

# Vlastní byt je nejdostupnější v historii, ukazují nová čísla

19.5.2014

Splátka hypotéky za průměrný byt činí takřka třetinu z průměrného měsíčního čistého příjmu české domácnosti. V Praze jsou potřeba takřka dvě třetiny příjmu.

**Praha** - Vlastní bydlení zůstává v Česku nejdostupnější v novodobé historii. Paradoxně za to "vděčíme" finanční krizi. Úrokové sazby u hypoték totiž klesly na nová rekordní minima a ceny nemovitostí nadále většinou stagnují poté, co po vypuknutí krize zkorigovaly předchozí trvalý růst. Nejhorší dostupné je bydlení v Praze, kde jsou byty nejdražší a dále zdražují.

Vyplývá to z čerstvých výpočtů společnosti Golem Finance. Její Index dostupnosti bydlení měří, jak velkou část příjmů domácnosti ukrojí splátka průměrného hypotečního úvěru s dvacetiletou splatností na byt o průměrné ceně (ta činí 1,72 milionu korun podle serveru [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz)).

U průměrné hypotéky se sazbou 2,82 procenta - což je průměrná sazba nabízená na trhu v dubnu - a se 70% poměrem výše úvěru k hodnotě nemovitosti se celorepublikový index dostupnosti bydlení dostal v dubnu na hodnotu 29,3 procenta. Zůstal tak jen dvě desetiny procentního bodu od rekordního minima z loňského dubna.

## **Téměř třetina příjmu**

Splátka hypotéky za průměrný byt tak činí téměř třetinu z průměrného měsíčního čistého příjmu české domácnosti. "Historicky se tedy stále pohybujeme v období s rekordně dobrou dostupností bydlení," říká Libor Ostatek, ředitel Golem Finance.

Nižší sazby pomáhají lidem ke snížení nákladů na pořízení vlastního bydlení, anebo pomáhají dosáhnout na bydlení v lepší kvalitě, než bylo běžné v době vysokých cen a drahých hypoték.

„Před pěti lety, kdy jsme začali indexy dostupnosti bydlení publikovat, dosahoval index nabídkových úrokových sazeb 5,63 % a průměrná cena bytů činila 2,1 milionu korun. Měsíční splátka této hypotéky s dvacetiletou splatností dosahovala 14 600 korun. Při stávajících sazbách by měsíční splátka vyšla na 11 458 korun. Ale za stejné peníze (2,1 milionu) si člověk pořídí výrazně lepší bydlení než před pěti lety, neboť průměrná cena bytů od roku 2009 klesla o bezmála 400 000 korun,“ upřesňuje Ostatek.

### **Nejméně dostupné byty jsou v Praze**

Průměr za celou Českou republiku na jedné straně vyhání vzhůru Praha, na straně druhé jej tlačí dolů Ústecký kraj.

Zatímco ve většině krajů se míra zatížení rozpočtu domácnosti hypoteční splátkou pohybuje na zhruba 30 procentech, v Praze dosahuje více než 60 procent. „A vlivem rychlého tempa zdražování bytů neustále roste. Tento trend považujeme za velice důležitý, neboť může předznamenávat výrazné oživení cen i v dalších regionech ČR. Zatím markantnější a více než tři měsíce trvající růst evidujeme v Jihočeském, Plzeňském, Olomouckém, Zlínském a Ústeckém kraji,“ dodává Ostatek.

Ceny podle něj v posledních měsících naopak výrazně klesají v Moravskoslezském, Královehradeckém a Libereckém kraji.

### **Čtyři a půl roku práce na byt**

Také další poměrový ukazatel vypovídá o tom, že vlastní bydlení je pro lidi v Česku dostupnější. Index návratnosti bydlení v dubnu nepatrně klesl z předchozích 4,51 na 4,50 roku. Ještě na konci krizového roku 2008 přitom index přesahoval hodnotu šesti let.

V praxi to znamená, že k uhrazení průměrné ceny bytu nyní průměrná česká domácnost potřebuje čtyřapůlnásobek čistého ročního příjmu.

Jde však opět o celorepublikový průměr a i zde platí, že jednotlivé kraje se hodně liší. Zatímco v Ústeckém kraji si lze průměrný byt pořídít za necelé dva čisté roční příjmy, v Praze naopak musí průměrná domácnost vynaložit necelých deset ročních čistých příjmů.