

# Hrozí, že na vlastní bydlení dosáhnou jen děti bohatších

Jakub Heller

[jakub.heller@economia.cz](mailto:jakub.heller@economia.cz)

V Česku vzniká „klub vyvolených“, kteří si mohou dovolit pořídit nemovitost. A je pravděpodobné, že se počet jeho členů bude dál zmenšovat.

Zatímco se často mluví o rozdílných rozpočtech, se kterými musí pracovat jednotlivé české domácnosti, menší pozornost se věnovala jejich majetku. Ukazuje se, že rozdíly v hodnotě bytů a domů chudších a bohatších domácností jsou ještě větší než rozdíly v jejich příjmech, dokonce jedenapůlkrát. Vyplývá to z aktuální studie ekonomů Martina Luxe a Petra Sunegy ze Sociologického ústavu Akademie věd.

Podle nich se nůžky mezi sociálními skupinami budou v tomto ohledu nejspíš dále rozvírat. A to společně s tím, jak českou společnost mění zvyšující se ceny nemovitostí a obtížnější přístup k jejich financování. „Roste počet mladých lidí, kteří na vlastní bydlení nedosáhnou bez finanční a majetkové výpomoci od předchozích generací,“ píše autoři studie.

Zároveň podle nich platí, že s pořízením nemovitosti potomkům dokážou lépe pomoci rodiče, kteří již vlastní bydlení mají. Například tím, že se majetkem zaručí při žádosti o úvěr. K majetku přitom často přišli díky tomu, že jej získali od svých rodičů nebo jim k němu rodiče alespoň značně pomohli.

## Děti bez šance na vlastní bydlení

„Řetězec výpomoci uvnitř rodiny a nemožnost některých rodin do něj „naskočit“ pak může vést k tomu, že vznikne skupina domácností do značné míry předurčených k tomu, že jejich potomci a potomci jejich potomků budou mít nízkou šanci stát se kdykoliv v budoucnu vlastníkem bydlení,“ píše Lux a Sunega.

Analýzou statistických údajů také zjistili, že bohatším lidem se majetek zhodnocuje výrazně rychleji. Zatímco mezi roky 2010 a 2016 se hodnota nemovitého

majetku domácností, které s peněží jen s obtížemi vycházely, zvýšila v průměru o necelých 225 tisíc korun, u těch nejbohatších to bylo o více než 400 tisíc. „Majetkové nerovnosti se tak v čase významně prohlubují,“ říká Sunega. Když do hodnocení zahrneme i domácnosti v nájmech, rozdíly mezi chudými a bohatými se ještě zvětší.

Podle Sunegy a Luxe navíc majetkovou nerovnost českých domácností takřka nikdo nezkoumá a díky tomu je o ní jen málo podrobných údajů. Lze tak předpokládat, že se například při přípravě zákonů, jako je třeba důchodová reforma, zvažují jen odlišnosti ve výši příjmů.

Značné rozdíly ve zhodnocení nemovitého majetku panují i mezi domácnostmi v jednotlivých regionech. Například ve Středočeském kraji vzrostly mezi roky 1998 a 2015 ceny bytů o 256 procent, zatímco v Ústeckém kraji jen o 36 procent. „Domácnosti tam tak mají nejen nejnižší příjmy v Česku, ale i jejich byty a domy se zhodnocují nejmaleji,“ říká Sunega. To může do budoucna podnítit vznik sociálně a ekonomicky vyloučených území.

Majetkovou nerovnost ovlivňují také generační rozdíly. Středního věku dnes dosahuje generace, která už většinou nemohla využít zvýhodněné privatizace obecních bytů. Pokud dnes takovým lidem nepo-

“

Může vzniknout skupina domácností předurčených k tomu, že jejich potomci budou mít jen malou šanci vlastnit bydlení.

## Martin Lux a Petr Sunega

ekonomové Sociologického ústavu AV ČR a autoři studie o majetkové nerovnosti

může se získáním nemovitosti rodina, jsou automaticky v nevýhodě.

## Stát zaspal s reformou

Ani výhledy do budoucna nejsou růžové. Kvůli rychlému stárnutí populace, absenci důchodové reformy a neudržitelnosti stávajícího systému hrozí, že bude přibývat lidí, kteří budou nuceni ve stáří svůj byt prodat, aby si zajistili rozumnou životní úroveň. Čím je člověk chudší, tím větší je šance, že se své nemovitosti zbaví a jeho potomci z ní nebudou čerpat výhody. Zatímco bohatší majitelé k prodeji zpravidla důvod mít nebudou.

Budoucí riziko potvrzuje i hlavní ekonom analytické společnosti Deloitte David Marek. „Nejde ale

o selhání tržní ekonomiky, nýbrž o selhání vlády, která není schopná připravit společnost na dopady stárnutí populace. To vede k tomu, že ti rozumnější si spoří, zatímco nezodpovědní se buď spokojí s nižší životní úrovní, nebo budou muset prodat svůj majetek včetně nemovitosti,“ říká Marek.

Podle autorů studie se díky tomu výrazně zvětší část mladých lidí odkázaných jen na vlastní zdroje. „Na rozdíl od předchozích generací si nebudou schopni pořídit vlastní bydlení vůbec, nebo jen za cenu výrazně většího odříkání. To může vést k větším požadavkům na stát, aby zvýšil dostupnost vlastnického bydlení, nebo k významnému mezigeneračnímu konfliktu,“ říkají.

Sociální nerovnosti, ať už příjmové, či majetkové, nejsou jen statistickým údajem. Do značné míry se podílejí i na polarizaci společnosti. Když jedna část obyvatel bohatne rychleji než druhá, vytváří to v té chudší části nespravedlnosti, který se projevuje ve všech oblastech společenského života.

Podle autorů studie proces zvyšování majetkové nerovnosti do značné míry závisí i na tempu růstu příjmů i cen nemovitostí. Ty se v současné době stále zvyšují a není jasné, kdy dojde ke zpomalení či poklesu. Od roku 1998 do roku 2016 vzrostly průměrné ceny bytů o 204 a ceny rodinných domů o 124 procent.

David Marek souhlasí s tím, že se rozdíly mezi příjmy a majetky bohatších a chudších domácností budou dál zvyšovat. „Neodvažoval bych se z toho ale vyvozovat závěr, že pro budoucí generace bude vlastnické bydlení obtížněji dostupné. A že dojde k rozdělení společnosti na vlastníky na straně jedné a zbytek chudší společnosti, která bude nucena bydlet v nájmu, na straně druhé,“ říká analytik.

## Mezi regiony jsou velké rozdíly

Ve Středočeském kraji, kde leží i Kutná Hora, se domy a byty od roku 1998 zhodnotily téměř trojnásobně, v Ústeckém kraji jen o třetinu.

Foto: Profimedia

