

Vlastní bydlení je nejdostupnější v novodobé historii

21. 10. 2013 Praha - Vlastní bydlení zůstává v Česku nejdostupnější v novodobé historii. Paradoxně za to "vděčíme" finanční krizi. Úrokové sazby u hypoték totiž klesly na rekordní minima a ceny nemovitostí nadále stagnují poté, co po vypuknutí krize zkorigovaly předchozí trvalý růst.

Na pořízení průměrného bytu přesto potřebují Češi zhruba třiapůlkrát více průměrného příjmu než Dánové nebo Němci. Na druhou stranu jsou na tom lépe než Francouzi nebo Britové.

Vyplývá to z nových výpočtů společnosti Golem Finance. Její index dostupnosti bydlení měří, jak velkou část příjmů domácnosti ukrojí splátka průměrného hypotečního úvěru se splatností na 20 let na byt o průměrné ceně (1,74 milionu korun podle serveru realitycechy.cz).

U průměrné hypotéky se 70% poměrem výše úvěru k hodnotě nemovitosti se celorepublikový index dostupnosti bydlení dostal v září na hodnotu 30,3 procenta. „Je tedy o pouhý procentní bod výše, než činí dosavadní minimum, kterého bylo dosaženo v letošním dubnu. Historicky se tedy stále pohybujeme v období s rekordně dobrou dostupností bydlení," říká Libor Ostatek, ředitel Golem Finance.

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

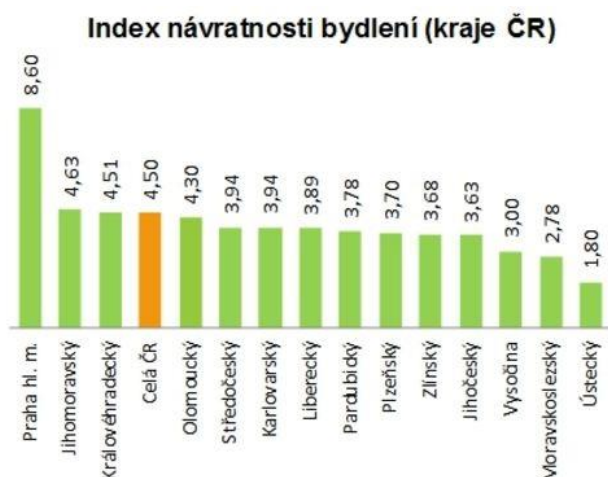
V hlavním městě dosahuje index úrovně 57,9 procenta - to znamená, že splátka hypotéky za průměrný pražský byt zde činí zhruba polovinu z průměrného měsíčního čistého příjmu domácnosti. Naopak v Ústeckém kraji tato hodnota nedosahuje ani 13 procent.

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 září nepatrně klesl z předchozích 4,51 na rovného čtyři a půl 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 devět ročních čistých příjmů.



Autor: Golem Finance, **RealityČechy.cz**

Mezi Rakouskem a Maďarskem

Mírou návratnosti bydlení, respektive poměrem mezi průměrnou cenou nemovitosti a příjmu obyvatel, se v mezinárodním kontextu zabývala také studie poradenské společnosti Deloitte.

Podle ní jsme na tom srovnatelně jako obyvatelé okolních zemí. V poměru hrubých příjmů a cen nemovitostí se Česko nachází zhruba uprostřed spektra zkoumaných zemí. O jeden stupeň lépe jsou na tom Rakušané, dvě pozice za Českem zaujímají Maďarsko s Polskem. Data pocházejí z roku 2012.

„Na rozdíl od našich indexů, které měří poměr mezi čistými příjmy domácností, autoři studie poměřovali průměrnou cenu bytu o rozloze 70 metrů čtverečních s průměrným hrubým ročním příjmem obyvatel konkrétních zemí,“ vysvětluje Ostatek.

Podle společnosti Deloitte vynaloží Češi na pořízení sedmdesátimetrového bytu v současnosti zhruba sedm ročních příjmů. Statisticky nejlépe jsou na tom podle studie Dánové, jimž na pořízení modelového bytu stačí dva roční příjmy.