

Martin Petříček  
redaktor MF DNES



Vlastní byt nebo dům se pro velkou část Čechů stává luxusem. Dostupnost bydlení se rok od roku zhoršuje. Zatímco začátkem loňského roku postačilo domácnosti na pořízení průměrného bytu sedm ročních příjmů, nyní by na něj stejná rodina strádala osm a půl roku. Nesměla by přitom kupovat nic jiného.

A ceny bytů mají podle prognóz dále růst o dost rychleji než výdělky. Na pořízení průměrné nemovitosti bude za dva roky podle odhadu Golem Finance a RealityČechy.cz třeba vynaložit bezmála deset ročních příjmů.

Prudké zdražování odstartovalo zhruba před čtyřmi lety. Mohou za ně široce dostupné hypotéky, zvyšování cen ve stavebnictví či pomalé povolovací procesy a problémy s územními plány. Málo se stává a poptávka převyšuje nabídku. Navíc podstatnou část bytů kupují lidé na investici, protože výnosy na spóřích účtech nepokryjí ani inflaci. Loni přitom trh nakoply také daňové změny, jako třeba zrušení daně z nabytí nemovitých věcí.

„Ceny nemovitostí výrazně ovlivňuje aktuální nabídka. Nic zatím nenavzděčuje tomu, že by v horizontu příštích tří až pěti let došlo k tak razantní změně v počtu nově postavených nemovitostí, že by to dokázalo růst cen zastavit, popřípadě trend otočit,“ domnívá se majitel portálu RealityČechy.cz Michal Pich. I v mírnějším scénáři počítá s rychlým růstem cen, například o rok později o devět procent.

„Současný trend růstu cen bude narážet na schopnost nemovitost financovat, primárně u příjmově slabších domácností. Růst cen začne v příštím roce brzdit, výrazněji v jeho druhé polovině,“ myslí si ředitel společnosti Golem Finance Libor Vojta Ostatek. Česká národní banka podle něj někdy na přelomu roku obnoví regulaci limitů pro pořízení hypotéky, kterou s příchodem pandemie zmírnila. To dostupnost ještě zhorší, protože hypotéky si bude moci dovolit menší okruh zájemců. Na svém včerejším zasedání zatím bankéři ponechali současný stav.

Pandemie sice nezastavila růst cen nemovitostí, trh se však začal měnit. Ceny nemovitostí se začaly zvyšovat i tam, kde v předchozích letech spíše stagnovaly. A naopak v nejdražších regionech, jako je Praha či Brno, byl růst pomalejší.

# Cesta k bydlení se komplikuje

## Průměrná rodina „šetří“ na byt v Česku skoro osm a půl roku

„Ceny v Praze i Brně jsou už poměrně vysoké a začínají narážet na hranici, kterou jsou ochotni kupující za byt zaplatit. Neplatí to však pro zahraniční kupující a investory, zhodnocení bytu je stále zajímavou alternativou, kam peníze uložit,“ říká Jiří Knechtl z portálu Reality.iDNES.cz.

### Téma pro kampaň

Z údajů portálu plyne, že v prvním čtvrtletí 2021 stouply ceny v korunách za metr čtvereční v průměru o 5,5 procenta. V Praze jen 4,3 procenta,

v Jihomoravském kraji dokonce došlo k poklesu o 4,6 procenta. Naopak vysoký růst cen vykazuje Zlínský kraj s meziročním růstem o osm procent. „A pokud bychom srovnávali absolutní ceny za byt, je meziroční růst v průměru kolem 16 procent. V Praze je na úrovni 5,7 procenta a ve Zlíně dokonce 28 procent,“ říká Knechtl.

Vysoký růst cen podle něj může být způsoben také vznikem nových developerských projektů, které na trh v menších regionech dostanou poměrně velké množství bytů,

a ovlivní tak průměrné ceny. Či rostoucím zájmem o levnější byty. V nabídce pak zůstávají především ty dražší. „Jedním z důvodů je i to, že lidé, kteří nedosáhnou na bydlení ve velkých městech, vyhledávají nemovitosti v regionech v delší dojezdové vzdálenosti,“ doplňuje Pich.

Sotva se však stane, že by Praha spadla „z trůnu“. Domácnost z hlavního města „spóří“ na průměrný byt ve srovnání s celorepublikovým průměrem o tři roky déle – více než 11 let. V Ústeckém kraji přitom stačí jen něco málo přes tři

roky, v Moravskoslezském pak pět a čtvrt roku.

Bydlení bude pálit Čechy stále víc a dá se čekat, že politické strany tento problém zvednou v předvolební kampani. „Dostupnost trvalého bydlení lze zvýšit především navýšením nabídky. Toho lze dosáhnout dvěma kanály: zrychlením stavebního řízení a vyšším zdaněním nemovitostí, které nejsou využívány k trvalému bydlení, ať už vlastnickému, nebo nájemnímu,“ domnívá se analytik České spořitelny Michal Skořepa.

### Ve zdražování patří Česko k nejrychlejším v EU

Tentokrát se Česko objevilo v evropském žebříčku těsně pod stupni vítězů. Zákazníci však moc důvodů k radosti nemají. Výše tuzemské meziroční inflace byla totiž v dubnu čtvrtá nejvyšší v Evropské unii. S nejméně zdražováním se aktuálně podle data Eurostatu potýkají Maďarsko a Polsko, kde v obou případech pokořil růst cen pětiprocentní hranici. Pak už je jen Lucembursko s hodnotou 3,3 a Česko s 3,1.

„Prvním důvodem je nadále mnohem více napjatý trh práce v Česku než jinde v Evropě, a tedy větší tlak na mzdy. Dále jde o odraz oslabení české měny v minulých čtvrtletích a také o důsledek poměrně razantního zvyšování českých spotřebních daní u tabáku a alkoholu v posledních dvou letech,“ vysvětluje ekonom České spořitelny Michal Skořepa, proč se republika vymyká průměru. Česko se ale ocitá pod tlakem třeba i kvůli celosvětovému nedostatku některých materiálů.

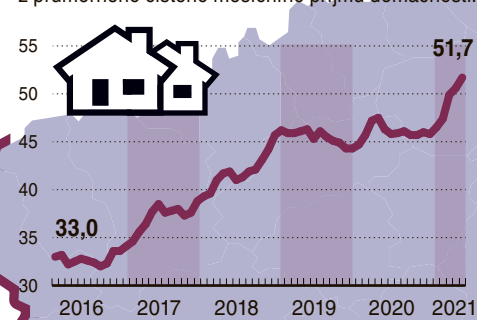
„Růst cen jednotlivých materiálů je velmi rozdílný, nejsou dostupné například suroviny na výrobu plastů, takže jejich cena významně roste, pokud jsou vůbec takové stavební díly a materiály k sehnání. Markantní je zdražení například u polystyrenu, dřeva, oceli,“ říká mluvčí Svazu podnikatelů ve stavebnictví Kristýna Dolejšová. Do nedostatku materiálů promluvílo několik faktorů včetně koronaviru, který na několik měsíců vyřadil z provozu některé fabriky, jejichž produkce chybí.

Koronavirus se částečně podepsal i na cenách vepřového. „Kombinace uzavřených gastro provozů s potvrzeným výskytem afrického moru prasat v Polsku a Německu vedla k omezení chovu prasat v těchto zemích. Tyto kapacity rychle obnovit nelze,“ říká výkonný ředitel Českého svazu zpracovatelů masa Radek Slanec s tím, že až se restaurace znovu naplní rozjedou, cena vepřového ještě poroste. (okr)

## Jak se Čechům vzdaluje bydlení...

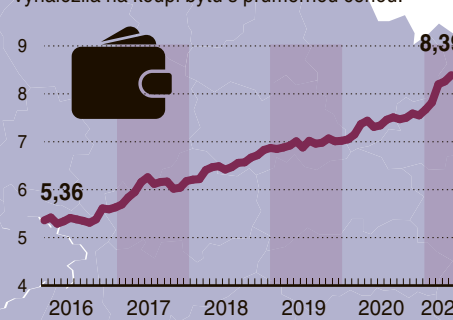
### Index dostupnosti bydlení (v %)

Ukazuje, kolik procent činí měsíční splátka hypotéky z průměrného čistého měsíčního příjmu domácnosti.



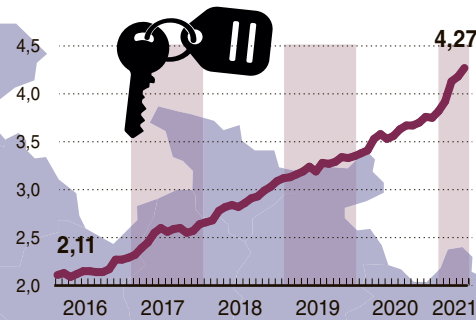
### Index návratnosti bydlení (v letech)

Ukazuje, kolik ročních příjmů by česká domácnost vynaložila na koupi bytu s průměrnou cenou.



### Průměrná cena bytu (v mil. Kč)

Ukazuje, kolik ročních příjmů by česká domácnost vynaložila na koupi bytu s průměrnou cenou.



### ...a jak v Česku rostou ceny

**10,9 %**  
o tolik vzrostla mezi březnem a dubnem cena zeleniny

**4,9 %**  
o tolik stoupla meziročně cena alkoholu

**0,8 %**  
o tolik vzrostla mezi březnem a dubnem cena potravin

**19,5 %**  
o tolik vzrostla meziročně cena tabáku

**2,8 %**  
o tolik stoupla mezi březnem a dubnem cena oleje

**12,3 %**  
o tolik vzrostly meziročně náklady na provoz automobilu

**1,1 %**  
o tolik vzrostla mezi březnem a dubnem cena nealkoholických nápojů

**3,7 %**  
o tolik vzrostla meziročně cena obuvi

**1,9 %**  
o tolik stoupla mezi březnem a dubnem cena cukru a sladkostí

**5,7 %**  
o tolik stoupla meziročně cena náradí

Pramen: Golem Finance, Reality Čechy, ČSÚ

### Pohonné hmoty Ceny vystřelily kvůli dražší ropě



Litr benzínu je nyní o zhruba šest korun dražší než před rokem, nafta přibližně o čtyři koruny. Loni na jaře však byly ceny pohonných hmot extrémně nízké díky levné ropě. První vlna pandemie a s ní spojený omezení v dopravě způsobily, že se hodnota jednoho barelu propadla až pod hranici 20 dolarů. Teď už se však růst cen ropy zastavil a proti dalšímu zdražování působí i silná koruna. Do léta by ceny mohly stoupnout ještě nejvýš o dvacetník. Ve srovnání s rokem 2019 jsou však současné ceny na českých benzínkách nižší, nafta je levnější o zhruba osm procent a benzin o čtyři.

### Tabák Kuřivo zdražuje kvůli daním



Tabák a výrobky z něj jsou v současnosti hlavním tahounem inflace a kuřáci si tak musejí sáhnout hlouběji do peněženky. V dubnu vzrostly ceny tabákových výrobků podle údajů Českého statistického úřadu meziročně o 19,5 procenta. Na vině je zvedání spotřební daně, které navíc potáhne další růst cen tabákových výrobků i v příštích letech. Sazby spotřební daně stouply letos o deset procent, v dalších dvou letech budou růst v každém roce o pět procent. Průměrně balení cigaret už počátkem roku podražilo zhruba o osm korun a sehnat krabičku za méně než stokrunku je tak v Česku už takřka nemožné.

### Elektronika Nedostatek tlačí na růst cen



Růst cen domácích spotřebičů a elektroniky není zatím vysoký, ale někde zřejmě bude. V řádech jednotek procent zdražily proti loňsku levnější notebooky, po kterých stoupla poptávka kvůli domácí výuce. Lidem někdy nezbývalo než koupit dražší model. Podobně zdražily i některé domácí spotřebiče. I zde se začíná projevat tlak na ceny kvůli nedostatku surovin, dražší dopravě a vyšší poptávce. Nejvíce od loňska stouply ceny u některých lednic, a to až o čtvrtinu, skok se očekává u myček nádobí. Z malých domácích spotřebičů podražily o 10 procent holicí stroky, fény, ale i tyčové a robotické vysavače.

### Auta Zdražují kvůli lepší výbavě



Cena aut roste a na obzoru je ještě výraznější zdražování. Důvodem je tlak na snižování emisí, nová bezpečnostní výbava a nové moderní technologie. Na zlevňování můžeme zapomenout, analytici naopak čekají další růst v postupnou elektrifikaci. Situaci komplikují i nižší produkční kapacity zapříčiněné nedostatkem čipů. Podle analýzy EY ceny nových aut v Česku vzrostly v 1. čtvrtletí proti poslednímu kvartálu loňska o 0,8 procenta. Situaci ilustruje vývoj v octavie: zatímco předchozí generace startovala v základní výbavě na 334 tisících Kč, ta současná s mnohem bohatší základní výbavou na více než 493 tisících.

### Alkohol Vyšší daň a luxusnější pivo



Cena alkoholu poskočila meziročně o pět procent. Hlavní roli hraje navýšení spotřební daně. Její vliv na ceny bude pravděpodobně ještě silit. Během epidemie navíc stoupla průměrná cena piva. „Z našich zjištění vyplývá, že během covidového roku stouply ceny nejběžnější prodávaných piv v českých gastro podnikách o 12 procent. To je víc než za předchozí dva roky dohromady,“ uvádí Petr Mendlík, ředitel společnosti Dotykačka, s tím, že výdejová okýnka často neprovozovaly podniky s levnějším pivem a cenu navíc zvedala oblíbená PET lahev, které jsou pro hospody nákladem navíc.

### Jídlo Dopady koronaviru i čekání na jaro



Současné zdražování se nevyhnuje ani některým druhům jídla. Tady je rozdíl vidět hlavně ve srovnání mezi březnem a dubnem. Například cena zeleniny poskočila o víc než deset procent. Jde ale o obvyklý jev, přes zimu a začátek jara se v jejich cenách projevují náklady na skladování a dovoz. Dolů by měly ceny jít, až bude mít Česko vlastní úrodu. Dlouhodobě se na cenách jídla projevuje hlavně dražší práce. Ceny masa tlačí nahoru především postupné otevírání restaurací v Evropě, ale také dopady afrického moru prasat a ptačí chřipky, se kterými se museli chovat v poslední době vyrovnávat.

3 měsíce iDNES Premium  
jen za 1 Kč

15  
výhod  
Českého  
léta

[www.idnes.cz/premium](http://www.idnes.cz/premium)