



Červenec 2023

## JE VLASTNICKÉ BYDLENÍ PRO MLADÉ SKUTEČNĚ VOLBOU?

*Jan Bouček*

### Shrnutí

Ceny nemovitostí se v posledních letech v ČR utrhly ze řetězu. Současně došlo k radikálnímu prodražení hlavního nástroje koupě nemovitostí, a to hypotečních úvěrů o téměř 4 p. b. U hypotéky ve výši 2 mil. Kč se splátka zvýšila mezi lety 2021 a 2023 z 7 400 Kč o 4 500 Kč při splatnosti na 30 let, v případě hypotéky ve výši 3 mil. Kč se měsíční splátka mezi těmito lety zvýšila z 11 100 Kč o 6 700 Kč a v případě hypotéky ve výši 6,5 mil. Kč by měsíční splátka hypotéky narostla z 24 100 o 14 500 Kč. To znamená zásadní zásah do rozpočtu domácností.

### Hlavní body

- Je možné sledovat dlouhodobý trend dynamického růstu cen nemovitostí v korelaci s průměrnou mzdou.
- Zvýšené náklady na úvěrové financování bydlení v roce 2023 prohlubují krizi dostupnosti na tuzemském trhu s bydlením.
- Vláda by se měla zaměřit na možnosti, jak rozhýbat trh s výstavbou.

“Budu bydlet ve vlastním?” To je otázka, kterou si pokládá drtivá většina generace Z s obavami. Je zřejmé, že český trh s nemovitostmi se dynamicky vyvíjí a otázka dostupnosti bydlení je stále aktuální a v průběhu času ještě palčivější. V České republice se v roce 2023 stále více lidí potýká s obtížemi při zajištění dostupného, kvalitního a odpovídajícího bydlení. Zajištění přiměřeného bydlení je individuální odpovědností každého jednotlivce, de facto jedním z jeho základních úkolů. A stát by tu měl být od toho, aby jednotlivcům zajistil odpovídající prostředí, které může následně tento jednatel využít k zabezpečení potřeb pro sebe a svou rodinu. V České republice dnes mimo zájem o vlastnické bydlení sílí zájem o alternativní formy, jako jsou družstevní byty. V posledních letech jsme byli svědky také rostoucí poptávky po nájemním bydlení, která byla výrazně umocněna přílivem uprchlíků z Ukrajiny.

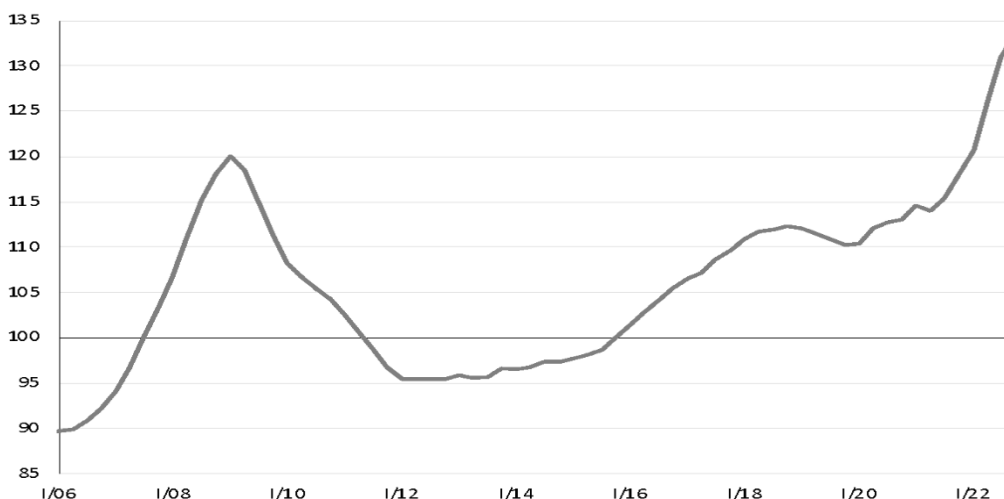
Poměrně vysoký podíl vlastnického bydlení je výhodou, o kterou bychom neměli přijít. Při současných cenách nemovitostí a dostupnosti hypotečních úvěrů je však otázkou, zdali dojde k nucenému odklonu od vlastnického bydlení k bydlení nájemnímu, jako je to běžné na západ od nás. Otázka dostupnosti vlastnického bydlení je tedy zcela namístě, a to nejen pro generaci Z.

## Stagnace trhu s bydlením neboli jak jsme na tom dnes?

Trh s bydlením se v České republice v letech 2022–2023 téměř zastavil. Meziroční propad objemu poskytnutých hypotečních úvěrů byl v roce 2022 ve výši 82 % a celkový propad aktivit na hypotečním trhu za celý minulý rok dosáhl 64 % (Česká bankovní asociace, 2023). Tento negativní vývojový trend pokračuje i v roce 2023, přičemž meziroční pokles činil v dubnu 2023 podle nejnovějších informací dalších 40 % (Česká bankovní asociace, 2023). Takto významný propad celé aktivity na hypotečním trhu je souhrou více faktorů, jako je nejistota, která byla spojena s lety 2022–2023 a například obavy ze ztráty zaměstnání, jako i zcela mimořádný propad reálných mezd spojený s vysoce inflačním prostředím. Nicméně za hlavní determinanty výrazného poklesu aktivity na hypotečním trhu je možné zcela bez problémů stanovit vývoj cen nemovitostí na straně jedné, se současným výrazným poklesem dostupnosti hypotečního financování jako základního nástroje k nákupu nemovitostí na straně druhé.

Když se podíváme na vývoj cen nemovitostí v České republice, tak v prvním kvartále tohoto roku došlo poprvé od roku 2014 k mírnému poklesu nabídkových cen bytů. I přes tento pokles byl průměrný index nabídkových cen bytů v tomto kvartále na úrovni 220,5. V České republice bez započtení Prahy je index ve výši 206,6 a v samotné Praze dokonce dosahuje výši 234,4 (v roce 2010 byla hodnota tohoto indexu 100). Samozřejmě v tomto období výrazně rostly i mzdy a platy, ale tempo jejich růstu zdaleka nedostačovalo tempu růstu cen nemovitostí. Podíl indexu nabídkových cen bytů i vůči průměrné mzdě od roku 2012 v podstatě neustále stoupá. Minulý rok to bylo mimořádně dynamicky, tak jak je zřejmé z následujícího grafu (Český statistický úřad, 2023a).

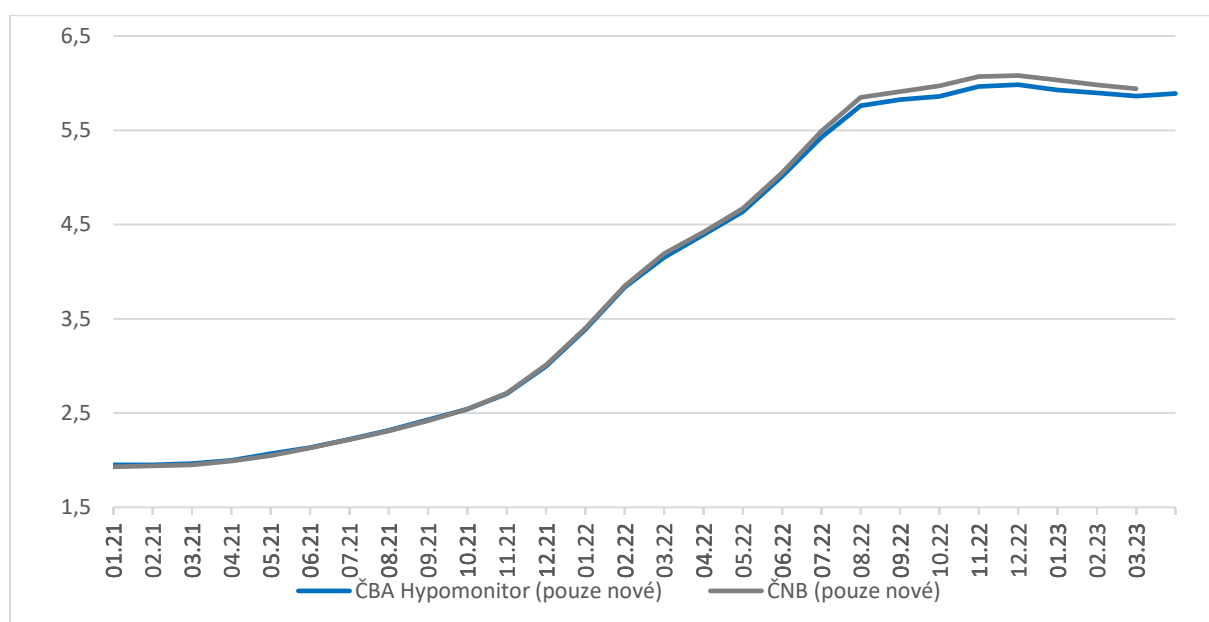
**Graf č. 1:** Ceny bytů v relaci k průměrné mzdě (2015=100). **Zdroj:** MF ČR



Zároveň se také z čísel o výstavbě nových bytů zdá, že k výraznému poklesu cen nemovitostí nedojde ani v budoucnu. Podle údajů Českého statistického úřadu (2023b), které popisují vývoj trhu s nemovitostmi, vyplývá, že stavební úřady v prosinci 2022 vydaly meziročně o 15,6 % méně stavebních povolení a počet zahájených bytů se snížil dokonce o 22 %. Počet vydaných stavebních povolení a počet zahájených bytů je v podstatě předstihový ukazatel toho, kolik nových nemovitostí bude v budoucnu na trhu. A je zřejmé, že se dnes nestaví. A i zde platí základní ekonomická poučka: čeho je málo, to je vzácné a co je vzácné, to je drahé.

Samotná cena nemovitostí však není jedinou překážkou při jejich koupi. Tuto nedostupnost v současnosti zvyšuje i politika České národní banky, která ve snaze zkrotit pádivou inflaci zvýšila základní úrokovou sazbu v ekonomice, na což samozřejmě reagovaly i banky výrazným zvýšením svých hypotečních úrokových sazeb. Průměrná úroková sazba u nových hypoték je momentálně 5,89 %. To znamená, že se nachází na nejvyšší úrovni za posledních dvacet let. Takto významné zvýšení hypotečních sazeb z úrovně 2 %, která platila ještě v roce 2021, se samozřejmě výrazně propadlo do financování těchto úvěrů. Navíc v této chvíli je zcela zřejmé, dle prohlášení členů bankovní rady, že v nejbližší době nebude docházet k výraznému snížení základních sazeb od ČNB, a tedy ani hypotečních úrokových sazeb.

**Graf č. 2:** Vývoj hypoteční sazby 2021–2023 (v %). **Zdroj:** ARAD 2023, ČBA, vlastní zpracování.



Navíc se žadatelé o hypoteční úvěr musí vypořádat se zpřísněním požadavků na poskytování těchto úvěrů. ČNB rozlišuje tři hlavní ukazatele:

- objem celkového dluhu žadatele o úvěr vyjádřený v násobcích jeho ročního příjmu (tzv. ukazatel DTI),
- poměr mezi celkovou výši měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým ročním příjmem (tzv. ukazatel DSTI),
- poměru požadovaného hypotečního úvěru a kupní ceny nemovitosti (tzv. ukazatel LTV).

Tyto základní požadavky k poskytnutí hypotečního úvěru byly zpřísněny v roce 2021, což výrazně snížilo objem žadatelů, kteří se kvalifikovali, aby mohli samotný úvěr dostat.

Česká národní banka provedla opatření, které představuje podnět pro oživení hypotečního trhu. Od července ruší limit pro maximální měsíční splátku hypotečního úvěru, který byl v minulosti stanoven v závislosti na příjmu žadatele (tzv. ukazatel DSTI). Odborníci na trhu uvádějí, že tento limit, který určoval podíl splátek vůči měsíčnímu příjmu dlužníka, byl jedním z nejčastějších důvodů, proč se zájemci o hypoteční půjčku nedařilo dosáhnout svých cílů.

## Modelové domácnosti neboli jak nám zdražily hypotéky

Je zřejmé, že dnešní zájemci o nákup nemovitosti jsou v nelehké pozici. Následující modelové příklady si kladou za cíl přiblížit, k jak výraznému propadu dostupnosti bydlení došlo mezi lety 2021 a 2023. Budeme vždy počítat typizovanou domácnost, u které předpokládáme, že si vezme úvěr v nominálně stejné výši v roce 2021 a roce 2023. V těchto příkladech bude deklarován pouze čistý nárůst splátek. Je třeba si však rovněž uvědomit, že tento výpočet nereflexuje nárůst cen nemovitostí, ke kterému došlo v tomto období.

### Modelová domácnost 1: paní Černá

Prvním příkladem je případ paní Černé, která se rozhodla koupit si malý byt o dispozici 1+kk na okraji Prahy. Předpokládáme, že byt vyšel v roce 2021 na 2 500 000 Kč. Paní Černá celý život poctivě pracuje a využívá stavební spoření a má našetřeno půl milionu Kč. Potřebuje si tedy vzít hypotéku ve výši 2 000 000 Kč. Měsíční splátka by v roce 2021 vyšla paní Černou mezi 12 900 Kč (při splatnosti 15 let) a 7 400 Kč při splatnosti 30 let.

V roce 2023 by s touto částkou paní Černá na byt v Praze již pravděpodobně nedosáhla. Pokud by měla hodně štěstí a našla případně byt v horším stavu, tak by hypotéku ve výši 2 mil. Kč musela splácet v měsíčních splátkách pohybujících se mezi 16 800 Kč měsíčně (při splatnosti do 15 let) a částkou 11 900 Kč při splatnosti do 30 let. Tedy v případě splatnosti hypotéky na 30 let by navýšení splátek představoval nárůst ze 7 400 Kč na 11 900 Kč.

Jediné štěstí pro paní Černou je, že minulý kabinet zrušil v roce 2020 daň z nabytí nemovitosti, protože v opačném případě by musela zaplatit za tuto transakci ještě 100 tis. Kč navíc.

**Tabulka č 1:** Modelová domácnost 1: paní Černá (rozdíl v letech 2021 a 2023). **Zdroj:** vlastní výpočty.

Výše hypotéky 2 000 000 Kč			
2021		2023	
Úroková sazba 2,01 %		Úroková sazba 5,89 %	
Splatnost úvěru	Měsíční splátka	Splatnost úvěru	Měsíční splátka
15 let	12 879	15 let	16 759
20 let	10 127	20 let	14 202
25 let	8 487	25 let	12 752
30 let	7 402	30 let	11 850

## Modelová domácnost 2: pan Novák

Druhým příkladem je pan Novák, který žije v Praze s rodiči a rozhodl se přestěhovat do vlastního bytu rovněž v Praze. Vybral si byt, který má dispozici 2+kk. Byt stál v roce 2021 4 000 000 Kč. Pan Novák si dlouhodobě také spoří, a tak má uložen jeden milion korun, který může použít na koupi bytu. Pan Novák žádal o hypotéku 3 000 000 Kč. Měsíční splátka třímilionové hypotéky při splatnosti 15 let by pana Nováka vyšla na 19 319 Kč, ale pokud by se rozhodl pro delší horizont například až 30 let, jeho měsíční splátka by byla 11 104 Kč.

Pokud by si pan Novák bral nominálně stejně vysokou hypotéku i v roce 2023, tedy 3 mil. Kč, tak by musel počítat s aktuálně průměrnou sazbou 5,89 %. V případě, že by pan Novák chtěl splatit hypotéku do 15 let, musel by měsíčně platit 25 138 Kč. Pokud by se rozhodl hypotéku splácet 30 let, měsíčně by platil 17 775 Kč. Rovněž je nutné zmínit, že v roce 2023 by s hypotékou 3 mil. Kč a svým kapitálem ve výši 1 mil. Kč dost možná už vůbec nedosáhl na byt o dispozici 2+kk.

**Tabulka č. 2:** Modelová domácnost 2:pan Novák (v letech 2021 a 2023). **Zdroj:** vlastní výpočty.

Výše hypotéky 3 000 000 Kč			
2021		2023	
Úroková sazba 2,01 %		Úroková sazba 5,89 %	
Splatnost úvěru	Měsíční splátka	Splatnost úvěru	Měsíční splátka
15 let	19 319	15 let	25 138
20 let	15 191	20 let	21 303
25 let	12 730	25 let	19 128
30 let	11 104	30 let	17 775

## Modelová domácnost 3: manželé Dvořákoví

Třetím modelovým příkladem jsou manželé Dvořákoví, kteří se rozhodli pořídit si větší byt z důvodů plánovaného založení rodiny. Dvořákoví si vybrali byt 4+kk rovněž v Praze. Cena vybraného bytu v roce 2021 činila 7 500 000 Kč. Modelový příklad počítá s tím, že si Dvořákoví již 1 milion korun naspořili a nyní jej hodlají využít na nákup nové nemovitosti. V tabulce č. 3 můžeme vidět s jakými měsíčními výdaji na financování hypotéky by manželé museli počítat, pokud by se rozhodli financovat koupi bytu skrze hypoteční úvěr.

Pokud by se rozhodli žádat o hypoteční úvěr ve výši 6 500 000 Kč v roce 2021 (při sazbě 2,01 %) musela by vynaložit měsíčně zhruba 41 900 Kč se splatností hypotéky 15 let. Pokud by se rozhodli pro splatnost na 20 let nebo na 30 let, měsíční částka by se pohybovala na úrovni 33 000 Kč potažmo 27 600 Kč.

V případě, že by se Dvořákoví se svým rozhodnutím o koupi nemovitosti opozdili a rozhodli se pro nominálně stejnou výši hypotéky až v roce 2023, museli by již počítat s výrazně vyšší úrokovou sazbou (aktuálních 5,89 %). Výrazně vyšší úroková sazba by sebou přinesla značný nárůst výše měsíčních splátek hypotéky. Při splatnosti 15 let by Dvořákoví museli z každého měsíčního rozpočtu vydat téměř 54 500 Kč, při delší splatnosti do 20 let by měsíční splátka klesla na 46 000 Kč a v případě 30leté splatnosti by se měsíční splátka pohybovala okolo hranice 38 600 Kč.

**Tabulka č. 3:** Modelová domácnost 3: manželé Dvořákovi (v letech 2021 a 2023). **Zdroj:** vlastní výpočty.

Výše hypotéky 6 500 000 Kč			
2021		2023	
Úroková sazba 2,01 %		Úroková sazba 5,89 %	
Splatnost úvěru	Měsíční splátka	Splatnost úvěru	Měsíční splátka
15 let	41 858	15 let	54 465
20 let	32 913	20 let	46 156
25 let	27 582	25 let	41 444
30 let	24 058	30 let	38 512

## Závěr

Předložené modelové situace nám znázorňují vývoj hypotečního trhu v České republice. Předně je patrné, že rostoucí náklady úvěrového financování vytvářejí negativní vyhlídky do budoucích měsíců a let. V některých modelech se mezi lety 2021 a 2023 mohlo dojít k nárůstu ceny nemovitostí tak, že původně plánované nákupy bytů o zvolených dispozicích by již nebylo možné nakoupit za stanovenou cenu. Hypotéka v původních výších by tak často nestačila k nákupu původně zamýšlené nemovitosti.

Je proto nutné, aby se vláda pokusila rozvíjet trh s nemovitostmi, a to primárně s výstavbou nových bytů. Cesta spočívá v kombinaci nástrojů a legislativy. Je zásadní posílit všechny možné formy bydlení, jako je vlastnické bydlení, družstevní bydlení a nájemní bydlení. Stát by se měl soustředit na možnou výstavbu dostupného bydlení. Legislativa by se měla věnovat například návratu institutu trvalého přechodného pobytu. Možný recept na výše zmíněné problémy nabízí některé z opatření navrhované stínovou ministryní pro místní rozvoj Klárou Dostálovou. Opatření se dají rozdělit na ta, která povedou k okamžitému zlepšení a další, která jsou koncepční a dlouhodobá. Příkladem okamžitého řešení, které zlepšší situaci, je například zavedení vícegeneračních hypoték s garancí státu, u kterých by se prodloužila splatnost až na 40 let. Dále to může být podpora státu směrem k vícegeneračnímu bydlení formou podpory rozdělení domů na samostatné bytové jednotky. Dále by bylo třeba klást důraz na zvýhodnění mladých rodin, které žádají o půjčky na družstevní podíl či aktivace dotačních titulů na podporu úroků z hypotečních úvěrů nad 5 % pro vybrané skupiny obyvatelstva. Rovněž by bylo vhodné upustit od faktického zrušení podpory stavebního spoření, které si žádá rozumnou úpravu, která pomůže stavební spoření přenastavit a využít ho výhradně na podporu bydlení a k zajištění nízkoenergetických opatření. Dlouhodobými opatřeními může být vytvoření státního developera, který by aktivně pracoval s pozemky a brownfieldy v rukou státu. Dále podpora výstavby státních či obecních bytů, které mohou být následně odkoupeny nájemníky. Podpora PPP projektů, které vytvoří nové nájemní byty. Stát by se měl rovněž zabývat výstavbou studentských kolejí. Řešení problematiky bydlení lidí, kteří jsou v seniorském věku výstavbou potřebných komunitních domů. V neposlední řadě zajistit družstevním bytovým společnostem výstavbu a správu bytů bez zbytečných regulačních a administrativních bariér.

Nápady jsou, teď už jen začít.

## Zdroje

Česká bankovní asociace. (2023). ČBA Hypomonitor duben 2023: Úroková sazba mírně vzrostla na 5,89 %. <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-prosinec-2022>

Česká národní banka. (2022). ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ – JARO 2022. [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2022\\_jaro/zfs\\_jaro\\_2022.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2022_jaro/zfs_jaro_2022.pdf)

Česká národní banka. (2023). ARAD - Systém časových řad—Česká národní banka. [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.PARAMETRY\\_SESTAVY?p\\_sestuid=60261&p\\_strid=AAABA&p\\_lang=CSUK%201](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=60261&p_strid=AAABA&p_lang=CSUK%201)

Český statistický úřad. (2023a). Ceny bytů. Ceny bytů. Získáno 25. květen 2023, z [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)

Český statistický úřad. (2023b). Stavebnictví—Prosinec 2022. Stavebnictví - prosinec 2022.

<https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-duben-2023-urokova-sazba-mirne-vzrostla-na-589>

Ministerstvo financí ČR. (2023). Makroekonomická predikce České republiky. [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2023-04-12\\_Makroekonomicka-predikce-duben-2023.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2023-04-12_Makroekonomicka-predikce-duben-2023.pdf)



## JAN BOUČEK

Jan Bouček je studentem navazujícího magisterského studia na Národohospodářské fakultě VŠE v Praze, zaměřující se na hospodářskou politiku. Bakalářský cyklus absolvoval se zaměřením na národní hospodářství na téže fakultě. V minulosti pracoval jako junior analytik trhu nemovitostí v Komerční bance. Zajímá se o hospodářskou politiku, veřejné finance a politické dění.



## INSTITUT PRO POLITIKU A SPOLEČNOST

Posláním Institutu je zkvalitňování českého politického a veřejného prostředí prostřednictvím profesionální a otevřené diskuse a vytvoření živé platformy, která pojmenovává zásadní problémy, vypracovává jejich analýzy a nabízí recepty pro jejich řešení formou spolupráce expertů a politiků, mezinárodních konferencí, seminářů, veřejných diskuzí, politických a společenských analýz dostupných celé české společnosti. Jsme přesvědčeni, že otevřená odborná diskuse a poznání podstaty a příčin jednotlivých problémů jsou nutným předpokladem jakéhokoli úspěšného řešení problémů současné společnosti.



Martinská 2, 110 00 Praha 1



+420 602 502 674



[www.politikaspolecnost.cz](http://www.politikaspolecnost.cz)



[office@politikaspolecnost.cz](mailto:office@politikaspolecnost.cz)