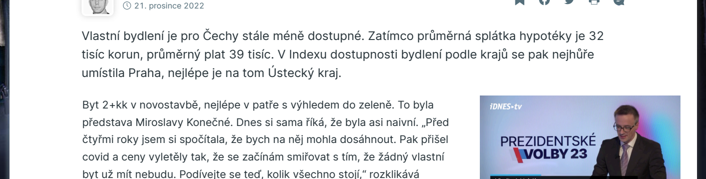
200 Kč HNED + 200% BONUS NA PRVNÍ VKLAD
MERKUR XTIP
REGISTRUJ SE NA www.merkurxtip.cz



Premium

Dvě třetiny platu vezme splátka. Vlastní bydlení je nejhůře dostupné od revoluce

Fotogalerie +2

Vojtěch Janda
21. prosince 2022

Vlastní bydlení je pro Čechy stále méně dostupné. Zatímco průměrná splátka hypotéky je 32 tisíc korun, průměrný plat 39 tisíc. V Indexu dostupnosti bydlení podle krajů se pak nejhůře umístila Praha, nejlépe je na tom Ústecký kraj.

Byt 2+kk v novostavbě, nejlépe v patře s výhledem do zeleně. To byla představa Miroslavy Konečné. Dnes si sama říká, že byla asi naivní. „Před čtyřmi roky jsem si spočítala, že bych na něj mohla dosáhnout. Pak přišel covid a ceny vyletěly tak, že se začínám smiřovat s tím, že žádný vlastní byt už mít nebudu. Podívejte se teď, kolik všechno stojí," rozklikává stránky realitního serveru s bytem v pražských Strašnicích za šest a půl milionu korun o velikosti 36 metrů čtverečních.

Vlastní bydlení je v Česku prakticky nejhůře dostupné za celé porevoluční období. Ukazuje to mimo jiné takzvaný index dostupnosti bydlení, jehož aktuální hodnoty má MF DNES k dispozici.

> Když se podíváte na statistiky, tak průměrné příjmy se region od regionu zase tak neliší. Rozdíl v cenách nemovitostí je ale obrovský. Proto jsou na tom nejhůře lidé v Praze.
>
> **Michal Pich**
> RealityČechy.cz

Podle něj, pokud by si nyní chtěla česká rodina pořídit byt na hypotéku a připočetly by se k tomu všechny další náklady spojené s bydlením, ukrojilo by jí to přes dvě třetiny z jejího měsíčního příjmu. Pro srovnání, před deseti lety toto číslo bylo poloviční.

„Index sestavujeme od roku 2009 a k takovým hodnotám jako letos jsme se za těch třináct let ještě nepodívali," říká Michal Pich z realitního serveru RealityČechy.cz, který na tvorbě indexu spolupracuje se společností Golem Finance.

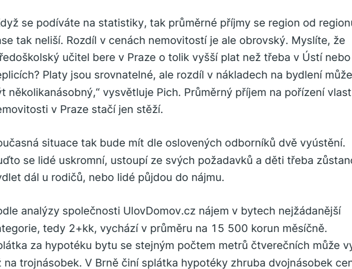
Na otázku, co takový skok způsobilo, má poměrně jednoduchou odpověď – obrovský hlad po nemovitostech v posledních, hlavně covidových letech. Ten podle něj vystřelil ceny vzhůru. Následně pak došlo ke zpřísnění u schvalování hypoték a problém byl na světě – na vlastní bydlení nyní dosáhne skutečně jen málokdo.

Reklama
GOOPAN Stavíme domy srdcem
Nízkoenergetické domy Goopan
Žijte zdravě a ušetřete za energie – naše domy jsou úsporné a výborně navržené

„Vlastně jsme se přiblížili úrovni cen běžných jinde v Evropě, bohužel příjmy domácností za tímto nárůstem zaostávají," konstatuje Pich.

Tak například podle zmiňované společnosti Golem Finance se průměrná splátka hypotéky v roce 2013 pohybovala okolo 10 tisíc korun a průměrný měsíční plat byl 25 tisíc korun hrubého. Dnes je průměrná hypotéka 32 tisíc a průměrný plat 39 tisíc korun.

I když se dostupnost vlastního bydlení v Česku zhoršila prakticky všude, i zde panují velké rozdíly. Nejdostupnější je vlastní bydlení tradičně v Ústeckém kraji, kde pořízení vlastní nemovitosti kvůli relativně nízkým cenám z průměrného měsíčního příjmu odkrojí necelou třetinu.



Pro zvětšení rozklikněte.

O něco hůře, byť stále ještě dobře, jsou na tom s necelými 42 procenty lidé na severní Moravě. Paradoxně nejhorší situace je v bohaté Praze, kde by si rodiny s průměrným příjmem hypoteticky musely odkrojit přes 90 procent.

„Když se podíváte na statistiky, tak průměrné příjmy se region od regionu zase tak neliší. Rozdíl v cenách nemovitostí je ale obrovský. Myslíte, že středoškolský učitel bere v Praze o tolik vyšší plat než třeba v Ústí nebo Teplicích? Platy jsou srovnatelné, ale rozdíl v nákladech na bydlení může být několikanásobný," vysvětluje Pich. Průměrný příjem na pořízení vlastní nemovitosti v Praze stačí jen stěží.

Současná situace tak bude mít dle oslovených odborníků dvě vyústění. Buďto se lidé uskromní, ustoupí ze svých požadavků a děti třeba zůstanou bydlet dál u rodičů, nebo lidé půjdou do nájmu.

Podle analýzy společnosti UlovDomov.cz nájem v bytech nejžádanější kategorie, tedy 2+kk, vychází v průměru na 15 500 korun měsíčně. Splátka za hypotéku bytu se stejným počtem metrů čtverečních může vyjít až na trojnásobek. V Brně činí splátka hypotéky zhruba dvojnásobek ceny nájmu.

„Moje generace si říkala, proč platit nájemné, když stejně můžu platit hypotéku a ten byt bude můj. Takhle stál příběh Husákových dětí," zamýšlí se hlavní ekonom banky Creditas Petr Dufek. To už ale podle něj neplatí. „Tím, jak náklady na bydlení expandují, k ničemu jinému než k příklonu k nájemnímu bydlení to nepovede," pokračuje. Teď je podle něj nejvyšší čas, aby se začaly stavět nájemní byty ve velkém.

V cizině jsou nájmy stabilnější

Podle odborníků je situace, kdy pro Čechy nebude nájem jen dočasným řešením, relativně daleko. Říkají, že jistota vlastní střechy nad hlavou je téměř součástí národní DNA. Třeba podle Eurostatu ve vlastní nemovitosti žije přes 78 procent lidí v Česku, zbytek v nájmu. V sousedním Německu je to zhruba půl na půl.

Za nový byt přes 16 ročních mezd. Situace s bydlením v Praze je dál nepříznivá

„To, že jsou Češi fixovaní na vlastnické bydlení, vzniklo historicky. Myslím si, že se to může změnit, ale nepůjde to rychle," konstatuje Tomáš Kostelecký ze Sociologického ústavu Akademie věd. Problém podle něj je v tom, že třeba v Rakousku, Německu nebo Švýcarsku, kde je nájemní bydlení rozšířenější, má nájemník větší jistotu.

Reklama
Přejděte k nám do konce roku
a získejte 10 GB dat, neomezené volání a SMS
10 GB
Měsíčně za 549 Kč Jen na o2.cz
Inteligentní síť O2

„Ty vztahy jsou tam stabilnější. Nájemníkovi například nehrozí výpověď kvůli tomu, že vlastník zjistí, že mu dospěla dcera a potřebuje pro ni náhle byt. Tohle vám penzijní fond, který vlastní nemovitosti třeba v Německu, neudělá," říká Kostelecký.

Ostatně toho, jak si Češi váží vlastního bydlení, si za poslední rok všímají i banky. Procento nesplácených hypoték je stále nízké. „Češi zatím splácejí hypotéky poctivě. Počet špatně splácených úvěrů se podle bank stále pohybuje pod jedním procentem. Ale to se příští rok změní," konstatuje Libor Ostatek ze společnosti Golem Finance.

Věnujte odemčený článek přátelům
Pošlete jim odkaz, email nebo jim ho nasdílejte přes sociální sítě.

Právě nejčtenější Premium články:
Záhadná smrt v horách. Dívku našli mrtvou, okolnosti jsou ale podivné
„Šlapu už od dětství." Prostituce u hranic bují jako před lety. I nezletilých
Dárek pro každého v hodnotě 2699 Kč od iDNES.cz. HBO i Premium
Čínské přešlapování skončilo. Si zavelel k posilování vazeb s Ruskem

Autor: Vojtěch Janda

SOUVISEJÍCÍ
Premium Statisíce rodin nemají na bydlení. Největší nárůst je ve ...
Bydlení jako potřeba. Změna optiky může spustit vlnu dotací
Premium Za nový byt přes 16 ročních mezd. Situace s bydlením v ...
Naděje na dostupné bydlení v metropoli roste, Praha chystá dru...
Bydlení v nedohlednu? Pro řadu mladých je to už tvrdá realita

Alternativou k míru na Ukrajině je třetí světová válka, říká Jaroslav Bašta
Reklama
Spojené státy americké od 12 797 Kč*
Vezměte prosím na vědomí cestovní omezení.
Rezervujte ihned
Prague Airport 85 YEARS
Lufthansa