

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Teze bakalářské práce

**Komparace situace na trhu s byty v Ústeckém kraji
a v Praze**

Vypracoval: Lukáš Kučaba

Vedoucí práce: doc. Ing. Marie Prášilová, CSc.

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Bakalářská práce se zabývá analýzou vývoje trhu s byty v Hlavním městě Praha a v Ústeckém kraji. Na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 jsou charakterizovány bytové fondy obou krajů. Práce pomocí elementárních charakteristik časových řad analyzuje vývoj počtu zahájených a dokončených bytů s ohledem na jejich zastoupení v bytových, rodinných a ostatních domech v období 2000 - 2014. Dále věnuje pozornost průměrným kupním cenám v letech 2000 - 2013 a pomocí nalezeného trendu se snaží předpovědět budoucí vývoj cen. Závěrem porovnává oba regiony a snaží se vysvětlit příčiny odlišnosti jednotlivých trhů.

Klíčová slova

bydlení, byt, bytová politika, bytový fond, byty dokončené, byty rozestavěné, byty zahájené, časové řady, dotace, financování bydlení, indexní analýza, nájemné, rezidenční trh, statistická analýza, vlastnictví

Cíl práce

Cílem bakalářské práce je porovnání relevantních ukazatelů dosavadní situace na trhu s byty v Ústeckém a Hlavním městě Praha. Závěrem jsou shrnuty odlišnosti jednotlivých trhů a jejich pravděpodobné příčiny.

Metodika

Hlavním zdrojem dat je Český statistický úřad a výsledky Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Získané databáze jsou analyzovány statistickými metodami z oblasti časových řad. K některým výpočtům je použit statistický program IBM SPSS Statistics 22.

Závěry

Pražský bytový fond se od bytového fondu Ústeckého kraje výrazně liší. Výstavbu zde v posledních patnácti letech tvoří zejména bytové domy, kdežto v Ústeckém kraji se nejvíce staví domy rodinné.

Počet zahájených bytů měl v obou regionech od roku 2000 rostoucí tendenci, která byla zapříčiněna snižováním úrokových sazeb. Náhle si mohlo čím dál více lidí dovolit postavit vlastní bydlení. Rozvoj výstavby zarazila až světová ekonomická krize v roce 2008. Prahu, jakožto centrum české ekonomiky, krize ovlivnila razantněji. Počet zahájených bytů klesal od roku 2008 v Praze strměji, oproti ústeckému regionu, kde byl průběh pozvolnější. Na druhé straně se Praha od krize oprostila již roku 2010 a její bytová výstavba se zase začala pozvolna zvyšovat,

zatímco v Ústeckém kraji se vývoj pozvolna prohluboval až do roku 2013, kdy se tendence obrátila.

Dokončené byty úzce souvisí s byty zahájenými. To je spojeno s poklesem jejich vývoje o něco později, než tomu bylo u bytů zahájených, neboť se zmenšováním bytové výstavby začal zmenšovat i počet bytů rozestavěných, které by se mohly později dokončit. V roce 2007 bylo schváleno zvýšení daně z přidané hodnoty platné od roku 2008, což vedlo k nárůstu dokončených bytů ještě před onou změnou. Tento nárůst lze pozorovat v Praze, ale také v Ústeckém kraji, i když zde už není tak razantní.

Zajímavé je srovnání tržních cen obou regionů. Jedná se o oba hraniční extrémy českých průměrných cen. Zatímco v Praze je cena bytu se zbytkem republiky nesrovnatelná, Ústecký kraj se v otázce cen bytů potácí na posledním místě. Ve vývoji průměrných cen se samozřejmě také promítla ekonomická krize. Dopad na oba regiony se zase o něco liší. Praha pocítila pokles cen již roku 2008, kdežto v Ústeckém kraji se snížily o rok později a pokles zde neměl tak razantní průběh.

Je pozoruhodné, že vzhledem k provedeným prognózám cen skrze vhodné trendové funkce se předpokládá jejich soustavné klesání, a to až do roku 2020. V Praze má vývoj paradoxně nejprudší průběh. Vzhledem ke znovu se zvyšující bytové výstavbě je stále se snižující cena zářející a myslím, že se s takovýmto poklesem zejména v Praze nedá počítat. Může to být zapříčiněno údaji z let 2011 - 2013, které byly pouze předběžné a nikoliv finální, nebo nedostatečným rozsahem časové řady.

Situace na trhu s byty v obou regionech odráží jejich sociálně-ekonomickou situaci. Praha, jakožto centrum ekonomiky, oplývá nejnižší mírou nezaměstnanosti, která do města láká čím dál tím více lidí, s tím souvisí vysoké ceny za bydlení a významná bytová výstavba. Ústecký kraj je pravým opakem, najdeme zde trvale nejnižší nezaměstnanost spolu s nejnižšími cenami za bydlení, které však díky nezaměstnanosti nelákají nové přistěhovalce a tím pádem ani investory.

Nízké ceny bytů v Ústeckém kraji jsou mimo jiné způsobeny privatizací obecních bytových fondů, která probíhala rychleji než tomu bylo v Praze. Privatizace zde výrazně snížila tržní cenu bydlení, neboť se zde nachází víceméně homogenní bytový fond. Lidé, kteří získali levné byty neměli zájem o nové a významný počet nových přistěhovalců do kraje byl, díky vysoké nezaměstnanosti, nemyslitelný. Developeři tak přirozeně neměli zájem na bytové výstavbě. Naproti tomu privatizace obecního fondu v Praze víceméně neovlivnila tržní ceny, protože bytový fond je zde různorodý. Developeři tak mohli nadále realizovat své projekty, protože zájem o ně vlivem privatizace neupadal.

Seznam vybraných použitých zdrojů:

[1] LUX, Martin. Bydlení věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Praha: Slon, 2002, 287 s. ISBN 80-864-2912-1.

[2] POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 8086929035.

[3] NOVÁKOVÁ, Helena. Abeceda bydlení. 1. vyd. Praha: Polygon, 1996, 351 s. ISBN 80-859-6726-X

[4] KRUGMAN, Paul R. Návrat ekonomické krize. Praha: Vyšehrad, 2009, 168 s. ISBN 978-80-7021-984-3.

[5] HENDL, Jan. Přehled statistických metod: analýza a metaanalýza dat. Praha: Portál, 2009, 695 s. ISBN 978-80-7367-482-3.