

5. Dostupnost bydlení

5.1. Domy a byty

Poměr kupní ceny bytu nebo domu v daném kraji k velikosti roční průměrné hrubé nominální mzdy dává velmi hrubou představu o dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích České republiky...

Koupěschopnost obyvatelstva je v jednotlivých regionech České republiky různá, což lze vztáhnout i k dostupnosti bydlení. Pokud pro velmi orientační a hrubý odhad použijeme průměrné ceny bytů v jednotlivých krajích ČR a v poměru k nim průměrnou mzdu, lze získat orientační odhad, jak dlouho by bylo nutné v daném kraji „čekat“ na zakoupení bytu ze mzdových příjmů (data za rok 2012).

Tato úvaha má samozřejmě jen velmi hrubý charakter, neboť v průběhu let, během nichž by člověk odkládal každý rok prostředky odpovídající statisticky zjištěné průměrné mzdě ve svém kraji - jejíž použití ve výši pro jednotlivé kraje má svá známá úskalí, především že mediánová mzda je odlišná - dochází samozřejmě i ke změnám v cenách bytů, které by si lidé zamýšleli pořídit. Proto je propočtený poměr, tj. jak dlouho by trvalo, než by domácnost našetřila na byt, skutečně pouze technickou veličinou bez významnějšího ekonomicko-analytického náboje.

... je však jen velmi orientačního charakteru a spíše technickou veličinou

Tabulka níže zachycuje počty let, které by bylo nutné vynaložit při roční průměrné nominální mzdě (jako dvanáctinásobku průměrné nominální měsíční mzdy v daném kraji podle dat za rok 2012) na byt o 60 m², podle jeho ceny v daném kraji v roce 2012 (cena je propočtena a podle zjištěné výše kupní ceny na m² zpracované útvarem statistiky cen nemovitostí ČSÚ).

V ČR by podle průměrných dat za rok 2012 trvalo ušetřit na průměrný byt při odkládání průměrné mzdy necelé čtyři roky

Podle výše uvedených předpokladů by domácnostem v ČR trvalo zhruba 3,9 roku, než by našetřili na byt, jehož cena odpovídá průměrné ceně bytu v ČR – za podmínky, že by byly schopné odkládat každý rok v čistém částku, která odpovídá průměrné hrubé měsíční mzdě v ČR. To vše v relacích roku 2012.

Tyto průměrné veličiny jsou však v jednotlivých krajích různé, a to jak ceny bytů, tak průměrná mzda vykazované statisticky v příslušném kraji. Rozptyl cen bytů je však podstatně větší než rozptyl mezd, což má významný vliv na zjištěné výsledky.

Nejkratší dobu by šetřily na byt domácnosti v Ústeckém kraji, jen necelé dva roky...

Nejkratší dobu by šetřily na byt podle jeho ceny v Ústeckém kraji, pouze necelé dva roky (1,87 roku). Je tomu tak nikoli proto, že by zde byla průměrná mzda na tak příznivé úrovni (23 816 korun měsíčně v roce 2012), ale především tím, že ceny bytů v tomto kraji jsou velmi nízké (8 879 korun za m² oproti 20 108 korunám za m² za ČR celkem).

... nejdéle domácnosti v Praze, a to 6,5 roku

Opět vzhledem k vysokým cenám bytů by nejdéle čekaly na pořízení průměrného bytu domácnosti v Praze (6,5 roku), kde je sice průměrná mzda nejvyšší (34 4210 korun v roce 2012), ovšem cena bytů je v porovnání s ostatními krajemi extrémní (45 041 korun za m²).

Tabulka č. 2: Poměr kupních cen bytů* a domů v jednotlivých krajích ČR a výše průměrné nominální roční mzdy – dostupnost bydlení podle let (data za rok 2012)**

Kraje	Počty roků nutných k pořízení bytu	Kraje	Počty roků nutných k pořízení domu
Ústecký	1,87	Vysočina	6,19
Moravskoslezský	2,77	Ústecký	7,30
Liberecký	2,81	Zlínský	7,65
Karlovarský	3,01	Olomoucký	7,77
Jihočeský	3,38	Pardubický	7,80
Vysočina	3,40	Jihomoravský	7,85
Olomoucký	3,55	Plzeňský	7,90
Plzeňský	3,58	Moravskoslezský	8,01
Zlínský	3,74	Královéhradecký	8,08

Královéhradecký	3,84	Jihočeský	8,36
ČR celkem	3,86	ČR celkem	8,50
Pardubický	3,93	Liberecký	8,53
Středočeský	3,96	Karlovarský	9,32
Jihomoravský	4,98	Středočeský	11,61
Hl. m. Praha	6,47	Hl. m. Praha	19,94

Pramen: ČSÚ, vlastní propočty

* Propočet z kupní ceny za m² na byt velikosti 60 m².

** Propočet z průměrné hrubé měsíční nominální mzdy včetně příplatků, prémie a odměn.

I při dostupnosti domů je z relací za kraje patrné, že rozhodující vliv mají ceny domů, nikoli výše průměrné mzdy – v kraji Vysočina by bylo možné pořídit byt v průměru za zhruba šest let, v Praze až z téměř dvacet let

Pro pořízení domů jsou proporce obdobné, tj. v souladu především s kupními cenami domů, které jsou nejvyšší v hlavním městě. Jestliže v průměru za Českou republiku byly v roce 2012 prodávány domy za 2,560 mil. korun a při odkládání částky ve výši průměrné nominální mzdy by tedy trvalo 8,5 roku, než byl byt možné dům v této ceně pořídit, v Praze by se čekalo téměř 20 let (19,9 roku). Je to tím, že i při průměrné mzdě (34 420 korun měsíčně), která je v Praze na české poměry vysoká, kupní ceny domů v hlavním městě (8,235 mil. korun v roce 2012) převyšují vysoko jejich průměrné ceny za ČR.

Naopak v kraji Vysočina by bylo možné za výše zmiňovaných podmínek pořídit dům za 6,2 roku. Údaje za všechny kraje ukazuje pro dostupnost bytů i domů tabulka 2.

5.2. Zatížení domácností v podobě splátek hypotečních úvěrů

Jaké procento ze svých čistých příjmů vynakládají domácnosti s hypotečním úvěrem na jeho měsíční splátku – údaje převzaty z komerční sféry

Podle údajů subjektů z komerční sféry¹, které podle datových zdrojů z obchodních bank pracují s velikostí měsíčních splátek hypotečních úvěrů a tyto výsledky publikují, doplníme pohled na financování bydlení a finanční parametry českých domácností i o tyto charakteristiky.

Plyne z nich, jaké procento ze svých čistých příjmů musí průměrná domácnost vynaložit měsíčně na splátku hypotečního úvěru. Společnost Golem Finance, jejíž data jsou v této kapitole převzata, uvádí výsledky každý měsíc a plyne z nich, že např. v listopadu 2013 vynakládaly domácnosti s hypotečním úvěrem na jeho splátku v průměru 30,4 % svých čistých příjmů.

Nejvyšší zatížení splátkou hypotečního úvěrů vykazují domácnosti v Praze (i přes vyšší čisté příjmy), neboť lze předpokládat, že i měsíční splátka je vzhledem k půjčené částce (odvíjející se od kupní ceny bytu nebo domu) vysoká, dvakrát až třikrát vyšší než v ostatních krajích.

Tabulka č. 3: Zatížení domácností v podobě měsíční splátky hypotečních úvěrů podle krajů ČR (výše splátky k čistým příjmům průměrné domácnosti, v %)

Kraje	Zátěž měsíční splátkou hypotečního úvěru (výše splátky/čisté příjmy průměrné domácnosti), v %
Hlavní město Praha	58,3
Jihomoravský	32,1
ČR celkem	30,4
Královéhradecký	29,7
Olomoucký	29,0
Středočeský	26,5
Karlovarský	26,4
Liberecký	26,3
Zlínský	25,6

¹ Společnost Golem Finance, s.r.o.

Pardubický	25,3
Plzeňský	25,1
Jihočeský	23,6
Vysočina	20,1
Moravskoslezský	18,5
Ústecký	12,0

Pramen: Golem Finance