

## Bydlet ve vlastním je utopie. Složitá situace na realitním trhu změnila přesvědčení Čechů. Pořízení vlastního bydlení už nefandí ani polovina z nich

Praha, 5. 9. 2024 – Vysoké ceny bytů a domů, růst úrokových sazeb hypoték i reálný pokles příjmů v posledních letech mění i zarytá přesvědčení Čechů. Aktuální průzkum finančně poradenské společnosti Partners připravený ke Dni finanční gramotnosti 8. září ukázal, že za posledních 5 let se dramaticky změnil náhled Čechů na to, zda bydlet ve vlastním, nebo v nájmu. Pokud ještě v roce 2019 uváděly téměř tři čtvrtiny z nich, že je rozhodně výhodnější bydlet ve svém, pak je po pěti letech takto jednoznačně rozhodnutých pouze 43 %. Celkově sice pořád převládá příklon k vlastnímu bydlení, ale toto přesvědčení během posledních 5 let výrazně „vychladlo“, nejnižší podpora vlastního bydlení je zejména mezi mladšími ročníky, tedy ve věkové skupině 18–30 let. Ukázal to srpnový průzkum agentury MindBridge Consulting, ve kterém odpovídalo 1000 respondentů ve věku 18–65 let.

Naopak vzrostla četnost hodnocení nájmu jako dlouhodobě výhodnějšího způsobu bydlení. To před 5 lety podporovala jen 3 % dotázaných, nyní je jich ale téměř 12 %. Bydlení v nájmu „nefandí“ lidé s vyššími příjmy, podporují ho častěji zejména lidé s nižšími příjmy, středoškoláci bez maturity, rozvedení, lidé v domácnosti a nepracující důchodci.

Z těch, kteří ještě nemají vyřešeno vlastní bydlení, si právě na bydlení aktuálně spoří a zhodnocuje své peníze 56 % dotázaných. Bohužel se ukázalo, že nevolí efektivní cestu. Nejčastěji využívají spořicí účet nebo termínované vklady (59 %) a dále pak stavební spoření (39 %) a penzijní připojištění/DPS (16 %). *„K dlouhodobému zhodnocování peněz, které mají sloužit k pořízení vlastního bydlení, je dnes ideální investice do kvalitních akciových fondů, které dokáží v dlouhodobém horizontu porazit inflaci. Spořicí účet by měl sloužit pouze k držení tzv. železné rezervy ve výši tří měsíčních platů, penzijko je zase ideální pro přípravu na stáří,“* upozorňuje **Ondřej Hatlapatka, finanční poradce finanční skupiny Partners.**

Zároveň stouply náklady, které bydlení lidem z jejich příjmu ukrojí. Nejčastěji uváděným (29 %) podílem výdajů za bydlení z celkových příjmů domácnosti je rozmezí 20–30 %. Třetina (33 %) respondentů uvádí výdaje za bydlení do 20 % celkových příjmů. Před 5 lety tento podíl z příjmů uvádělo 40 % dotázaných. *„Platí finanční pravidlo, že pokud náklady na bydlení nepřekročí 30 % příjmu, lze rozpočet jednotlivce či rodiny považovat za zdravý,“* konstatuje Ondřej Hatlapatka.

Naopak zhruba desetina (9 %, v roce 2019 to bylo 8 %) vydává za bydlení více než polovinu příjmů domácnosti. Jde zejména o lidi se základním vzděláním (17 %), lidi rozvedené (15 %), lidi s nejnižšími osobními příjmy (15 %), resp. nejnižšími příjmy domácnosti (18 %), osoby v

domácnosti a nepracující důchodce (shodně 21 %). „V těchto případech se už jedná o situace, které vážně ohrožují finanční stabilitu lidí,“ varuje Hatlapatka.

### **Bude líp? Nebude, lépe už bylo**

Respondenti ve věku nad 43 let se ve svém dlouhodobém hodnocení v 78 % přiklánějí k tomu, že dnes je situace v dostupnosti vlastního bydlení horší, než byla v 90. letech. A zlepšení neočekávají. Více než polovina (56 %) všech dotázaných se domnívá, že za pět let budou možnosti vlastního bydlení ještě horší než dnes. Názor, že vlastní bydlení pro mladé je utopíí, za posledních 5 let zesílil, podobně jako názor, že „vlastní bydlení je natolik finančně náročné, že jde o závazek na celý život, který snad ani nestojí za to“. Ve zlepšení situace věří jen 7 % Čechů a ti vkládají naděje zejména do snížení úrokových sazeb u hypoték.

Aktuální situace na hypotečním trhu se postupně zlepšuje a oproti předchozím rokům dochází k oživení, i když sazby zatím příliš neklesaly. „Očekávám, že poklesu úrokových sazeb u hypoték se můžeme dočkat po letních měsících. Sehraje v tom roli i začátek účinnosti nové výše poplatku za předčasné splacení hypotéky mimo fixaci. Předpokládám ale, že se na konci roku nedostaneme v průměru pod 4,5 procenta,“ komentuje aktuální situaci **Jan Brejl, obchodní ředitel skupiny Partners**, a očekává také růst cen na realitním trhu: „U cen nemovitostí je důležitá ochota poptávajících vzít si hypoteční úvěr a především dosáhnout na něj, přičemž sazby se stále pohybují kolem pěti procent. To znamená, že růst cen se stává očekávatelným a přirozeným. Už teď je patrné, že nedochází k tak velkým slevám ze strany prodávajících ani u developerů. Vždy ale záleží na typu a lokalitě nemovitosti.“

### **Za těžkou situaci na trhu může vláda. A mladým by měla pomoci také vláda**

Podle průzkumu jsou dvě hlavní příčiny v nedostupnosti bydlení pro mladé lidi. Stejně jako před 5 lety jsou jimi zejména vysoké ceny nemovitostí a chování bank při poskytování hypotečních úvěrů (výše úvěru, sazby, ziskuchtivost). V poněkud menší míře je problém spatřován v omezené nabídce zejména menších a levnějších bytů a také v ochotě mladých převzít odpovědnost za závazky.

Hlavní zodpovědnost za řešení situace v oblasti bydlení přičítají respondenti v 54 % vládě, v 16 % městům a obcím. Stejně jako před 5 lety je zhruba 30 % těch, kteří se domnívají, že si bydlení musí vyřešit každý sám. „Dobrá zpráva je, že třetina lidí se chce o své bydlení postarat sama. Pokud mladí lidé plánují pořízení vlastního bydlení, měli by peníze začít odkládat už s první výplatou. A ti, kteří ho už plánují, by neměli příliš čekat, až přijdou lepší podmínky, tedy až zlevní hypotéky nebo klesnou ceny nemovitostí. Pokud chtějí hypotéku, doporučuji obrátit se na dobrého finančního poradce, který poradí s výší hypotéky, splátky i s celkovým nastavením rozpočtu,“ doporučuje Jan Brejl.

Ti, kteří se domnívají, že je to vláda, kdo by měl situaci s bydlením řešit, se přiklánějí (stejně jako před 5 lety) nejčastěji k řešení formou bezúročných půjček na nákup nemovitosti pro život garantovaných státem a/nebo stanovením stropu nájemného či zastropováním cen nemovitostí ze strany státu nebo obce.

### **Téměř 1,2 milionu Čechů by si rádo vzalo hypotéku do dvou let**

Pouze třetina respondentů (34 %) má z minulosti nebo aktuálně zkušenost s hypotékou. Z těch, kteří zkušenost s hypotékou mají, čerpaly tři čtvrtiny úvěr na nemovitost, ve které (stále) bydlí. Jen 7 % už úvěrovanou nemovitost nevlastní (ani nikdo z příbuzných), v 6 % byla hypotékou úvěrována investiční nemovitost. Více než dvě pětiny (43 %) lidí, kteří mají nebo měli hypotéku, zbývající částku k úvěru doplňovali vlastními úsporami, ostatní využili peníze od rodiny či od známých, 29 % nevyužilo žádné další peníze, protože je nepotřebovalo.

Hypotéku si v dalších 2 letech chce vzít 18 % respondentů. Téměř rozhodnuto je 6 % lidí, což absolutně představuje zhruba 390 tisíc Čechů. K nim se přidává dalších 12 %, kteří čerpání hypotéky v období 2 let vidí jako pravděpodobné. Absolutně je to tedy dalších 780 tisíc lidí.

V rámci průzkumu proto lidé dostali dvě testovací otázky, aby se ukázalo, jak se v problematice orientují. A výsledky nedopadly špatně. Zástavní právo na nemovitost je pojem, kterému správně rozumí 56 % dotázaných. Téměř polovina dotázaných (47 %) pak správně odpověděla na druhou otázku, že LTV (loan-to-value ratio) standardně poskytované bankou v rámci hypotečního úvěru je 80 % z hodnoty nemovitosti. Až 16 % respondentů je naopak zcela mylně přesvědčeno, že hypotéku lze využít pouze na 20 % hodnoty nemovitosti.

*„Při pořízování nemovitosti je základem dostatečná zástava či hotovost – ideální je 20 % ze zástavní hodnoty, odpovídající příjem a přiměřená celková zadluženost. Pokud by chtěli použít peníze nastřádané na stavebním spoření, tak je dobré počítat s tím, že obvyklá výpovědní doba jsou tři měsíce. Zároveň není ideální například měsíc před žádostí o hypotéku podat výpověď, byť by nový zaměstnavatel nabízel vyšší příjem. Celý proces to zhruba o půl roku zpomalí. Pokud také existují nějaké současné závazky ve formě splátek úvěrů, kreditní karty či kontokorentu, často pomůže tyto úvěry nejprve zkonsolidovat,“* radí Ondřej Hatlapatka.

### **Pro více informací kontaktujte:**

**Tereza Píchalová, tisková mluvčí finanční skupiny Partners, [terezapichalova@partners.cz](mailto:terezapichalova@partners.cz), tel.: 603 173 254**

Společnost [Partners Financial Services](#) je na českém trhu již 16 let a od roku 2009 je nejznámější finančněporadenskou společností v České republice. Zásahu na jejím úspěchu má především objektivita, nabídka exkluzivních produktů a kontinuální vzdělávání finančních poradců. V současnosti má společnost asi 600 tisíc klientů, 175 poboček a 3200 profesionálních poradců, manažerů, franšizantů a koncipientů. Partners Financial Services je součástí **finanční skupiny Partners**, kterou dále tvoří [Partners investiční společnost](#), nemovitostní fondy [Trigea](#) a [Merity](#) a vydavatelství [NextPage Media](#), provozující weby [Peníze.cz](#), [Finmag.cz](#), [Heroine.cz](#) a časopis [Football Club](#). V červenci 2019 se skupina rozrostla o [Simplea pojišťovnu](#), nabízející unikátní životní pojištění, a od června 2021 o penzijní společnost [Rentea](#). Partners v roce 2021 také expandovali na Slovensko pod brandem [Simplea](#). Skupina v březnu 2024 spustila první poradenskou [Partners Banku](#). Obrát skupiny v roce 2023 překročil 4 miliardy korun.