

# Bydlení: realita a sny



Author: Petr Bým | Published: 19.11.2015

Češi podle zmíněné ankety touží po větším životním prostoru, než se jim obvykle dostává. Celá pětina lidí-účastníků zmíněné ankety, zejména pak mladší ročníky, by ráda žila v nemovitosti o velikosti kolem 100 metrů čtverečních, 6 % respondentů si dokonce přeje bydlení dvojnásobné rozlohy. Naopak prostor do 50 metrů čtverečních by stačil pouze 6 % oslovených, a to především starším ročníkům v předdůchodovém věku. Přitom ovšem dlouhodobě nejprodávanějšími jsou byty o velikosti 60 metrů čtverečních se dvěma místnostmi, byt' všeobecně příznivější podmínky pro nákup bytů se nyní projevuje pozvolným zvětšováním výměr i dispozic.

## Co se prodává

Jak konkrétně vypadá aktuální tržní realita? V metropoli se za devět měsíců tohoto roku prodalo 5 250 bytů, přičemž nejpopulárnější nadále zůstaly byty 2+kk, které se na odbytu podílely 37 %, a dále pak jednotky o dispozicích 3+kk, jejichž podíl činil 26 %. A budoucnost? Anketa společnosti CEEC Research mezi developerskými firmami ukázala, že podle mínění jejich managementu se v příštích třech letech budou preference zákazníků v požadavcích na dispozice bytů víceméně stejné. Největší zájem má sice být stále o byty velikosti 2+kk, když podíl bytů o dispozicích 3+kk by se neměl v příštích třech letech výrazněji měnit. Těmto prognózám odpovídá i výstavba, respektive nabídka. Nejvíce nabízenými typy bytů v Praze jsou podle statistik společnosti Trigema dvoupokojové a třípokojové, byty které mají v hlavním městě 30% zastoupení v nabídce všech developerů.

## Vlastní dům je spíše sen

Podle průzkumu RE/MAX by více než tři čtvrtiny obyvatel ČR rády žily ve vlastním domě. Realitou je to ale pouze pro třetinu z nich, zatímco další (větší) třetina má vlastní byt a zhruba třetina populace žije v pronájmech (jde o údaje ankety, celkově u nás ve „ve vlastním“ bydlí zhruba 80 % rodin). V souvislosti s tím je paradoxní, že život na venkově - kde je koupě vlastního domu nejrealnější - láká jen 21 % respondentů ankety.

Většina účastníků ankety (téměř 88 %), je přitom přesvědčena, že bydlení v Česku je příliš finančně náročné. Porovnání poměrů v Praze a ostatních metropolích Evropy nicméně naznačuje, že na tom nejsme tak zle. Pokud se cena bytů porovnává indexem návratnosti bydlení (cena vs. čisté příjmy za rok), pak pražská hodnota indexu 12 je dobře srovnatelná s Varšavou, Bratislavou a Vídní, zatímco byty v Berlíně či Budapešti jsou levnější (hodnota indexu činí 8,26, resp. 8,79) a naopak v Londýně či Paříži výrazně dražší

(index činí 30 a 21).

## Podle čeho se vybírá

Nejdůležitějším faktorem při rozhodování o koupi nemovitosti je podle ankety RE/MAXu cena, jež hraje hlavní roli v 88 % případů. Mezi zásadní kritéria výběru patří také lokalita (81 %), velikost bytu (78 %) a energetická náročnost objektu (63 %). Naopak stáří nemovitosti, její vybavení či termín možného nastěhování mají rozhodující vliv zhruba jen ve třetině případů. Překvapivě nízký podíl lidí také v okolí nového domova vyžaduje širší možnosti volnočasového využití nebo byt poblíž místa svého zaměstnání.

Zajímavé je i porovnání těchto údajů s výsledky nedávného výzkumu, který pro společnost Trigema provedla agentura NMS Market Research. Ta ukázala, že při dlouhodobém plánování koupě bytů lidé hodnotí hlavně lokalitu, dispozice a výměry, dopravní dostupnost a občanskou vybavenost, nicméně v okamžiku konkrétního výběru jednoznačně dominantní roli při konečné volbě hraje cena.

## Méně počítání?

„Výrazně nízké úrokové sazby zvýšily dostupnost vlastního bydlení. Lidé umí počítat a vědí, že nyní koupě bytu vyjde levněji než před pár lety,“ říká Evžen Korec, šéf společnosti EKOSPOL. Svá slova ilustruje porovnáním nákladů na hypoteční úvěr: při průměrné hypotéce 1,86 mil. Kč sjednané na 25 let klient nyní podle webu [hypotecni-kalkulacky.idnes.cz](http://hypotecni-kalkulacky.idnes.cz) na splátkách měsíčně zaplatí 7 993 korun měsíčně. Před dvěma lety to bylo 8 878 korun a před pěti dokonce 10 254 korun.

Tento pro zájemce o vlastní bydlení rozhodně příznivý vývoj bude jejich úvahy nepochybně ovlivňovat. Tím spíše, že podle seriózních makroekonomických prognóz můžeme s extrémně nízkými úrokovými sazbami počítat na dlouho dobu. Během ní se tak snad budou představy o bydlení a tržní realita - byt' velmi pozvolna - sbližovat.

---

19.11.2015 08:24, Petr Bým