

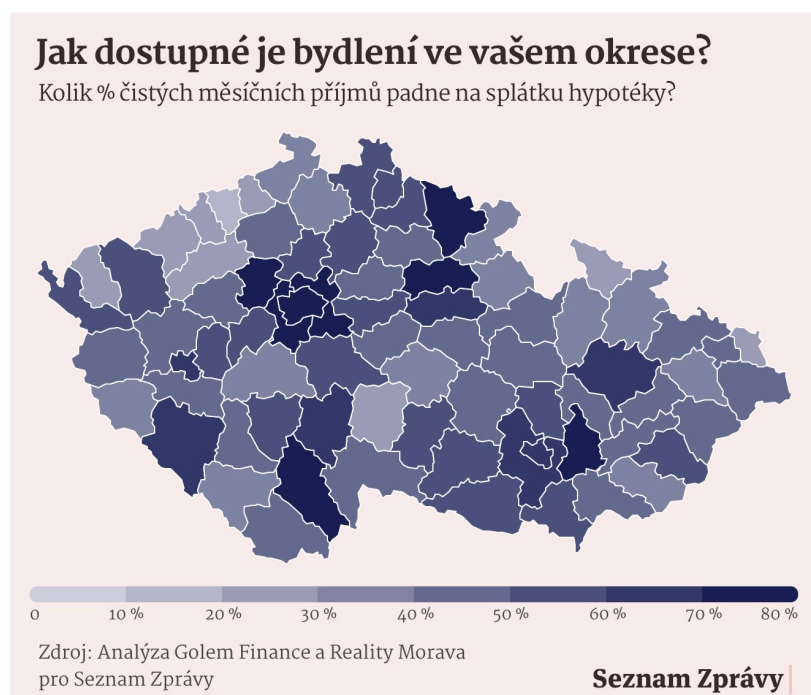
Seznam Zprávy

Mapa dostupnosti bydlení: Podívejte se, jak je na tom váš okres

29. 4. 2022

Jestli bylo vlastní bydlení doteď těžko dostupné, letos se leckde přehouplo do sekce nedosažitelné. Domácnost vydává za hypotéku skoro dvě třetiny svých čistých měsíčních příjmů, vyplývá z analýzy Golem Finance a Reality Morava.

Vlastní byt je kvůli poměru cen nemovitostí, cen hypoték a příjmů rodin nejméně dostupný za posledních 13 let. Průměrná česká domácnost vydá podle čerstvých dat Golem Finance a **Reality Morava** z letošního března za splátku hypotéky 65 % svých čistých měsíčních příjmů. V Praze to je ale dokonce 86 %. To je rekord, letos patrně ne poslední. Jak je na tom váš okres, se podívejte v mapě níže.



„Z historického pohledu je to rekordní moment. V letošním roce nás čeká nejhorší hodnota dostupnosti bydlení. Příští rok by mohl být rokem stabilizace a obratu k lepšímu,“ avizuje Libor Ostatek, šéf Golem Finance, který spolu s **Reality Morava** vývoj na trhu sleduje už od roku 2008.

Kde na byt prozatím zapomenout?

Nejhorší situace je podle Indexu dostupného bydlení ve velkých městech a prstencích kolem nich. V hlavním městě obyvatelé na splátky za bydlení vydávají přes 86 % čistých měsíčních příjmů. Následuje Trutnov, okres Praha-východ, Hradec králové, Kladno, Vyškov, České Budějovice a nejhorší top desítku uzavírají okresy Praha-západ, Olomouc a Pardubice.

„Praha se vystěhovává. I lidé, kteří slušně vydělávají, jdou do nájmu. Financují menší byty na předměstí a na příjezdu do Prahy máme zapchané všechny příjezdové komunikace,“ tvrdí Ostatek. Roli lepšího bydlení plní už i střední Čechy, prstenec 30 až 50 kilometrů se kvůli covidu ještě rozšířil. Akceptuje se Dobříš, Písek, Kladno. „Nízkopříjmoví jsou ze hry o vlastní bydlení vyřazeni,“ řekl SZ Byznys Ostatek.

Kde je nejhorší dostupnost bydlení?

Kolik procent čistých měsíčních příjmů jde na splátku hypotéky

	Index dostupnosti bydlení březen 2022
1. Praha	86,4 %
2. Trutnov	73,9 %
3. Praha–východ	73,6 %
4. Hradec Králové	72,3 %
5. Kladno	72,0 %
6. Vyškov	71,0 %
7. České Budějovice	70,8 %
8. Praha–západ	70,5 %
9. Olomouc	69,4 %
10. Pardubice	68,0 %

Zdroj: Analýza Golem Finance a Reality Morava
pro Seznam Zprávy

SZ | BYZNYS

Běžte do Pelhřimova

Naopak nejdostupnější byly byty v okresech Teplice, kde na splátky stačí 18,6 % příjmů, podobně jsou na tom Sokolov, Chomutov, Most a Karviná. Následují Louny (25,8 %), Jeseník, Ústí nad Labem, Pelhřimov a Děčín (31,8 %). Všude tam nechají majitelé za splátku hypotéky ani ne třetinu svých čistých příjmů.

To je podle Libora Ostateka ideální model. „Švýcaři říkají, že zlatá éra je, když jde na bydlení ideálně do 35 %. I 45 % příjmů je pořád ještě relativně dobré. Čísla, která překročí hodnotu 50 %, už jsou nepříjemná.“ V kombinaci s vysokými náklady třeba za energie to může být pro některé domácnosti smrtící.

Čtyři věci, které vyhnaly ceny bytů vzhůru

Ještě před covidem se Česko pohybovalo v přijatelném pásmu. V průběhu loňska a prvního letošního čtvrtletí se ale poměr splátek hypotéky za průměrný byt na čistých příjmech vyhoupl ze 46 až na současných 64,6 %. Největší zlom nastal v dubnu 2020, kdy se sešlo několik důležitých faktorů.

Kde je nejlepší dostupnost bydlení?

Kolik procent čistých měsíčních příjmů jde na splátku hypotéky

	Index dostupnosti bydlení březen 2022
1. Teplice	18,6 %
2. Sokolov	21,6 %
3. Chomutov	21,6 %
4. Most	22,1 %
5. Karviná	22,7 %
6. Louny	25,8 %
7. Jeseník	26,3 %
8. Ústí nad Labem	27,6 %
9. Pelhřimov	28,9 %
10. Děčín	31,8 %

Zdroj: Analýza Golem Finance a Reality Morava
pro Seznam Zprávy

SZ | BYZNYS

Zaprvé razantně vlivem pandemie poklesly úrokové sazby, což hypotéky zlevnilo. Zadruhé došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitosti. 4 % na vstupu, jež platí kupující, najednou zmizela. A zatřetí došlo k uvolnění parametrů pro poskytování hypoték. Takzvané limity DSTI (výše splátek k příjmům) a DTI (výše dluhů k příjmům) se přestaly měřit úplně (nyní už jsou obnoveny) a LTV (výše hypotéky k ceně nemovitosti) se primárně rozvolnilo na 90 %. Kvůli covidové pauze lidé nashromáždili obrovské finanční rezervy, připomíná Libor Ostatek: „Ke kadeřníkovi se nechodilo vůbec, odpadly náklady na transport dětí do školy. Vznikl apetit převést finance do něčeho, co se mohlo zdát lehce zaplatitelné.“

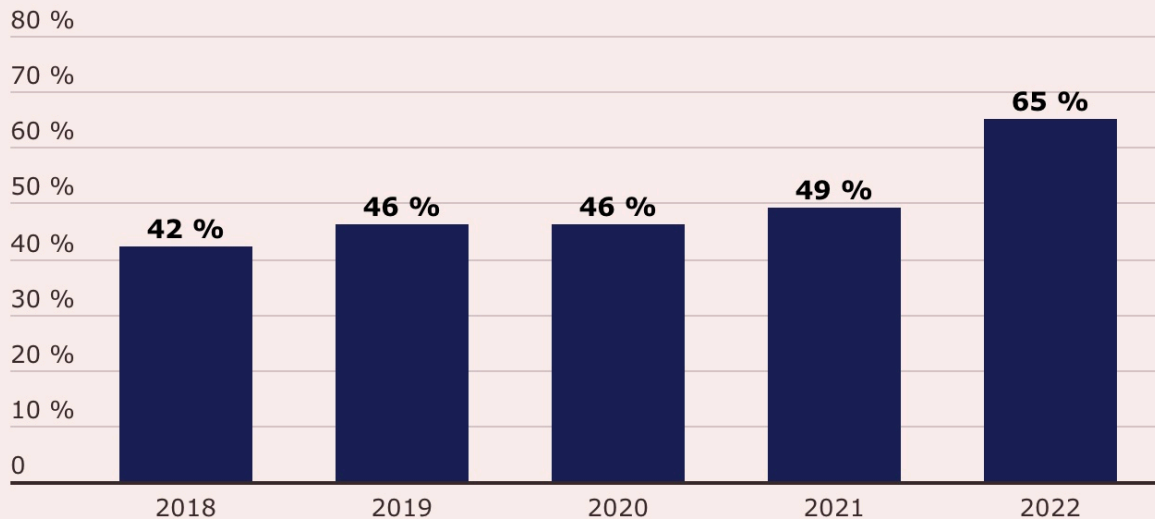
Ceny chat jsou na rekordu

Pandemie prokázala, že do práce lze v kombinaci s home office jezdit třeba i z chaty. Rapidně vzrostla poptávka po rekreačních nemovitostech. „Ceny chat a chalup jsou aktuálně na historicky nejvyšších hodnotách. Vlivem pandemie a rozmachu možnosti práce z domova se začalo mnoho lidí, kteří do té doby bydleli v bytech ve městech, poohlížet po rodinných domech a stavebních pozemcích na venkově,“ říká Michal Pich, jednatel realitního serveru **Reality Morava**.

Například prodej bytu v Hradci Králové či Olomouci a následné pořízení rodinného domu v některé z okolních obcí vychází nyní mnohem výhodněji než v minulých letech. Ceny bytů totiž rostly mnohem rychleji než ceny rodinných domů, a finanční rozdíl tedy není výrazný tak jako dříve.

Vlivem pandemie začaly růst ceny nemovitostí i v regionech, které stály dosud mimo hlavní proud zájmu: „Nadprůměrnou poptávku po malometrážních bytech jsme zaznamenali například na severu Čech a severu Moravy. Zde totiž stále vychází návratnost pořízení bytu určeného k následnému pronájmu nejvýhodněji.“

Míra zatížení domácností hypoteční splátkou



Zdroj: Analýza Golem Finance a Reality Morava pro Seznam Zprávy

SZ BYZNYS

Hon na malé byty pokračuje

Nejrychleji rostou dlouhodobě ceny jedno- a dvoupokojových bytů. I když v posledních měsících pozorujeme, že enormní zájem z let 2020 a 2021 i u tohoto typu nemovitostí opadáva. Nicméně stále platí, že byty kategorie 1+kk a 2+kk jsou nejžádanější.

„Malé byty patří mezi finančně nejdostupnější, a navíc u malých bytů stále vychází nejvýhodněji poměr mezi jejich pořizovací cenou a výší následného pronájmu. Díky tomu jsou malometrážní byty stále velmi oblíbené mezi investory,“ vysvětluje Pich.

Zvýšené poptávce po menších bytech se v posledních letech přizpůsobilo mnoho developerských společností. Pozměnily projekty tak, aby měly k prodeji místo menšího počtu velkých bytů raději více bytů 1+kk a 2+kk.

Co bude dál? Fronty na nemovitosti už ne

Zájem o hypotéky už vlivem vyšších úrokových sazeb a přísnějších podmínek pro poskytnutí chladne, avizuje Ostatek: „Lidé budou hypotéky kupovat dál, ale psychologie funguje tak, že když máte levné hypotéky, tak kupujete. Teď jsou lidé pod tlakem nárůstu cen, je tu energetická krize, déle váhají. Trh se zpomalí. Omezená poptávka a nabídka se dostanou k sobě. Na nemovitosti už nebudou fronty, jako to bylo poslední rok a půl.“

Jak se měnila dostupnost bydlení za posledních 13 let?

	leden 09	leden 14	leden 18	leden 20	leden 22
Průměrná úroková sazba hypoték do 70 % LTV	5,61	3,07	2,5	2,54	4,75
Průměrná cena bytů (mil. Kč)	2,11	1,84	2,78	3,41	4,66
Průměrný čistý měsíční příjem české domácnosti (Kč)	29 227	30 654	35 880	40 902	45 943*
Index dostupnosti bydlení (%)	50,2	33,4	39,6	44,4	64,6

* odhad

Zdroj: Analýza Golem Finance a Reality Morava pro Seznam Zprávy

SZ BYZNYS

Největší změny na trhu ale přinese zpomalení růstu cen nemovitostí. Podle Ostatka z Golem Finance už brzdí: „V letošním roce očekáváme maximální nárůst úrokových sazeb, ale největší vliv by na trh mělo mít výrazné ochlazení nárůstu cen nemovitostí. Tím by se nárůst Indexu dostupnosti bydlení mohl zastavit. A čekám i vyšší růst příjmů z důvodu inflace, počítáme s 8% nárůstem,“ předpovídá zakladatel Golem Finance.