FINEP jich už postavila stovky v Praze na Barrandově, na Proseku či Štěrboholech. Mimo Prahu je velkým projektem, který rovněž nabízí družstevní formu bydlení, liberecká Oáza v centru. „Pořád je to málo. Každoročně se u nás postaví desítky až stovky nových družstevních bytů. My bychom potřebovali tisíce až desetitisíce,“ dodává Vysloužil. Sám bydlí v Plzni, kde poslední velký projekt družstevního bydlení dokončili v roce 1992.