

Tady je Matěj Skaličský a tohle je Vinohradská 12.

Zájem o hypotéky znovu roste.

Bankia stavební spořitelny poskytly v březnu hypotéky za 12 miliard a 600 milionů korun.

To ale přetrvává je nepo měr mezi cenami a mzdami.

Podle dat České spořitelny dosáhne na hypotéku z průměrnou cenou nemovitosti 5 milionů 700 tisíc korun pouze 20% čechů.

Podle maglejů ubývá v Česku lidí, kteří si pořezují vlastní bydlení a naopak přibývá těch, kteří bydlí v nájmu.

Roste zájem o hypotéky. Znamená to, že je bitová krize u konce.

Jak moc si češi váží vlastního bydlení, kolik je stojí a neskončíme na konec všichni v nájmech.

Tám se odborníka na bydlení Martina Luxe ze sociologického ústavu Akademie věd.

Dnes je úterí 18. dubna.

Dobrý den, vítíte ve Vinohradské 12.

Dobrý den, děkuji za pozvání.

V Česku roste zájem o hypotéky. Překvapuje vás to v době, kdy jsme stále v ekonomické energetické krizi.

Ten zájem o hypotéky vyrostla až poslední měsíci v březnu.

Já si myslím, že neninutné dělat na základě jednoměsíčního údaje nějaké větší závěry.

Ovidíme, jak se budou vyvíjet hypotéky v dubnu a v květnu březnu standardně.

Roste zájem o hypotéky více než v jiných měsících, v zimních měsících.

Myslím si, že ještě zjistíme, že na opak v dubnu a v květnu třeba zase ten zájem o hypotéky poklesne spátky

k tím hodnotám, které jsme byli světky třeba na podzimoňského roku.

Ten zájem vyrostla si o 60% proti únoru. Bývá to najáren naprosto běžná záležitost.

Co znamená, z toho jednoho měsíce byste prostě neusuzoval nějaký dlouhodobější trend, jakože se to začíná zlepšovat, oživovat ten trh?

V tome zjernočním vývoji je to vlastně, že únoru byl pokles kolem necelých 80% proti přechozímu roku.

A teď v tom řeznu to bylo kolem 60%. Takže je to jako výrazně zlepšení, ale pořád je to pořád výrazně méně, než na co jsme byli zvyklí dříve. Takže já si myslím, že opravdu je potřeba počka.

Ono se často objevili i informace o tom, že ceny by tu poměrně už hodně klesli.

Nám se to z našich indexů až tolik nepotvrzuje, ale v medích informace zazněli.

A možná si spousta lidí řekla, tak už je to nejlepší čas nakoupit a je právě březen.

Ale takové výky jsme zaznamenali i třeba při té poslední krizi, která začala v polovině roku 2008, kdy ještě jedno štvrdletí vlastně to vypadalo, že se ten trh oživí,

ale nakonec stokleslo do velmi výrazné recese a výrazného poklesu ceny bytu.

Takže může ještě nastat cokoliv do budoucna a já se nemyslím, že na základě jedno měsíční hůda je bychom měli dělat závěry.

Vám tedy z vašich indexů, které se děláte, nevyplývá, že by ty domy nebo vytosti obecně zlevňovali.

Protože ano, ta správa se objevila, že skoro ve všech krajích České republiky je to levnější až o pětinu.

No nám takové dle číslo nevyplývá. Jako vyplývá, že nebo vychází nám, že opravdu dochází k poklesu cen,

ale to až ve štvrtém štvedletí toho posledního roku, za první štvedletí ještě ten index neváme spočtený, bude v nejbližších dnech,

ale prozatím ještě ho nemáme, pracujeme přitom s bankovními daty a ten pokles s tom posledním štvedletí byl do 3%.

To znamená v podstatě, zatím ten pokles je velmi...

Kostaknáce skoro?

Velmi mírný, ona staknáce byla spíše v tom předcházejícím, tom třetím štvedletí a do štvedte už bylo jasný pokles, ale pořád relativně mírný pokles celkojí.

Takže uvidíme, co bude v tom prvním štvedletí a očekávám, že za celý tento rok nominální ceny bytu poklesnou zhruba mezi 3,8%,

takže k tomu poklesu asi hojde a možná v druhé polovni roku se opravdu objeví i nějaké oživení, pokud ta rece se bude skutečně tak mírná a krátkodoba, jak se očekáva.

Co je ale důležité a málo se o tom loví, už vlastně dochází poměrně výraznému poklesu realných cen nemovitostí.

Ekonomové ráhady pracují z realnými čísli, to znamená, jaký je vývoj po odčtení inflace a když odčteme inflace,

tak česká republika v podstatě v poklesu cen realných cen bytu byla vloni už druhá podán zkuv nějaké mezi národního srovnání

a protože je unázi velmi vysoká inflace.

A jestliže dojde k dalšímu poklesu nominálních cen současnosti a zároveň ta inflace zůstane relativně vysoká,

tak si myslím, že ten realný pokles cen bude v tomto roce ještě větší a celkově může být klidně až ke 20%

tak to je poměrně výrazný, o tom se poměrně málo loví, ale je to dost důležité.

Bude to ve všechny krajích, protože se říká často, že v Praze tak tam to prostě nejde, aby se snížili ceny nemovitostí.

To je těžké odhádnout, to pravno jako je velmi těžké odhádnout, co se může dít,

ta se z nějakou mírou chyby odhádnout zhruba, co se bude v nejbližším roce a to za celou českou republiku jako celé těžkou, jakýkoliv krajích.

Ale často se setkávám s tím, že se uvažuje o tom, že Praha je v tomhle ohledu výmečná.

My se můžeme podívat na rok 2008, právě na to poslední krizy.

Tam Praha vůbec výmečná v tomhle ohledu nebyla, naopak byla někde v průměru,

tehdy poklesli ceny bytu od roku 2008 do zhruba a roku 2012, asi a tak o 2200%.

Největší poptávka je po dvoupokojových bytech, naopak o velké pětipokojové v novostavbách je zájeme minimální.

A zrovna v Praze to bylo o těch 2200%.

Tento třípokojový byt v Praze Michli se prodává za 2,390.000 korun, ještě před půl rokem byl o 300.000 draší.

Byt prodáváme od Srpna, tady byly tři zájemci.

Měkde to bylo víc, jako třeba v Moravskosleském krajivostravě, měkde méně, například v Brně.

V Brně tehdy klasli ceny bytu poměrně málo, takže nikdo nečeká, že zovna prna bude tím, kde ty ceny bytu téměř nepoklesli.

Nejlevnější byty jsou v ústí nad labem, tady se starší byte prodávají kolem 650.000 korun.

Zusteňme u toho hlavního města.

Podle čísel České bankovní asociace, když si chcete v Praze koupit 3 plus káká.

Chcete na to si vzít hypotéku, tak byste jako rodina měli mít minimální příjem 135.000 korun za měsíc.

To je dost.

To je pravdohodně.

Je pravda, že co se týká dostupnosti bydlení, tak Česká Republika je na tom mezinávním sronáně jako velmi špatně, řekl bych jako mezi těmi zeměmi, které patří do té skupiny recordmanů v nejmýší dostupnosti bydlení, kdy se podíváme i na nějaký časový vývoj, jak se vyvíjí ta dostupnost bydlení.

A my měříme poměrem, jaké si průměrné ceny bitu, průměrnému příjmu domácnosti,

tak taky zaznamenáme, že v tom loňském roce ta hodnota toho indikátoru

byla nejvyšší za celé období, co sledujeme vývojcán bitu tedy od roku 1998.

Dokonce opětino převýšila tu hodnotu, která byla v roce 2008, než začali ty ceny bitu padat.

To znamená dostupnost bydlení kritický níзка, jeho palo recordně níзка.

Nízméně to číslo, které uvádíte, mi přijde příliš vysokém, možná se vztahuje k novým bitům, protože pokud bychom zali třeba takový 3 plus 1 panelákový bit, někde na kraj Prahy, tak myslím, že by se dalo dnes pořídit ok. 5 milionů korun,

nejé úplně z dobrou dostupností, třeba ale horní miholupy, nemomodřány, takové dle čtvrtě.

A protože milion musíte mít svůj, tak si půjčujete vlastně jenom 4 miliony,

očekávají vlastně při takovém tu úvěru, byste měl mít příjem ok. 70 tisíc hrubého,

60 tisíc, 6 tisíc, 80 tisíc hrubého, což vedvou dezvládnout.

Asi bude tedy rozdíl mezi tím, jestli kupujete nový a nebo nějaký postarší bit,

ten trh je asi úplně odlišný, že?

Jednak je odlišný, v tomě si to je nový nebo postarší, ale taky v tom, kde to je,

kde to je umístěný a tady v centru samozřejmě jsou teby ty výrazně drašší,

na které tak já jsem schálně zvolil takovou nejlevnější variantu,

jenom aby bylo vidět, že to leze i za polovinu toho příjmu,

než který uvádí Česká banku v nás o círci.

Pokud to tedy chápu dobře, tak je tu jeden faktor,

to tiž, že se ty ceny nemovitostí úplně otrhly od průměrných mest?

To je pravda.

Otrhly se nejenom od průměrných mest, ale v posledních letech,

roce dvou, kdy začali růst urokové sazby, tak taky o těch odvívoje urokových sazy.

Do té doby, kdyhme tomu do nějakého roku 2015-2016,

ta dostupnost bydlení se si cezhoršovala,

protože ty cene bytu roztli rychleji než příjmi,

ale protože urokové sazby se snižovali,

tak tím pádem lidé si díky hypotékám zplácili méně,

protože měli menších úrok na úvěr,

který se vzali připořízení toho bytu.

Ale později se to začalo měnit,

a s tím, jak urokové sazby se zvýšeli,

tak v této chvíli je to nádhodnocení cenn patrné nejenom

z toho pohledu, jako dostupnosti bydlení,

když si člověku pojebit pro svojí potřebu,  
ale i z investičního pohledu.  
Z investičního pohledu to vůbec nedává rozum.  
V této chvíli je výhodnější si koupit  
bez rizikové státní obligace,  
než kupovat byt a pronajímat ho,  
protože ten rozdíl výnosu je záporný,  
tzn. viděláte méně na rizikovýším aktivu.  
To nádhodnocení je tak vysoké,  
který je rozum ani z pohledu dostupnosti bydlení,  
ani z pohledu toho investičního.  
Kdo je na tom nádhodnocení bytí nejvíc?  
Kdo je nejzrandnitelnější skupinou  
aktuálně na trhu s bydlením?  
Případně, kdo je z něj úplně absolutně vyloučen?  
Tak určitě jsou to,  
nejvíc to vyhovuje těm, kteří už bydlí.  
Vždycky je to tak,  
protože jim se zhodnout svéma je tak.  
Naopak nejmeně těm, kteří jsou out.  
To znamené jsou out,  
který je tomu, jak se říká na ten žepřík bydlení,  
a to sučevážně mladí lidé.  
Sehnal ve Karzonku, na Pražském Žiškovi  
s nájmem pod 5000 korun měsíční,  
to je prakticky nemožné.  
Teď je studentům takové bydlení na výzí práha 3.  
Má to ale jedno specifikum.  
Byt je v domě spečovatelskou službou,  
kde žijí desítky senior.  
Já si myslím, že je to příjemný  
a jsem nážit, že ten projekt vznikl.  
Mladí lidé jsou vlastně v touto současnou  
situaci byti nejvíce a úplně nejvíce,  
kteří nemohou spolehat se na žádnou finanční výpomoz rodiny.  
U nás v Čechách je poměrně časta  
a to někdy i velmi vysoká.  
My, když či děláme výzkumi a ptáme se,  
jak lidé pořídili svoje bydlení,  
tak ozorba třetina domácností,  
co vlastní svoje bydlení,  
tak řekne, že jeho získali darem  
nebo děditstvím od rodiny,  
bývá zvykn, třeba v západních zemích,

že třetina lidí dostane úplně celýby zdarma.  
Potom velká čas dalších domácností  
dostane poměrně vysokou finanční výpomoc,  
takže jen tak zhruba čtvrtě názůstane  
bez jakékoliv finanční výpomocy.  
No a ta je samozřejmě bytá nejvíce.  
Pro ní se to bych řekl,  
že to asi tak platí,  
pro ní se v podstatě uzevřel  
vstup do vlastního bydlení v této chvíli.  
Takže ta jednoduchá odpověď  
je trh s bydlením je pro vás nedostupný.  
Pro ty, kteří nemají finanční výpomoc rodiny.  
Jo, to je ale důležité říct,  
protože spousta lidí nehoze zase říct,  
jako všichni seniori,  
jsou na tom špatně všichni mladí lidé,  
jsou na tom špatně tak se někdy vytváří  
kategorie, které jsou dost jako umělé,  
protože uvnitř je velká diferenciace,  
a u mladých je to právě podle.  
To znamená, pokud jste mladý,  
nebydíte zrovna v té rodině bohatší,  
bohatší rodina u nás ty transfery  
mezi generační,  
jsou poměrně časte i mezi  
přímově slapsími domácnostmi,  
protože třeba vaše rodiči něco zdědí  
od svých prarodičů,  
a vlastně to ani nevyuží  
a předají to rovnou svým dětem.  
Takže tam, když dojde k takovému lidé transferu,  
tak je to více méně v pořádku,  
ale když tam nedochází k tomu transferu,  
tak tam je ten největší kritický mkou situací.  
A pardon, a zase toto platí pro celou republiku,  
dá se to pauschalizovat, nebo je to prostě ta situace jiná  
v Karvině a jiná u Horském Hradišti a jiná výhlavě?  
Jo, já myslím, že se to více méně dá pauschalizovat,  
samozřejmě nejhorší vědlační dostupnost  
bydlení ve velkých městech.  
Méně to trápí třeba lidi  
z těch menších okresných měst,  
ale víte dobře, že mladí lidé

se hodně stěhuji zprávy do těch největších měst,  
takže to trápí stejně  
v těch menších městech,  
co v těch už velkých městech už teď bydlí.  
A mladí lidé taky mnohem častěji bydlí v nájmech tedy,  
z toho tak vyplíváte naší debaty a je to všeobec neznámý fakt.  
Což je ale takový západný trend?  
No ne, tak úplně.  
Točíš, ta snížená dostupnost bydlení  
není něco, co je typicky český.  
My jsme sice rekordmani v tom,  
jak tady ceny narostli ve stavu k příjmu,  
to znamená, jak se ta dostupnost bydlení snížela,  
ale neznámá to,  
že to byly rekordně i v jiných západních západních zemi,  
když jiných vyspělých zemi.  
Došlo k tomu i mnoha jiných,  
v některých dokonce ještě hůř, než u nás,  
jo, není chmota,  
ale k Lucemborskou nebo Maďarskou většina  
to má méně, nebo ten růz byl menší než u nás,  
ale nej jsme v tom rozhodně sami.  
A tam se začíná mluvit o tom,  
že vlastně vzniká,  
nynou nazývají Generation Rent,  
to znamená jako generace nájmu,  
to je fenomen, to není něco, co bylo na západě už nějaká dlouhá leta,  
a my se k tomu blížíme, a to je opravdu něco nového.  
Vlastnit byt, to je taková postkomunistická devýzané,  
nebo jako náš cíl sen.  
Je to náš sen,  
ale ten sen se od někud vzal.  
Řešení bytového problému  
v Československu vyžaduje výstavbu  
minimálně 100 až 120 tisíc bytů ročně.  
My jsme v období komunizmu sice Většinově,  
městech bydleli v nájmu,  
tehdy vlastně nájemní bydlení  
tvořilo zhruba 40% celkového bytového fondu,  
a ve městech výrazně víc,  
že to bylo jako pro, když se započínáme  
besnické bydlení, tak to bylo 40%,  
takže ve městech to bylo přes 60%.  
Jenže to bydlení,

jestli si spomínáte,  
období mnohého režimu  
mělo trošku jiných charakter,  
než klasické nájemní bydlení.  
Já se na to naštěstí nevzpomínám,  
tak já jo.  
V Česko-Slovensku, která si vžádá ten měř 10 miliard korun.  
Vlastně tehdy  
jste nezískal nájemní smlouvu,  
ale takzvaný dekretabyt.  
Ten dekretabyt vás opravňoval  
k tomu, že v tom byti můžete žít  
za velmi nízké nájemné celý život.  
Ten dekretabyt se dál dědit na vaše děti,  
a případně se dál vyměnit  
jakoby legálně  
a nebo na velmi tehdy rošířeném  
černém trhu nelegálně.  
Takže se s tím je dekretabyty kšeftoval.  
Stavbaři v Praze nezplnili své úkory  
ani z poloviny  
a dluží Zloňska 2347 bytů.  
Na výsledku lidi považovali  
ty byty, kterých bydleli za své.  
Když to bylo,  
jakoby nájemný bydlení formálně,  
tak tím, že to byl dekretabyt  
a tak to bylo vlastně něco silnějšího,  
tak je považovali, že to je vlastně jejich byt.  
A dokonce je opravovali sami,  
ani se neopolehali na to,  
když byl to znamená stát prostředný s tím těch takzvaných OPBH,  
ale spíše do toho dávali svoje vlastní peníze,  
svoje vlastní úseli a opravovali se sami.  
Je to staveniště, kde začneme z montáží bytů  
v roce 1973  
a první byty vy tam měli být odzavány  
v roce 1974 a v 75.  
Vnímaly to, že to je vlkobi jejich byt.  
A po roce 1989, kdy došlobte  
rozsáhle privatizaci těchto bytů,  
tak se tak nějak nic zásadně nezměnilo.  
Tě lidi už to vnímaly jako vlastní.  
My to moříkáme kvazy vlastnické vydlení.



A stalo se to plný vlastnictvím.  
Takže není to úplně postkomunistický fenomén.  
Je to něco, co tady s náma už jim nohem další dobu,  
než si myslíme to znamená, že máme vztach  
vlastně spíše vlastnícky k tomu vydlění.  
Chceme by ty vlastně.  
Pardon, já jsem to špatně pojmenoval,  
když jsem volil o devíze jasně fenomén,  
nebo prostě nějaký úkaz, který mi vždycky přišel  
kový symptomatický práve, proto tu minulou dobu,  
že my chceme být majtkově nezávislý, takže budeme  
bydlet ve vlastním. A to mě vždycky přišlo,  
že na západě úplně není, ale by mi to tedy  
teď trochu vyvrácíte vlastně.  
Ne, ne vyvracím. Já jsem jenom říkala,  
že jste dali dvě věci dohromady.  
Jedna byla, že my se vracíme k západu tím,  
že se posíle nájemně vydlění,  
ale druhá věc je, že ta dostupnost vydlění na západě  
nebyl dřív. A navíc my jsme v tom kvazi nájemném vlastně vydlění.  
Takže je to trochu složitější, ale je pravda,  
že u nás je poměr vlastnického vydlění velmi vysoký,  
je to důsledek privatezace bytu, rozsáhle obecních bytu  
v některých východoch Evropských Zemích postkomunistických.  
To proběhlo ještě rychleji, než u nás.  
Na základě zákoná, to znamená takové ty takzvané  
politiky právaná koupy, kdy všichni nájemnice  
obecních bytů si mohli koupit byt za předem stanovených  
podmínek, zákonem stanovených podmínek.  
U nás to přeci jen určovali obce v různých dobách  
a i dnes se ještě pořád něco do privatezoáva tam už není.  
Takže vlastně patříme do té skupiny zemi,  
které se někdy nazývají superhumunership.  
To znamená, že mají velmi vysoký podíl vlastnického vydlění.  
V nohych z nich to přesaví dokonce 90% všech bytů,  
že jsme vlastnictví.  
U nás se odhaduje okolo 80%.  
A taková věc, přirozeně, pak má za následek,  
že běhme vlastnické bydlení jako normu,  
jako něco normálního, to běžného, to správného,  
vyřešené bydlení a najemní bydlení jako něco,  
co je stigmatizováno jako dočasné nebo prochude.  
Ve chvíli, kdy něco takového zniká,  
tak i na základě toho, čemu jsme se věnovali



poměrně dlouhou dobu asi desedle našeho výskumu,  
tak dochází k tomu, že v takovém systému je pravděpodobnější,  
že vznikne takzvaná cenová bublina. To znamená, že ceny by tu vyletí  
mnohem více během boomu, než by normálně vyletí na horu,  
a pak během to vastu, během toho poklesu, klesají výrazní a déle.  
Než tomu je, když je ten systém věrovnanější,  
když je dostatek nájemního bydlení a lidé si můžou více méně  
svobodně rozhodnout, jestli budou 20 let zplácet tušenou hypotéku,  
a nebo ty 6 milionové investice napřou do něčeho  
mnohem užitečnějšího, co jim třeba dává i větší smysl do života.  
A protože my jsme v té situaci, kde je velmi vychýlené  
to vlastnické bydlení, tak je docela fajn a je pozitivní,  
že v této chvíli se trošičku narovnáva, ale obávám se,  
že je to nedobrovolné a to zaznení úplně ten správný trán.  
No já vám do toho přechtu predikce České spořitelny.  
Podle těch jen každý pátý čech, logicky tě nejbohačí,  
si budou moc dovolit vlastní bydlení do budoucna,  
jenom pěti na Čechu.  
Ne, to si myslím, že zase jsou taková čísla vycházející  
s aktuální situacími, musíme vědět,  
že ten vývoj na trzích je vždycky cyklický, vždycky byl  
a nic se na tom asi nezmění ani do budoucna.  
To znamená, teď jsme na nějakém vrcholu toho cyklu  
a jednou zažijeme zase naopak pokles těch cen,  
jestli nějakou je pravděpodobnou, že asi jednou ceny porostou,  
tak je pravděpodobnou, že jednou ceny poklesnou.  
Takže to bydlení zase bude o něco víc dostupné v nějakém,  
ale nyní kdo neví v jakém okamžiku, kdy se to zlomíte  
na tohle otázku odpověděnéhoze, ale určitě možné odpovědě  
na to, že jednou to nastane.  
A pak za sta situace bude jená, než jak ji hodnotíme třeba dneska.  
Kdyby to bylo tak, jak vy říkáte, tak by na západě žilo  
80% lidí v nájmu a 20% nejbohačí ve vlastním,  
tak to není i ve spojených stát.  
Takže je 60% zruha ve vlastním.  
A i v zemi, kde nejvíce nájemního bydlení,  
u našeho souseda v Německu,  
tak polovina domácností vlastní své bydlení a jenom polovina živ nájmu.  
A to je právě země, kde je toho nájemního bydlení  
v Evropě nejvíc.  
Doteď jsme tak nějak analizovali respektive, já jsem se ptál.  
Pojďme teď zabrouzit trochu do solution journalism.  
Totiž bavili jsme stady o tom,  
že pro učitou skupinu lidí v této republice je bydlení nedostupné.

Co dělat pro to, aby dostupné bylo?  
Tak znovu bych připoměl jenom jednu věc,  
že je to cyklická záležitost,  
a že by nás mělo spíše trápit,  
to, že tyto cykly znikají.  
Tak jenom, abych jenom dopověděl...  
Ne, to cyklicznost tomu já naprosto tomu rozumím,  
ale pak jsou to samozřejmě učitelé faktory aspektivěci,  
které by asi měl řešit stát kraje samozprávy.  
Ano, a teď jsme v té boomové části, v tom boomové období,  
kdyby asi měl do toho se zapojit i stát nějakým způsobem.  
On by stát měl být zapojený pořád,  
vlastně neustále,  
a to v té oblasti zajišťování bydlení  
pro kritického hrožené domácnosti.  
A to nedělá už dlouhou dobu u nás.  
Bylo několik pokusů zákonit sociální bydlení,  
a všechny ty pokusy pro zatím byly neúspěšné.  
Uvidíme, jestli ten poslední,  
který se v současnosti připravuje, bude úspěšnější.  
Z toho důvodu, i když je u nás,  
nebo byl do nedávna u nás hospodářský boom,  
tak podíl nebo počet lidí bezdomová,  
nebo kritického hrožené bezdomovectví  
neustále, narůstá.  
Tak je vidět, že opravdu  
táhle úloha státu je potřebná neustále,  
protože to se může stát každým,  
že z toho řetězce bydlení vypadne  
a bude mít velkou obtíž tam vrátit,  
a tedy ta úloha státu hodně chybí.  
Ale pak je, dejme tomu ta druhá úloha  
v případě, že čelíme tomu boomu,  
aby bydlení se stávalo dostupný i pro střední třídu,  
který nepatří normálně do tej nejohroženější  
skupiny domácností, tak by měli přijít  
nějaké intervence, nějaké nástroje,  
které by jim pomohli.  
Ale ty nespočívají jenom v nové výstavbě,  
ale také v tom, že musíme hledat příčinu,  
v čem je ten cenový růst,  
proč čelíme takhle vysokému cenovému růstu  
a tomu by měli odpovídat pak ty následné intervence.  
Takže nikoli věnovat hledat cesty,

jak třeba zrychlit proces  
vydávání stavebního povolení, nebo zlepšit stavební zákon,  
nebo případně i nastavět nové obecní byty  
nebo státní byty,  
ale také třeba přijít s takovými opatřeními,  
jako je zvyšování daní z nemovitostí  
u takzvaných prázdných bytů,  
které souží jenom ke spekulacím  
nebo ke krátkou rům pro nájemu,  
nebo právě ten věrovnanější bytový systém,  
protože ten věrovnanější bytový systém,  
potom způsobuje to,  
takovým nárostům cen v budoucnu,  
takovým těm ohroženým,  
kobyť senovým bublinám do budoucna.  
A ten věrovnanější bytový systém  
vytvoříme tak, že v nájemně bydlení posílíme jistoty,  
to znamená, že se bude stát snažit o to,  
aby se třeba uzavírali smlouvi dlouhodobé,  
u náze zvykem je uzavírat nájemní smlouvi  
pouze na jeden rok,  
a cílem je, pokud chceme,  
aby nějaká část český domásností  
žila celý život i v nájemu, tak nemůžou žít v jedno ročních smlouvách,  
cílem je určitě uzavírat smlouvi,  
třeba až na dubu neurčitou, jak je zvykem v Německu,  
tak tam by měl stát hleda cesty.  
A pro pol, to je investiční bydlení,  
ty byty, které slouží k různím spekulacím,  
jak jste sám popsal,  
taky tak zdražují,  
nemovi to s tím měl by to někdo řešit,  
nebo ne.  
Rozhodně je to jeden z faktoru,  
který výrazně přispěl,  
a jak říkám, nejen u nás,  
ale taky ve světě, to znamená výraznější zájem,  
jak velkých tak malých investorů  
o rezeniční nemovitosti.  
Ten takový nebyl před covidem,  
ale během covidu, kdy došlo po měrně  
výraznějmu poklesu, vynosu vyných  
částech hospodáství,  
tak se vlastně i ten velký kapitál

daleko víc zaměřil na rezeniční nemovitosti.  
A zvýšená poptávka  
od těchto investorů  
přirozeně přispěla k tomu vysokému vývojem.  
U nás to ani není ten velký kapitál,  
dejme tomu instyacionální investoři,  
spíše jsou to ty drobní investoři,  
který si kupují jeden, druhý bit,  
třeba k pronájmu.  
Já to někdo říkám, že rodiče  
zapříčinili to,  
že dneska je bydlení finančně  
nedostupné i dětem, protože  
husákovi děti začali nakupovat  
investiční byty, a tím pádem  
zvýšili poptávku a zvýšili i ceny bitu,  
a pak jsou méně dostupné i pro jejich děti.  
Působ investice asi se ukázalo,  
že ano právě?  
No krátko doby ano, ono vidíme  
až po ten cyklus dojde  
a opravdu dojde k nějakému  
může být i výraznější korekci,  
jak jsem říkal, navíc jsem zmínil,  
že v rámci vyjádření k té korekci  
dochází už velmi výrazně dnes,  
takže na to si musí odpovědět o nějak  
dobrá investice to byla.  
Ale já jsem jenom chtěl říct,  
že pokud investoři opět  
nabídnou ten bit k pronájmu  
bez není špatného.  
Takže potřeba rozlišovat mezi investičními byty,  
které slouží normálně, pak to může  
uspokojit a třeba, co jsou úplně prázdné.  
A třeba, co jsou úplně prázdné  
a nebo jsou využívány ke krátkou  
dobou pronájmu typu RBMB a podobně.  
Tak pojďme to uzavřít takovou  
velmi kratičkou,  
kalkulačkou vás poprosím.  
Já tady řeknu čísla  
Pecky Serge, sociologa prokopa,  
se kterým tady dlouhodobě spolupracujeme

těch čísel více než čtvrtina domácností  
v Česku je výrazně zatížena  
náklady nabytí, dávají na něj  
více než 40% příjmu.  
A to docela hodně rozsloují  
mezi těmi ohroženými skupinami.  
Samostatně žijící duchodci,  
samozřejmě ke nízkopřímo výledajé vnájemu  
takhle zatížený je skropolovina  
těch ohrožených skupin.  
Já nebudu po vás tít komentovat ta čísla,  
ale zeptal bych se, kolik je tak jako normální  
a tak ta norma většinou se nějakým zůsem  
odnáží i ve státní podpoře.  
My máme příspěvek nabídkení  
a ten příspěvek nabídkení říká,  
že jak dokolivku doplatí více jak 30% svých příjmů  
tak už je vlastně má právo zažádat o příspěvek,  
že to je to maximum a ten zbytek by mu měl doplatit stát  
samozřejmě do výše nějakých normativů  
aby člověk nabídl v nějakým luxusním byti a podobně.  
Takže u nás ta normá se pohybuje někde kolen 30%.  
Těch 40% se v Evropské Unii považuje už jako za takovou hranici,  
za kterou už je to bydlení pravdu finančně neustopné.  
Tak moc krát děkuju, že jsme to mohli společně probět.  
Já taky děkuju za pozvání.  
Tohle už je všechno z Vinohradské 12.  
z pravodajského podkástu Českého rozhlasu.  
Dnes s Martinem Luksem ze sociologického ústavu Akademie vět  
rozebírali jsme krizy bydlení, kdo na něj má, kdo na něj nemá  
a jestli by s tím stát měl nebo neměl něco dělat.  
Naše další epizody si můžete poslechnout na webu irozhlas.cz  
jsme ale taky v aplikaci můjrozhlas  
a ve všech dalších podkástových aplikacích  
můžete ráh i psát a to na e-mail Vinohradská 12.  
Zavináč rozhlas.cz.