

# Dostupnost bydlení v Praze



Milionová  
nemovitost





# Témata

- V čem je problém.
- Porovnání s jinými metropolemi.
- Přepočet dostupnosti bydlení.
- Řešení dostupnosti bydlení.
- Dotazy a diskuze.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## V čem je problém

- Dostupnost bydlení se dá změřit přepočtem, kolik je potřeba ročních platů na koupi nemovitosti.

### Příklad:

V místě se prodává rodinný byt 3+1 za 5.000.000,- Kč.  
Příjem rodiny je 40.000,- Kč měsíčně čistého. Roční příjem je 480.000,- Kč. Ke koupi nemovitosti je potřeba 10,5 ročního platu.

- V pořádku je situace, kdy výše platu a ceny nemovitostí rostou stejně, pak se dostupnost nemění.
- V momentě, kdy ceny nemovitostí rostou rychleji než platy, pak se stává bydlení méně dostupné.
- V Praze bylo potřeba dle oficiálních statistik v roce 2014 celkem 10 ročních platů, v roce 2020 celkem 14 ročních platů.
- To se stalo v poslední době ve velké části větších metropolí, v Praze je však situace vyostřenější (viz porovnání).



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## V čem je problém

- Příčina problému jsou rozevírající se nůžky mezi bohatými a chudými.
- Bohatí mají přebytek peněz, které nemají smysluplně kam investovat.
- Nemovitosti jsou pro ně konzervativní a jistá investice, zajištění proti znehodnocení inflací.
- Jsou schopní za nemovitosti zaplatit více než lidé s běžnými příjmy.
- Kromě těchto bohatých lidí zaměstnavatelé v Praze nabízí vysoce placené pracovní pozice a je jich poměrně dost.
- Díky tomu ceny nemovitostí mohou růst nad úroveň příjmů běžných lidí.
- Tato poptávka v kombinaci s nízkou nabídkou nemovitostí v Praze (ať už z důvodu pomalého stavění ale také hlavně Češi v zásadě nemovitosti neprodávají a drží je dlouhodobě) zvyšuje ceny na úroveň, která je pro běžné lidi nedostupná.



Milionová  
nemovitost



## Porovnání jiné metropole

- Praha – 13,9 ročních platů
- Bratislava – 11,9 ročních platů
- Mnichov – 11,8 ročních platů
- Vídeň - 8,7 ročních platů
- Varšava – 8,5 ročních platů
- Berlín – 8 ročních platů

Data jsou za rok 2020

Letos je možné očekávat posun 1 až 2 roky navíc pravděpodobně v každém z výše uvedených měst.

Bydlení je dostupné, pokud je do 10 ročních příjmů (úvěrový koeficient ČNB pro předluženost DSTI ve výši 8, při 80% hypotéce).



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Přepočet dostupnosti bydlení

- Singles

Typ nemovitosti	Cena nemovitosti	Měsíční příjem			
		38000	60000	80000	100000
byt 1+kk 25m2	4000000	8,8	5,6	4,2	3,3
byt 2+kk starší zástavba	6000000	13,2	8,3	6,3	5,0
byt 2+kk novostavba	8000000	17,5	11,1	8,3	6,7

- Běžně vydělávající single dosáhne jen na nemovitost do 4mil. Kč.
- Jakýkoliv single byt bude dostupný při příjmu 80.000,- Kč a více



Milionová  
nemovitost

# Přepočet dostupnosti bydlení

- Bezdětné páry

Typ nemovitosti	Cena nemovitosti	Měsíční příjem			
		76000	120000	160000	200000
byt 1+kk 25m2	4000000	4,4	2,8	2,1	1,7
byt 2+kk starší zástavba	6000000	6,6	4,2	3,1	2,5
byt 2+kk novostavba	8000000	8,8	5,6	4,2	3,3
byt 3+kk starší zástavba	10000000	11,0	6,9	5,2	4,2
Větší byt	12000000	13,2	8,3	6,3	5,0
Větší byt	14000000	15,4	9,7	7,3	5,8
Větší byt	16000000	17,5	11,1	8,3	6,7

- Pro běžně vydělávající pár je dostupný až 2+kk za 8mil. Kč
- Pro nadprůměrně vydělávající pár jsou dostupné všechny byty





Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Přepočet dostupnosti bydlení

- Rodiny, jeden člen je na mateřské a pobírá 10.000,- Kč

Typ nemovitosti	Cena nemovitosti	Měsíční příjem			
		48000	70000	90000	110000
byt 3+kk panel	7000000	12,2	8,3	6,5	5,3
byt 3+kk starší zástavba cihla	10000000	17,4	11,9	9,3	7,6
Vetší byt	12000000	20,8	14,3	11,1	9,1
Vetší byt	14000000	24,3	16,7	13,0	10,6
Vetší byt	16000000	27,8	19,0	14,8	12,1

- Pro běžně vydělávající rodinu není dostupné rodinné bydlení.
- Pro mimořádně dobře vydělávající rodinu je dostupné bydlení do 12.000.000,- Kč





Milionová  
nemovitost

# Přepočet dostupnosti bydlení

- Rodiny, oba členi pracují

Typ nemovitosti	Cena nemovitosti	Měsíční příjem			
		76000	120000	160000	200000
byt 3+kk panel	7000000	7,7	4,9	3,6	2,9
byt 3+kk starší zástavba cihla	10000000	11,0	6,9	5,2	4,2
Větší byt	12000000	13,2	8,3	6,3	5,0
Větší byt	14000000	15,4	9,7	7,3	5,8
Větší byt	16000000	17,5	11,1	8,3	6,7

- Pro běžně vydělávající rodinu je dostupný maximálně panelový byt, pokud oba pracují.
- Pro dobře vydělávající rodinu jsou dostupné všechny byty, pokud oba pracují.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Přepočet dostupnosti bydlení - shrnutí

- Problém dostupnosti se týká zejména začínajících rodin.
- Dále se problém zejména týká běžně vydělávajících.
- Pravděpodobně hlavní důvod, proč dochází k odchodu rodin na venkov.
- V regionech jsou nemovitosti zásadně levnější, práce zde je také, i když méně placená, při přepočtu na platy jsou nemovitosti levnější + máme nové možnosti práce z domova.
- Praha se tává možnou jen pro singles, bezdětné páry a velmi dobře vydělávající lidi.



## Řešení 1: Vyšší zdanění

- objevují se nápady na vyšší daň z nemovitosti, zdanění prázdného bytu nebo vyšší zdanění každého 3. a dalšího vlastněného bytu,
- vše je namířeno na vlastníky, kteří soustavně do nemovitostí investují a mají jich mnoho,
- ani jedno z opatření daňového typu zásadně nepomůže dostupnosti bydlení,
- dnes chybí možnosti, kam investovat prostředky, a i když s nemovitostmi budou souviset vyšší daně, bohatí lidé je budou i nadále hojně kupovat, pořád to bude lepší, než mít peníze na účtu,
- movití lidé jsou zvyklí daně optimalizovat a zcela jistě by využili i zde nějakou možnost.



## Řešení 2: Novela stavebního zákona

- Sněmovnou prošla novela stavebního zákona, které má zrychlit výstavbu.
- Ceny bytů v Praze však neovlivní, protože problémem není pomalé stavební řízení.
- Pokud chcete dnes postavit bytový dům v lokalitě, která je dle územního plánu k zastavění bytovým domem, a zároveň bytový dům splňuje charakter a podmínky dané lokality jako je výška budovy, zastavěnost pozemku a podobně, pak získáte stavební povolení během maximálně několika málo let, např. během 2 let.
- Pokud však chcete stavět na pozemku, který není podle územního plánu k zastavění bytovým domem, nebo budete chtít postavit něco, co danému místu charakterem neodpovídá, pak celá věc skutečně může trvat deset a více let, což je také příběh velké části větších developerských projektů v Praze.
- A to se také novelou nemění, stavební úřad se bude muset řídit územním plánem i nadále a tedy zásadně více se stavět nebude.
- Nehledě na to, že developerům vyšší ceny vyhovují a budou stavět takovým tempem aby nabídka bytů nebyla příliš velká, je to naivní myšlenka, že pokud existuje poptávka po nových bytech za průměrnou cenu 121.000,- Kč/m<sup>2</sup>, že se developeři rozhodnou stavět ve větší míře a jejich cenu snížit na 100.000,- Kč /m<sup>2</sup>.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Řešení 3: Obecní výstavba

- Město není schopno začít obecní výstavbu ve větší míře tak, aby to mohlo zvýšit dostupnost bydlení.



## Řešení 4: Družstevní výstavba za pomoci města

- Jediná realistická možnost, jak zajistit dostupnost bydlení, je umožnit vznik většího množství bytů či rodinných domků za rozumnou cenu, **které by sloužily jen k bydlení a nemohlo by se s nimi spekulovat.**
- Cena bytu i rodinného domu se skládá z ceny pozemku a ceny stavby.
- Cena stavby je dnes maximálně 40-50tis. Kč/m<sup>2</sup> a s tím nic neuděláme, to jsou tržní ceny a za nižší cenu stavební firmy nebudou pracovat.
- Tedy pokud by se podařilo snížit pořizovací cenu pozemku, celková pořizovací cena bytu nebo rodinného domu by byla například poloviční oproti dnešním tržním cenám a to už by bylo dostupné pro většinu obyvatel.
- Město může poskytnout pro výstavbu svoje pozemky nebo může územním plánem změnit větší části území, která nejsou aktuálně zastavitelná za takových podmínek a za předem stanovených pravidel, aby na nich mohla probíhat výstavba bytů a rodinných domů.
- Na pozemcích by pak stavěla družstva složená z budoucích obyvatel bytů a rodinných domů, která by stavbu řídila.
- Stavba by byla financovaná bankami, pro ně je to bezpečná forma úvěru.
- Následný přeprodej takových bytů a rodinných domů by šel znemožnit předkupními právy, zákazem zcizení či jiným právním institutem, aby se tyto nemovitosti nestaly předmětem spekulací.



**Děkuji a těším se na diskusi**

**Ing. Daniel Kotula**

**Tel +420 739 343 871**

**E-mail [daniel@kotula.cz](mailto:daniel@kotula.cz)**