1. **Dostupnost bydlení**
   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 propočten 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 domácností 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 212), ovšem cena bytů je v porovnání s ostatními kraji 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, prémií 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 bylo 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. |

* 1. **Zatížení domácností v podobě splátek hypotečních úvěrů**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Jaké procento ze svých čistých příjmů vynakládají domácnosti s hypotečním úvěrem na jeho měsíční splátky – údaje převzaty z komerční sféry |  | Podle údajů subjektů z komerční sféry[[1]](#footnote-1), které podle datových zdrojů z obchodních bank pracují s velikostí měsíčních splátek hypotečních úvěrů a tyto výsledky publikují, doplňme 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 |
| Pardubický | 25,3 |
| Plzeňský | 25,1 |
| Jihočeský | 23,6 |
| Vysočina | 20,1 |
| Moravskoslezský | 18,5 |
| Ústecký | 12,0 |

Pramen: Golem Finance

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |

1. Společnost Golem Finance, s.r.o. [↑](#footnote-ref-1)