

Česko stále preferuje vlastnické bydlení



Author: Petr Bým | Published: 23.05.2013

Rozsáhlý průzkum, který Equa bank uskutečnila na začátku května v hlavním městě a ve vybraných krajských městech, ukázal především to, že touha mladých lidí postavit se na vlastní nohy naráží na finanční náročnost bydlení. Dvě třetiny právě plnoletých proto očekávají, že jim pomohou rodiče a pořídí jim byt nebo alespoň uhradí nájem. „Většina mladých lidí si v tomto věku neuvědomuje, že jejich rodiče stále ještě splácí půjčky na své bydlení a že tudíž nemají tolik peněz, aby svým dětem s prvním bydlením vypomohli,“ komentuje výsledky ankety Ondřej Hák z Equa bank. Jenže tím, že naráží na odlišné názory otců a matek a také s přibývajícím věkem a zkušenostmi, si mladí lidé začínají uvědomovat, že spoléhat se na rodiče zkrátka nemohou.

Střet s realitou

Ve věku 20 - 25 let tak drtivá většina mládeže naráží na realitu a ideály o finanční podpoře rodičů se rozplývají. Přestože většina lidí v tomto věku bydlí s rodiči nebo v pronájmu s přáteli či s partnerem, už jen třetina z nich si myslí, že jim s bydlením pomohou rodiče. V tomto věku naopak začínají mladí lidé pomalu uvažovat i o půjčce, aby si vlastní bydlení mohli pořídít. Takto přemýšlí zhruba třetina z nich. V průměru uvažují o půjčce do výše lehce nad 1 milion korun a na dobu 13 let. „Průzkum ukázal, že mladí lidé si chtějí půjčit spíše nižší částky na kratší dobu, nicméně nedokážou správně odhadnout, kolik je hypotéka bude opravdu stát,“ objasnil Ondřej Hák.

Ve věku 26 - 30 letech ve finanční podporu rodičů již věří jen zhruba 13 % mladých lidí. V tomto věku bydlí u rodičů přibližně pětina mladých lidí, každý druhý je ale již opustil a bydlí v pronájmu, a pětina lidí již má vlastní bydlení. Čtyři z deseti si v tomto věku myslí, že své první, startovací, bydlení si je dobré pronajmout, nicméně polovina Čechů si ho už chce koupit. „Dá se předpokládat, že v tomto věku se na startovací bydlení díváme již více jako na investici do budoucna. Jako na něco, kam chceme přivést rodinu a kde chceme nějakou dobu žít,“ říká Ondřej Hák a dodává: „Většina lidí v tomto věku má navíc již stálý příjem, což dokládá i fakt, že na bydlení si chce půjčit již 40 % z nich. V průměru jsou ochotni si na něj půjčit 1 250 000 korun na 16 let.“

Střední věk už bydlí ve vlastním

Ve věku 30 - 40 let již každý druhý obyvatel ČR, respektive respondent ankety (55 %) bydlí ve vlastním, 39 % lidí bydlí stále v pronájmu a jenom 3 % bydlí u rodičů. Téměř nikdo z nich už si nemyslí, že by mu bydlení měli pořídít rodiče. Kolem 40 % lidí středního věku potvrzuje, že si na bydlení nakonec půjčili u finančního

ústavu, když 36 % si ho pořídilo z vlastních zdrojů. V průměru šlo o půjčku téměř 2 milionů korun na 18 let.

Většina domácí populace ve věku na 40 let již o bydlení přemýšlí jako jejich rodiče. Uvědomující si, že na pořízení startovacího bydlení je nutné být dobře finančně připraven a zajištěn (myslí si to 58 % z nich) nebo je třeba se vdát či poříditi si rodinu (20 %). V tomto věku již bydlí ve vlastním 75 % populace a pouze 15 % je ochotno platit dále za pronájem bydlení. Na bydlení si ve věku nad 40 let půjčilo 40 % lidí a 40 % ho financovalo z vlastních prostředků.

Tržní perspektivy

Výsledky ankety Equa bank víceméně potrzují notoricky známé skutečnosti. Česko preferuje vlastnické bydlení a jeho populace ze zhruba 80 % také ve vlastním bytě či domě bydlí. V tomto směru nás předčí jen některé postkomunistické země, kde privatizace bytového fondu měla větší rozměry než u nás nebo dokonce proběhla en bloc (Bulharsko). Ve vyspělých zemích podíl vlastnického bydlení obvykle dosahuje 45 - 55 %, vyšší bývá na jihu Evropy (Řecko, Kypr - proto se také nedávno ve statistikách Eurostatu obyvatelé těchto zemí jeví jako bohatší než Němci či Francouzi, příčinou bylo právě takřka všeobecné vlastnictví rezidenčních nemovitostí).

Minimální podíl nájemních bydlení na českém rezidenčním trhu ovšem vyvolává obavy. O zdeformování trhu s byty už delší dobu mluví i vláda, ovšem její nedávná koncepce bytové politiky tento problém v praktické rovině nijak neřeší. Mluví se sice o omezení státní podpory (jde zejména o daňové odpisy úroků z hypotečních úvěrů), ale to nijak neřeší výstavbu nových nájemních kapacit.

Z komerčního úhlu pohledu je u nás úroveň nájemného příliš nízká a návratnost takových projektů by byla dlouhá, navíc se u nás zatím neobjevili žádní institucionální investoři, kteří by o tento segment trhu měli zájem (s výjimkou „domácích“ skupin RPG a CPI). Pro developery nízké nájemné je ovšem dostatečně vysoké pro akceleraci neutuchajícího zájmu o koupi bytů. Rozdíly mezi platbou za nájem a splátkou hypotečního úvěru nejsou tak velké a někdy dokonce mohou mluvit ve prospěch koupě, takže většina mladých lidí usiluje o získání vlastního bytu. A této jejich poptávce právě dnes vycházejí vstříc banky - hypoteční peníze jsou stále levnější, průměrná výše úroku se nyní pohybuje těsně nad 3 % (je to celoevropský trend, například ve Švýcarsku se už sazby pohybují kolem 1 %).

Nájmy: jen slovní podpora

„Nájemní bydlení má punc něčeho nedobrovolného, přechodného, určeného pro ty, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení,“ řekl nedávno Respektu Martin Lux, který se problematikou bydlení zabývá v Sociologickém ústavu AV ČR. Podle něj i podle mínění řady ekonomů je to nezdravá atmosféra, která hrozí i ekonomickými problémy (hromadná insolvence dlužníků hypotečních bank patří k hlavním nebezpečím).

Zatím jde ale jen o názory odborníků, trh dává zjevně přednost vlastnickému bydlení. Podle statistik společnosti Trigema se v prvním letošním čtvrtletí prodej nových bytů v Praze zvýšil o 80 %. Za prvních 12 týdnů letošního roku se tak v české metropoli prodalo 1 315 nových bytů, když loni to bylo jen 728 bytů. V pozadí stojí výhodné hypotéky, snižování cen bytů, relativně vysoké nájemné i dlouho očekávaná daňová stabilita. „Zatím neregistrujeme žádné negativní zprávy, které by signalizovaly, že by se trend z uplynulého prvního kvartálu roku 2013 neměl v následujícím čtvrtletí zopakovat,“ tvrdí Marcel Soural, ředitel společnosti Trigema.

Poslední peripetie důchodové reformy, v jejichž průběhu například premiér Nečas hrozil snížením starobních důchodů na třetinu jejich současné a beztak nevelké úrovně, a vysoké náklady bydlení v České republice platnost jeho tvrzení nejspíš prodlouží nejen o další čtvrtletí.

Foto: [Zahrada to je život](#)

23.05.2013 08:00, Petr Bým