



Dataligence

LIVE

(ne) dostupnost bydlení

Milan Roček

jednatel

Dataligence s.r.o.

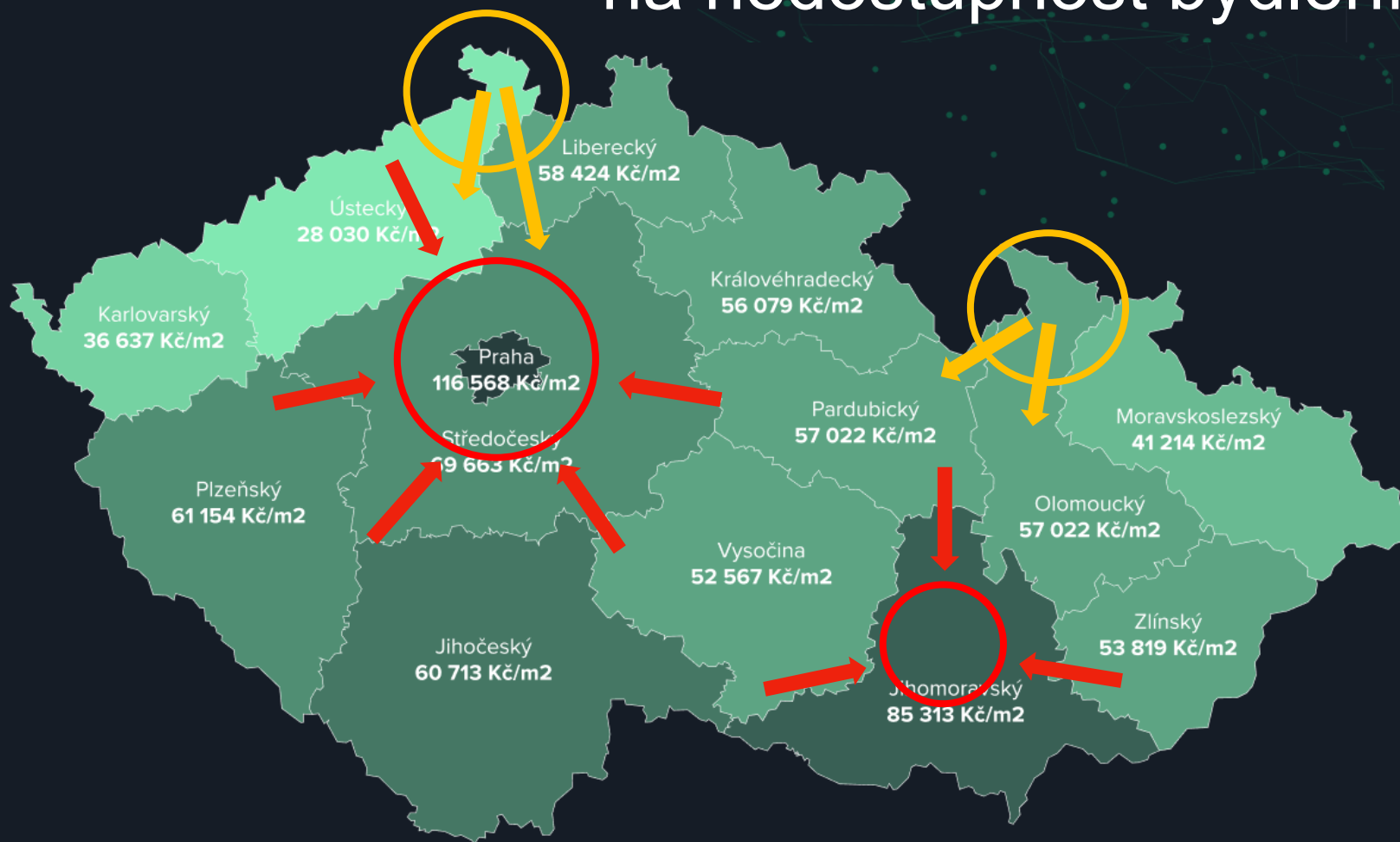
rocek@dataligence.cz

Co ovlivňuje dostupnost bydlení?

- Demografie
- Náš životní styl
- Dlouhodobá migrace do velkých měst
- Výstavba nových bytů
- Nabídka nemovitostí na trhu
- Ceny nemovitostí
- Naše příjmy
- Možnosti financování pořízení nemovitosti
- **Nálada ve společnosti (ovlivňuje aktivitu trhu)**



Různé úhly pohledu na nedostupnost bydlení

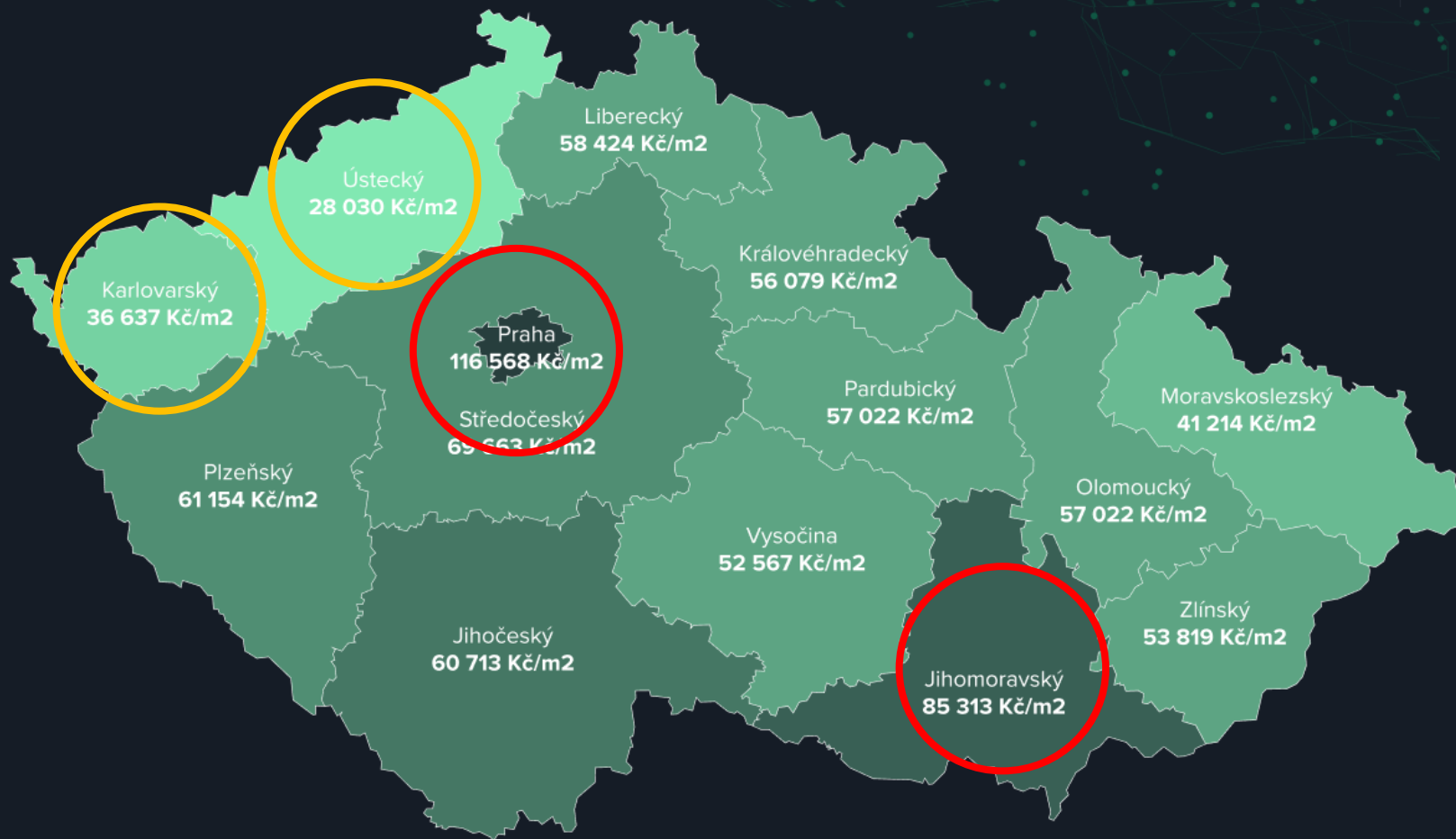


Pro jednu otázku
nasytění poptávky
a vyřešení krize
nabídky
(Praha, Brno)

Pro druhou otázku
udržení obyvatel,
aby neodešli jinam
(menší města,
venkov)



Různé úhly pohledu na nedostupnost bydlení



Příliš vysoká
i příliš nízká
cena nemovitostí
ovlivňují
(ne)dostupnost
bydlení

Co ovlivňuje dostupnost bydlení?

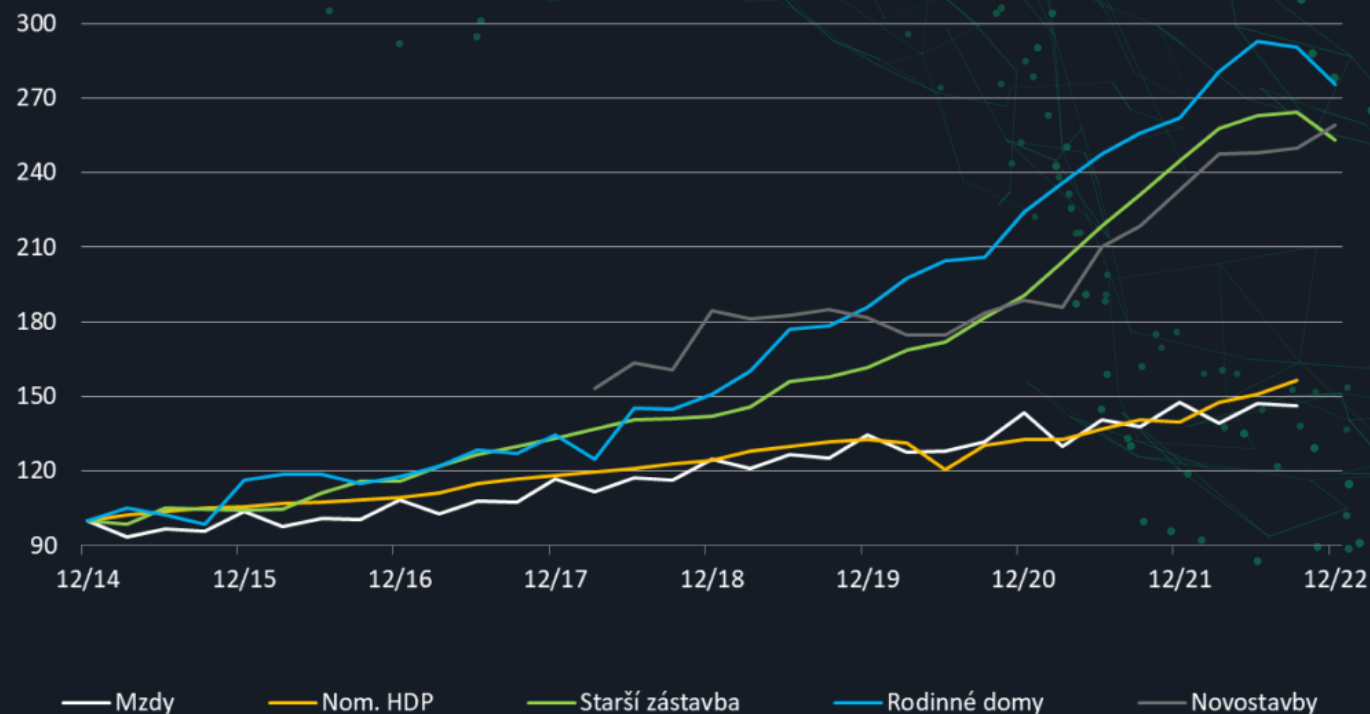
- Demografie
- Náš životní styl
- Dlouhodobá migrace do velkých měst
- Výstavba nových bytů
- Nabídka nemovitostí na trhu
- Ceny nemovitostí
- Naše příjmy
- Možnosti financování pořízení nemovitosti
- Nálada ve společnosti (ovlivňuje aktivitu trhu)



Nůžky mezi cenami a příjmy se citelněji rozevřely v posledních 3 letech

Nesoulad mezi růstem cen nemovitostí a příjmy domácností se výrazně zvýšil od roku 2020.

Ceny nemovitostí vs. nominální vývoj mezd a HDP (4Q 2014 = 100)

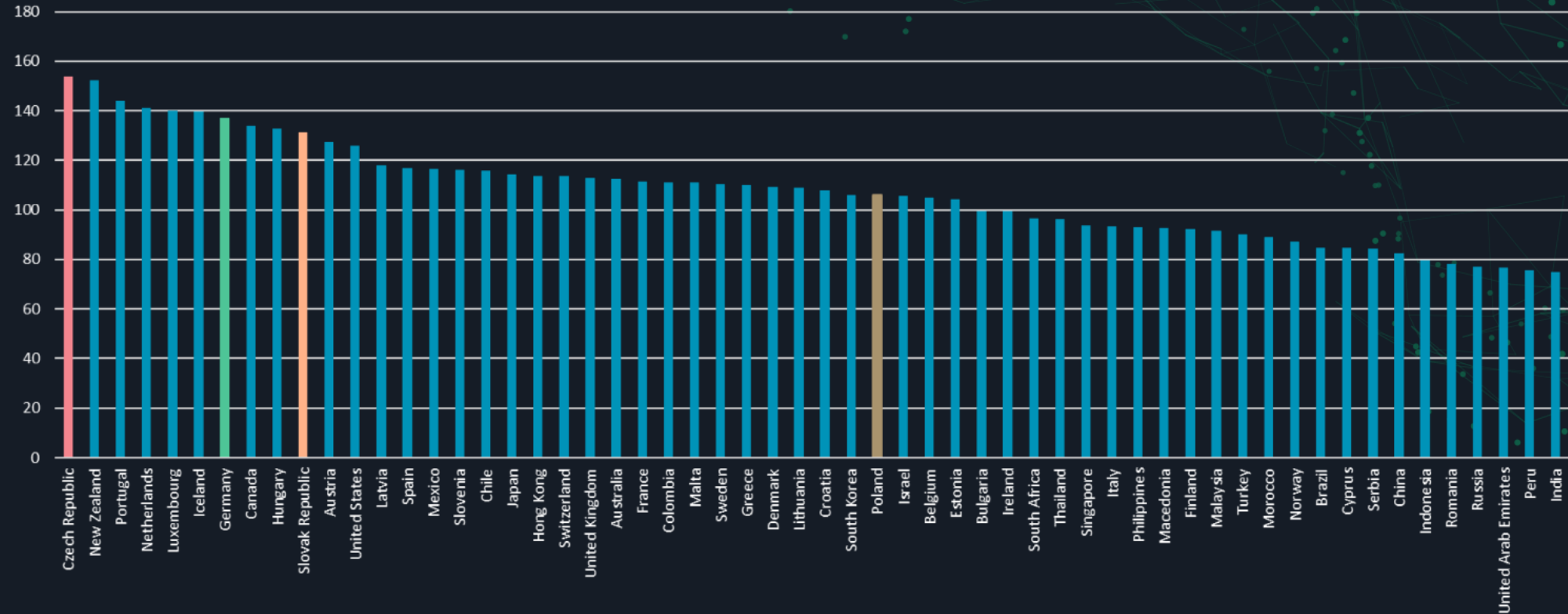


Zdroj: ČBA, ČSÚ, Dataligence



Nůžky mezi cenami a příjmy v mezinárodním kontextu je ČR na vrcholu

Poměr cen nemovitostí a příjmů domácností (2021 4Q, 2015 = 100)



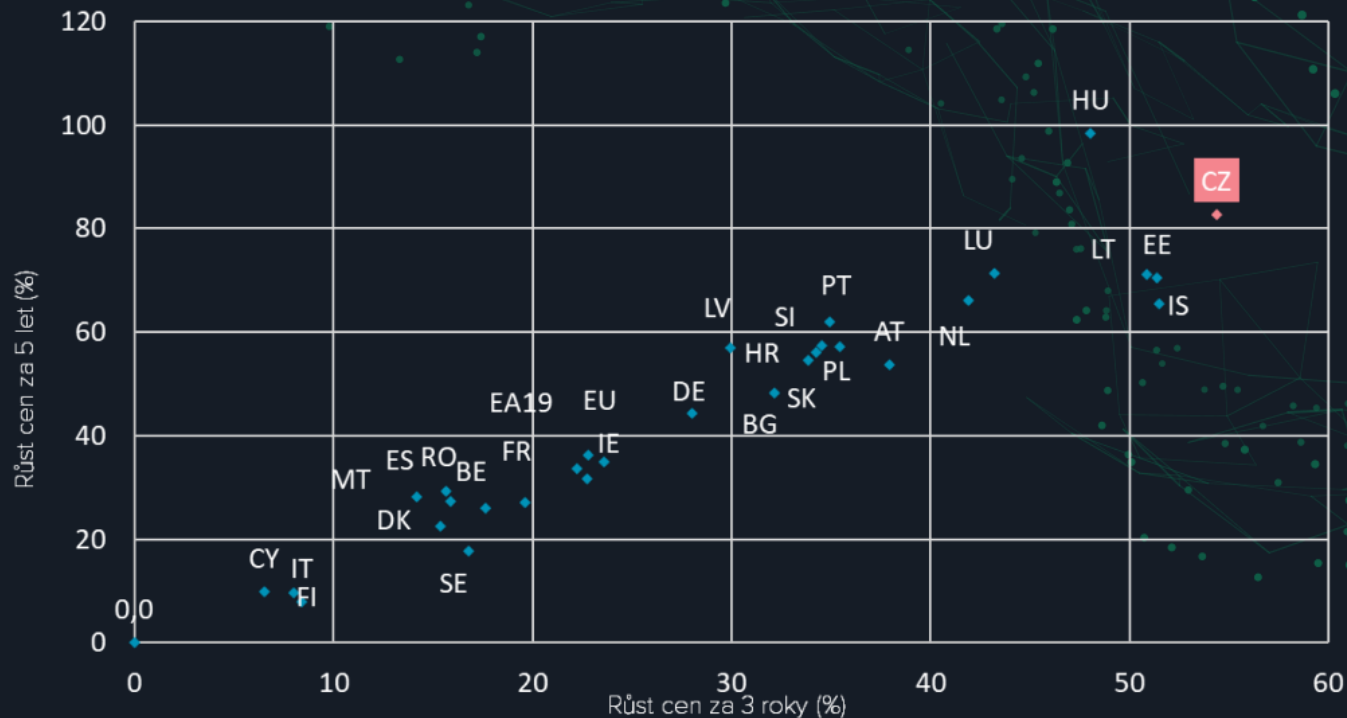


Růst cen nemovitostí patří v ČR mezi nejvyšší v EU

Za posledních 5 let byl **nárůst cen nemovitostí v ČR** nejrychlejší hned po Maďarsku.

Za poslední 3 roky byl pak zcela nejrychlejší a oproti EU dvojnásobný (54 % vs. 24 % v EU).

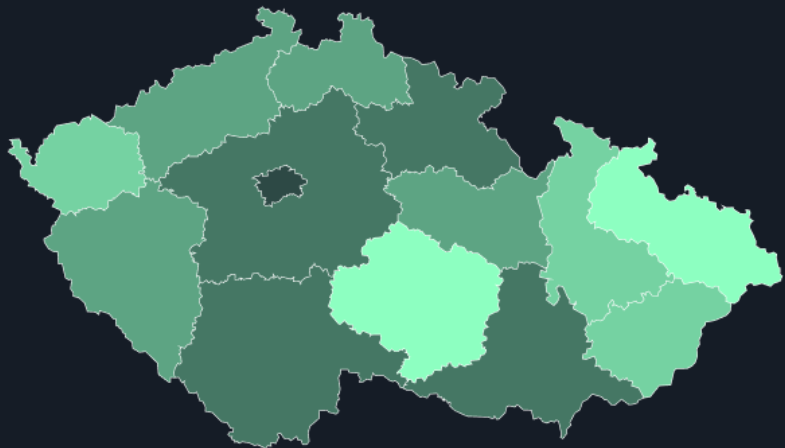
Růst cen nemovitostí za poslední 3 vs. 5 let (% , 3Q 2022 vs. 3Q 2019 & 2017, House Price Index)



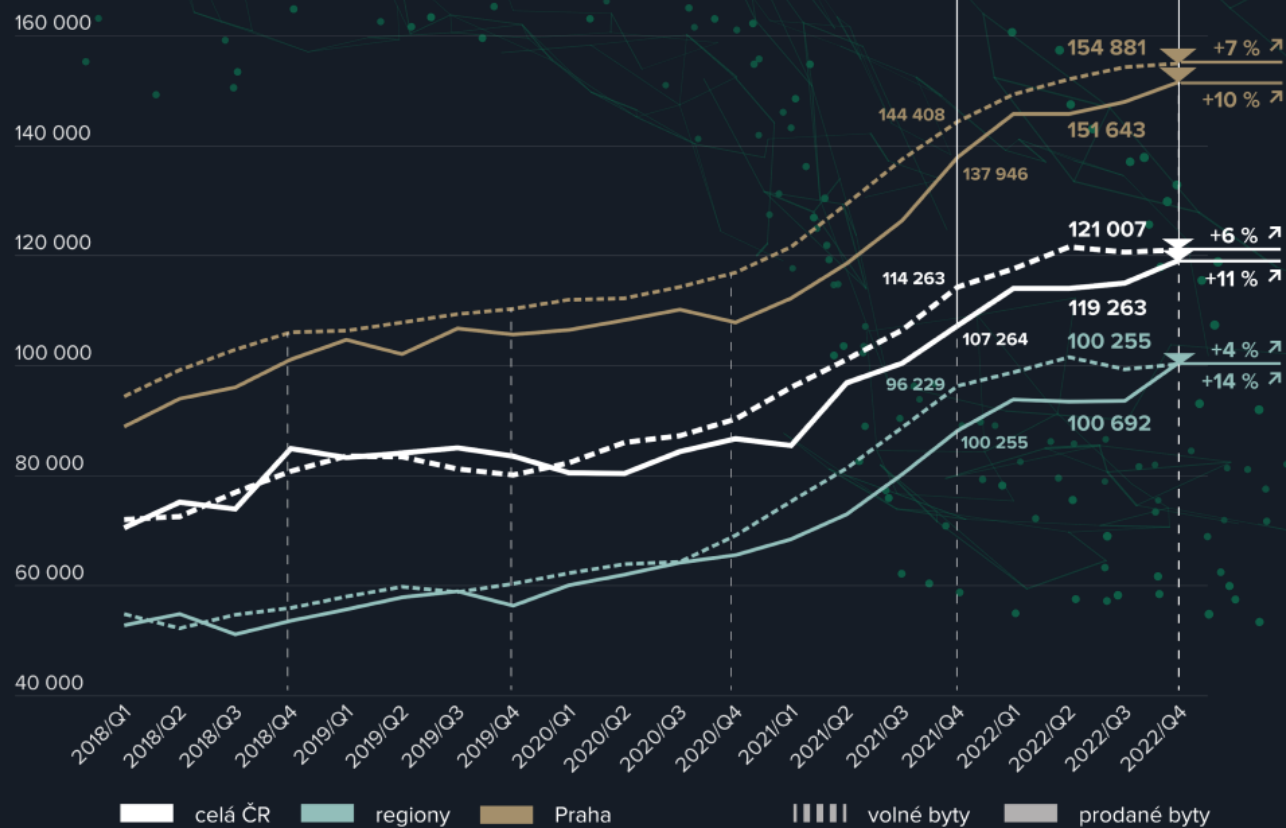


Vývoj cen novostavby

+ 11 %



průměrná cena bytu (Kč/m²)



Zdroj: Dataligence, Flat Zone

Co ovlivňuje dostupnost bydlení?

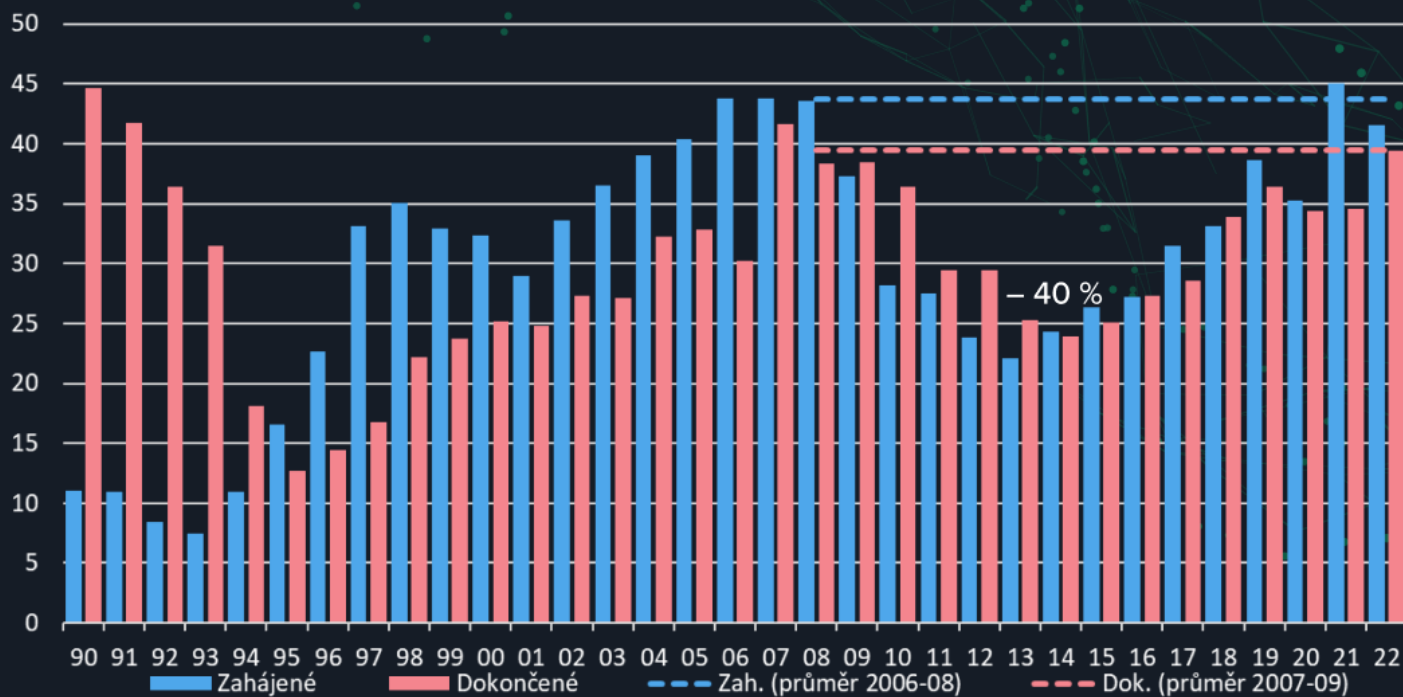
- Demografie
- Náš životní styl
- Dlouhodobá migrace do velkých měst
- Výstavba nových bytů
- Nabídka nemovitostí na trhu
- Ceny nemovitostí
- Naše příjmy
- Možnosti financování pořízení nemovitosti
- Nálada ve společnosti (ovlivňuje aktivitu trhu)



Nabídka nových nemovitostí je stále nedostatečná

Počet zahájených a dokončených domů a bytů v poslední dekádě stále citelně **zaostával** za hodnotami z let 2007–2009

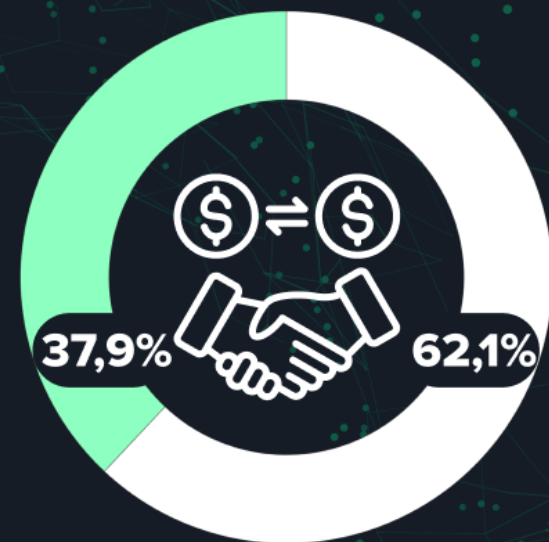
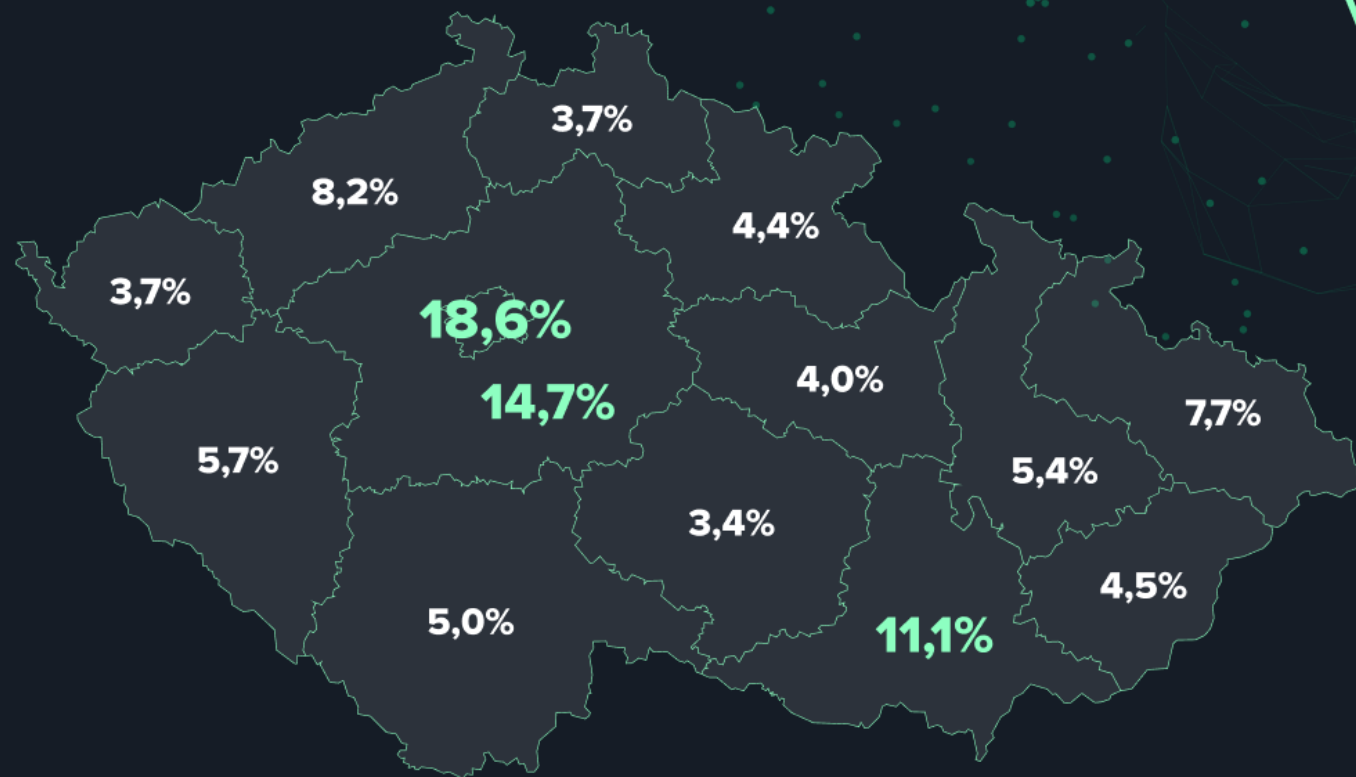
Počet dokončených a zahájených bytů ročně (tisíce ks)



#338 635



Aktivita trhu v období 2018 až 2022



Nejaktivnější trhy:

s rodinnými domy	Středočeský kraj	28 651	→	21,6 % z ČR
s novými byty	Hlavní město Praha	25 119	→	40,9 % z ČR
se zánovními byty	Hlavní město Praha	11 514	→	51,6 % z ČR
s panelovými byty	Ústecký kraj	16 148	→	16,2 % z ČR

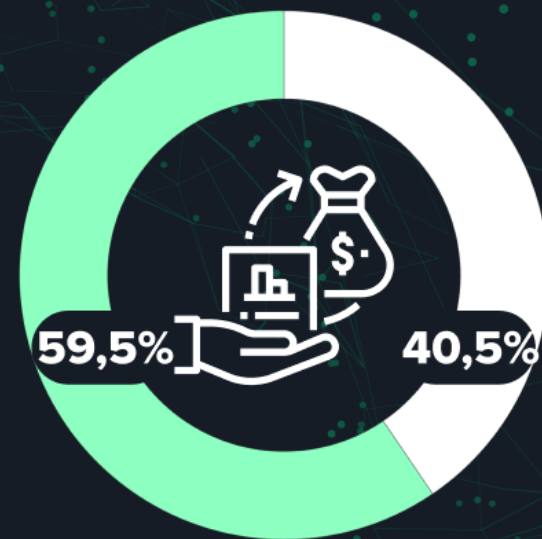
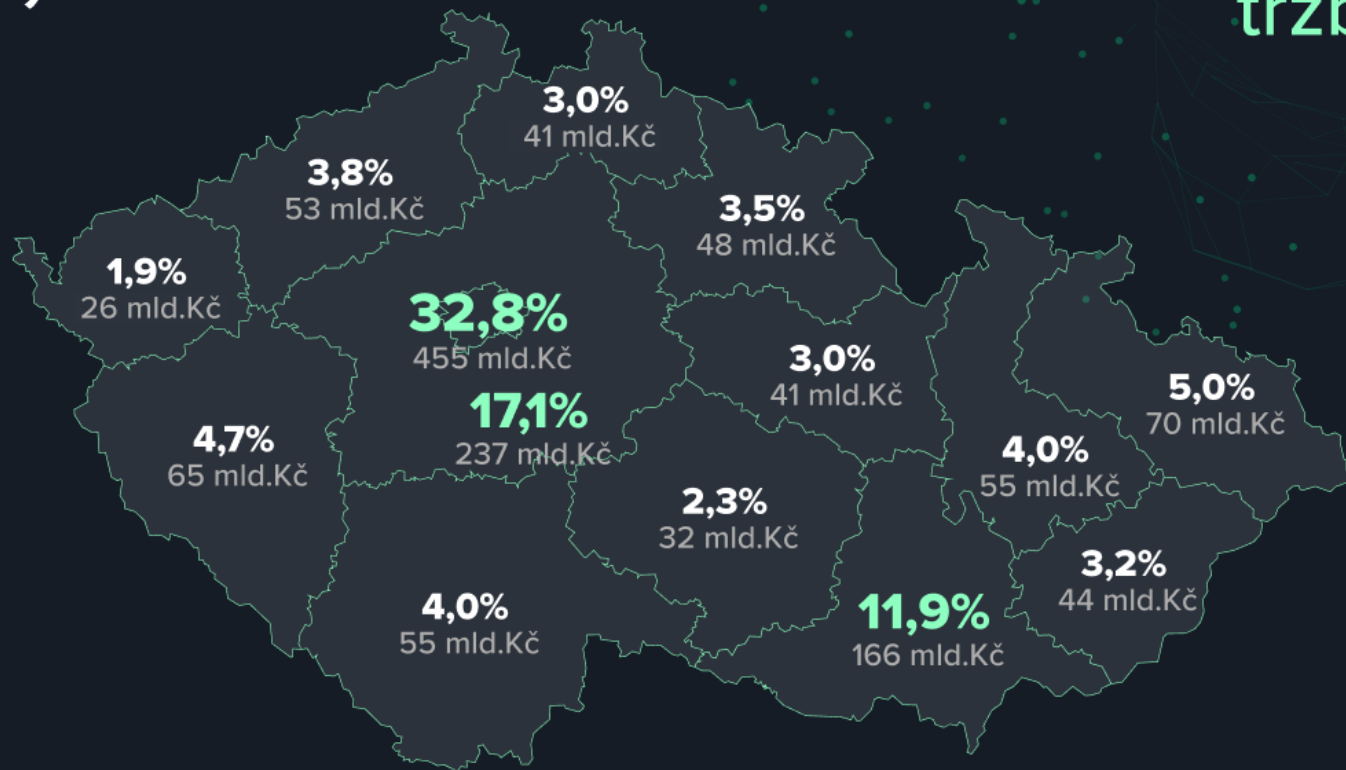
Hlavní trhy

Hlavní město Praha	72 167	→	18,6 % z ČR
Brno	17 958	→	4,6 % z ČR
Středočeský kraj	56 997	→	14,7 % z ČR
Celkem hlavní trhy	241 513	→	37,9 % z ČR

1,4 bilionu Kč



Aktivita trhu tržby v období 2018 až 2022



Podíl hlavních trhů

na trhu s rodinnými domy	281 506 000 000 Kč	→	52,9 % z ČR
na trhu s novými byty	295 763 000 000 Kč	→	76,0 % z ČR
na trhu s cihlovými byty	123 965 000 000 Kč	→	59,9 % z ČR
na trhu s panelovými byty	125 415 000 000 Kč	→	47,9 % z ČR

Hlavní trhy

Hlavní město Praha	455 432 000 000	→	32,8 % z ČR
Brno	134 054 000 000	→	9,6 % z ČR
Středočeský kraj	237 164 000 000	→	17,1 % z ČR
Celkem hlavní trhy	826 650 000 000	→	59,5 % z ČR

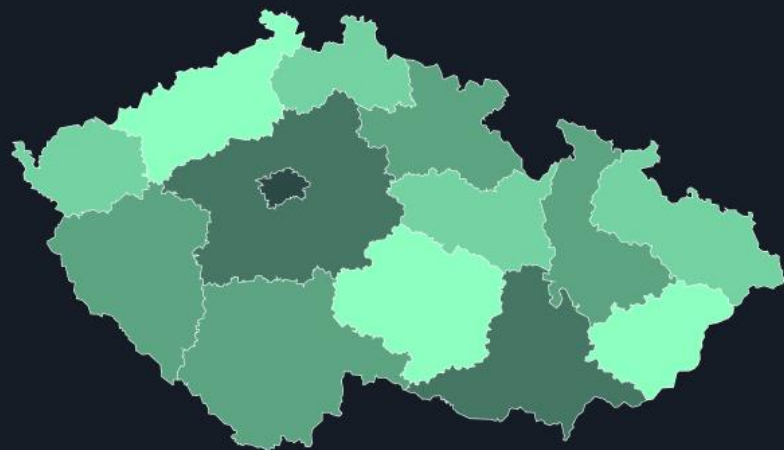
Co ovlivňuje dostupnost bydlení?

- Demografie
- Náš životní styl
- Dlouhodobá migrace do velkých měst
- Výstavba nových bytů
- Nabídka nemovitostí na trhu
- Ceny nemovitostí
- Naše příjmy
- Možnosti financování pořízení nemovitosti
- **Nálada ve společnosti (ovlivňuje aktivitu trhu)**

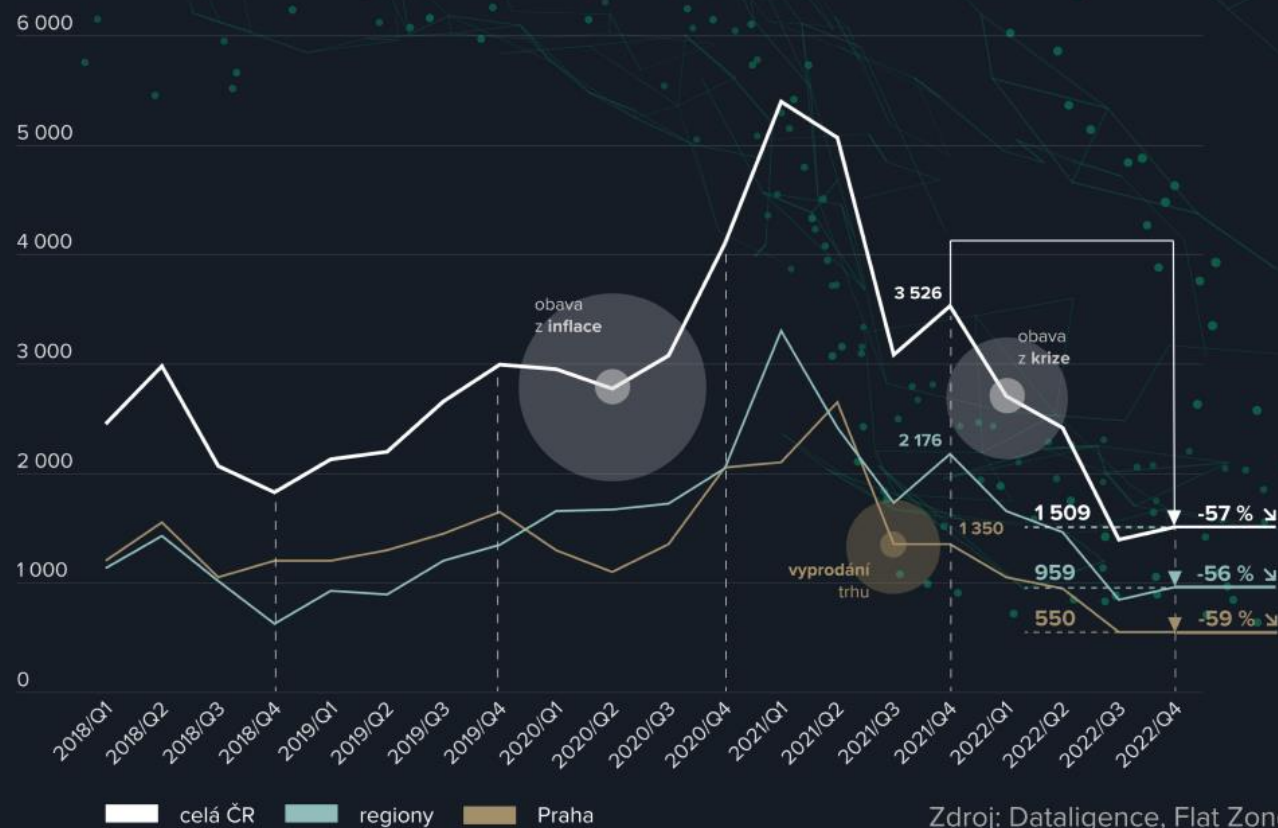


Aktivita trhu novostavby – prodané byty

- 57 %



počet prodaných bytů (ks)

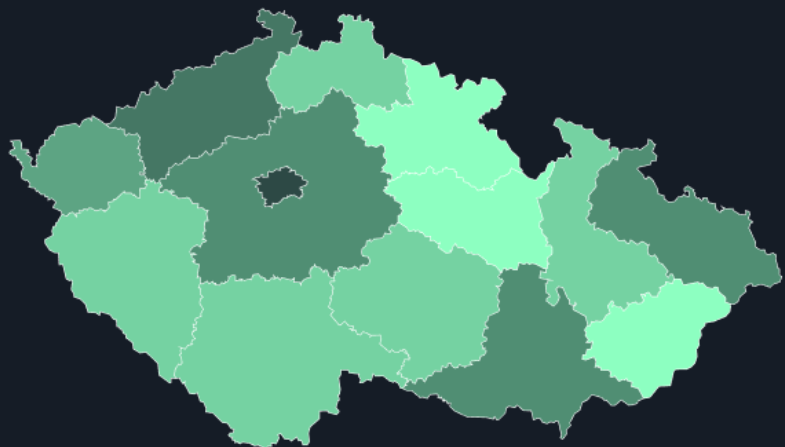


Zdroj: Dataligence, Flat Zone

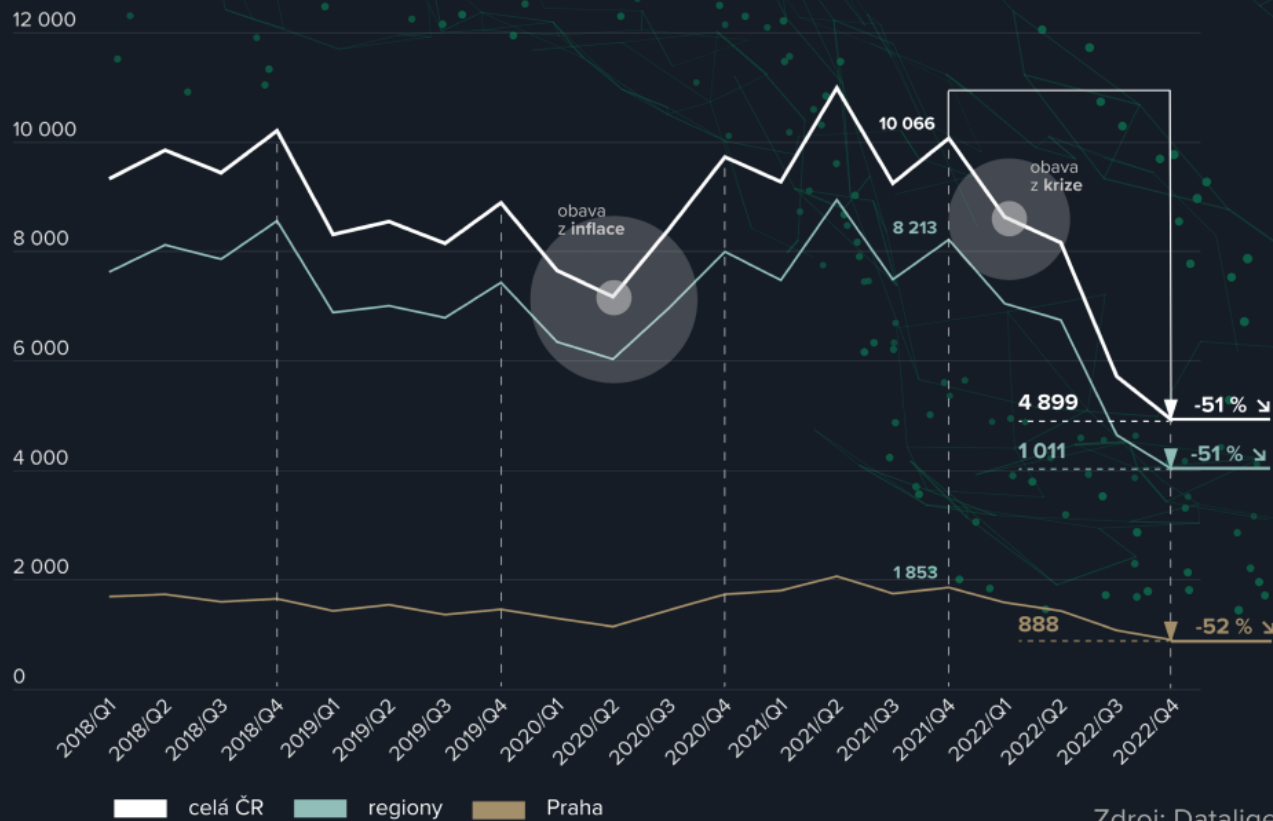


Aktivita trhu starší bytová zástavba

- 51 %



počet prodaných bytů (ks)

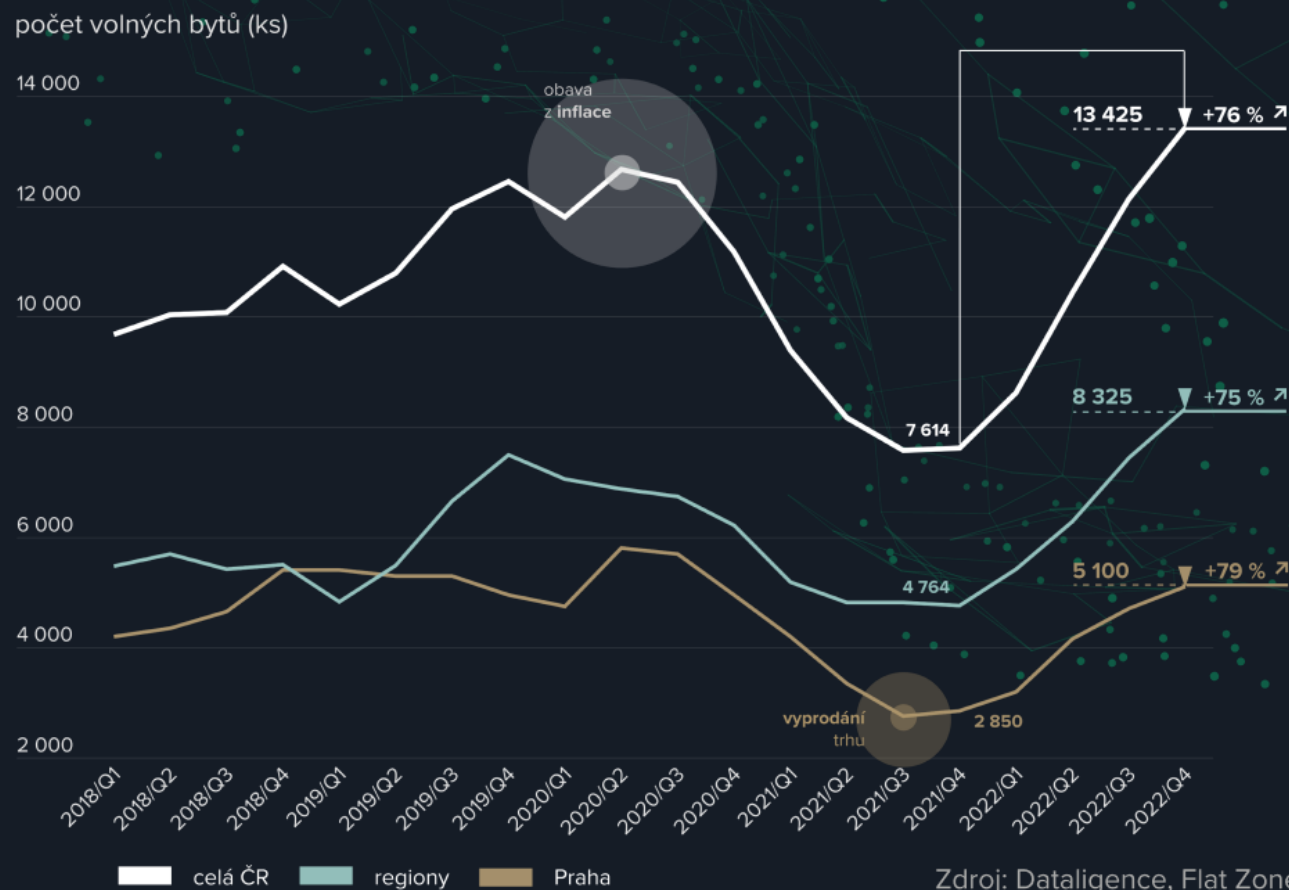
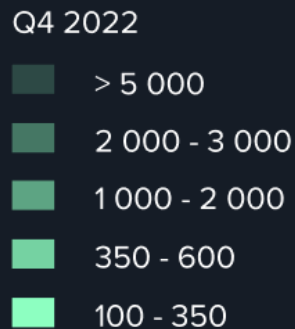
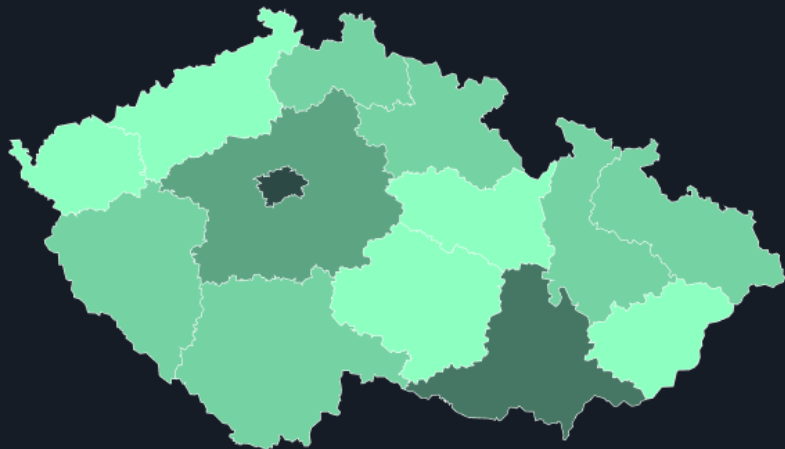


Zdroj: Dataligence



Aktivita trhu novostavby – volné byty

+ 76 %



Zdroj: Dataligence, Flat Zone

Co ovlivňuje dostupnost bydlení?

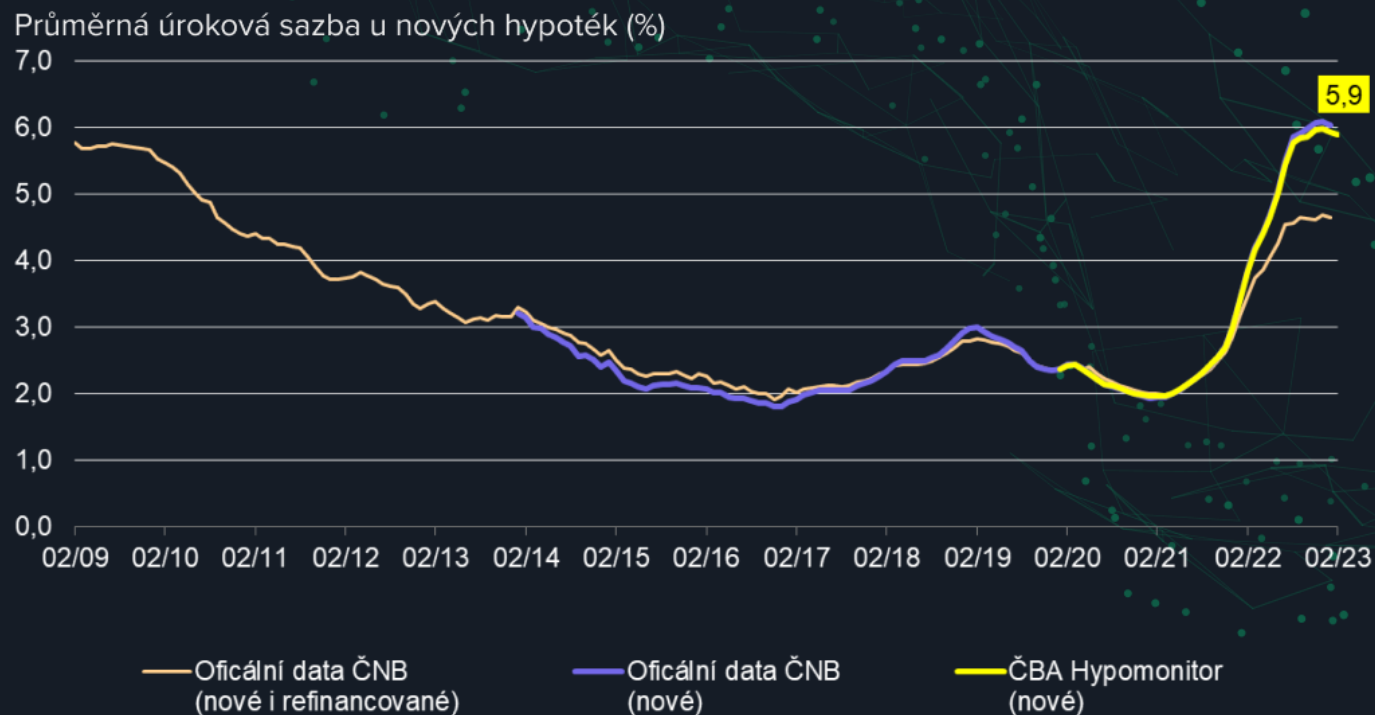
- Demografie
- Náš životní styl
- Dlouhodobá migrace do velkých měst
- Výstavba nových bytů
- Nabídka nemovitostí na trhu
- Ceny nemovitostí
- Naše příjmy
- Možnosti financování pořízení nemovitosti
- Nálada ve společnosti (ovlivňuje aktivitu trhu)



Úrokové sazby dosáhly vrcholu

Úroková sazba u nových hypoték dosáhly vrcholu

Nejvyšší za posledních cca 20 let, ačkoli v letech 2008–2009 byla na obdobných hodnotách



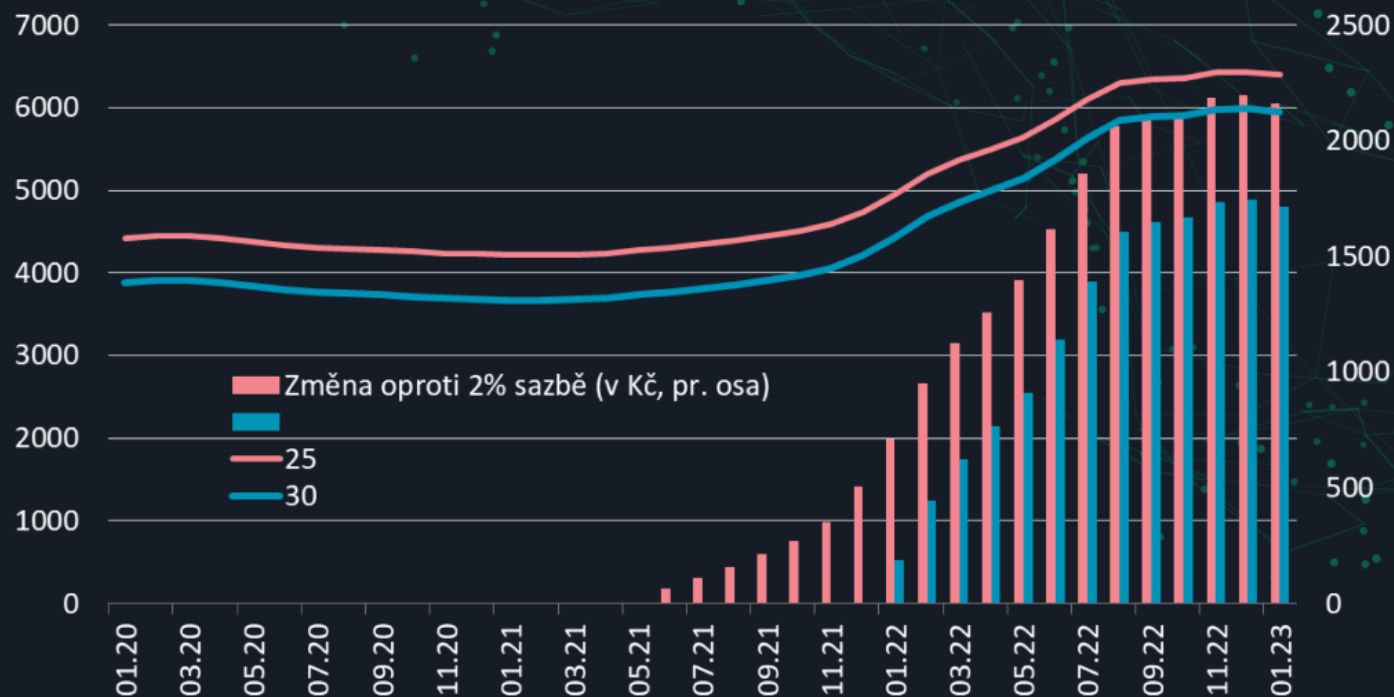


Dostupnost bydlení splátka hypotečního úvěru

Splátka hypotéky ve výši
1 mil. Kč se zvýšila
cca o **2 tisíce Kč**

Pro průměrnou hypotéku ve výši
3 mil. Kč tak měsíční splátka
vzrostla o **6 tisíc Kč**

Průměrná měsíční splátka 1. mil. hypotéky dle délky splatnosti (Kč)





Dosažitelnost hypotéky

byt ve starším panelovém domě (75m2)

Druhé nejdražší:



Kdo si aktuálně může dovolit
průměrný panelový byt 3+kk
v Brně?

Průměrná cena za 3+kk	6 523 000 Kč
Vlastní zdroje 20 %	1 304 600 Kč
Hypoteční úvěr 80 %	5 218 400 Kč
Úroková sazba dle ČBA	5,9 %
Měsíční splátka hypotéky	31 000 Kč

Min. měsíční čistý
příjem domácnosti

51 000 Kč

Nejlevnější:



Kdo si aktuálně může dovolit
průměrný panelový byt 3+kk
v Ústí nad Labem?

Průměrná cena za 3+kk	2 446 000 Kč
Vlastní zdroje 20 %	489 200 Kč
Hypoteční úvěr 80 %	1 956 800 Kč
Úroková sazba dle ČBA	5,9 %
Měsíční splátka hypotéky	11 600 Kč

Min. měsíční čistý
příjem domácnosti

19 500 Kč



43 092 Kč




40 612 Kč



Dosažitelnost hypotéky

byt v novostavbě (75m²)

Nejdražší:



Kdo si aktuálně může dovolit
průměrný nový byt 3+kk
v Praze?

Průměrná cena za 3+kk	11 621 000 Kč
Vlastní zdroje 20 %	2 324 200 Kč
Hypoteční úvěr 80 %	9 296 800 Kč
Úroková sazba dle ČBA	5,9 %
Měsíční splátka hypotéky	55 100 Kč

Min. měsíční čistý
příjem domácnosti

92 000 Kč

Nejlevnější:



Kdo si aktuálně může dovolit
průměrný nový byt 3+kk
v Karlových Varech?

Průměrná cena za 3+kk	5 967 000 Kč
Vlastní zdroje 20 %	1 193 400 Kč
Hypoteční úvěr 80 %	4 773 600 Kč
Úroková sazba dle ČBA	5,9 %
Měsíční splátka hypotéky	28 300 Kč

Min. měsíční čistý
příjem domácnosti

47 000 Kč



52 213 Kč



38 019 Kč



Dosažitelnost hypotéky

rodinný dům v kraji



43 730 Kč



Kdo si aktuálně může dovolit
průměrný rodinný dům
ve **Středočeském kraji?**

Průměrná cena za 3+kk	6 927 000 Kč
Vlastní zdroje 20 %	1 385 400 Kč
Hypoteční úvěr 80 %	5 541 600 Kč
Úroková sazba dle ČBA	5,9 %
Měsíční splátka hypotéky	35 600 Kč

Min. měsíční čistý
příjem domácnosti

58 000 Kč



Kdo si aktuálně může dovolit
průměrný rodinný dům
v **Kraji Vysočina?**

Průměrná cena za 3+kk	3 781 000 Kč
Vlastní zdroje 20 %	756 200 Kč
Hypoteční úvěr 80 %	3 024 800 Kč
Úroková sazba dle ČBA	5,9 %
Měsíční splátka hypotéky	17 900 Kč

Min. měsíční čistý
příjem domácnosti

30 000 Kč



40 291 Kč



Závěr:

Dostupnost bydlení ovlivňuje ne jeden, nebo dva, ale celá řada dlouhodobých, střednědobých i krátkodobých faktorů, které nejsou řešeny celá desetiletí a stále přetrvávají.

Jednoduchý recept na vyřešení tohoto problému pravděpodobně neexistuje.