



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

CENY BYTŮ A NÁJEMNÉ - VÝVOJ V ČESKÉ REPUBLICE A V ZAHRANIČÍ

APARTMENT PRICES AND RENTS - DEVELOPMENTS IN THE CZECH REPUBLIC AND ABROAD

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Iuliia Ponomareva

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.

BRNO 2024

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav stavební ekonomiky a řízení
Studentka: **Bc. Iuliia Ponomareva**
Vedoucí práce: **doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.**
Akademický rok: 2023/24
Studijní program: N0732A260021 Stavební inženýrství – management stavebnictví

Děkan Fakulty Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Ceny bytů a nájemné - vývoj v České republice a v zahraničí

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Rámcová osnova práce:

1. Úvod
2. Vymezení pojmů byt, nájemné, cena
3. Vymezení pojmů mzda, kupní síla
4. Výběr porovnávaných bytů
5. Situace v České republice
6. Situace ve vybraných zemích
7. Porovnání a vyhodnocení
8. Závěr
9. Publikační zdroje

Cíle a výstupy diplomové práce:

Cílem práce je porovnat ceny bytů a nájemné v České republice a v zahraničí. Přitom zohlednit kupní sílu obyvatelstva vybraných států ve vazbě na mzdy. Výstupem práce bude vyhodnocení situace na základě vybraných kritérií.

Seznam doporučené literatury a podklady:

1. TICHÁ A., MARKOVÁ L., PUCHÝŘ B.:Ceny ve stavebnictví I,URS s.r.o., Brno 1999
2. TICHÁ A. a kol.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě,díl I, Akademické nakladatelství CERM s.r.o.Brno. 2004.ISBN 80-214-2639-X
3. MARKOVÁ a kol.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě,díl II. Akademické nakladatelství CERM s.r.o Brno.2004.ISBN 80-214-2639-X

4. Zákon o oceňování majetku a související právní předpisy
5. Zákon o cenách a související právní předpisy
6. Český statistický úřad (ČSÚ)
7. Evropský statistický úřad (EUSTAT)

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 23. 3. 2023

L. S.

prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
vedoucí ústavu

doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.
vedoucí práce

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.
děkan

ABSTRAKT

Předložená diplomová práce se zabývá porovnáním cen za nákup a pronájem bytů v různých zemích. Výstupem diplomové práce je srovnání průměrné měsíční mzdy a ceny za nákup a pronájem bytu a sestavena cenová mapa ve vybraných městech a zemích.

KLÍČOVÁ SLOVA

Cena, pronájem, nákup bytu, byt, mzda, cenová mapa

ABSTRACT

This thesis is devoted to the comparison of prices for the purchase and rental of apartments in different countries. The result of the thesis is a comparison of the average monthly salary and prices for buying and renting an apartment and a compiled price map in selected cities and countries.

KEYWORDS

Price, rent, purchase of an apartment, apartment, salary, price map

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

PONOMAREVA, Iuliia. *Ceny bytů a nájemné - vývoj v České republice a v zahraničí*. Brno, 2023. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Ceny bytů a nájemné - vývoj v České republice a v zahraničí* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. 11. 2023

Bc. Iuliia Ponomareva
autor

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala své vedoucí, paní doc. Aleně Tiché, za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování diplomové práce věnovala.

Obsah

1.	ÚVOD	5
2.	CÍL	7
3.	VYMEZENÍ POJMŮ	8
3.1	CENA	8
3.2	HODNOTA	8
3.3	BYT	8
3.4	NÁJEM	8
3.5	HYPOTEČNÍ ÚVĚR	8
3.6	MZDA	9
3.7	KUPNÍ SÍLA	9
4.	HLAVNÍ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU BYTU	10
4.1	VNĚJŠÍ FAKTORY	10
4.2	VNITŘNÍ FAKTORY	11
5.	PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY	12
5.1	PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V ČESKÉ REPUBLICE	12
5.2	PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V POLSKU	13
5.3	PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V SLOVENSKU	15
5.4	PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V RAKOUSKU	16
5.5	PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V RUSKU	17
5.6	PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V KAZACHSTÁNU	19
6.	POROVNÁNÍ MEZD A CEN ZA PRONÁJEM METRU ČTVERECNÍHO	20
6.1	SITUACE V ČESKÉ REPUBLICE	20
6.2	SITUACE V POLSKU	22
6.3	SITUACE NA SLOVENSKU	24
6.4	SITUACE V RAKOUSKU	26
6.5	SITUACE V RUSKU	28
6.6	SITUACE V KAZACHSTÁNĚ	31
7.	CENY ZA NÁKUP BYTŮ	33

7.1	CENY V ČESKÉ REPUBLICE	33
7.2	CENY V POLSKU.....	35
7.3	CENY VE SLOVENSKÉ REPUBLICE	36
7.4	CENY V RAKOUSKU	38
7.5	CENY V RUSKU.....	39
7.6	CENY V KAZAKHSTÁNĚ.....	42
8.	VÝBĚR POROVNÁVANÝCH BYTŮ	44
8.1	ANALÝZA CEN NÁJEMNÍCH BYTŮ	45
8.2	ANALÝZA CEN PRO NÁKUP BYTŮ	56
9.	ZÁVĚR	67
10.	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	72
11.	SEZNAM OBRÁZKŮ	74
12.	SEZNAM TABULEK	73
13.	SEZNAM GRAFŮ.....	75
14.	SEZNAM PŘÍLOH.....	77

1. ÚVOD

V poslední době se trh s nemovitostmi stal předmětem bouřlivých diskuzí po celém světě kvůli rychlému nárůstu cen nemovitostí. Úroveň cen bytů a rodinných domů je jeden z klíčových ukazatelů trhu, který je úzce spojen s vnějšími faktory a odráží současný poměr mezi poptávkou a nabídkou.

Nemovitosti jsou nejdůležitějším ekonomickým zdrojem a hrají roli prostorového prostředí, ve kterém se odehrává jakákoli lidská činnost. Trh s nemovitostmi nese zvláštní sociální zátěž a je nejdůležitějším a dynamicky se rozvíjejícím segmentem trhu s nemovitostmi. Poptávka na trhu rezidenčních nemovitostí závisí na různých faktorech, především na ceně nemovitosti, individuálních příjmech kupujících a jejich dynamice, nahromaděném bohatství atd.

Toto téma jsem si vybrala, protože mě jako člověka z jiné země, momentálně žijícího v ČR, zajímá analýza cen domů a nákupů v různých zemích. Pronajala jsem si byt v Rusku a nyní pronajímám byt v Brně, takže si myslím, že toto téma je pro mě osobně aktuální.

Pro srovnání jsem vybrala byty s následující dispozicí:

1+kk je varianta jednopokojového bytu, kde je v jedné místnosti spojena kuchyně, obývací pokoj, jídelna, ložnice a pracovna. Ve velkých českých a evropských městech jsou takové byty nejoblíbenějším produktem, protože jsou ideální pro studenty, single lidi a mladé páry.

2+kk – byt o dvou obytných místnostech, z nichž v jedné je kuchyňský kout většinou částečně oddělený nebo přepažený, koupelna s WC a předsíň.

3+kk – byt o třech obytných místnostech, z nichž v jedné je kuchyňský kout většinou částečně oddělen.

Pro kvalitnější posouzení byly vybrány a porovnány zařízené a nezařízené byty v těchto dispozicích. Pro porovnání nezařízených bytů byly vybrány byty v novostavbách pouze s kuchyňskými linkami. Do ceny se nezapočítávala ani platba za elektřinu a vodu.

2. CÍL

Hlavním cílem práce je analýza cen vlastnického a nájemního bydlení ve Střední Evropě, Kazachstánu a Ruské federaci. V této práci budou posuzovány ceny na pronájem a koupi bydlení z hlediska vybavení a umístění bytu.

3. VYMEZENÍ POJMŮ

3.1 CENA

„Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží“ (1, Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách). Náklady jsou ztělesněním společensky nezbytných nákladů práce, nákladů odpovídajících průměrným (za dané období) podmínkám, svědomitosti a náročnosti práce.

Cena je konečným ukazatelem, který charakterizuje produkt a také zohledňuje zájmy všech účastníků směnného procesu – výrobců a spotřebitelů.

Cena produktu nebo služby je jedním z hlavních faktorů ovlivňujících rozhodování potenciálního klienta.

3.2 HODNOTA

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou“ (2, s.135).

Je to ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a na druhé straně prodávajícími. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad provádí.

3.3 BYT

Především, byt je místo, kde žije lidé. *„Byt, případně bytová jednotka, je část domu. Je to místnost nebo několik místností určených k bydlení jednoho člověka, spolubydlících nebo celé rodiny“ (3, §1159 Občanský zákoník).*

3.4 NÁJEM

„Nájem je typ závazku, který vznikne uzavřením nájemní smlouvy...“ (3, §2201 Občanský zákoník). Nájemní smlouva je dokument, který upravuje podmínky používání prostor, a to za účelem bydlení, uskladnění věcí anebo podnikání. Nájemce prostorů obvykle hradí majiteli (pronajímateli) nájemné. Nájemce je osoba, která si za určitý obnos (nájemné) věc pronajala. Pronajímatel je osoba, která pronajímá určitou věc.

3.5 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

„Hypoteční úvěr je prakticky všude na světě chápán jako úvěr na investici do nemovitosti...“ (4, s. 13.)

Odborná literatura dále o hypotečních úvěrech uvádí, že „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“ (5, §28 Zákon o dluhopisech)

3.6 MZDA

“Mzda je odměna za práci v pracovním poměru, vyplácená ve výplatním termínu (zpravidla měsíčně) zpětně. Může se skládat z těchto složek: základní mzda, náhrady mzdy a výkonnostní složky mzdy. Jedná se o peněžité plnění a plnění peněžité hodnoty (naturální mzda) poskytované zaměstnavatelem zaměstnanci” (6, § 109 Zákoník práce)

3.7 KUPNÍ SÍLA

„Kupní síla peněz vyjadřuje množství služeb a zboží, které lze při dané cenové hladině koupit za určité množství peněz“ (7, s. 157)

Tento ekonomický ukazatel přímo závisí na hodnotě zboží a služeb, kromě toho se předpokládá, že produkty i služby jsou skutečně prodávány, a nejsou v naprostém deficitu.

Čím vyšší jsou ceny, tím nižší je kupní síla peněz, protože na dostupné prostředky si člověk může koupit málo produktů. Naopak čím je cena výrobků nižší, tím je kupní síla větší.

4. HLAVNÍ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU BYTU

Faktory, které ovlivňují náklady na bydlení, lze rozdělit do dvou kategorií: vnitřní a vnější.

4.1 VNĚJŠÍ FAKTORY

- Umístění budovy

Čím blíže centru města, tím dražší bydlení bude.

- Image čtvrti

Přítomnost kriminálních situací, blízkost promzonů, železnice, lesoparkových zón a přírodních vodních ploch; Vzdálenost od centrálních ulic, zastávek MHD, stanic metra.

- Podlaha

Ve většině případů je přízemí ceněno mnohem méně než ostatní.

- Dostupnost sociálních a komerčních útavů v docházkové vzdálenosti.

Čtvrť by měla mít školu. Blízká nákupní centra a supermarkety s potravinami mají příznivý vliv na dojem kupujícího z oblasti.

- Udržitelnost a vybavení dvorů, dostupnost parkovacích stání, dětských hřišť, záhonů, zahrad a míst k odpočinku.
- Rok, kdy byl dům postaven, a přítomnost velkých oprav.
- Dostupnost výtahu

4.2 VNITŘNÍ FAKTORY

- Typ a materiál domu, dispozice, balkony a sklep, možnost přístavby a přestavby

Kupující preferují zděné domy, které mají lepší tepelně izolační a zvukové vlastnosti než panelové, a také preferují novostavby s moderní dispozicí.

- Stav bytu

Mnoho kupujících hledá bydlení ihned po rekonstrukci a bez nutnosti kapitálových investic do stavu bytu. Rekonstrukce proto často hraje důležitou roli při rozhodování kupujících o koupi bytu.

- Plocha bytu

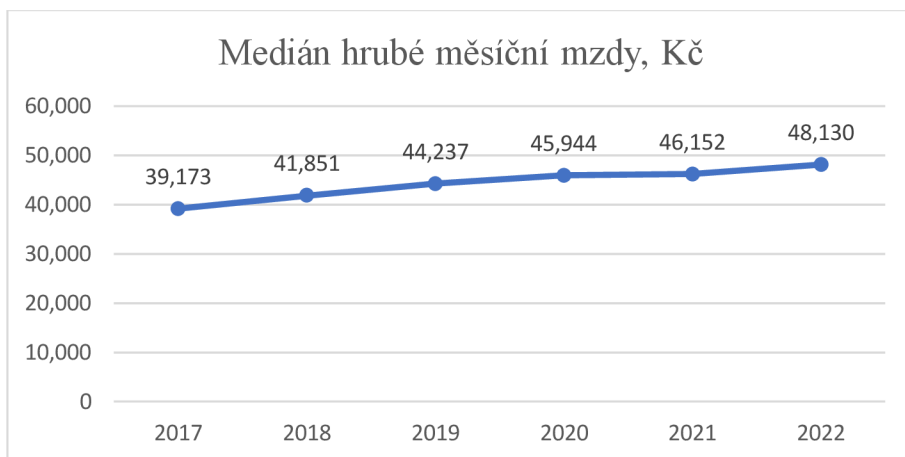
Technický pas bytu specifikuje celkovou plochu bytu, která se obvykle bere jako základ pro stanovení ceny. Samotná znalost celkové plochy však nestačí, protože byt je rozdělen na místnosti a každá má svou vlastní plochu. Výrazným argumentem pro snížení ceny je například malá kuchyně. Nebo velmi malá koupelna.

- Výška stropu
- Přítomnost balkonu nebo terasy

5. PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY

Pro svůj výzkum jsem analyzovala průměrné měsíční mzdy ve vybraných městech za posledních šest let (2017-2022). Pro vizuální prezentaci informací jsem sestavila Grafy s dynamikou cenových změn od roku 2017 do roku 2022.

5.1 PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V ČESKÉ REPUBLICCE

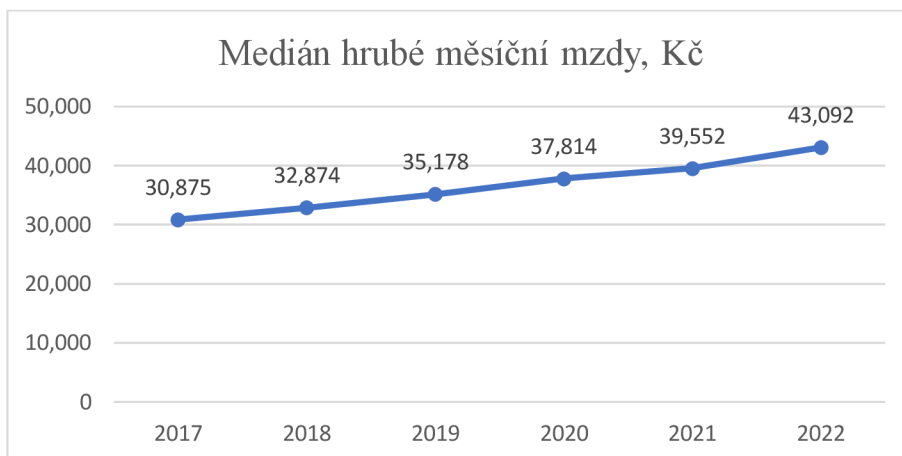


Graf č. 1 Průměrná měsíční mzda v Praze

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: ČSÚ)

Průměrná měsíční mzda v Praze se každoročně zvyšovala zhruba o 4%, s výjimkou období 2020 až 2021, kde se mzda zvýšila pouze o 0,3%. Takto nízký nárůst souvisí s epidemií koronaviru a přijatými protiepidemickými opatřeními, která ovlivnila trh práce (8, ČSÚ). Nejvyšší nárůst byl mezi roky 2017 a 2018 (6,8%).

Následující Graf č. č. představuje situaci ve druhém největším městě v České republice - Brně.



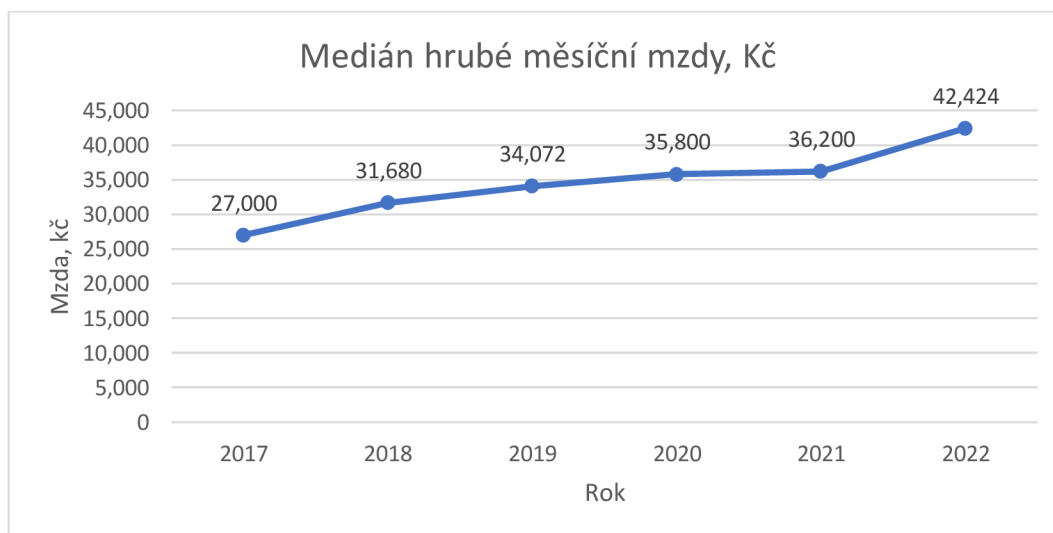
Graf č. 2 Průměrná měsíční mzda v Brně

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: ČSÚ)

Situace s mzdami v Brně je téměř podobná situaci v Praze: každý rok, kromě období 2020-2021, mzdy zvýšily přibližně o 7%. Na rozdíl od situace v Praze však v Brně v období 2020-2021 vzrostla průměrná měsíční mzda o 4 %. Tak nízké procento růstu mezd je podle Českého statistického úřadu spojeno s rostoucí inflací způsobenou růstem indexu spotřebitelských cen a také s poklesem počtu zaměstnanců. V období 2020-2021 byla na víc uplatněna protiepidemická opatření, která měla dopad i na mzdy. (9, ČSÚ).

5.2 PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V POLSKU

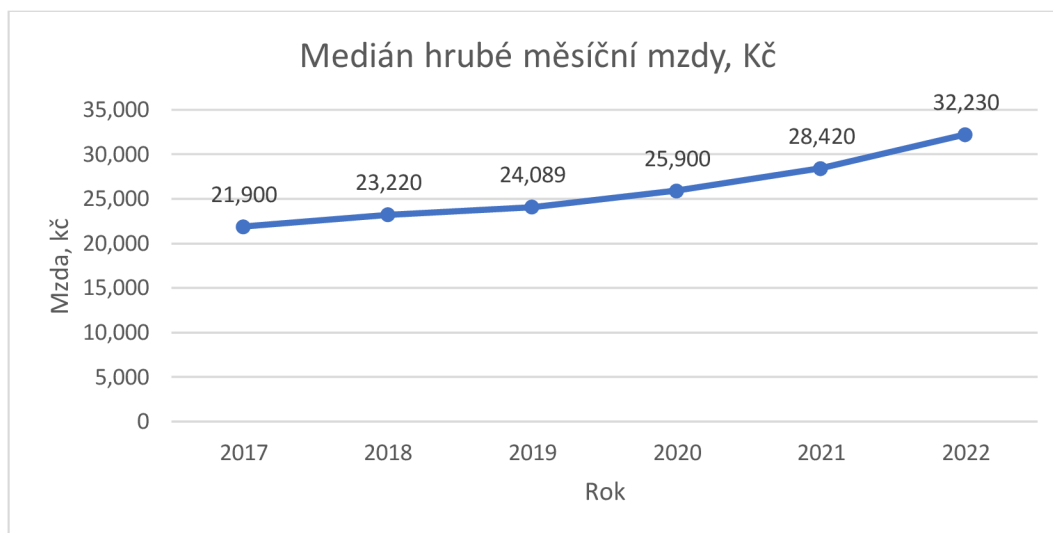
1 Kč = 0,20 PLN (27.12.2022)



Graf č. 2 Průměrná měsíční mzda v Varšavě

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Statistical Office in Warszawa)

Údaje ukazují, že mezi lety 2017 a 2018 došlo k velkému skoku a průměrná měsíční mzda ve Varšavě vzrostla o 17,3%. Do roku 2021 se Průměrná mzda meziročně zvýšila zhruba o 6%. Mezi lety 2020 a 2021 došlo k nárůstu pouze o 1%, což je také způsobeno epidemií koronaviru a souvisejícími protikrizovými opatřeními (10, Powiatowy Urząd Pracy we Wrocławiu). Již v letech 2021 až 2022 se však průměrná měsíční mzda zvýšila o 17,2%.



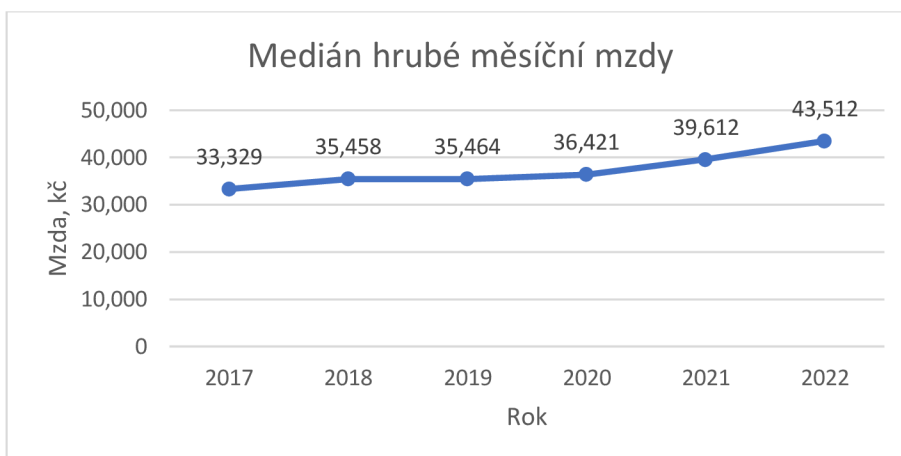
Graf č. 3 Průměrná měsíční mzda v Krakově

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Statistical Office in Warszawa)

Stejně jako v předchozích městech se mzdy v Krakově zvyšovaly po celé období od roku 2017 do roku 2022. Ale na rozdíl od hlavního města Polska Varšavy se růst mezd v Krakově během pandemie koronaviru nesnížil, ale spíše vzrostl: od roku 2018 do roku 2019 se mzdy zvýšily o 7 % a od roku 2019 do roku 2020 dokonce o 9%. Podle informačního portálu *Dziennik polski* bylo takové nečekané zvýšení mezd pozorováno v celém Malopolském vojvodství (Krakov je metropole Malopolského vojvodství) (11, *Dziennik polski*). Největší nárůst poplatků byl zaznamenán v období 2021 až 2022–13 %.

5.3 PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V SLOVENSKU

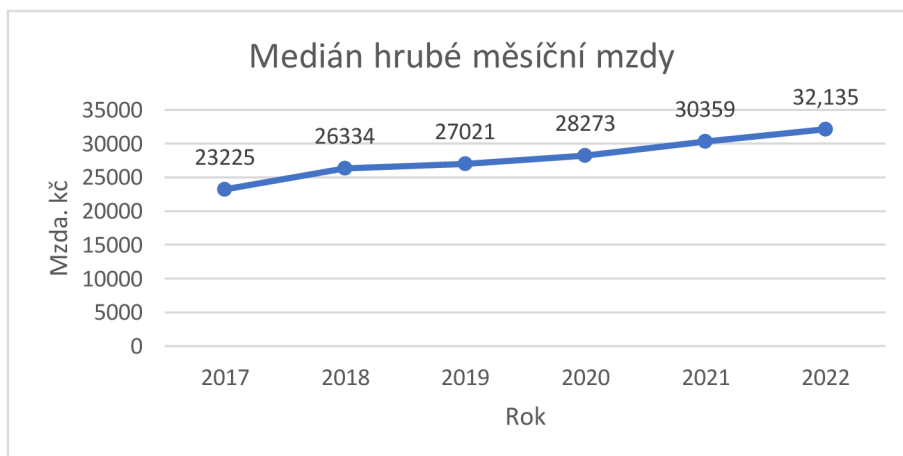
1 Kč = 0,042 EUR (27.12.2022)



Graf č. 4 Průměrná měsíční mzda v Bratislavě

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Štatistický úrad SR)

Na rozdíl od předchozích zemí nebyl v Bratislavě nejnižší nárůst platů zaznamenán během pandemie koronaviru, ale od roku 2019 do roku 2018 -méně než 1%. V příštím roce se mzdy zvýšily o 8%.



Graf č. 5 Průměrná měsíční mzda v Žilině

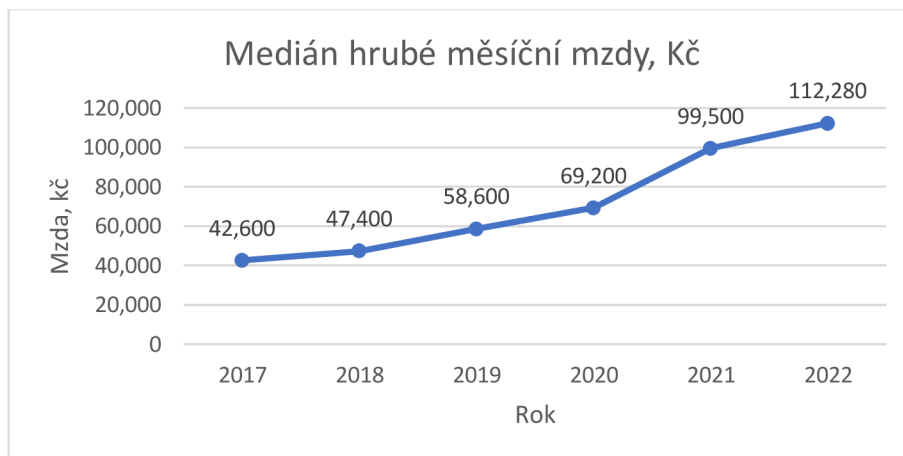
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Štatistický úrad SR)

V Žilině došlo v letech 2017 až 2018 k vysokému růstu mezd – o 13%. V příštím roce byl ale naopak nejnižší růst – mzdy se zvýšily jen o 2,5%.

Jak je vidět v grafu, pandemie koronaviru příliš neovlivnila růst mezd a od roku 2018 do roku 2019 se zvýšila o 4%

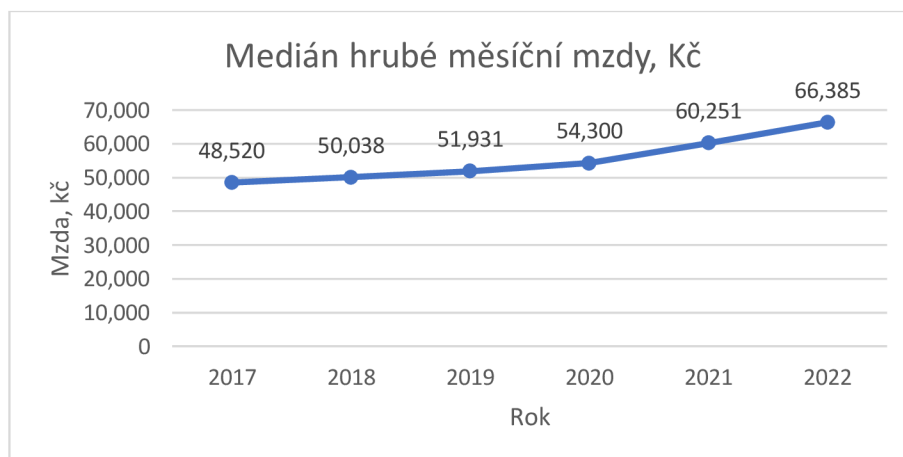
5.4 PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V RAKOUSKU

1 Kč = 0,042 EUR (27.12.2022)



Graf č. 6 Průměrná měsíční mzda v Bratislavě (Zdroj: Vlastní zpracování dle: Stadt Wien)

Během období 2017 až 2022 došlo ve Vídni k výraznému růstu platů, zejména mezi lety 2020 a 2021 – mzdy vzrostly o 43,7%. Během pandemie koronaviru se platy zvýšily o 18%, což je nejvyšší nárůst zaopatrat mezi ostatními analyzovanými zeměmi. Podle portálu *parlament.gov* k takovému růstu došlo díky změnám v platovém schématu. (12, Österreichisches Parlament)



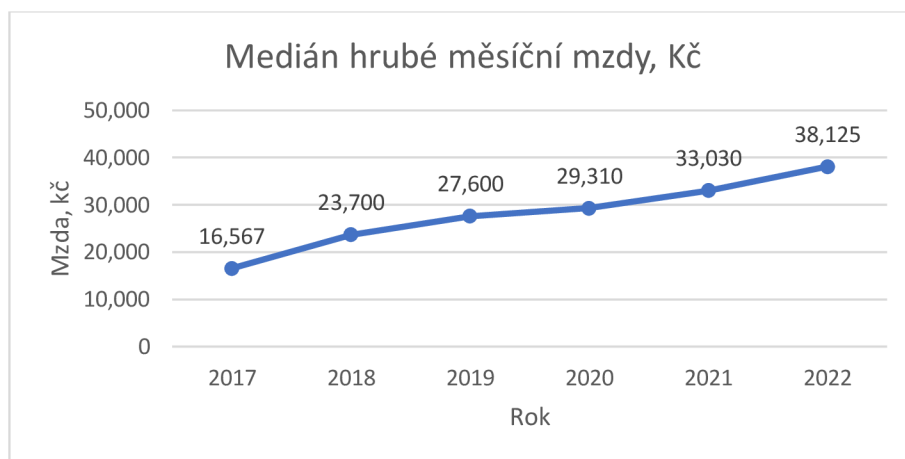
Graf č. 7 Průměrná měsíční mzda v Štýrském Hradci

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: WIBIS Steiermark)

Na rozdíl od Vídně není ve Štýrském Hradci tak výrazný nárůst mezd. Největší nárůst je pozorován v roce 2021 a 2022 – v obou letech se mzdy zvýšily o 10%. Stejně jako ve Vídni pandemie koronaviru příliš neovlivnila růst mezd a vzrostly o 4%, což je ještě více než v předchozích letech – tam se mzdy zvýšily o 3%.

5.5 PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V RUSKU

1 Kč = 3,7 RUB (27.12.2022)

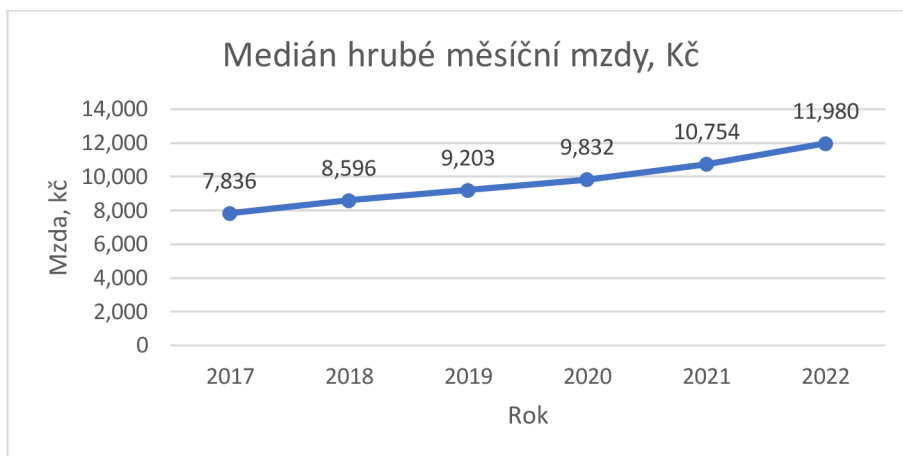


Graf č. 8 Průměrná měsíční mzda v Moskvě

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Statistický úřad RF (ROSSTAT))

Na grafu je vidět, že největší skok v mzdách nastal v letech 2017 až 2018 – mzda se zvýšila téměř dvojnásobně. Podle informačního portálu *INTERFAX.RU*, tento růst je spojen s dynamikou rozvoje městské ekonomiky – vzestupem průmyslové výroby a růstem ziskovosti podnikání, zejména v high-tech odvětvích (13, *INTERFAX.RU*).

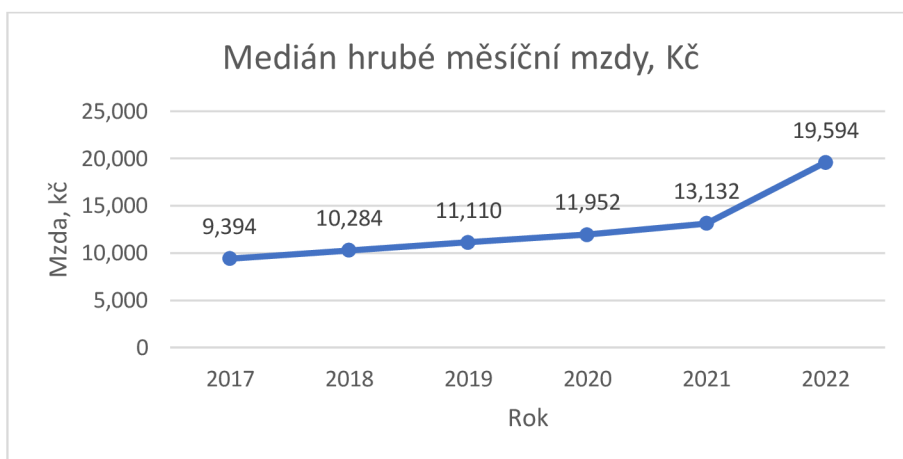
Stejně jako většina ostatních analyzovaných zemí byl nejnižší nárůst zaznamenán během pandemie koronaviru – nárůst pouze o 6%.



Graf č. 9 Průměrná měsíční mzda v Iževsku

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Statistický úřad RF (ROSSTAT))

V průměru za celé období 2017 až 2022 se platy zvýšily pokaždé přibližně o 8 %.



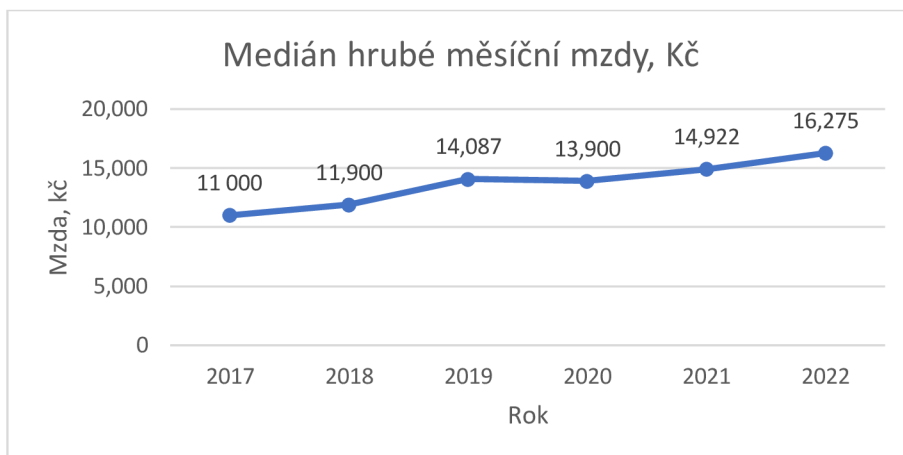
Graf č. 10 Průměrná měsíční mzda v Jekaterinburgu

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Statistický úřad RF (ROSSTAT))

Od roku 2017 do roku 2021 se mzdy v Jekatěrinburgu zvýšily přibližně o 7,5 %. Mezi lety 2021 a 2022 se však platy zdvojnásobily. Podle portálu *Komersant* je tento růst způsoben tím, že míra inflace je v tomto městě mnohem nižší, než ve zbytku země. (14, Komersant, článek z 31.03.2023)

5.6 PRŮMĚRNÉ MĚSÍČNÍ MZDY V KAZACHSTÁNU

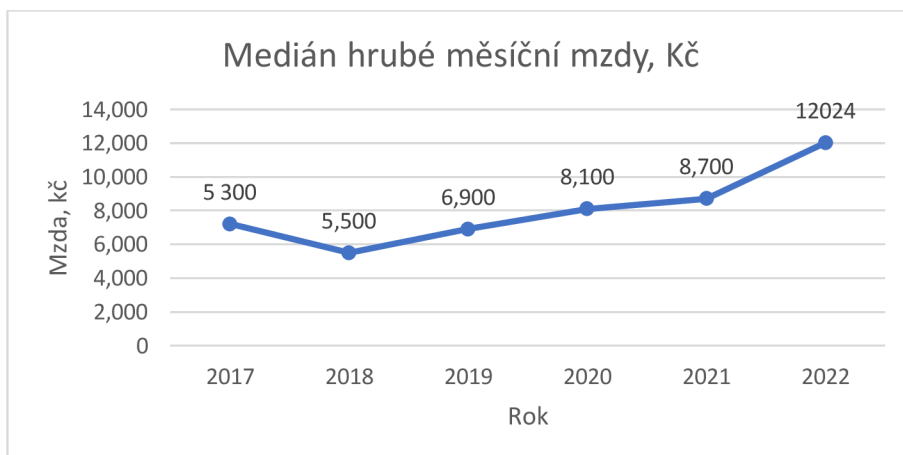
1 Kč = 21,81 KZT (27.12.2022)



Graf č. 11 Průměrná měsíční mzda v Astaně

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Národní statistický úřad ASPR RK)

Od roku 2017 do roku 2018 vzrostla průměrná mzda v Astaně jen o 900 korun, hned v dalším roce ale došlo ke skoku a v roce 2019 byla mzda o 18 % vyšší než v roce předchozím. Během epidemie koronaviru v roce 2020 se však průměrná měsíční mzda snížila o 1,3 %, což může být způsobeno protiepidemickými opatřeními.



Graf č. 12 Průměrná měsíční mzda v Šymkentu

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Národní statistický úřad ASPR RK)

Od roku 2017 do roku 2018 se mzdy v Shymkentu snížily o 23 %, ale následující rok vzrostly o 25 %. Během epidemie koronaviru průměrná měsíční mzda nadále rostla a od roku 2021 do roku 2022 se zvýšila téměř 1,5krát.

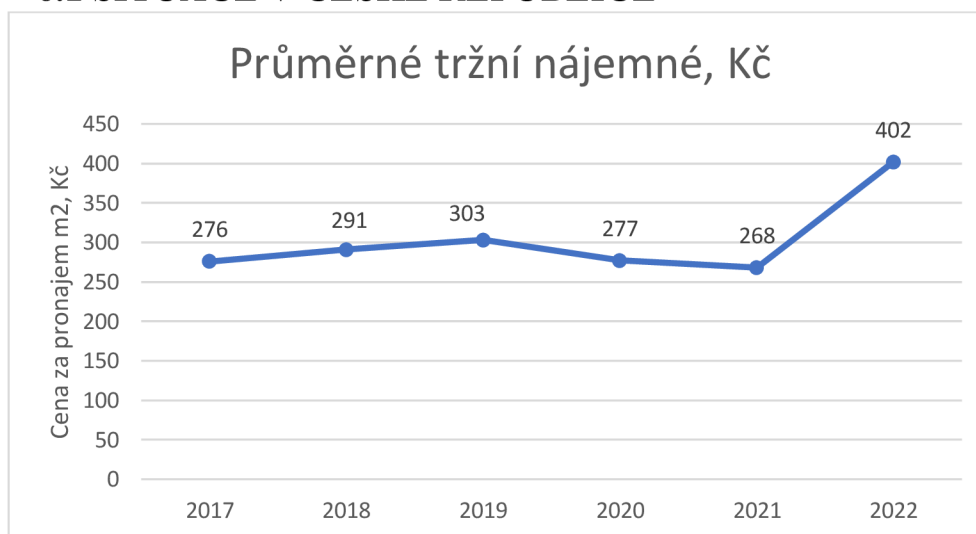
6. POROVNÁNÍ MEZD A CEN ZA PRONÁJEM METRU ČTVEREČNÍHO

Pro srovnání mezd a cen nájmu byly na stránkách statistických služeb nalezeny ceny za pronájem metru čtverečního pro období 2017 až 2022 ve vybraných městech a vypracovány grafy. Podle výsledků tohoto srovnání byl vypočítán počet metrů čtverečních, které lze pronajmout pro bydlení za průměrnou měsíční mzdu.

Pro výpočet plochy, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu, byl použit následující vzorec:

$$\text{Počet metrů čtverečních} = \frac{\text{Průměrná měsíční mzda}}{\text{Průměrné tržní nájemné za m}^2}$$

6.1 SITUACE V ČESKÉ REPUBLICĚ



Graf č. 13 Průměrné tržní nájemné v Praze

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Magistrát hlavního města Prahy «Analýza nájemního bydlení v Praze», aktualizace srpen 2022)

Výše uvedený graf ukazuje, že v letech 2019 až 2021 došlo k poklesu cena nájemného za bydlení, kterou lze spojit s pandemií koronaviru. **Podle náměsteka primátora hl. m. Prahy pro územní rozvoj Petra Hlaváčka: «Vliv útlumu turismu...v celé Praze je patrný, ale výrazný vliv na ceny má především v centru,**

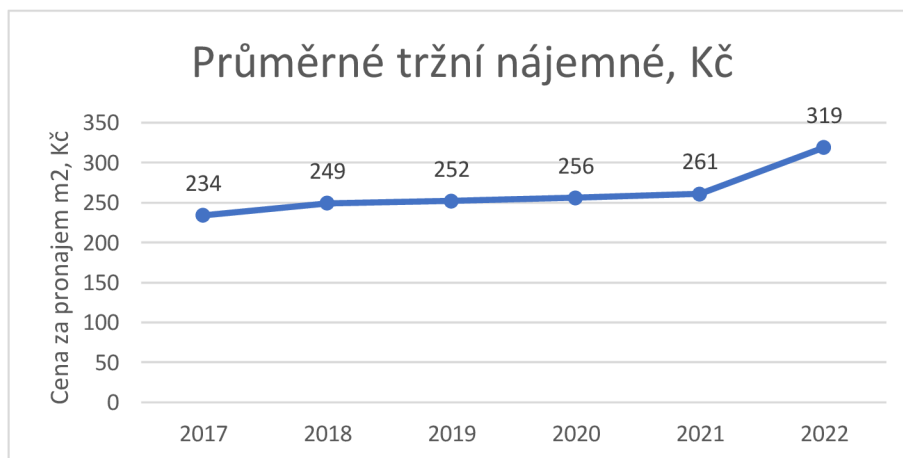
navíc ne všechny byty ke krátkodobým pronájmům jsou přizpůsobeny pro standardní užívání. Také s ohledem na současnou situaci chybí v Praze tisíce vysokoškoláků, kteří zůstali ve svých bydlištích na distanční výuce a hledali by jinak na konci léta bydlení v Praze....» (15, Praha.eu) . V roce 2022, po skončení pandemie a zvýšení cen vytápění a energií, se ceny nájmu téměř zdvojnásobily.

Tab. č. 1 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Praze (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	141,9
2018	143,8
2019	145,9
2020	165,8
2021	172,2
2022	119,7

Z této tabulky vyplývá, že největší plochu by bylo možné pronajmout v roce 2021 a nejmenší v roce 2022.

Podle analýzy provedené v roce 2022 realitní kanceláře **ReMax**, «*..v důsledku zprísňujících se podmínek pro hypoteční úvěry, zvyšujících se úrokových sazeb a rostoucích cen bytů dochází ke zvýšené poptávce po nájmu bytu jako alternativy místo koupě bytu.*» (16, Toplax.cz)



Graf č. 14 Průměrné tržní nájemné v Brně (Zdroj: Vlastní zpracování dle: ČSÚ)

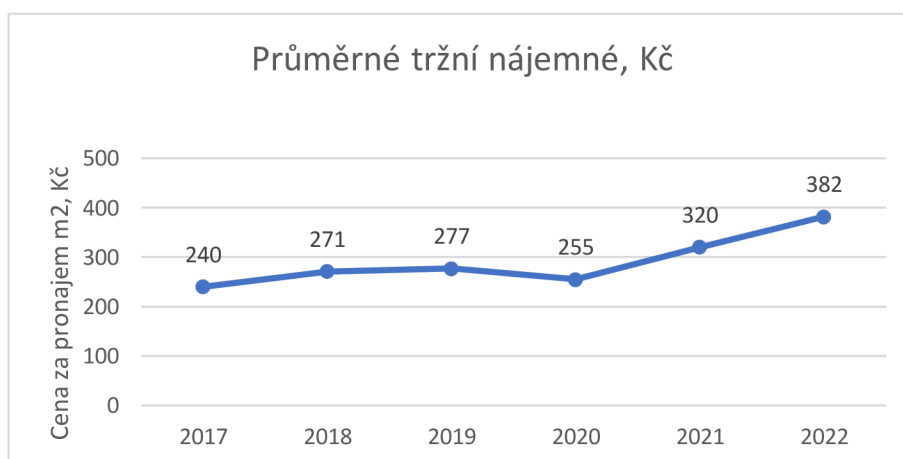
Jak je vidět z grafu, ceny nájmu za metr čtvereční v Brně od roku 2017 do roku 2021 postupně rostly a až v roce 2022 došlo k výraznému skoku cen: vzrostly o 22 %. V tomto období nedošlo k žádnému poklesu ceny, dokonce ani během koronaviru, ceny, i když nepatrně, vzrostly. Tato situace mohla nastat kvůli tomu, že ceny v Praze jsou do značné míry určovány globální poptávkou: turisty, hostujícími studenty a investory, zatímco v Brně mají lidé zájem o trvalé bydlení.

Tab. č.2 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Brně (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	114,5
2018	123,9
2019	133,1
2020	136,1
2021	142,0
2022	134,8

Z výše uvedené tabulky je patrné, že největší plochu bylo možné pronajmout v roce 2021 a nejmenší v roce 2017.

6.2 SITUACE V POLSKU



Graf č. 15 Průměrné tržní nájemné ve Varšavě

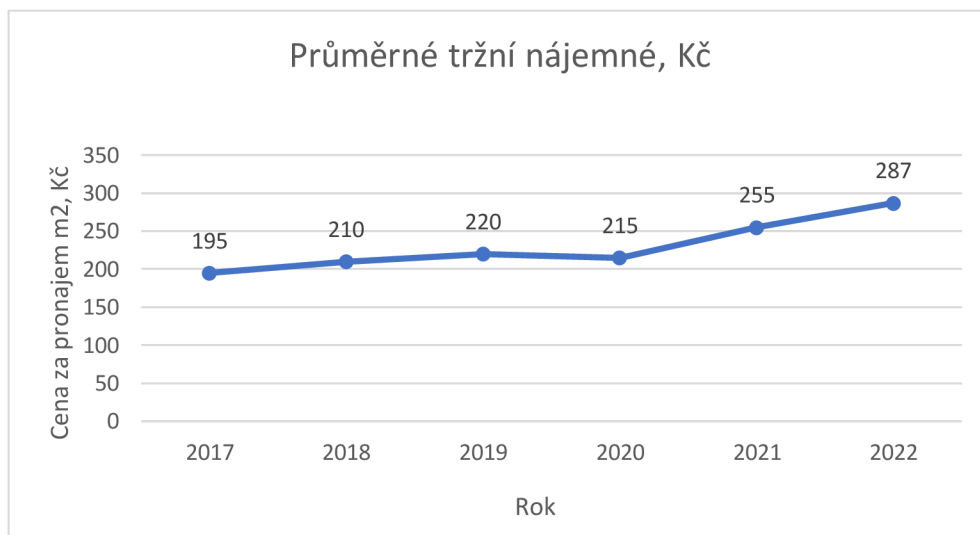
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Urząd Statystyczny w Warszawie)

Na grafu je vidět, že stejně jako v Praze došlo k pandemii koronaviru. Již v roce 2021 však ceny opět rostly a do roku 2022 dosáhla cena za pronájem metru čtverečního 382 Kč. S největší pravděpodobností je takový nárůst ceny spojen s příjezdem uprchlíků z Ukrajiny do Polska, v důsledku čehož poptávka začala převyšovat nabídku a pronajímatelé začali zdražovat ubytování.

Tab. č.3 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Varšavě (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	112,5
2018	105,1
2019	102,0
2020	140,4
2021	113,1
2022	110,2

Ve Varšavě by se největší plocha mohla pronajmout v roce 2020 a nejmenší v roce 2022.



Graf č. 16 Průměrné tržní nájemné ve Krakově

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Urząd Statystyczny w Krakowie)

Z grafu je patrné, že cena pronájmu 1 m² postupně rostla a až v roce 2020 během pandemie cena klesla, ale jen mírně. A přestože se v Krakově kvůli nedostatku

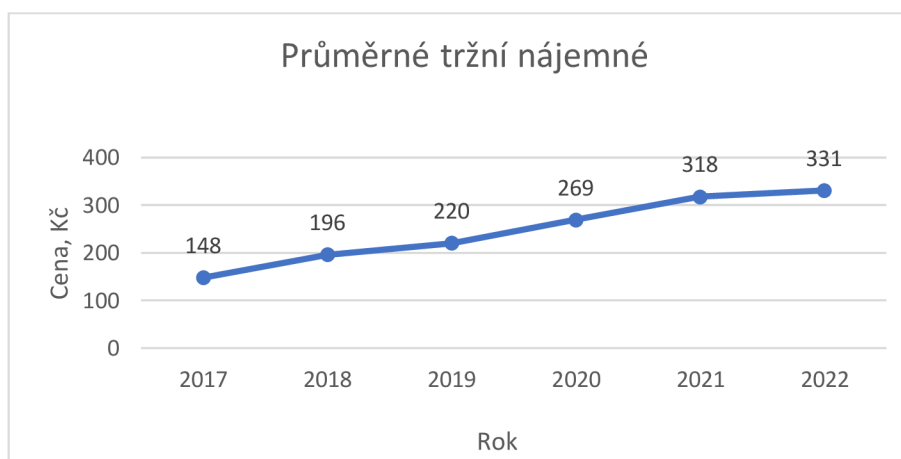
studentů a turistů značně snížila poptávka po bydlení, na realitní trh tato situace velký dopad neměla. (17, SR.PL)

Tab. č.4 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Krakově (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	56,4
2018	110,5
2019	109,5
2020	120,5
2021	111,5
2022	112,3

Jak je vidět z tabulky, největší plochu bylo možné pronajmout v roce 2020 a nejmenší v roce 2017.

6.3 SITUACE NA SLOVENSKU



Graf č. 16 Průměrné tržní nájemné ve Bratislavě

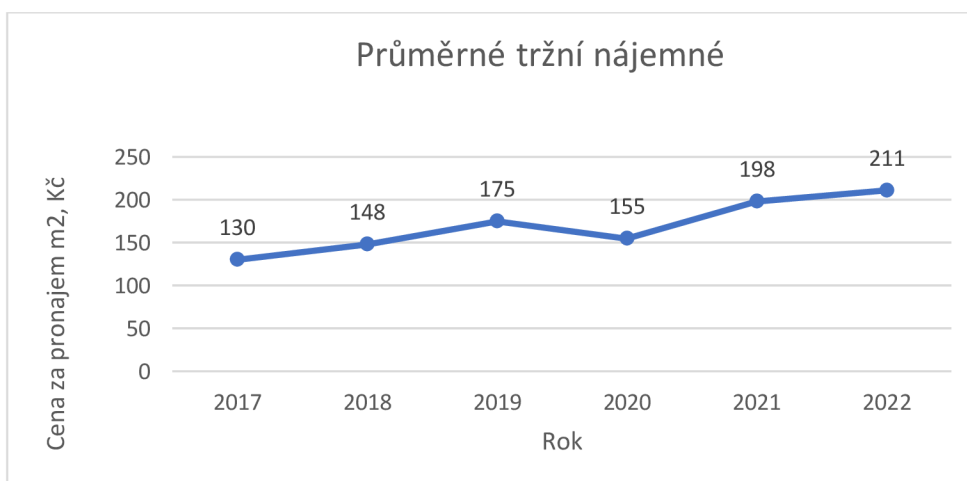
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Štatistický úrad SR)

Od roku 2017 do roku 2021 se v Bratislavě ceny nájmu za metr čtvereční zvýšily každý rok přibližně o 15 %. I v období koronaviru vzrostly ceny za pronájem 1 metru čtverečního z 220 na 269. Nejmenší nárůst byl od roku 2021 do roku 2022 – ceny vzrostly pouze o 3 %.

Tab. č.5 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdou ve Bratislavě (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha , m ²
2017	225,1
2018	190,1
2019	161,2
2020	135,4
2021	121,5
2022	131,5

Jak je vidět z tabulky, největší plochu bylo možné pronajmout v roce 2017 a nejmenší v roce 2021.



Graf č. 17 Průměrné tržní nájemné ve Žilině

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Štatistický úrad SR)

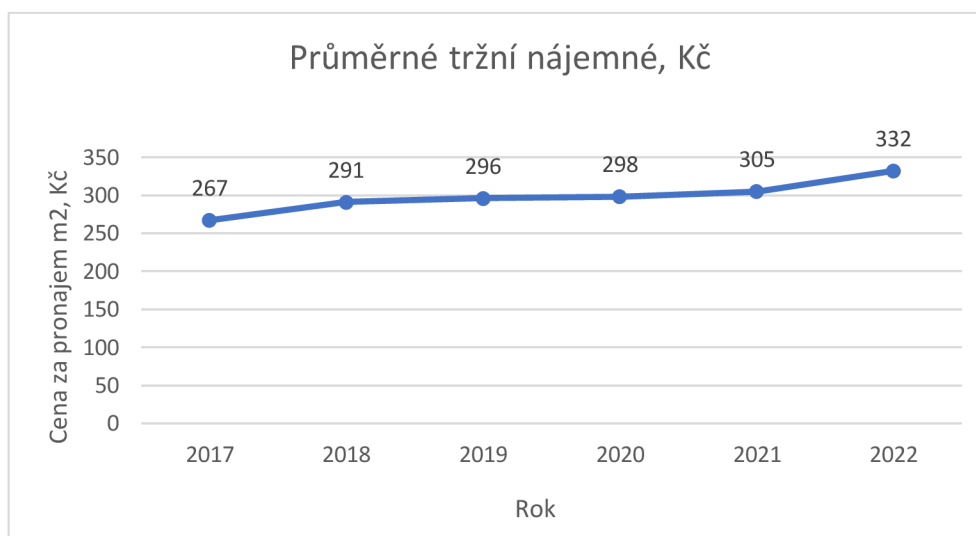
Od roku 2017 do roku 2019 se ceny v Žilině neustále zvyšovaly. Od roku 2019 do roku 2020 však ceny na pronájem za metr čtvereční klesly o 11 %. Ale v následujícím roce 2021 ceny se zvýšili o 27 % a dále rostli.

Tab. č.6 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Žilině (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha , m ²
2017	178,3
2018	177,9
2019	154,4
2020	182,4
2021	153,3
2022	152,3

Jak je vidět z tabulky, největší plochu bylo možné pronajmout v roce 2017 a nejmenší v roce 2022.

6.4 SITUACE V RAKOUSKU



Graf č. 18 Průměrné tržní nájemné ve Vídni

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Statistik Austria)

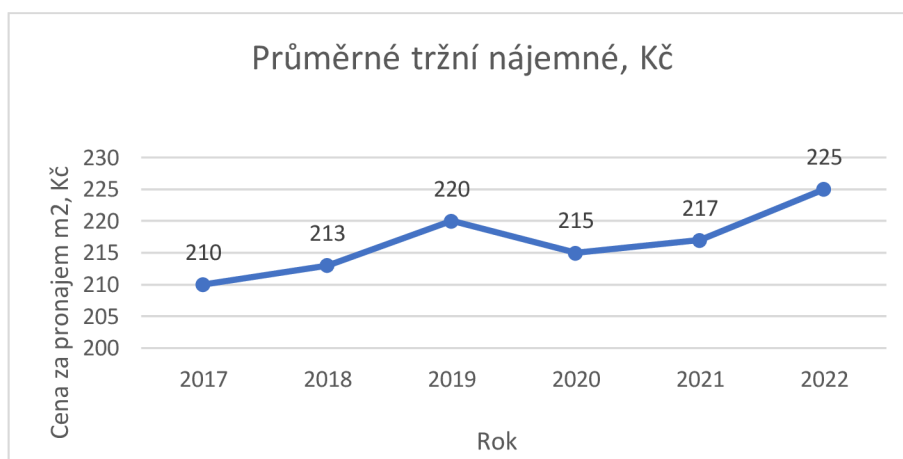
Po výrazném cenovém skoku v roce 2018 (cena vzrostla o 8%) zůstala cena za metr čtvereční téměř na stejné úrovni až do roku 2021. Podle realitní kanceláře **Immowelt**, která provedla analýzu v roce 2021 (18, OTS), zůstala cena za metr čtvereční téměř konstantní kvůli nedostatku poptávky po bydlení během pandemie.

Po skončení pandemie koronaviru a návratu studentů a turistů do města však cena za 1 m² vzrostla o 7,8 % a dosáhla 332 Kč.

Tab. č.7 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Vídni (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	153,6
2018	162,8
2019	210,8
2020	232,2
2021	326,2
2022	368,3

Jak je vidět z tabulky výše, největší prostory bylo v módě pronajímat prostory v roce 2022, díky letošnímu zvýšení průměrné mzdy a nejmenší v roce 2017.



Graf č. 19 Průměrné tržní nájemné v Hradci

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Statistik Austria)

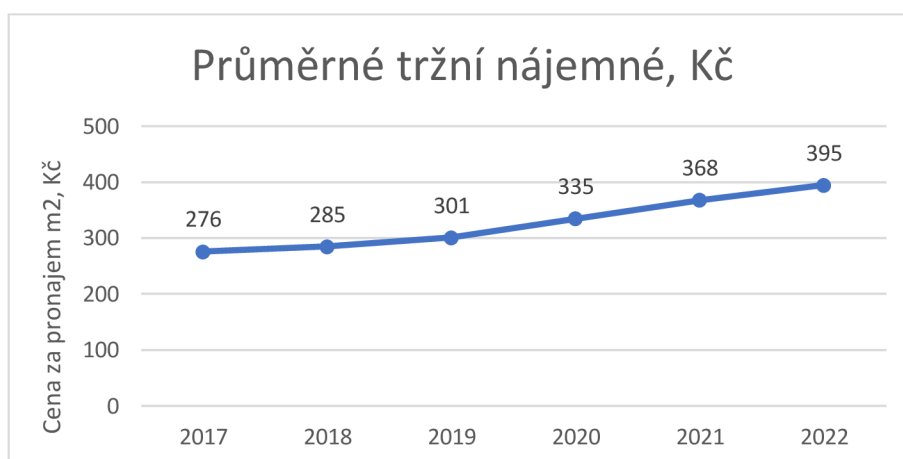
Ve Štýrském Hradci došlo v roce 2019 ke zvýšení ceny nájemného za metr čtvereční – zvýšila se o 3,5%. V období pandemie v roce 2020 se však snížila prakticky na úroveň roku 2018. Po skončení pandemie začala cena opět růst a v roce 2022 došlo k dalšímu výraznému nárůstu ceny – 4%.

Tab. č.8 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Hradci (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	195,2
2018	235,0
2019	236,1
2020	282,8
2021	277,6
2022	295,0

Jak je vidět v tabulce, největší plochu bylo možné pronajmout v roce 2022, a to i přes zvýšení ceny o 4% a nejmenší v roce 2017.

6.5 SITUACE V RUSKU



Graf č. 20 Průměrné tržní nájemné v Moskvě

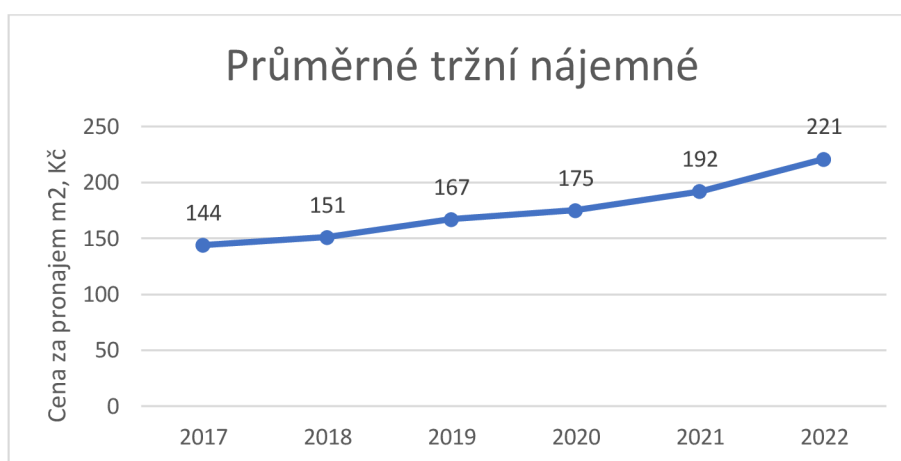
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: MosStat)

Za celé sledované období cena nájemného za metr čtvereční v Moskvě neustále rostla. Neovlivnila to ani pandemie koronaviru: mezi lety 2019 a 2020 vzrostly náklady na pronájem metru čtverečního v Moskvě o 11%. Podle zpravodajského internetového vydání Lenta.Ru, cena pokračovala v růstu, protože navzdory vzdálené práci a studiu lidé nadále žili v Moskvě, než aby odešli do svých rodných měst. (19, LENTA.RU)

Tab. č.9 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Moskvě (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	72,2
2018	83,2
2019	91,6
2020	87,5
2021	89,8
2022	96,5

V Moskvě bylo možné pronajmout největší plochu v roce 2022 a nejmenší v roce



Graf č. 20 Průměrné tržní nájemné v Jekaterinburgu

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: RosStat)

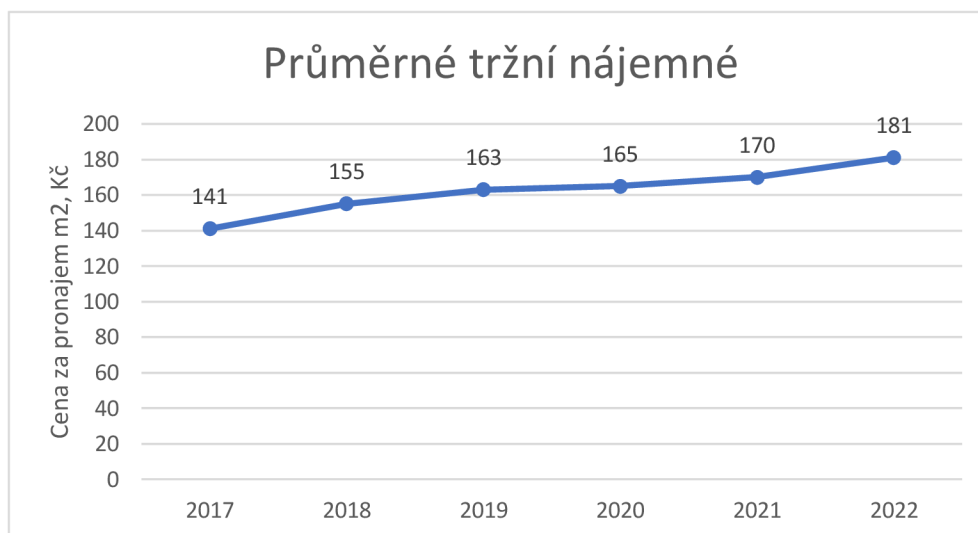
Během sledovaného období rostla cena pronájmu za metr čtvereční v Jekatěrinburgu. I během pandemie koronaviru vzrostla cena pronájmu za metr čtvereční téměř o 5 %. Nejspíše je to dáno tím, že Jekatěrinburg není turistické město jako například Praha a trvale tam bydlí lidé, kteří si pronajímají bydlení.

K největšímu nárůstu cen došlo v období 2021 až 2022 – 15 %.

Tab. č.10 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Jekaterinburgu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	96,5
2018	86,4
2019	86,2
2020	80,6
2021	71,2
2022	64,5

Jak vyplývá z tabulky, největší plocha by mohla být pronajata v roce 2017, nejmenší v roce 2022.



Graf č. 21 Průměrné tržní nájemné v Iževsku

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: RosStat)

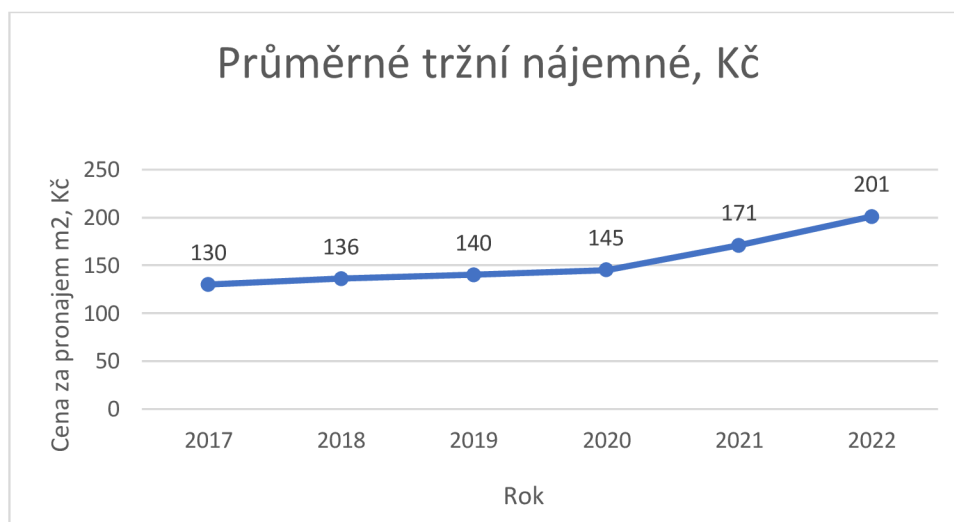
Od roku 2017 do roku 2022 rostla cena za pronájem metru čtverečního v Iževsku. Největší nárůst ceny byl v letech 2017 až 2018 - téměř 10% a nejmenší v letech 2019 až 2020.

Tab. č.11 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Iževsku (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	114,5
2018	87,3
2019	73,2
2020	71,93
2021	64,0
2022	66,2

Jak vyplývá z tabulky, největší plocha by mohla být pronajata v roce 2017.

6.6 SITUACE V KAZACHSTÁNĚ



Graf č. 22 Průměrné tržní nájemné v Astane

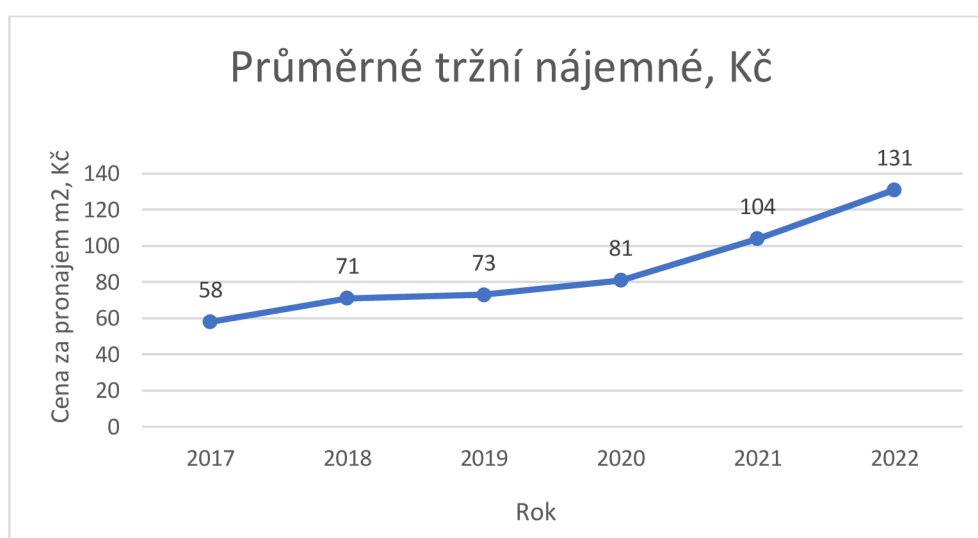
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: QazStat)

Hlavně ceny nájemního bydlení v Astaně rovnoměrně rostly. Velký cenový skok nastal v roce 2021 - na konci protiepidemických opatření a obnovení turismu, stejně jako v roce 2022, kdy došlo k výraznému přílivu ruských občanů přechajících před mobilizací v Kazachstánu. V obou letech se ceny zvýšily o 10 %.

Tab. č.12 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Astane (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	84,6
2018	87,5
2019	100,6
2020	95,8
2021	87,2
2022	80,9

Jak vyplývá z tabulky, největší plocha by mohla být pronajata v roce 2019 a nejmenší v roce 2022.



Graf č. 23 Průměrné tržní nájemné v Šymkentu

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: QazStat)

Od roku 2017 v Šymkentu ceny nájemného za metr čtvereční dynamicky rostly. Ve srovnání s rokem 2022 je cena nájemného za metr čtvereční téměř třikrát vyšší než v roce 2017. Kromě období 2018 až 2020 se ceny meziročně zvýšily zhruba o 23%.

Tab. č.13 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Šymkente (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rok	Plocha, m ²
2017	91,4
2018	77,4
2019	94,5
2020	100
2021	83,6
2022	92,4

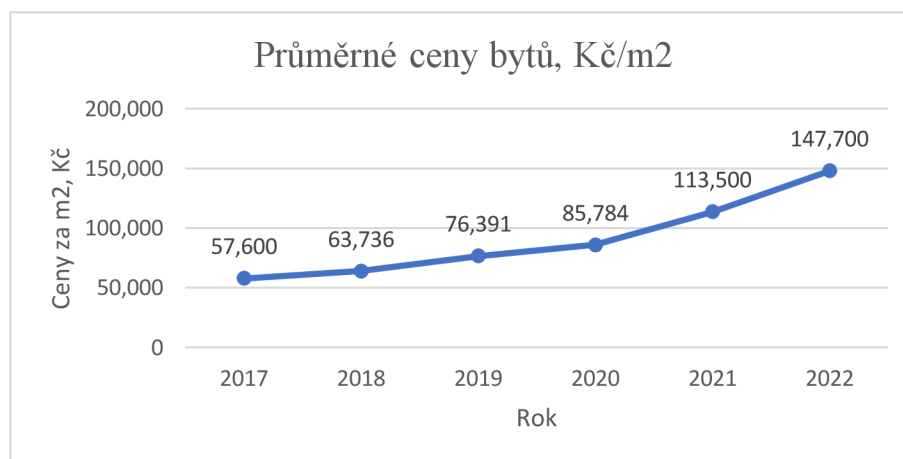
Jak vyplývá z tabulky, největší plocha by mohla být pronajata v roce 2020 a nejmenší v roce 2021.

7. CENY ZA NÁKUP BYTŮ

Nižší budou ceny za nákup metru čtverečního ve vybraných městech.

7.1 CENY V ČESKÉ REPUBLICE

7.1.1 Praha

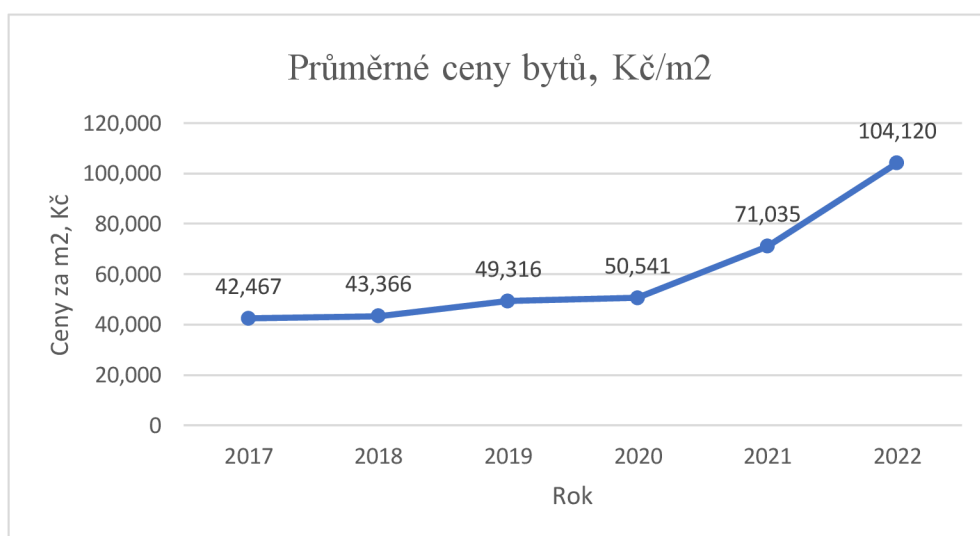


Graf č. 24 Průměrné ceny za nákup m² v Praze

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Český statistický úřad)

Jak je vidět z výše uvedeného grafu, cena za nákup metru čtverečního v Praze se každým rokem zvyšuje. Nejvíce se cena zvýšila v roce 2018-vzrostla o 16%. Oproti roku 2017 je v roce 2022 téměř třikrát vyšší. Podle portálu bidli.cz: « (v 2022) růst cen bytů na tuzemském realitním trhu rostl nejvýrazněji v České historii... » u «Nejvyšší ceny bytů tak jsou stále v Praze a v jejím širším okolí. Do poměrně vysokých cen dostavěných bytů se tak za posledních pár let propisují jak navýšené ceny stavebních materiálů a komodit umocněné konfliktem na Ukrajině, tak i především stále velice malý počet vydaných stavebních povolení» (20, bidli.cz).

7.1.2 Brno



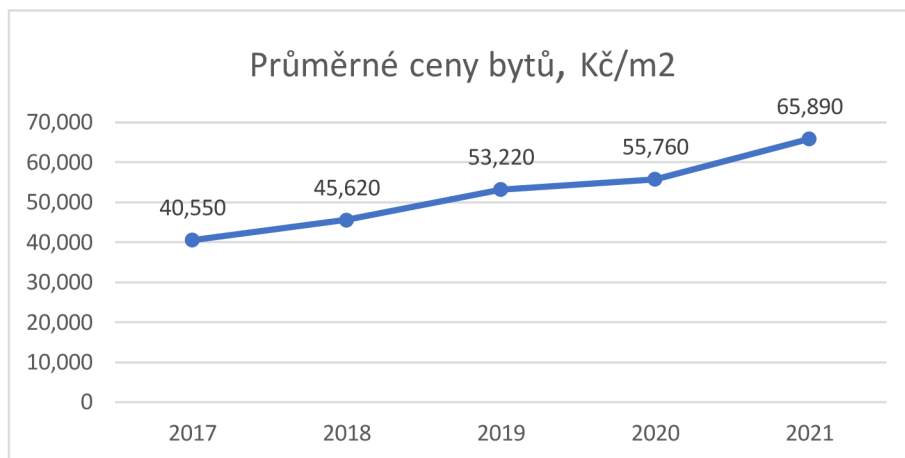
Graf č. 25 Průměrné ceny za nákup m² v Brně

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Český statistický úřad)

Jak je vidět z grafu výše, skok v růstu cen bytů přišel v letech 2020 až 2022: mezi lety 2020 a 2021 se ceny zvýšily o 40% a v letech 2021 až 2022 dokonce o 47%.

7.2 CENY V POLSKU

7.2.1 Varšava

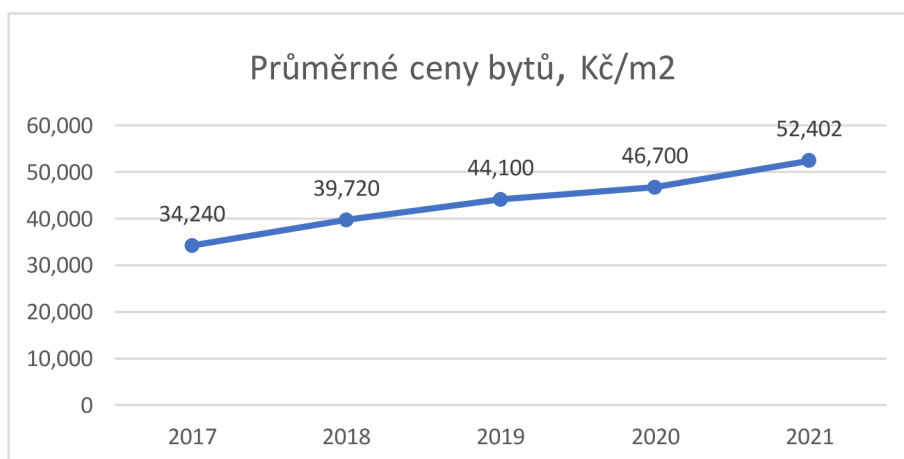


Graf č. 26 Průměrné ceny za nákup m² v Varšavě

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Statistics Poland)

Na grafu je vidět, že cena rostla postupně. Nejmenší nárůst ceny byl v letech 2019 až 2020. Podle portálu bankier.pl, pomalý růst v tomto období byl způsoben poklesem nabídky na trhu s bydlením kvůli problémům s dodávkami během epidemie koronaviru. (21, Bankier)

7.2.2 Krakov



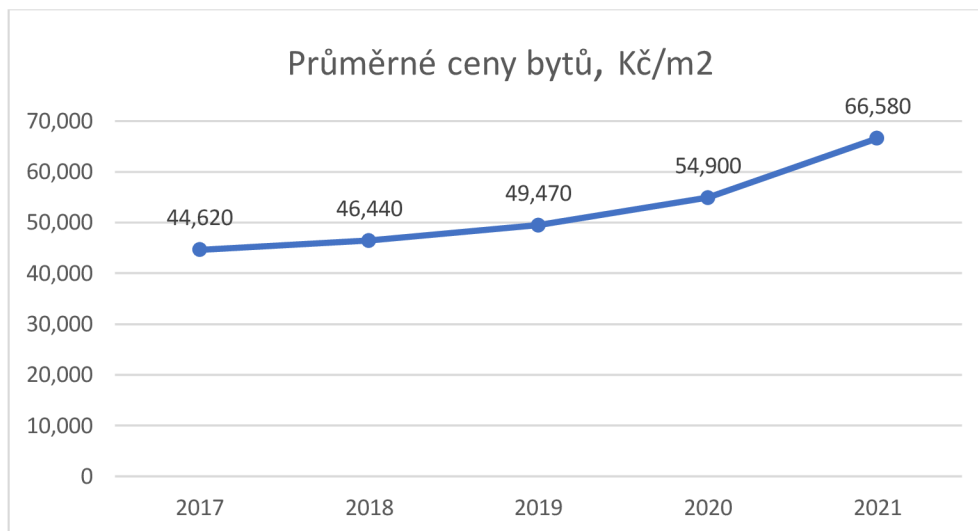
Graf č. 27 Průměrné ceny za nákup m² v Krakově

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Statistics Krakow)

Situace v Krakově je podobná jako ve Varšavě: nejnižší růst ceny byl v letech 2019 až 2020 a největší v letech 2017 až 2018.

7.3 CENY VE SLOVENSKÉ REPUBLICE

7.3.1 Bratislava

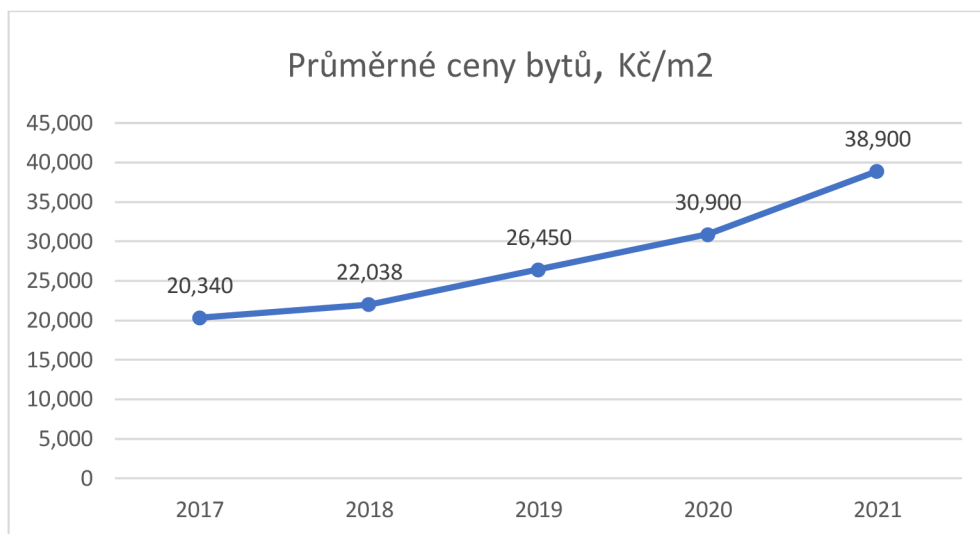


Graf č. 28 Průměrné ceny za nákup m² v Bratislavě

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Štatistický úrad SR)

Na rozdíl od situace v České republice se ceny v Bratislavě zvyšovaly postupně: velký nárůst byl zaznamenán až v roce 2022, kdy se ceny zvýšily o 21%. Podle zpravodajského portálu ASB.SK: «...Meziroční tempo růstu dosáhlo 22,1 procenta. Růst cen je doprovázen výrazným poklesem nabídky. Průměrná cena rezidenčních nemovitostí vzrostla ve čtvrtém čtvrtletí o 139 eur/m² a dostala se na úroveň 2262 eur/m²» (22, ASB).

7.3.2 Žilina



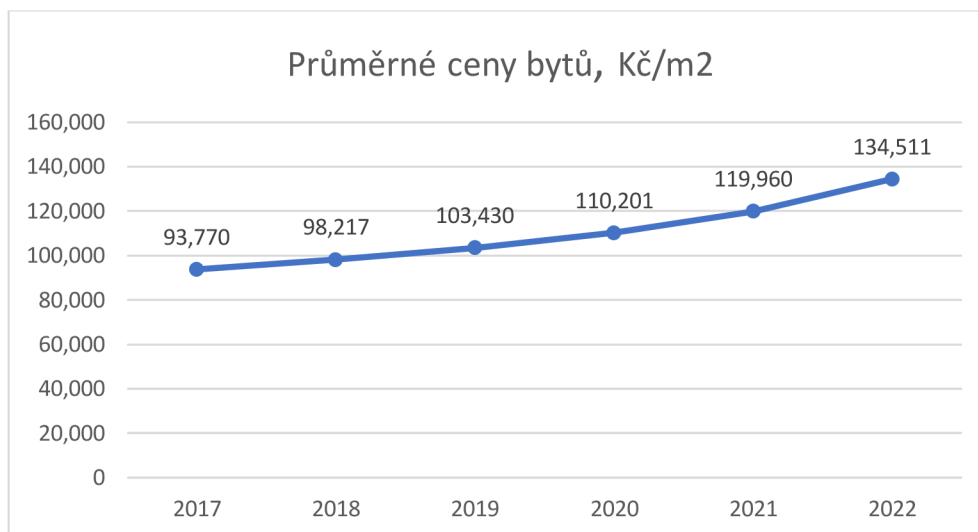
Graf č. 29 Průměrné ceny za nákup m² v Žilině

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Štatistický úrad SR)

Ceny v Žilině za celé období rostly rovnoměrně, silný růst nezaznamenaly. Nejvíce se ceny zvýšily v roce 2022 - o 25%. «Ceny nemovitosti v loňském roce dosahovaly historických maxim. Bydlení bylo nedostatek, úvěry byly stále poměrně levné, ale ceny bytů a domů neustále výrazně rostly. Mnozí s koupí nemovitosti proto čekali a váhali, kupovali se převážně nemovitosti na bydlení, investiční nemovitosti díky vysokým cenám mnozí dříve zvažovali a vyčkávali na pokles cen.» - Realitní makléř Ernest Drončovský vysvětluje. (23, Ernest Drončovský)

7.4 CENY V RAKOUSKU

7.4.1 Vídeň

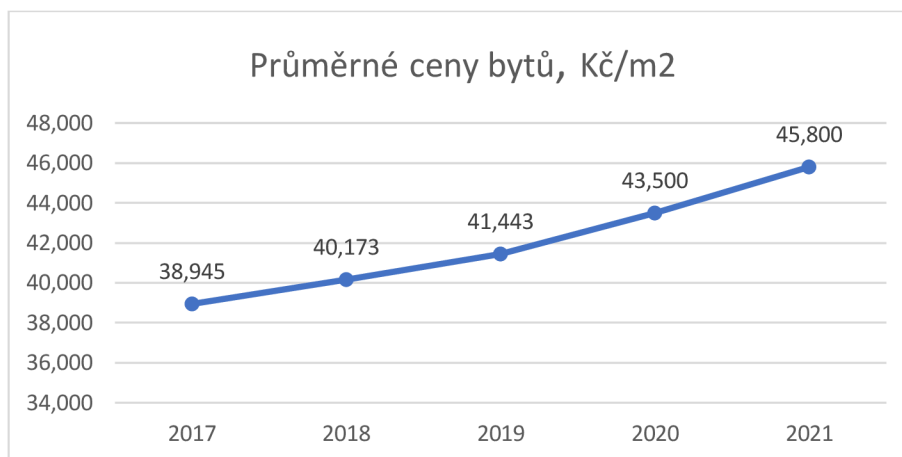


Graf č. 30 Průměrné ceny za nákup m² v Vídni

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Arbeiterkammer Wien)

Ve Vídni v letech 2017 až 2021 ceny rostly postupně a každý rok se zvýšily přibližně o 5%. Největší nárůst cen byl v roce 2022 - vzrostly o 13%. Podle **Oesterreichische Nationalbank (OeNB)** a realitní kanceláře **LuxuryVienna** šlo o největší růst cen nemovitostí za poslední roky, růst, ke kterému došlo kvůli nedostatku stavebních materiálů a zvýšenému zájmu o koupi bydlení jako investici do budoucna. (24, Luxury Vienna)

7.4.2 Štýrský Hradec



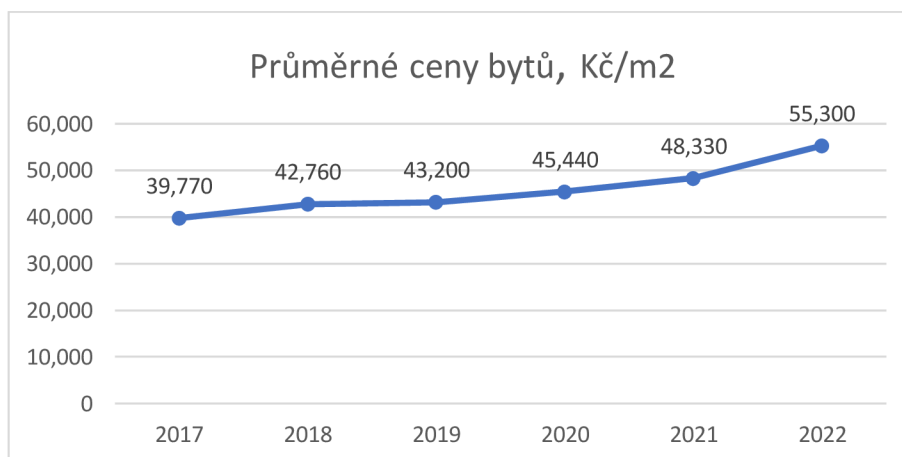
Graf č. 31 Průměrné ceny za nákup m ve Štýrském Hradci

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Oesterreichische Nationalbank)

Stejně jako ve Vídni se ceny každý rok zvyšovaly asi o 5%, v roce 2022 však v Štýrském Hradci nebyl zaznamenán žádný rychlý růst cen.

7.5 CENY V RUSKU

7.5.1 Moskva



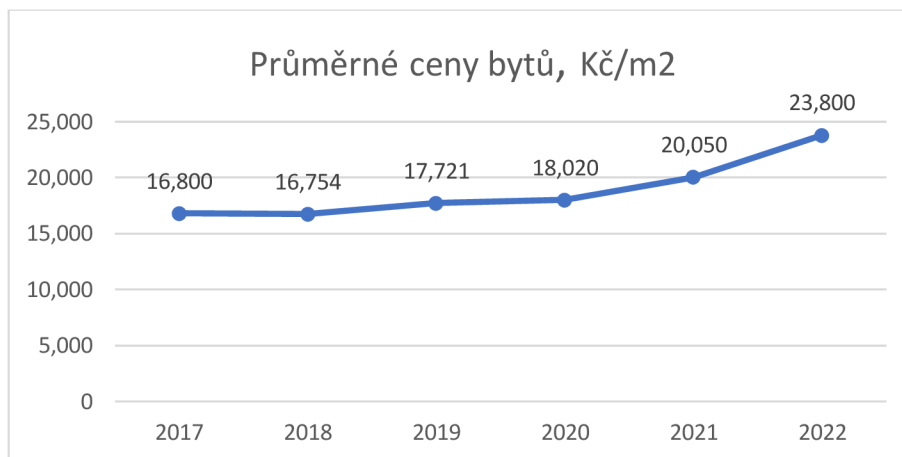
Graf č. 32 Průměrné ceny za nákup m² v Moskvě

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: minfin)

V Moskvě od roku 2018 do roku 2021 nedošlo k žádnému prudkému nárůstu cen za nákup bydlení – každý rok se cena zvýšila asi o 5-6%. Od roku 2021 do roku 2022 však v Moskvě došlo k 15% nárůstu cen. Podle studie realitní kanceláře CIAN i přes

pokles poptávky po koupi bydlení v důsledku propadu hodnoty rublu, mobilizace a emigrace z Ruska (poptávka klesla o 33 %) cena nadále rostla rychle. (25, CIAN)

7.5.2 Jekaterinburg



Graf č. 33 Průměrné ceny za nákup m² v Jekaterinburgu

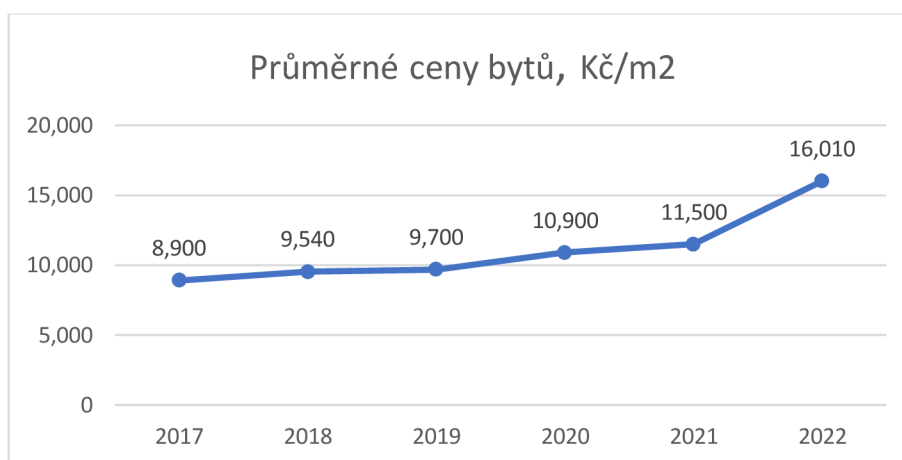
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: minfin)

Z grafu můžete vidět, že od roku 2017 do roku 2018 došlo k mírnému poklesu ceny. Portál pokrývající novinky související s nemovitostmi v Jekatěrinburgu N1.RU to vysvětluje takto: „K dnešnímu dni (12.2018) zůstává poptávka po nemovitostech snižena. To je ovlivněno i ekonomickou situací - ne všichni klienti se cítí jistí v budoucnost a jsou připraveni vzít si hypoteční úvěr na dlouhou dobu...“

Další již významnou změnu ceny lze zaznamenat v roce 2021: ve srovnání s předchozím rokem se náklady na metr čtvereční zvýšily o 11 % a v roce 2022, kdy cena vzrostla o 18 %. Odborníci z portálu **N1.RU** spojují takto silný skok hodnoty v roce 2022 s oslabující hodnotou rublu (**26, N1**).

7.5.3 Iževsk

Graf č. 26 Průměrné ceny za nákup m² v Iževsku



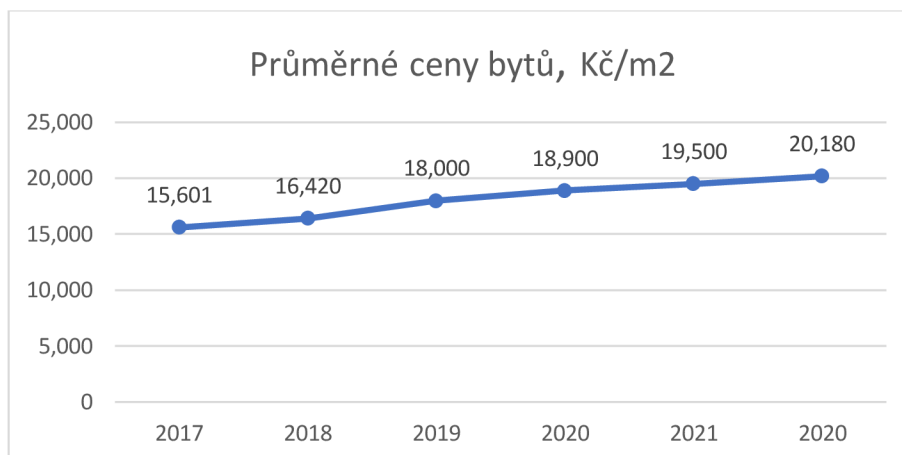
Graf č. 34 Průměrné ceny za nákup m² v Iževsku

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: minfin)

V Iževsku, stejně jako v celém Rusku, byl v roce 2022 pozorován výrazný nárůst cen. Podle zpravodajského portálu Izhlife je tento růst spojen s propadem kurzu rublu a vypuknutím války na Ukrajině a také s nárůstem poptávky po bydlení kvůli touze investovat do nemovitostí. (27, Izhlife.ru)

7.6 CENU V KAZAKHSTÁNĚ

7.6.1 Astana

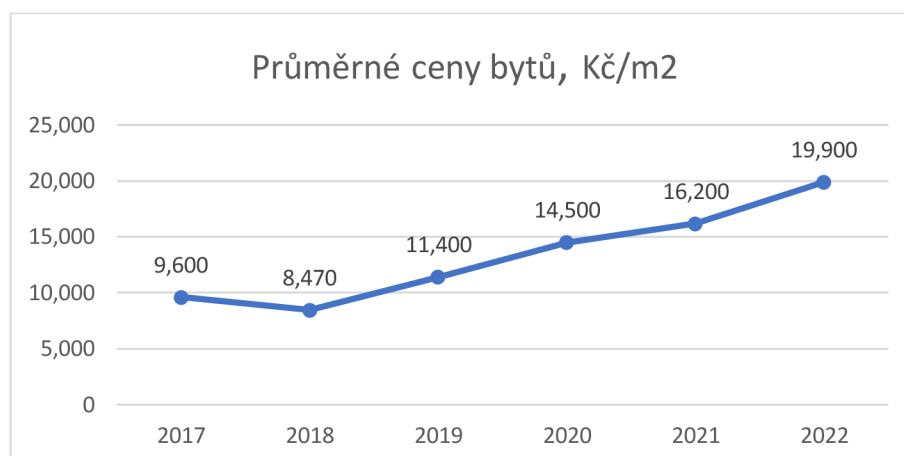


Graf č. 35 Průměrné ceny za nákup m² v Astaně

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: stat.gov.kz)

Z grafu vyplývá, že za celé sledované období nedošlo v Astaně k žádnému výraznému nárůstu. Ceny se každý rok zvýšily o 3-5%.

7.6.2 Shymkent



Graf č. 36 Průměrné ceny za nákup m² v Shymkentu

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: stat.gov.kz)

V Shymkentu v roce 2018 došlo k 10% poklesu cen. Důvodem tohoto poklesu cen byla podle zpravodajského portálu Low.KZ nízká poptávka po koupi bydlení a výrazný převis nabídky nad poptávkou. Hned v příštím roce však ceny začaly růst a rostly každý rok o 15-20 %. „Vysoké tempo výstavby a ceny na světovém trhu vedly ke zvýšení nákladů na stavební materiály. Vysoká poptávka po nemovitostech navíc vedla k rekordnímu nárůstu nákladů na metr čtvereční bydlení jak v novostavbách, tak na sekundárním trhu, říká generální ředitel stavební společnosti KazKSZI as. (28, OTAU.KZ)

8. VÝBĚR POROVNÁVANÝCH BYTŮ

Pro svůj výzkum jsem se rozhodla nejen vzít informace o ceně za pronájem a nákup bydlení od statistických úřadů, ale také najít ceny na webových stránkách a na stránkách realitních kanceláří. Poskytnuté informace o cenách budou pro rok 2022. Pro porovnání průměrných cen za pronájem a nákup byly vybrány byty o výměře 30 m², 50 m² a 70 m² s dispozicemi 1+kk, 2+kk a 3+kk v následujících zemích: Polsko, Česko, Slovensko, Rakousko, Rusko a Kazachstán. V těchto zemích, kromě Ruska, byla pro analýzu trhu s nemovitostmi vybrána dvě města: hlavní město a další město. V Rusku byla vybrána tři města, protože počet obyvatel v hlavním městě je třináctkrát větší než počet obyvatel v hlavních městech jiných zemí.

Pro kvalitnější posouzení a porovnání byly v těchto dispozicích vybrány a pro srovnání byly vybrány zařízené i nezařízené byty v těchto dispozicích. Pro porovnání nezařízených bytů byly vybrány byty v novostavbách pouze s kuchyňskými linkami. Do ceny se nezapočítávala ani platba za elektřinu a vodu.

Níže je tabulka s údaji o počtu obyvatel. Informace byly nalezeny z internetové stránky *Wikipedie*.

Tab. č. 14 Informace o počtu obyvatel vybraných měst (Zdroj: vlastní zpracování, údaje k 20.09.2023)

Země	Město	Počet obyvatel
Polsko	Varšava	1 720 398
	Krakov	766 683
Česko	Praha	1 357 326
	Brno	396 101
Slovensko	Bratislava	413 192
	Žilina	81 515
Rakousko	Vídeň	1 765 649
	Štýrský Hradec	269 997
Rusko	Moskva	13 104 177
	Jekaterenburg	1 539 371
	Iževsk	620 591
Kazachstán	Astana	1 376 528
	Shymkent	704 983

Informace o vybraných bytech budou uvedeny v příloze.

8.1 ANALÝZA CEN NÁJEMNÍCH BYTŮ

Tab. č. 15: Byty 1+kk (Zdroj: vlastní zpracování)

Země	Město	Nezařízený			Zařízený		
		průměrná cena, Kč	průměrná plocha, m ²	průměrná cena za m ² , Kč	průměrná cena, Kč	průměrná plocha, m ²	průměrná cena za m ² , Kč
Česko	Praha	12 930	30	431	14 800	30	427
	Brno	10 970	30	365	12 450	30	415
Slovensko	Bratislava	7 880	31,5	250	8 585	31,5	272
	Žilina	8 870	33	268	10 276	33	311
Rusko	Moskva	10 400	30	346	16 590	30	552
	Jekaterinburg	3 894	30	145	5 848	30	194
	Iževsk	3 673	30	122	5 340	30	177
Kazachstan	Astana	4 543	30	151	7 768	30	258
	Shymkent	3 540	30	118	4 810	30	160
Polsko	Varšava	10 440	33	348	12 320	34	440
	Krakov	10 200	30	310	11 500	28	338
Rakousko	Vídeň	10 400	33	316	19 300	31	622
	Štýrský hradec	9 600	32	301	13 700	33	414

Jak je vidět z tabulky, nejdražší cena za pronájem nezařízeného bytu je v Praze (431 Kč za metr čtvereční), ve Varšavě (348 za metr čtvereční) a Moskvě (346 za metr čtvereční). Nejnižší cena je v Šymkentu (118 za metr čtvereční) a v Iževsku (122 za metr čtvereční): v obou městech je cena za pronájem metru čtverečního téměř třikrát nižší než v Moskvě.

Trochu jiná je situace s cenami za pronájem zařízených bytů: nejvyšší ceny jsou ve Vídni (622 za metr čtvereční), ve Varšavě (440 za metr čtvereční) a v Praze (427 za metr čtvereční), nejnižší pak byty bez nábytku v Shymkentu (166 za metr čtvereční) a Iževsku (177 za metr čtvereční).

Tab. č. 16: Byty 2+kk (Zdroj: vlastní zpracování)

Země	Město	Nezařízený			Zařízený		
		průměrná cena, Kč	průměrná plocha, m ²	průměrná cena za m ² , Kč	průměrná cena, Kč	průměrná plocha, m ²	průměrná cena za m ² , Kč
Česko	Praha	20 000	50	400	20 630	50	413
	Brno	13 664	50	273	13 700	50	274
Slovensko	Bratislava	10 570	53	200	15 980	53	290
	Žilina	14 209	53	218	14 784	55	268
Rusko	Moskva	19 400	50	388	25 900	50	518
	Jekaterinburg	6 469	50	122	6 764	50	128
	Iževsk	3 640	50	73	4 650	50	93
Kazachstan	Astana	11 200	50	224	13 440	50	268
	Shymkent	5 140	50	103	5 730	50	115
Polsko	Varšava	15 200	49	310	19 200	48	400
	Krakov	14 400	46	313	17 500	52	336
Rakousko	Vídeň	16 000	50	326	31 300	48	650
	Štýrský hradeč	15 500	49	310	15 400	49	313

Situace s byty o výměře 50 m² vypadá podobně jako situace předchozí. Nejdražší cena za pronájem nezařízeného bytu je v Praze (400 Kč za metr čtvereční), v Moskvě (388 za metr čtvereční) a ve Vídni (326 za metr čtvereční). Nejnižší cena je v Iževsku (73 za metr čtvereční) a Shymkentu (103 za metr čtvereční).

Situace s cenami za pronájem zařízených bytů je následující: nejvyšší ceny jsou ve Vídni (650 za metr čtvereční), Moskvě (518 za metr čtvereční) a Praze (413 za metr čtvereční), nejnižší ceny jsou i u bytů bez nábytku, v Iževsku (93 za metr čtvereční) a Šymkentu (115 za metr čtvereční), což je téměř 6krát méně než cena pronájmu ve Vídni

Tab. č. 17: Byty 3+kk (Zdroj: vlastní zpracování)

Země	Město	Nezařízený			Zařízený		
		průměrná cena, Kč	průměrná plocha, m ²	průměrná cena za m ² , Kč	průměrná cena, Kč	průměrná plocha, m ²	průměrná cena za m ² , Kč
Česko	Praha	28 200	80	353	28 300	80	354
	Brno	21 830	80	273	22 106	80	276
Slovensko	Bratislava	18 000	80	225	19 190	80	240
	Žilina	16 664	83	200	18 480	83	222
Rusko	Moskva	20 630	80	258	36 400	80	455
	Jekaterinburg	7 219	80	90	9 300	80	115
	Iževsk	6 540	80	82	9 800	80	122
Kazakhstan	Astana	12 400	80	155	12 683	80	158
	Shymkent	6 405	85	80	9 500	80	120
Polsko	Varšava	31 400	78	388	27 300	76	358
	Krakov	25 920	75	256	23 000	76	302
Rakousko	Vídeň	20 900	78	270	37 700	80	470
	Štýrský hradeč	17 600	78	225	25 200	76	330

V tomto případě je nejvyšší cena za pronájem bytu bez nábytku ve Varšavě (388 Kč za metr čtvereční), Praze (353 Kč za metr čtvereční) a Vídni (270 za metr čtvereční). Nejnižší cena je v Šymkentu (80 za metr čtvereční) a v Iževsku (82 za metr čtvereční).

Situace s cenami nájemních bytů s nábytkem byla následující: nejvyšší ceny ve Vídni (470 za metr čtvereční), v Moskvě (455 za metr čtvereční) a Varšavě (358 za metr čtvereční) a nejnižší stejně jako u bytů bez nábytku, v Szymkentu (120 za metr čtvereční) a Iževsku (122 za metr čtvereční).

Pro lepší pochopení situace na realitním trhu uvádí tabulka níže informaci, jakou část mzdy by měl platit pronajímatel bytu za nájem.

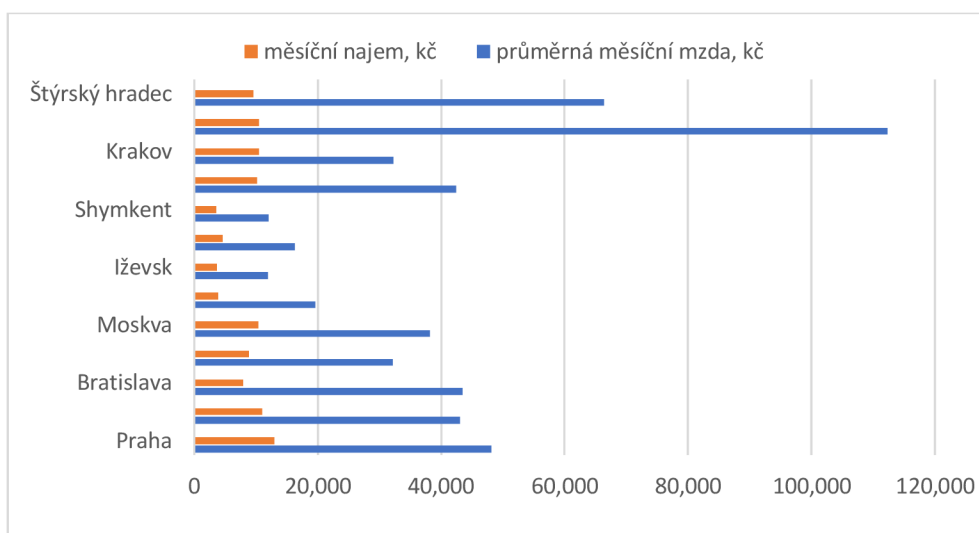
Nezařízený byt

Tab. č.18 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 30 m²
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná měsíční mzda, Kč	průměrná plocha, m ²	měsíční nájem, Kč	(měsíční nájem/průměrná měsíční mzda)*100%
Česko	Praha	48 130	30	12 930	27%
	Brno	43 092	30	10 970	25%
Slovensko	Bratislava	43 512	30	7 880	18%
	Žilina	32 135	30	8 870	28%
Rusko	Moskva	38 125	30	10 400	27%
	Jekaterinburg	19 594	30	3 894	20%
	Iževsk	11 980	30	3 673	31%
Kazachstan	Astana	16 275	30	4 543	28%
	Šymkent	12 024	30	3 540	29%
Polsko	Varšava	42 424	30	10 200	24%
	Krakov	32 230	30	10 440	32%
Rakousko	Vídeň	112 280	30	10 440	9%
	Štýrský hradeč	66 385	30	9 600	14%

Největší procento mezd se vynakládá v Krakově a Iževsku - asi 30%. Následuje Šymkent, kde lidé utratí 29% své mzdy za nájemní bydlení. Nejméně za pronájem utrácejí ve Vídni - jen 9%, stejně jako ve Štýrském Hradci – 14%. Na třetím místě je Bratislava, kde lidé utratí za pronájem bytu jen 18 procent svého platu.

Pro názornost níže je uveden graf s průměrnou měsíční mzdou a průměrným měsíčním pronájmem.



Graf. č. 37 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem

(Zdroj: Vlastní zpracování)

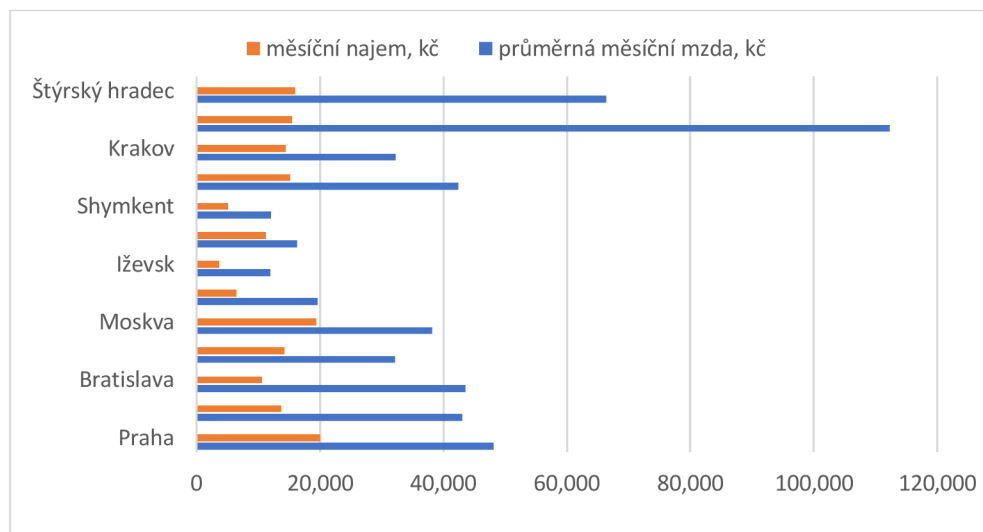
Tab. č.19 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 50 m²

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná měsíční mzda, Kč	průměrná plocha, m ²	měsíční najem, Kč	(měsíční najem/průměrná měsíční mzda)* 100%
Česko	Praha	48 130	50	20 000	42%
	Brno	43 092	50	13 664	32%
Slovensko	Bratislava	43 512	50	10 570	24%
	Žilina	32 135	50	14 209	45%
Rusko	Moskva	38 125	50	19 400	51%
	Jekaterinburg	19 594	50	6 469	33%
	Iževsk	11 980	50	3 640	30%
Kazakhstan	Astana	16 275	50	11 200	69%
	Shymkent	12 024	50	5 140	43%
Polsko	Varšava	42 424	50	15 200	36%
	Krakov	32 230	50	14 400	45%
Rakousko	Vídeň	112 280	50	15 500	14%
	Štýrský hradec	66 385	50	16 000	24%

Z tabulky vyplývá, že nejvíce se utratí za pronájem bydlení v Astaně – 69 % mzdy. Na druhém místě z hlediska výdajů za nájem je Moskva, kde 51 % mzdy jde na nájem. Na třetím místě jsou Žilina a Krakov, kde za nájem utratí 45 % svého platu, což je sice méně než polovina, ale stále je to docela velká část. Nejméně za nájem utrací Vídeň – jen 14 %.

Pro názornost je níže uveden graf s průměrnou měsíční mzdou a průměrným měsíčním pronájmem.



Graf. č.38 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Tab. č.20 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 70 m²

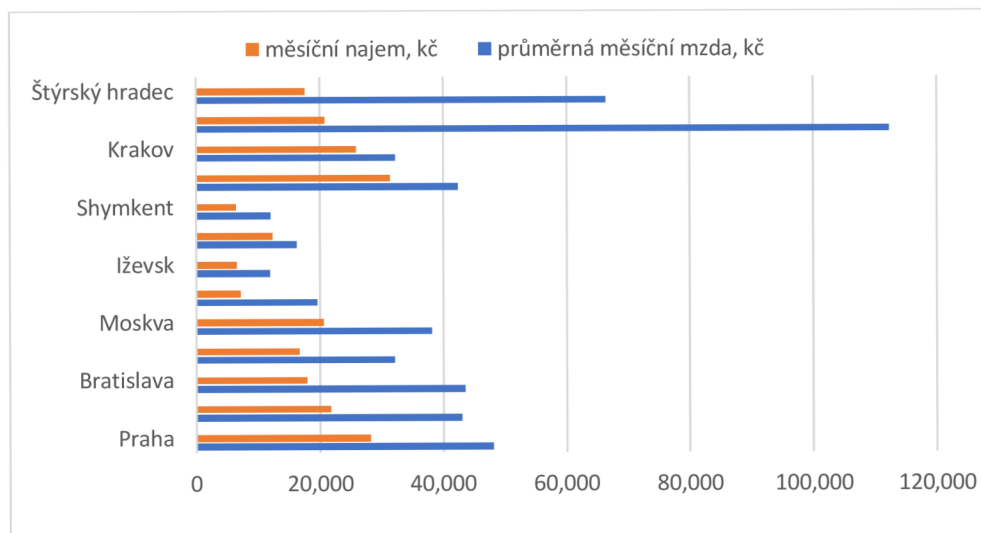
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná měsíční mzda, Kč	průměrná plocha, m ²	měsíční nájem, Kč	(měsíční nájem/průměrná měsíční mzda)*100%
Česko	Praha	48 130	70	28 200	59%
	Brno	43 092	70	21 830	51%
Slovensko	Bratislava	43 512	70	18 000	41%
	Žilina	32 135	70	16 664	52%
Rusko	Moskva	38 125	70	20 630	54%
	Jekaterinburg	19 594	70	7 219	37%
	Iževsk	11 980	70	6 540	55%
Kazakhstan	Astana	16 275	70	12 400	76%
	Shymkent	12 024	70	6 405	53%
Polsko	Varšava	42 424	70	31 400	74%
	Krakov	32 230	70	25 920	80%
Rakousko	Vídeň	112 280	70	20 900	19%
	Štýrský hradec	66 385	70	17 600	27%

Z výše uvedené tabulky je patrné, že nejvíce ze mzdy na nájemném za bydlení utrácejí v Krakově – až 80%. Na druhém místě v poměru mezd a ceny nájemného je Astana, kde se za pronájem utratí jen o 4% méně – 76% ze mzdy. Na třetím místě je Varšava – 74%. Stejně

jako v předchozích dvou případech nejméně za pronájem utrácejí obyvatelé Vídně a Štýrského Hradce a také obyvatelé Jekatěrinburgu. Také méně, než polovina platu jde na nájemné pro obyvatele Bratislavy.

Pro názornost níže je uveden graf s průměrnou měsíční mzdou a průměrným měsíčním pronájmem.



Graf. č.39 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem

(Zdroj: Vlastní zpracování)

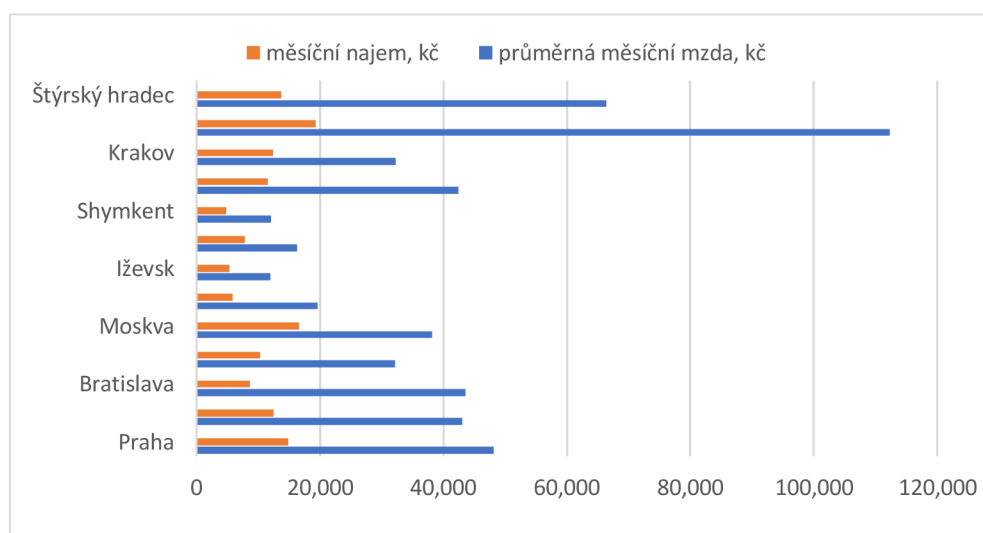
Zařízený byt

Tab. č.21 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 30 m²

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná měsíční mzda, Kč	průměrná plocha, m ²	měsíční nájem, Kč	(měsíční nájem/průměrná měsíční mzda)*100%
Česko	Praha	48 130	30	14 800	31%
	Brno	43 092	30	12 450	29%
Slovensko	Bratislava	43 512	30	8 585	20%
	Žilina	32 135	30	10 276	32%
Rusko	Moskva	38 125	30	16 590	44%
	Jekaterinburg	19 594	30	5 848	30%
	Iževsk	11 980	30	5 340	45%
Kazakhstan	Astana	16 275	30	7 768	48%
	Shymkent	12 024	30	4 810	40%
Polsko	Varšava	42 424	30	11 500	27%
	Krakov	32 230	30	12 320	38%
Rakousko	Vídeň	112 280	30	19 300	17%
	Štýrský Hradec	66 385	30	13 700	21%

Nejvíce ze mzdy za pronájem bytů utrácejí obyvatelé Astany, Iževska a Moskvy – téměř polovinu mzdy. Ve Vídni a Hradci jde na nájem nejméně – zhruba 20%.



Graf. č.40 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem

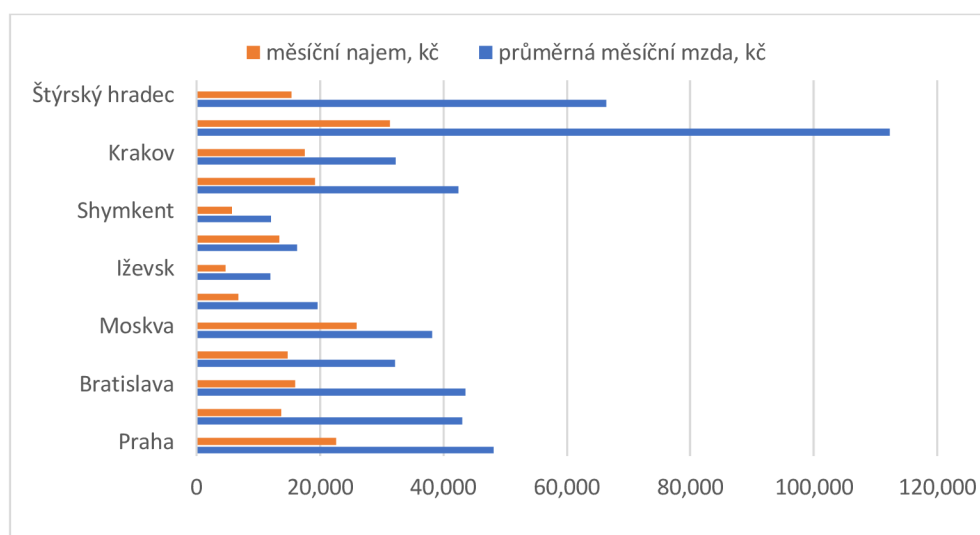
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Tab. č.22 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 50 m²

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná měsíční mzda, Kč	průměrná plocha, m ²	měsíční najem, Kč	(měsíční najem/průměrná měsíční mzda)*100%
Česko	Praha	48 130	50	22 630	47%
	Brno	43 092	50	13 700	32%
Slovensko	Bratislava	43 512	50	15 980	37%
	Žilina	32 135	50	14 784	46%
Rusko	Moskva	38 125	50	25 900	68%
	Jekaterinburg	19 594	50	6 764	35%
	Iževsk	11 980	50	4 650	39%
Kazakhstan	Astana	16 275	50	13 440	83%
	Šymkent	12 024	50	5 730	48%
Polsko	Varšava	42 424	50	19 200	45%
	Krakov	32 230	50	17 500	54%
Rakousko	Vídeň	112 280	50	31 300	28%
	Štýrský hradec	66 385	50	15 400	23%

Stejně jako v předchozích případech nejvíce utrácejí obyvatelé Astany za pronájem bydlení – 89 %. Obyvatelé Moskvy utratí 68 % svého platu za nájem. Obyvatelé Krakova jsou z hlediska nákladů na pronájem na třetím místě. Navíc téměř polovina platu jde na nájem bytu od obyvatel Šymkentu.



Graf. č.41 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem

(Zdroj: Vlastní zpracování)

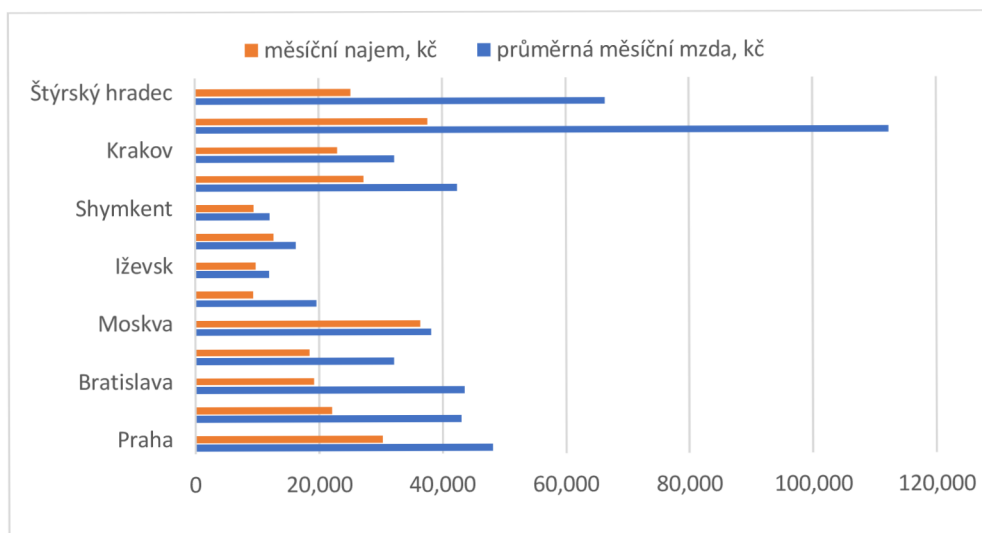
Tab. č.23 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 70 m2

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná měsíční mzda, Kč	průměrná plocha, m2	měsíční nájem, Kč	(měsíční nájem/průměrná měsíční mzda)*100%
Česko	Praha	48 130	70	22 630	63%
	Brno	43 092	70	13 700	51%
Slovensko	Bratislava	43 512	70	15 980	44%
	Žilina	32 135	70	14 784	58%
Rusko	Moskva	38 125	70	25 900	95%
	Jekaterinburg	19 594	70	6 764	47%
	Iževsk	11 980	70	4 650	82%
Kazakhstan	Astana	16 275	70	13 440	78%
	Shymkent	12 024	70	5 730	79%
Polsko	Varšava	42 424	70	19 200	64%
	Krakov	32 230	70	17 500	71%
Rakousko	Vídeň	112 280	70	31 300	34%
	Štýrský hradeč	66 385	70	15 400	38%

V tomto případě stojí za zmínku, že byt o rozloze 70 m2 si obvykle nepronajímá jeden, ale více lidí, kteří ho platí společně, takže údaj o procentu mzdy, který jde na zaplacení nájemného, by měl považován za teoretický.

Obyvatel Moskvy utratí 95 % svého platu za pronájem bytu. Obyvatel Iževska má o něco méně – 82 %. A obyvatelé Astany a Shymkentu dávají asi 80 % svých platů na zaplacení nájemného.



Graf. č.42 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem

(Zdroj: Vlastní zpracování)

8.2 ANALÝZA CEN PRO NÁKUP BYTŮ

Tab. č. 24: Byty 1+kk (Zdroj: vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná cena, kč	průměrná plocha, m ²	průměrná cena za m ² , kč
Česko	Praha	5 971 601	30	199 053
	Brno	3 746 666	30	124 890
Slovensko	Bratislava	2 960 000	30	98 900
	Žilina	2 335 000	30	77 800
Rusko	Moskva	4 058 338	30	135 280
	Jekaterinburg	1 393 700	30	46 456
	Iževsk	810 401	30	27 013
Kazakhstan	Astana	754 500	30	25 150
	Shymkent	501 311	30	16 710
Polsko	Varšava	1 934 782	30	64 500
	Krakov	1 932 671	30	64 422
Rakousko	Vídeň	3 686 680	30	122 900
	Štýrský hradeč	2 900 000	30	96 670

V případě cen za pořízení bydlení se ukázalo, že nejvyšší cena je v Praze: téměř 200 tisíc za metr čtvereční a nejnižší cena je v Shymkentu: 16 800 za metr čtvereční, což je jedenáctkrát méně než v Praze.

Tab. č. 25: Byty 2+kk (Zdroj: vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná cena, kč	průměrná plocha, m ²	průměrná cena za m ² , kč
Česko	Praha	7 189 561	50	143 791
	Brno	5 821 333	50	116 430
Slovensko	Bratislava	4 980 000	50	99 600
	Žilina	3 190 000	50	63 700
Rusko	Moskva	8 600 000	50	172 000
	Jekaterinburg	2 261 900	50	45 236
	Iževsk	1 279 687	50	25 593
Kazakhstan	Astana	1 500 000	50	25 370
	Shymkent	1 268 379	50	18 240
Polsko	Varšava	3 374 463	50	67 500
	Krakov	3 246 000	50	65 000
Rakousko	Vídeň	7 090 000	50	141 800
	Štýrský hradeč	5 361 500	50	107 230

Nejvyšší cena je v tomto případě v Moskvě: 172 000 za metr čtvereční a stejně jako v předchozím případě nejnižší cena je v Shymkentu: 18 240 korun za metr čtvereční – desetkrát méně než v Moskvě.

Tab. č. 26: Byty 3+kk (Zdroj: vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná cena, kč	průměrná plocha, m ²	průměrná cena za m ² , kč
Česko	Praha	12 701 395	80	158 767
	Brno	9 110 000	80	113 875
Slovensko	Bratislava	6 500 000	80	80 960
	Žilina	4 850 000	80	60 600
Rusko	Moskva	10 792 300	80	134 902
	Jekaterinburg	2 560 300	80	32 000
	Iževsk	1 946 243	80	24 328
Kazachstan	Astana	2 149 443	80	26 860
	Shymkent	1 878 479	80	23 480
Polsko	Varšava	6 345 073	80	80 300
	Krakov	4 700 000	80	58 916
Rakousko	Videň	10 783 000	80	134 800
	Štýrský hradec	7 240 000	80	90 500

Stejně jako v případě bytů o ploše 30 m² je nejvyšší cena za metr čtvereční v Praze: 158 767 Kč a nejnižší v Shymkentu: 23 480, což je šestkrát méně než cena v Praze.

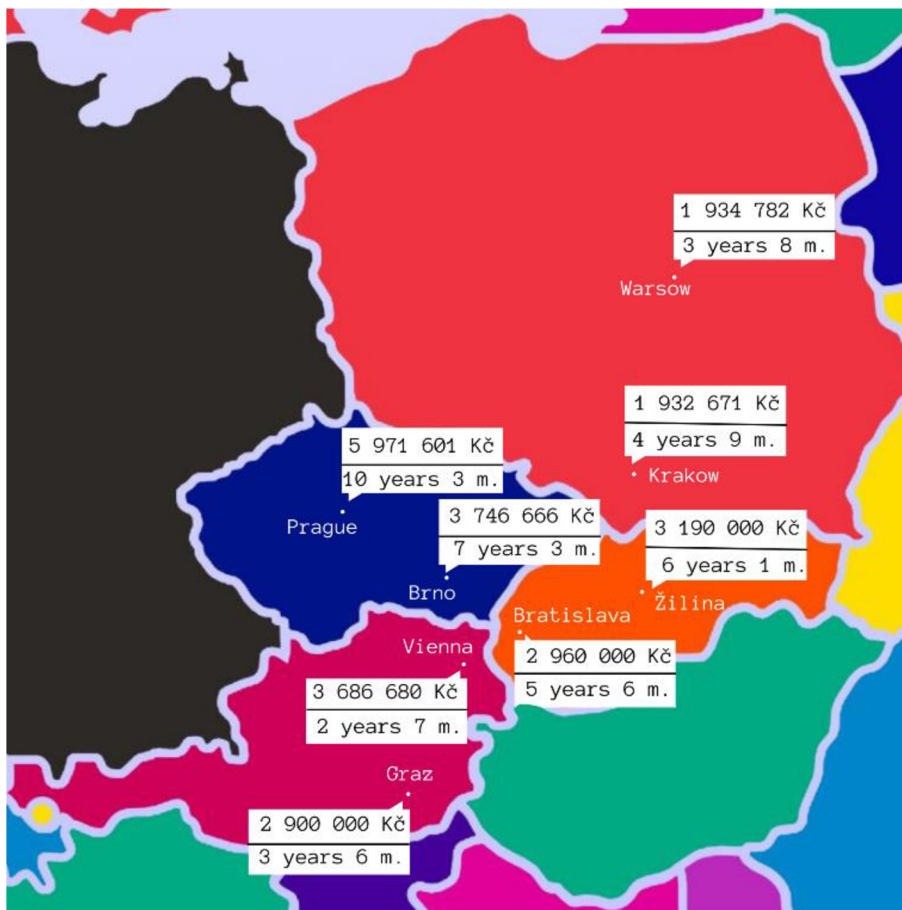
Níže budou uvedeny tabulky s informacemi, kolik mezd bude potřeba na nákup bytů s plochami 30m², 50m² a 70m². Kromě toho jsem sestavila cenové mapy pro střední Evropu, Rusko a Kazachstán, které uvádějí průměrnou cenu bytu s každou ze mnou vybraných ploch a počet let, které budou k takovému nákupu potřeba.

Při sestavování cenové mapy nebyla zohledněna inflace a také se předpokládalo, že celá mzda bude vynaložena pouze na nákup bytu.

Tab. č. 27: Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrné ceny bytu s plochou 30 m² (Zdroj: vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná plocha, m ²	průměrná cena, Kč	průměrná mzda, Kč	průměrná cena/průměrná mzda
Česko	Praha	50	5 971 601	48 130	124
	Brno	50	3 746 666	43 092	87
Slovensko	Bratislava	50	2 960 000	43 512	68
	Žilina	50	2 335 000	32 135	73
Rusko	Moskva	50	4 058 338	38 125	106
	Jekaterinburg	50	1 393 700	19 594	71
	Iževsk	50	810 401	11 980	68
Kazakhstan	Astana	50	501 311	16 275	31
	Shymkent	50	754 500	12 024	63
Polsko	Varšava	50	1 934 782	42 424	46
	Krakov	50	1 932 671	32 230	60
Rakousko	Vídeň	50	3 686 680	112 280	33
	Štýrský hradec	50	2 900 000	66 385	44

Jak je vidět z tabulky, nejhorší situace je v Praze a Moskvě: na koupi bytu tam bude potřeba 124 a 106 platů. Nejlepší situace je v Rakousku: ve Vídni na koupi bytu potřebujete pouze 33 platů a ve Štýrském Hradci 44 platů.



Obr. Č.1 Cenová mapa bytů 1+kk ve střední Evropě

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Jak již bylo zmíněno, mezi zeměmi střední Evropy je nejhorší situace v Praze, kde se na byt bude muset šetřit 10 let. Na druhém místě je Brno, kde se na byt uspoří o něco rychleji – za 7 let. Situace v Česku je tedy nejhorší.



Obr. Č.2 Cenová mapa bytů 1+kk ve Rusku a Kazachstánu

(Zdroj: Vlastní zpracování)

V Kazachstánu a Rusku je situace taková: nejdéle budete muset šetřit v Moskvě – téměř 9 let. Nejrychleji se dá naspořit na byt v Astaně – 4 let.

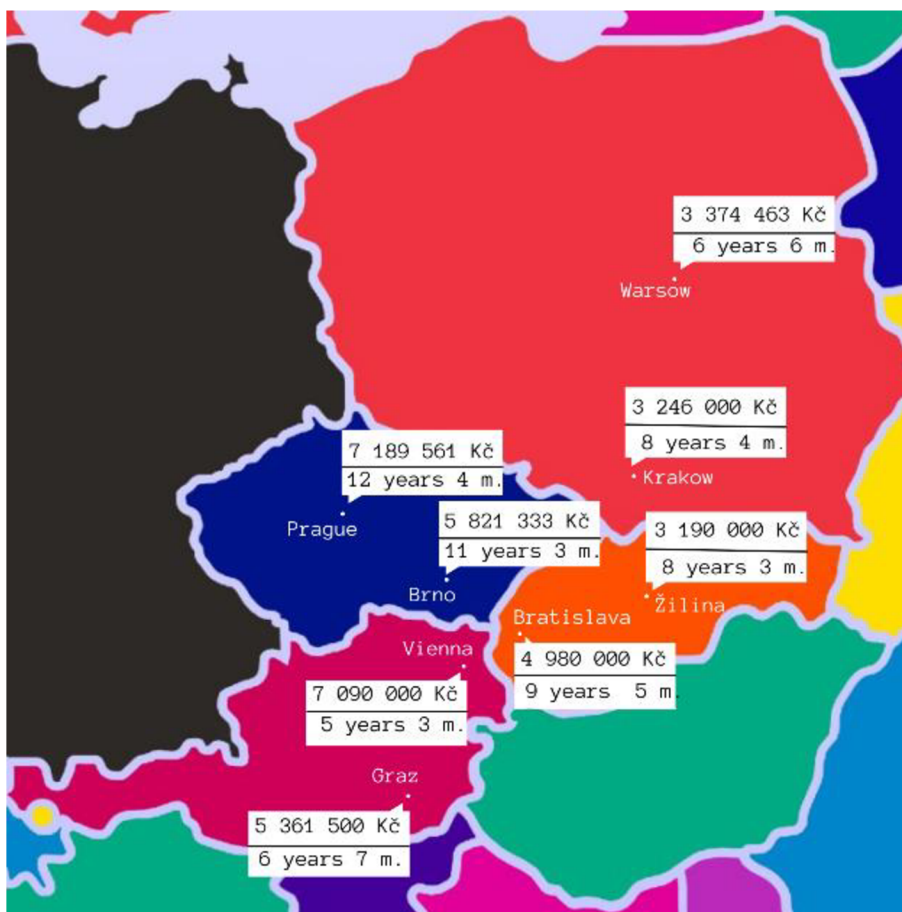
Shrňme-li vše výše uvedené, můžeme získat následující výsledky: nejhorší situace s koupí bytu o rozloze 30 m² je v Praze, Moskvě a Brně, nejlépe v Astaně, Vídni a Hradci.

Tab. č.28 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrné ceny bytu s plochou 50 m2

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná plocha, m2	průměrná cena, Kč	průměrná mzda, Kč	průměrná cena/průměrná mzda
Česko	Praha	50	7 189 561	48 130	149
	Brno	50	5 821 333	43 092	135
Slovensko	Bratislava	50	4 980 000	43 512	114
	Žilina	50	3 190 000	32 135	99
Rusko	Moskva	50	8 600 000	38 125	226
	Jekaterinburg	50	2 261 900	19 594	115
	Iževsk	50	1 279 687	11 980	107
Kazakhstan	Astana	50	1 500 000	16 275	92
	Shymkent	50	1 268 379	12 024	105
Polsko	Varšava	50	3 374 463	42 424	80
	Krakov	50	3 246 000	32 230	101
Rakousko	Vídeň	50	7 090 000	112 280	63
	Štýrský hradeč	50	5 361 500	66 385	81

Situace s byty o rozloze 50m2 je podobná té předchozí: na koupi bytu v Moskvě bude potřeba 226 průměrných mezd, na koupi bytu v Praze 149. Nejlépe se situace vyvíjela stejně jako v předchozím případě v Rakousku: ve Vídni bude na koupi bytu potřeba jen 63 průměrných platů a ve Štýrském Hradci 81.



Obr. Č.3 Cenová mapa bytů 1+kk ve střední Evropě

(Zdroj: Vlastní zpracování)

V Praze by tak na koupi bytu potřebovali 12 a půl roku, v Brně 11 let. Na koupi bytu ve Vídni bude trvat jen 5 let, což je dvakrát rychleji než v Praze a na koupi bytu v Hradci asi 7 let.



Obr. Č.4 Cenová mapa bytů 1+kk ve Rusko a Kazachstánu

(Zdroj: Vlastní zpracování)

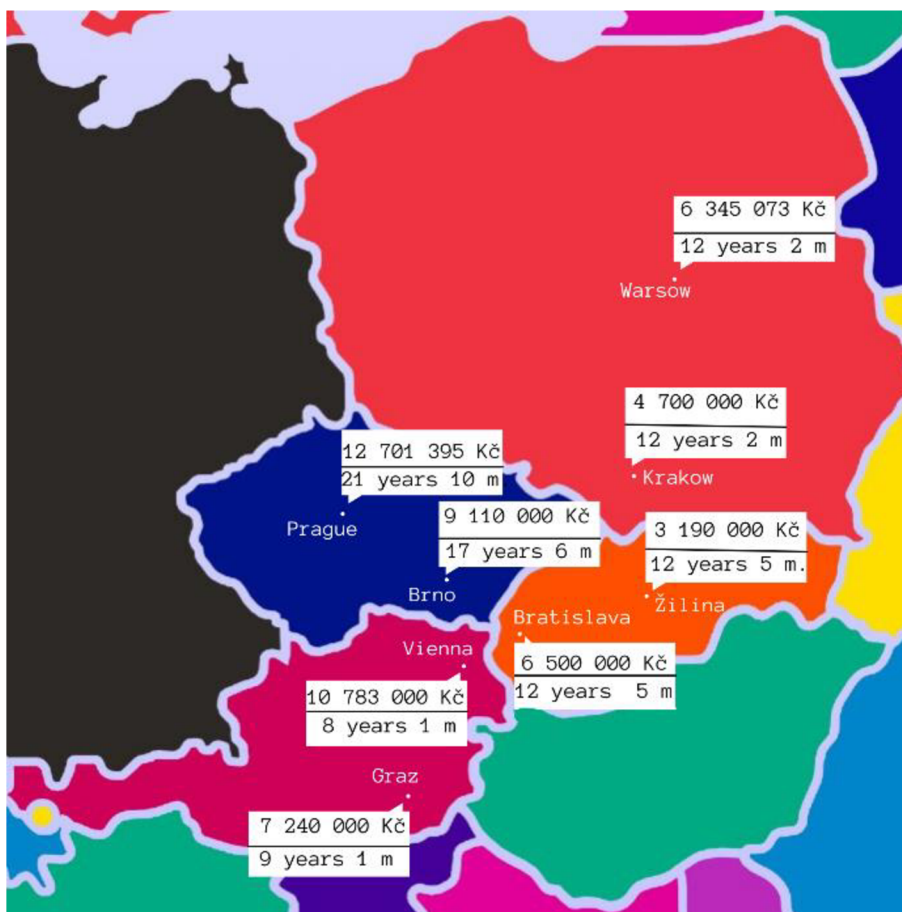
V Moskvě bude nákup bytu trvat 18 let – to je 3,5krát déle než ve Vídni. Nákup bytu v Astaně ale zabere téměř stejnou dobu jako v Hradci – o něco více než 7 let. Nejdéle tak budete muset šetřit v Moskvě, Praze a Brně a nejméně ve Vídni, Hradci a Astaně.

Tab. č.29 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrné ceny bytu s plochou 70 m2

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Země	Město	průměrná plocha, m2	průměrná cena, Kč	průměrná mzda, Kč	průměrná cena/průměrná mzda
Česko	Praha	70	12 701 395	48 130	264
	Brno	70	9 110 000	43 092	211
Slovensko	Bratislava	70	6 500 000	43 512	149
	Žilina	70	4 850 000	32 135	151
Rusko	Moskva	70	10 792 300	38 125	283
	Jekaterinburg	70	2 560 300	19 594	180
	Iževsk	70	1 946 243	11 980	162
Kazakhstan	Astana	70	2 149 443	16 275	132
	Shymkent	70	1 878 479	12 024	156
Polsko	Varšava	70	6 345 073	42 424	150
	Krakov	70	4 700 000	32 230	146
Rakousko	Vídeň	70	10 783 000	112 280	96
	Štýrský hradeč	70	7 240 000	66 385	109

Situace bytů o rozloze 70 m2 také nepřinesla nic nového: nejvíce mezd je třeba v Moskvě – 283, Praze – 264 a Brně – 211 a nejméně ve Vídni – 96 a Hradci – 109.



Obr. Č.5 Cenová mapa bytů 3+kk ve střední Evropě

(Zdroj: Vlastní zpracování)

V Praze budete na koupi bytu potřebovat 22 let, v Brně asi 18 let.

Ve Vídni se byt podaří koupit za 8 let a ve Štýrském Hradci za 9 let.



Obr. Č.6 Cenová mapa bytů 1+kk ve Rusko a Kazachstánu

(Zdroj: Vlastní zpracování)

I když je Astana hlavním městem, uspořit na byt tam bude rychlejší než v jiném kazašském městě – Šamkentu. Nejvíce času je třeba v Moskvě-23 let. To je dvakrát víc než v Astaně. Na druhém místě je Jekatěrinburg, kde lze na byt našetřit za 15 let.

9. ZÁVĚR

Hlavním cílem této diplomové práce bylo prozkoumat realitní trh ve střední Evropě, Rusku a Kazachstánu a porovnat ceny za nákup a pronájem bytů s průměrnými mzdami ve vybraných zemích.

Po analýze statistických údajů za období 2017 až 2022 jsem dospěla k závěru, že ceny na realitním trhu se každý rok obecně zvyšovaly, s výjimkou období pandemie v letech 2019–2021, kde se tempo růstu cen v mnoha zemích snížilo. Ve většině zemí byla nejhorší situace na trhu s nemovitostmi v roce 2022, kdy ceny za pronájem a nákup bydlení výrazně vzrostly kvůli rostoucím cenám elektřiny, tepla a vody. Například v Praze vzrostly náklady na pronájem metru čtverečního v roce 2022 oproti předchozímu roku 1,5krát. Podobná situace byla pozorována v Bratislavě, kde náklady na pronájem metru čtverečního rovněž vzrostly 1,5krát. Nejméně se ceny změnily ve Vídni a Štýrském Hradci, kde ceny nájmu v roce 2022 vzrostly pouze o 8 %, respektive o 1 %.

Pokud jde o náklady na nákup metru čtverečního bydlení, nejhorší situace v roce 2022 byla v Praze, kde se cena za metr čtvereční zvýšila o 30%, Brně, kde cena vzrostla o 47% a Iževsku, kde rozdíl činil 40%. Nejméně vzrostla cena v Astaně – jen o 3% a ve Štýrském Hradci, kde cena vzrostla jen o 5%. Stejně tak lze označit Vídeň, kde se cena za metr čtvereční koupě bytu zvýšila jen o 18%.

Kromě toho jsem porovnávala průměrnou měsíční mzdu a cenu měsíčního pronájmu ve vybraných městech a vypočítala, jaké procento platu budou lidé dávat za pronájem zařízeného a nezařízeného bytu s plochou 30 m², 50 m² a 70 m². V důsledku toho jsem získala následující výsledky: v bytech bez nábytku s plochou 30 m² z platu na bydlení nejvíce utrácejí lidé žijící v Krakově (32%), Iževsku (31%) a Šymkentu (29%), v bytech s plochou 50 m²: v Astaně (69%) a Moskvě (51%) a v bytech s plochou 70 m² v Krakově (80%), Varšavě (74%) a Astaně (76%). Ve všech třech případech se nejméně za pronájem bytu z platu utratí ve Vídni a Štýrském Hradci: za byt s plochou 30 m² ve Vídni dávají 9% z platu, zatímco v Štýrském Hradci 14%, v bytě s plochou 50 m² ve Vídni platí 14% z platu a ve Štýrském Hradci 24% a v bytě s plochou 70 m² 15% ve Vídni a 27% ve Štýrském Hradci. Nejdražší je tedy pronájem bytu bez nábytku v Krakově a nejlevnější ve Vídni.

U cen za zařízené byty je situace trochu jiná: za byt s plochou 30 m² se nejvyšší procento ze mzdy vyplácí v Astaně (48 %), Iževsku (45 %) a Moskvě (44 %), za byt s plochou 50 m² – v Astaně (83 %), Moskvě (68 %) a Krakově (54 %) a za byt s plochou 70 m² – v Moskvě (95 %), Iževsk (82 %), Shymkent (79 %) a Astana (78%). Nejmenší procento z platu za pronájem zařízeného bytu je stejně jako v předchozím případě vypláceno ve Vídni a Štýrském Hradci: 17% z platu je vynaloženo na byt o velikosti 30 m² ve Vídni a 21% v Štýrském Hradci, 28% je utracené za byt 50 m² ve Vídni mzdy a ve Štýrském Hradci 23% a za byt o rozloze 70 m² - 34% a 38%.

Kromě toho jsem prozkoumala ceny za nákup bytů a vypočítala, kolik let bude trvat, než si koupím byt ve vybraných městech. Po zkoumání všech informací jsem získala následující výsledky: nejdéle na byt o rozloze 30m² budou muset šetřit lidé žijící v Praze – 10 let a 3 měsíce a v Moskvě – 8 let a 9 měsíců, a nejrychleji koupit byt se podaří lidem žijícím ve Vídni – budou potřebovat 2 roky a 7 měsíců a ve Štýrském Hradci - 3 roky a 6 měsíců. U bytů s plochou 50 m² je situace prakticky podobná: nejdéle se bude šetřit v Moskvě – 18 let a 8 měsíců a v Praze – 12 let a 4 měsíce. Nejrychleji si ale naspořit na byt je ve Vídni - 5 let a 3 měsíce a ve Varšavě - 6 let a 6 měsíců. Podobné je to s byty o rozloze 70 m²: v Moskvě budete muset na takový byt šetřit 23 let a 6 měsíců a v Praze - 21 let a nejrychleji zase ve Vídni - 8 a v Graz - 9 let.

Lze tedy konstatovat, že nejlevnější je pronajmout a koupit si byt ve Vídni a Štýrském Hradci . Ale s nejdražším místem není vše tak jednoznačné: nejdražší je pronajmout si nezařízený byt v Krakově a Astaně a zařízený v Moskvě, Iževsku a Astaně. Ale na koupi bytu bude nejvíce času v Moskvě a Praze.

10. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

1. Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách ze dne 27. listopadu 1990
2. BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy), 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.
3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ze dne 3. února 2012.
4. BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. Jak správně na hypotéky. Praha : Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.
5. Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech ze dne 1. dubna 2004.
6. Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce ze dne 21. dubna 2006.
7. BENEŠ, V. Bankovní a finanční slovník. 1. vyd. Praha: Svoboda – Libertas, 1993. ISBN 80-205-0357-9
8. ČSÚ (2021). Průměrná mzda v Praze - 3. čtvrtletí 2021. [citováno 2022-09-28]. Dostupný z: https://www.czso.cz/csu/xa/prumerna-mzda-v-praze-3-ctvrtleti-2021#_ftn1
9. ČSÚ (2020). Průměrná mzda v Jihomoravském kraji ve 4. čtvrtletí 2020 a v roce 2020. [citováno 2022-09-28]. Dostupný z: <https://www.czso.cz/csu/xb/prumerna-mzda-v-jihomoravskem-kraji-ve-4-ctvrtleti-2020-a-v-roce-2020>
10. *Powiatowy Urząd Pracy* we Wrocławiu:[online]. Vratislav: Powiatowy Urząd Pracy we Wrocławiu, ©2022 [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: <https://wroclaw.praca.gov.pl/dla-pracodawcow-i-przedsiębiorcow/tarcza>
11. *Dziennik Polski*:[online]. Varšava: dziennikpolski24, ©2022 [cit. 2022-10-19]. Dostupné z: <https://dziennikpolski24.pl/tag/strefa-czerwona-koronawirus>
12. Österreichisches Parlament:[online]. Vídeň: Parlament Österreich: Startseite ©2022 [cit. 2022-10-02]. Dostupné z: https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2021/pk1461
13. INTERFAX.RU:[online]. Moskva: INTERFAX ©2022 [cit. 2022-10-02]. Dostupné z: <https://www.interfax.ru/russia/635909>
14. KOMMERSANT.RU:[online]. Moskva:KOMMERSANT©2022[cit. 2023-03-31]. Dostupné z: https://www.kommersant.ru/doc/6363870?from=top_main_1

15. PRAHA.EU:[online]. Praha: Magistrát hlavního města prahy ©2020[cit. 2023-05-26].
Dostupné z: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/ceny_najmu_v_praze_od_zacatku_roku_2020.html
16. TOPLAK.CZ [online]. Praha: TOPLAK.CZ ©2020 [cit. 2023-10-26].
Dostupné z: <https://www.toplak.cz/ceny-pronajmu-bytu-v-praze-vyrazne-rostou/>
17. SR.PL CZ [online]. Krakov: SWIT RENT LOGO ©2021 [cit. 2023-10-26].
Dostupné z: <https://swiftrent.pl/blog/ceny-najmu-podczas-pandemii-w-krakowie>
18. OTS.AU [online]. Vídeň: OTS ©2021 [cit. 2023-10-02]. Dostupné z: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20210429_OTS0078/1-jahr-corona-stabile-mieten-in-wien-und-tirol-salzburg-nach-plus-von-4-prozent-teuerstes-bundesland
19. LENTA.RU:[online]. Moskva: Lenta.ru ©2020[cit. 2023-05-26]. Dostupné z: <https://lenta.ru/articles/2020/05/14/rent/>
20. BIDLI.CZ: [online]. Praha: Bidli.cz ©2020[cit. 2023-08-14]. Dostupné z: <https://www.bidli.cz/blog/nemovitosti/zname-duvod-proc-ceny-nemovitosti-porostou/>
21. BANKIER.PL: [online]. Varšava: bankier.pl ©2021[cit. 2023-06-21].
Dostupné z: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-transakcyjne-mieszkan-III-kw-2021-r-Raport-8240132.html>
22. ASB.SK: [online]. Varšava: ASB ©2021[cit. 2023-06-21]. Dostupné z: <https://www.asb.sk/aktualne/ceny-nehnutelnosti-rastli-na-konci-roka-2021-aj-pre-nedostatok-bytov>
23. Ernest Dobrovský: [online]. Bratislava: ED ©2021[cit. 2023-08-21]. Dostupné z: <https://ernestdroncovsky.sk/clanok/praskla-konecne-realitna-bublina-na-slovensku-a-aky-bude-vyvoj-v-roku-2023>
24. Luxury Vienna: [online]. Vienna: LV ©2021[cit. 2023-10-21]. Dostupné z: <https://luxury-vienna.com/de/blog/the-cost-of-real-estate-in-austria-2022>

25. CIAN [online]. Moskva: CIAN ©2021[cit. 2023-09-22]. Dostupné z: <https://www.cian.ru/stati-vtorichka-v-kontse-2022-go-tseny-za-god-vyrosli-vezde-krome-moskvy-328618/>
26. N1.RU [online]. Moskva: n1 ©2021[cit. 2023-09-22]. Dostupné z: <https://ekaterinburg.n1.ru/>
- Izhlife.ru [online]. Izhevsk: izlife ©2021[cit. 2023-10-22]. Dostupné z: <https://izhlife.ru/building/109827-rost-cen-i-sohranenie-sprosa-kak-izmenilsya-rynok-novostroek-izhevska-s-konca-fevralya.html>
28. OTAU [online]. ASTANA: otau ©2021[cit. 2023-10-22]. Dostupné z: <https://info.homsters.kz/kz/ot-21-tys-tenge-za-kvadrat-do-300-kak-menyalsya-rynok-zhilya-v-kazahstane-za-20-let-kk/>

11. SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek Č.1 Cenová mapa bytů 1+kk ve střední Evropě.....	57
Obrázek Č.2 Cenová mapa bytů 1+kk ve Rusko a Kazachstánu.....	58
Obrázek Č.3 Cenová mapa bytů 1+kk ve střední Evropě.....	60
Obrázek Č.4 Cenová mapa bytů 1+kk ve Rusko a Kazachstánu.....	61
Obrázek Č.5 Cenová mapa bytů 3+kk ve střední Evropě.....	63
Obrázek Č.6 Cenová mapa bytů 1+kk ve Rusko a Kazachstánu.....	64

12. SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Praze.....	19
Tabulka č.2 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Brně.....	20
Tabulka č.3 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Varšavě.....	21
Tabulka č.4 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Krakově.....	22
Tabulka č.5 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Bratislavě...	23
Tabulka č.6 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Žilině.....	24
Tabulka č.7 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Vídni.....	25
Tabulka č.8 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Hradci.....	26
Tabulka č.9 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu ve Moskvě.....	27
Tabulka č.10 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Jekaterinburgu.....	28
Tabulka č.11 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Iževsku...	29
Tabulka č.12 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Astane.....	30
Tabulka č.13 Plocha, kterou lze pronajmout za průměrnou měsíční mzdu v Astane.....	31
Tabulka č. 14 Informace o počtu obyvatel vybraných měst.....	32
Tabulka č. 15: Byty 1+kk pro nájem.....	33
Tabulka č. 16: Byty 2+kk pro nájem.....	42
Tabulka č. 17: Byty 3+kk pro nájem.....	43
Tabulka č.18 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 30 m ²	44
Tabulka č.19 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 50 m ²	45
Tabulka č.20 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 70 m ²	46

Tabulka č.20 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 70 m2.....	46
Tabulka č.21 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 30 m2.....	47
Tabulka č.22 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 50 m2.....	48
Tabulka č.23 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrného měsíčního nájmu pro byty s plochou 70 m2.....	50
Tabulka č. 24: Byty 1+kk pro nákup.....	51
Tabulka č. 25: Byty 2+kk pro nákup.....	52
Tabulka č. 26: Byty 3+kk pro nákup.....	54
Tabulka č. 27: Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrné ceny bytu s plochou 30 m2...	55
Tabulka č.28 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrné ceny bytu s plochou 50 m2....	56
Tabulka č.29 Poměr průměrné měsíční mzdy a průměrné ceny bytu s plochou 70 m2....	59

13. SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 Průměrná měsíční mzda v Praze.....	10
Graf č. 2 Průměrná měsíční mzda v Brně.....	11
Graf č. 2 Průměrná měsíční mzda v Varšavě.....	11
Graf č. 3 Průměrná měsíční mzda v Krakově.....	12
Graf č. 4 Průměrná měsíční mzda v Bratislavě.....	13
Graf č. 5 Průměrná měsíční mzda v Žilině.....	13
Graf č. 6 Průměrná měsíční mzda v Bratislavě.....	14
Graf č. 7 Průměrná měsíční mzda v Štýrském Hradci.....	14
Graf č. 8 Průměrná měsíční mzda v Moskvě.....	15
Graf č. 9 Průměrná měsíční mzda v Iževsku.....	16
Graf č. 10 Průměrná měsíční mzda v Jekaterinburgu.....	16
Graf č. 11 Průměrná měsíční mzda v Astaně.....	17
Graf č. 12 Průměrná měsíční mzda v Šymkentu.....	17
Graf č. 13 Průměrné tržní nájemné v Praze.....	18
Graf č. 14 Průměrné tržní nájemné v Brně.....	19
Graf č. 15 Průměrné tržní nájemné ve Varšavě.....	20
Graf č. 16 Průměrné tržní nájemné ve Krakově.....	21
Graf č. 16 Průměrné tržní nájemné ve Bratislavě.....	22
Graf č. 17 Průměrné tržní nájemné ve Žilině.....	23
Graf č. 18 Průměrné tržní nájemné ve Vídni.....	24
Graf č. 19 Průměrné tržní nájemné v Hradci.....	25
Graf č. 20 Průměrné tržní nájemné v Moskvě.....	26
Graf č. 21 Průměrné tržní nájemné v Iževsku.....	27

Graf č. 22 Průměrné tržní nájemné v Astane.....	28
Graf č. 23 Průměrné tržní nájemné v Šymkente.....	29
Graf č. 24 Průměrné ceny za nákup m ² v Praze.....	30
Graf č. 25 Průměrné ceny za nákup m ² v Brně.....	31
Graf č. 26 Průměrné ceny za nákup m ² v Varšavě.....	32
Graf č. 27 Průměrné ceny za nákup m ² v Krakově.....	33
Graf č. 28 Průměrné ceny za nákup m ² v Bratislavě.....	33
Graf č. 29 Průměrné ceny za nákup m ² v Žilině.....	35
Graf č. 30 Průměrné ceny za nákup m ² v Vídni.....	36
Graf č. 31 Průměrné ceny za nákup m v Grazu.....	37
Graf č. 32 Průměrné ceny za nákup m ² v Moskvě.....	37
Graf č. 33 Průměrné ceny za nákup m ² v Jekaterinburgu.....	38
Graf č. 34 Průměrné ceny za nákup m ² v Iževsku.....	39
Graf č. 35 Průměrné ceny za nákup m ² v Astaně.....	40
Graf č. 36 Průměrné ceny za nákup m ² v Shymkentu.....	41
Graf. č. 37 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem.....	47
Graf. č.38 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem.....	48
Graf. č.39 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem.....	49
Graf. č.40 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem.....	50
Graf. č.41 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem.....	51
Graf. č.42 Průměrná měsíční mzda a průměrný měsíční nájem.....	53

14. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 Výběr porovnávaných bytů