

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Bakalářská 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

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra statistiky

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Kučaba Lukáš

Podnikání a administrativa

Název práce

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

Anglický název

Accommodation market situation comparison in Ústecký Region and Prague

Cíle práce

Cílem práce je statistické porovnání relevantních ukazatelů dosavadní situace na trhu s byty v Ústeckém kraji a Hlavním městě Praha. Práce bude zaměřena na strukturu bytové výstavby ve zmiňovaných krajích, jejich cenové srovnání a zastoupení bytů v bytových a rodinných domech. Pozornost bude též věnována cenové mapě a ekonomickým a sociálním souvislostem, které způsobují nerovnoměrnosti mezi kraji. Výsledky analýz umožní formulace návrhů a doporučení na zlepšení stávající situace. Práce bude vycházet z dat ČSÚ, z krajských ročenek a dat zjištěných od developerů bytových projektů.

Metodika

Získaná databáze bude analyzována statistickými metodami z oblasti časových řad a indexní analýzy.

Harmonogram zpracování

Studium odborné literatury a odborných textů: 03/2014-09/2014

Předložení konečné podoby literární rešerše: 10/2014

Sběr a zpracování dat: 08/2014-01/2015

Předložení konečné podoby bakalářské práce: 02/2015

Rozsah textové části

30-50 stran

Klíčová slova

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

Doporučené zdroje informací

ARLT, Josef a Markéta ARLTOVÁ. Ekonomické časové řady. Praha: Professional Publishing, 2009, 290 s. ISBN 978-808-6946-856.

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

KOSTELECKÝ, Tomáš. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: SLON, 2011, 229 s. ISBN 978-807-3302-054.

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

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.

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

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, 200 s. ISBN 80-903-8130-8.

ŠTĚDRONĚ, Bohumír. Prognostické metody a jejich aplikace. Praha: C. H. Beck, 2012, 197 s. ISBN 978-80-7179-174-4.

TURNER, Adair. Economics after the crisis: objectives and means. S.l.: Mit Press, 2013, 128 s. ISBN 978-026-2525-169.

Další literatura bude doporučena v průběhu zpracování bakalářského úkolu.

Vedoucí práce

Prášilová Marie, doc. Ing., CSc.

Termín odevzdání

březen 2015

Elektronicky schváleno dne 15.10.2014

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11.11.2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan fakulty

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci „Komparace situace na trhu s byty v Ústeckém kraji a v Praze“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucí bakalářské práce, s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 10.3.2015

.....

Lukáš Kučaba

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za odborné vedení, cenné rady a čas věnovaný této práci.

Komparace situace na trhu s byty v Ústeckém kraji a 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

Accommodation market situation comparison in Ústecký Region and Prague

Summary

The thesis deals with development analysis of accommodation market in capital city Prague and Ústecký region. First part describes both regions and their housing resources, description is based on SLDB 2011. The work analyzes development of started-up and finished flats and their placement in different houses from 2000 to 2014. Attention is also paid to average market prices progress from 2000 to 2013 and its forecast. The conclusion compares both regions and attempts to formulate causes of their accommodation market disparity.

Key words

housing, flat, housing policy, housing resources, finished flats, flats under construction, started-up flats, time series, subsidy, housing finance, index analysis, rent, residence market, statistical analysis, ownership

OBSAH

1. Úvod	10
2. Cíl práce a metodika.....	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika	11
2.2.1 Časové řady.....	11
3. Literární rešerše.....	15
3.1 Základní pojmy	15
3.2 Oceňování bydlení	16
3.2.1 Tržní oceňování nemovitostí	17
3.2.2 Administrativní oceňování nemovitostí.....	18
3.3 Trh s byty	18
3.4 Formy bydlení podle vlastnictví.....	19
3.4.1 Vlastnické bydlení	19
3.4.2 Nájemní bydlení.....	20
3.5 Bytová politika	20
3.5.1 Typy bytové politiky.....	21
3.5.2 Cíle bytové politiky	23
3.5.3 Zdroje financování bydlení.....	23
3.5.4 Nástroje bytové politiky.....	24
3.5.5 Vývoj bytové politiky v ČR.....	25
3.5.6 Programy pro rozvoj bydlení v České republice	27
4. Charakteristika regionů z hlediska řešené problematiky	29
4.1 Hlavní město Praha	29
4.1.1 Bytový fond Hlavního města Praha.....	30

4.2	Ústecký kraj	31
4.2.1	Bytový fond Ústeckého kraje	32
5.	Analýza dosažených výsledků.....	34
5.1	Analýza bytové výstavby v letech 2000 - 2014	34
5.1.1	Zahájené byty v Praze.....	34
5.1.2	Dokončené byty v Praze	36
5.1.3	Zahájené byty v Ústeckém kraji	38
5.1.4	Dokončené byty v Ústeckém kraji.....	40
5.2	Průměrné kupní ceny bytů za v letech 2000 - 2013	42
5.2.1	Průměrné kupní ceny v Praze	42
5.2.2	Průměrné kupní ceny v Ústeckém kraji	44
5.2.3	Prognóza budoucího vývoje průměrných kupních cen.....	45
5.2.4	Zhodnocení výsledků.....	47
6.	Závěr	49
7.	Seznam použitých zdrojů	51
8.	Přílohy.....	53

1. Úvod

Bydlení je už od počátku lidstva nedílnou součástí života každého z nás. Existují různé formy bydlení, mezi kterými si můžeme vybrat. Jednu věc mají však společnou, utvářejí nám domov, který uspokojuje naše základní potřeby. Díky domovu lidé nabývají pocitu bezpečí a jistoty. Uspokojování těchto základních potřeb vytváří dobré podmínky pro dosažení potřeb vyšších. Domov nám poskytuje střechu nad hlavou, soukromí od okolního prostředí a výrazně určuje kvalitu života.

Bydlení a volba jeho formy ovlivňuje sociální a ekonomické postavení člověka, řadí ho do určité sociální skupiny, která má podobný životní styl. Úzce souvisí s kulturou, tradicemi a obyčejí daného národa. Různé kultury mají různá specifika obydlí. Úroveň kvality bydlení reflektuje kulturní, sociální a ekonomický stav společnosti.

V roce 1989 byl v České republice zrušen administrativní přidělový systém bydlení, díky kterému do tohoto roku občané získávali byty od státu. Česká republika přešla od centrálně plánované ekonomiky k tržnímu hospodářství. Tím vznikla starost každého občana obstarávat si bydlení sám.

U většiny obyvatel se staly výdaje na bydlení hlavní životní investicí. Výběr způsobu nabytí bydlení se tak stává velice důležitým životním rozhodnutím. Pro rozložení finanční zátěže existuje na trhu několik finančních produktů. Jedná se především o hypoteční úvěry. Člověk však musí počítat s dlouhodobým splácením, které představuje výraznou odpovědnost.

Někteří lidé si však kvůli různým důvodům nejsou schopni zajistit bydlení sami. Zejména takto sociálně slabší občany podporuje v oblasti bydlení stát, který intervencemi ovlivňuje trh s byty. Státní zásahy na trhu s byty formuluje bytová politika, jejímž hlavním cílem by mělo být dostupné adekvátní bydlení pro všechny skupiny obyvatel.

2. Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je porovnání relevantních ukazatelů dosavadní situace na trhu s byty v Ústeckém a Hlavním městě Praha. Bude provedena analýza vývoje počtu zahájených a dokončených bytů s ohledem na jejich zastoupení v bytových a rodinných domech v letech 2000 - 2014. Pozornost bude dále věnována průměrným kupním cenám bytů, jejich vývoj z období 2000 - 2013 bude analyzován a vysvětlen pomocí příslušných trendových funkcí, pomocí kterých bude předpovězen budoucí vývoj obou trhů. Závěrem budou shrnuty odlišnosti jednotlivých trhů a jejich pravděpodobné příčiny.

2.2 Metodika

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

2.2.1 Časové řady

Časová řada je posloupnost hodnot určitého statistického znaku uspořádaných z hlediska času ve směru od minulosti k přítomnosti. Jednotlivé hodnoty jsou vztaženy k určitému časovému bodu nebo časovému intervalu. Analýza časový řad slouží k jejich popisu, naleznutí trendu a případně k prognóze do budoucna.

Elementární charakteristiky časových řad

Základní charakteristiky časových řad slouží spolu s grafy pro rychlou orientační představu o jejich charakteru. Mezi tyto charakteristiky patří první a druhá diference, tempo růstu, průměrné tempo růstu a bazický index. Pomocí těchto charakteristik lze

nalézt například určitou periodicitu vývojových změn či dlouhodobou tendenci v průběhu řady.

a) První diference

$$dy_t = y_t - y_{t-1} \quad t = 2, 3, \dots, n$$

Jedná se o rozdíl hodnoty znaku v čase t a v čase $t-1$. Popisuje přírůstek či úbytek hodnoty znaku vůči předcházejícímu období, charakterizuje tedy rychlost změn.

b) Druhá diference

$$d^2y_t = dy_t - dy_{t-1} \quad t = 3, 4, \dots, n$$

Jedná se o diference prvních diferencí, popisují absolutní zrychlení nebo zpomalení vývoje časové řady.

c) Tempo růstu (řetězové indexy)

$$k_t = y_t / y_{t-1} \quad t = 2, 3, \dots, n$$

Je vyjádřeno poměrem mezi sousedícími hodnotami časové řady, vyjadřuje se v procentech. Udává, o kolik procent se zvýšila, nebo snížila hodnota znaku oproti předcházejícímu období.

d) Bazický index

$$BI = y_t / y_0 \quad t = 2, 3, \dots, n$$

Popisuje změny hodnot vzhledem k základnímu období.

Dekompozice časových řad

Modely časových řad vycházejí z dekompozice jejich systematických složek. Jedná se o trendovou, sezónní, cyklickou a náhodnou složku. Přítomnost všech složek ovšem není podmínkou.

a) Trendová složka (T_t)

Zachycuje dlouhodobý růst nebo pokles v chování časové řady. Jde o zachycení dlouhodobé tendence, která lze popsat matematickou funkcí.

b) Sezónní složka (S_t)

Popisuje periodické změny v časové řadě, tedy odchylku od dlouhodobé tendence opakující se s periodicitou maximálně jednoho roku.

c) Cyklická složka (C_t)

Představuje dlouhodobé kolísání kolem trendové funkce s pravidelností delší než jeden rok. Je tedy velmi složité ji vysledovat a popsat.

d) Náhodná složka (e_t)

Jedná se o nesystematickou složku tvořenou náhodnými výkyvy. Získáme jí po vyloučení trendové, sezónní a cyklické složky.

Model časové řady může mít dvě formy:

Aditivní model, kde se jednotlivé složky sčítají. $Y_t = T_t + S_t + C_t + e_t$.

Multiplikativní model, kde složky násobíme. $Y_t = T_t \cdot S_t \cdot C_t \cdot e_t$

Vyjádření trendové složky časové řady

K vyjádření trendu časové řady slouží metody, které se snaží přirovnat řadu k určité matematické funkci. Nejjednodušší metodou je vizuální odvození funkce z grafu, které však může být značně subjektivní. Další metodou je metoda nejmenších čtverců, která hledá minimální součet čtverců odchylek od vyrovnaných hodnot. Mezi různými funkcemi se volí na základě **indexu korelace I**, nevhodnější matematickou funkcí se stává ta s nejvyšším indexem korelace. **Index determinace I^2** nám pak udává, z kolika procent lze vývoj vysvětlit pomocí nalezeného modelu.

Mezi nejčastěji používané funkce patří:

lineární	$T_t = \beta_0 + \beta_1 t$	$t = 1, 2, \dots, n$
kvadratická	$T_t = \beta_0 + \beta_1 t + \beta_2 t^2$	$t = 1, 2, \dots, n$
exponenciální	$T_t = \beta_0 \beta_1^t$	$t = 1, 2, \dots, n$
logaritmická	$T_t = \beta_0 + \beta_1 \ln t$	$t = 1, 2, \dots, n$

Prognóza budoucího vývoje

Prognóza se zakládá na předpokladu uchování současných zákonitostí časové řady do budoucna. Provádíme dva typy předpovědí:

a) Bodový odhad

Předpokládanou hodnotu získáme dosazením $t+1$ do trendové funkce. Získáme tak vlastně budoucí vyrovnanou hodnotu trendu.

b) Intervalový odhad

Získáme ho na základě náhodného výběru s předem danou pravděpodobností. Budoucí hodnota se tedy s určitou pravděpodobností nachází v získaném intervalu.

3. Literární rešerše

3.1 Základní pojmy

Bydlení

V České republice oficiální definice pojmu bydlení neexistuje. Jedná se o termín používaný pro popis bydlení všeobecně, často jím popisujeme bytový fond. Bydlení má pro člověka zásadní význam, každému člověku totiž poskytuje domov. Mít domov je jednou ze základních lidských potřeb. Přináší pocity stability, osobní svobody, jistoty i prostor pro seberealizaci. Bydlení nejen, že tvoří základní podmínky pro život, ale současně jeho kvalita a úroveň reflektuje kulturní, sociální a ekonomický stav celé společnosti. [6]

Byt

Pojem byt se na rozdíl od pojmu bydlení vztahuje na konkrétní fyzickou bytovou jednotku. Byt je místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor, jsou součástí domu a jsou určeny k bydlení. Samostatný byt by měl mít vlastní vstup a měl by být obyvatelný nezávisle na prostorách a místnostech vně bytu. S ohledem na stadium bytové výstavby lze byty rozdělit na dokončené, zahájené a rozestavěné. [13]

Zahájené byty

Byty zahájené jsou byty v domech, jejichž výstavba byla ve sledovaném období zahájena. Nezáleží na tom, zda byl byt v daném období dokončen, či nikoliv. Za dům je považován rodinný dům, bytový dům, nástavba, vestavba nebo přístavba k oběma uvedeným domům, dům s pečovatelskou službou a domov-penzion. [17]

Dokončené byty

Byty dokončené jsou byty, kterým byl do konce sledovaného období vydán souhlas s užíváním bytu neboli kolaudační rozhodnutí. Z toho vyplývá, že v jednom období může být byt zahájený zároveň dokončeným. [17]

Rozestavěné byty

Byty rozestavěné jsou byty, jejichž výstavba nebyla do konce sledovaného období dokončena, bez ohledu na to, zda v tomto období byla zahájena či nikoliv. [17]

Obytná místnost

Byt tvoří jednotlivé obytné místnosti. Obytnou místnost je část bytu, která je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň musí mít plochu nejméně 12 m², přímé denní osvětlení, větrání a vytápění s možností regulace. Pokud je byt tvořen jen jednou obytnou místností, musí mít plochu nejméně 16 m². [16]

Bytový dům

Bytový dům je stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

Rodinný dům

Rodinný dům je definován obdobně jako bytový dům. Avšak oproti domu bytovému se zde mohou nacházet nanejvýš tři samostatné byty. Rodinnému domu náleží nanejvýše dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Bytový fond

Bytovým fondem se myslí souhrn všech stálých bytů bez ohledu na jejich obsazení. Nezahrnuje mobilní bytové jednotky, improvizované jednotky a jednotky, jež nejsou určeny k obývání lidmi. Bytový fond se zvyšuje novou výstavbou, rekonstrukcí či přestavbou, tedy veškerou činností, při které vznikají nové byty.

3.2 Oceňování bydlení

Nemovitosti se dají oceňovat dvěma způsoby. Při volbě oceňování závisí na budoucím užití této hodnoty. Prvním způsobem je oceňování tržní cenou, tedy cenou, která určuje tržní hodnotu nemovitosti. Druhý způsob slouží zejména pro daňové účely a nazývá se administrativní. Obě dvě ceny se u jedné nemovitosti mohou výrazně lišit.

3.2.1 Tržní oceňování nemovitostí

Tržní cena (někdy nazývaná též jako cena obvyklá) je dána dohodou mezi kupujícím a prodávajícím, je tedy ovlivněna poptávkou a nabídkou. Vychází ze skutečného stavu nemovitosti a poměrech na daném trhu. Určení tržní hodnoty požaduje dobré znalosti vlastností dané nemovitosti a výbornou orientaci na daném trhu. Tržní cenu nemovitostí určuje celá řada skutečností, mezi které patří lokalita, aktuální stav, stáří, velikost, design, dostupnost občanské vybavenosti apod.

Průměrná tržní cena nemovitostí se v České republice po roce 1989 soustavně zvyšovala. Nemovitosti se tím pádem stávaly vhodnou investicí mnohých developerů. Ceny rostly až do roku 2009, kdy se tento růst zastavil vlivem finanční krize a hodnota nemovitostí začala klesat.

Existují tři základní přístupy při tvorbě tržní ceny, jedná se o porovnávací, nákladový a výnosový. V praxi se nejvíce používá kombinace těchto tří způsobů a provádí ji zkušení realitní makléři. [11]

Porovnávací způsob

Vzhledem k podobným nemovitostem v okolí se dá předpokládat, že se podobnost objeví i v tržní ceně. Avšak zřídka se dají nalézt dvě a více opravdu shodných staveb se shodnými vlastnostmi. Proto je tento způsob spíše doplňující.

Nákladový způsob

Vychází z celkového součtu nákladů na nemovitost vydaných do aktuálního data. Zahrnuje veškeré přímé i nepřímé náklady. Jedná se o nejobjektivnější metodu oceňování. Při obchodování s takto vytvořenou cenou nelze prodělat.

Výnosový způsob

Metoda předpokládající určitý výnos z nabyté nemovitosti, který by měl pokrýt alespoň provozní náklady objektu. Výnos představuje především nájemné, popřípadě nabízené reklamní plochy. [11,22]

3.2.2 Administrativní oceňování nemovitostí

Stanovení administrativní ceny (někdy nazývaná jako cena úřední či zjištěná) nemovitostí vychází z vyhlášky č. 441/2013 Sb., Ministerstva financí k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Administrativní cena je vždy objektivní, jelikož slouží pro daňové účely, vyrovnání spoluvlastnictví atd.

Výpočet ceny je určen podle druhu stavby a jejího účelu užití. Výsledkem výpočtů je znalecký posudek. Vyhotovuje jej soudní znalec či odborný odhadce. Znalci jsou zapsáni v seznamu znalců na krajském úřadě, vydávají posudky jak pro státní sféru, tak pro veřejný sektor. Naproti tomu odborný odhadce provádí odhady na základě koncesované živnosti pouze pro potřeby občanů, firem a bankovních domů. Většinou slouží pro určení hodnoty zástavy při poskytování hypotečního úvěru. [11]

Cenové mapy

Cenové mapy pomáhají k lepší orientaci na trhu s bydlením. Obsahují orientační ceny pro prodej či pronájem nemovitostí a jsou dostupné online. V minulosti mapy vyhotovoval Státní fond rozvoje bydlení, aby zlepšil podmínky pro přechod z regulovaného nájemného na neregulované, což se podařilo. Nyní mapy vytváří a průběžně aktualizuje Asociace realitních kanceláří ČR. [18]

3.3 Trh s byty

Jako na každém trhu, tak i na trhu s byty působí poptávka a nabídka, jejichž vzájemným působením by se trh měl samostatně regulovat. Fungování trhu s byty je specifické, jelikož byty mají velice specifické vlastnosti. Na straně nabídky zde vystupují prodávající usilující o zisk, ze kterého budou mít určitý užitek. Na straně poptávky vystupují kupující, respektive jednotlivé domácnosti, kterým plyne užitek skrze podnikatelské činnosti či vlastní využití k bydlení. Trh s byty se dělí na dva samostatné trhy, a sice trh s nájemným bydlením a trh s vlastnickým bydlením.

Byt je velice specifický a unikátní statek, který nelze ničím nahradit. Proti ostatním statkům je bytová jednotka fixována v prostoru. Byt proto není možné přenést

na jiné místo. Je s ním tedy úzce spojena lokalita ve které se nachází, tudíž i dostupnost a kvalita nabízených služeb v dané oblasti. Každá nemovitost je navíc úzce spjata s jejím pozemkem, to bydlení limituje ještě více, neboť počet pozemků je omezený a nelze vytvořit nové. Jednotlivé byty se navzájem liší v mnoha vlastnostech, jedná se tedy o velice heterogenní statky. Bydlení je také považováno za dlouhodobě trvanlivé zboží, jelikož někteří lidé prožijí celý svůj život v jednom obydlí nebo jich vystřídají velice málo.

Strana poptávky se na trhu s byty nejdříve musí rozhodnout, zda se zaměří na trh s vlastnickým, či na trh s nájemním bydlením. Toto rozhodnutí, jakož i poptávka sama o sobě, je výrazně ovlivňováno demografickými souvislostmi, finančními faktory, ale také politikou státu.

Nabídka na trhu s byty je vzhledem k nabízenému statku ovlivňována jeho specifičností. Tedy svázaností v prostoru a velkou odlišností jednotlivých statků. Významnou roli zde však hraje i bytová politika a doba výstavby bytů. [6]

3.4 Formy bydlení podle vlastnictví

Formy bydlení lze dělit z hlediska právního způsobu jejich užívání na vlastnické či nájemní. Rozhodnutí o formě bydlení je u většiny občanů důležitou životní otázkou.

3.4.1 Vlastnické bydlení

Osobní vlastnictví

Uživatelé a vlastníky je jedna totožná osoba. Tato forma vyžaduje vysokou investici, často se kvůli ní lidé zadlužují na dlouhá léta skrze finanční produkty, což u mnohých představuje snížení disponibilního důchodu na několik let dopředu a také výraznou odpovědnost, která vyplývá z ručení. Na druhou stranu se jedná o bezpečnější a jistější formu než nájemní bydlení.

Družstevní vlastnictví

Vlastníkem domu je družstvo, které jednotlivé byty pronajímá svým členům, ti platí nájemné, které se skládá z nákladů na správu, opravy a údržbu objektu. Členové tak nevlastní své byty přímo, nýbrž jako členský podíl v družstvu, se kterým se pojí právo na nájem bytu. V případě prodeje prodává člen pouze členské právo. [6,21]

3.4.2 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je volbou pro ty jedince, kteří nedisponují dostatečným finančním obnosem pro pořízení vlastního bydlení, nebo pro jedince, kteří zvážili náklady obětované koupi vlastního bydlení jako neefektivní a zbytečné vzhledem k různým možnostem výhodnější investice a dosažení zisku.

Nájemní bydlení vzniká na základě nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, kterým vznikají určitá práva a povinnosti. Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci byt k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájem. Nájemce je tedy uživatelem a pronajímatel vlastníkem objektu. [13]

Pojem nájem bývá často mylně zaměňován za pojem podnájem. Podnájemem se rozumí jakási další úroveň nájmu, kdy nájemce na základě smlouvy přenechává věc k dočasnému užívání podnájemci. Nájemce musí mít písemný souhlas od pronajímatele bytu, aby mohl přenechat objekt k užívání třetí osobě. Podnájemce však nemá totožná práva s nájemcem, který je mnohem lépe chráněn zákonem. Podnájemce může být například vypovězen z bytu bez udání důvodu. [12,19]

3.5 Bytová politika

Bydlení má v rámci společnosti veliký význam, ovlivňuje nejen její sociální ale i kulturní a ekonomický rozvoj. Z toho vyplývají důvody státních zásahů na trhu s bydlením, neboť by každý stát měl usilovat o blahobyt pro své občany. Nejen rovnováhu společnosti, ale i její rozvoj lze zajistit všem obyvatelům pouze tehdy, bude-li pro všechny sociální skupiny dostupné adekvátní bydlení. Právě dostupnost bydlení

pro všechny vrstvy obyvatelstva bývá hlavním cílem těchto státních zásahů. V České republice je ústředním orgánem bytové politiky Ministerstvo pro místní rozvoj.

Dalším důvodem intervence státu na trhu s bydlením může být například ochrana občanů před důsledky úpadku ekonomiky či zvyšování atraktivity regionu s cílem nalákat podnikatele.

Tyto zásahy formuje právě bytová politika daného státu, která je označována jako činnost, v rámci níž příslušný orgán využívá právní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů. Hlavním úkolem státu v oblasti bydlení je formulace bytové politiky s jasnými cíli a zajištění nezbytných nástrojů pro její realizaci. Ovšem nelze zaručit, že zapojení státu do oblasti bydlení přinese pouze pozitivní výsledky. [3,6]

3.5.1 Typy bytové politiky

Bytové politiky jsou v rámci jednotlivých zemí velice specifické, jelikož je bydlení v různých zemích ovlivňováno odlišnými faktory, jako jsou například tradice, zvyklosti a zkušenosti atd.

Kritériem pro posuzování typu bytové politiky může být míra intervence státu na trhu s bydlením neboli komplexnost. Dle tohoto metru můžeme rozdělit bytové politiky na dvě skupiny. První se nazývá bytová politika komplexní, stát se v této politice široce angažuje na trhu a ovlivňuje víceméně všechny sociální vrstvy obyvatelstva. Druhou skupinou je doplňková bytová politika, která se naopak spoléhá na tržní mechanismy a stát podporuje zejména sociálně slabší občany a to adresně.

Bytovou politiku můžeme také rozlišovat na základě druhu sociálního státu. Druhy sociálních států se rozdělují vzhledem k vnímání a respektování sociální spravedlnosti. Na těchto modelech lze odvodit čtyři základní typy evropské bytové politiky.

Sociálně demokratický model

Typ bytové politiky postavený na sociálně demokratickém modelu spočívá v celospolečenské solidaritě. Bydlení je zajišťováno především z veřejných zdrojů. Bytová politika podporuje rovný přístup ke všem občanům, vyrovnává šance jednotlivců na bydlení. Je však z dlouhodobého hlediska neudržitelná a ekonomicky neefektivní. Tento režim užívají zejména severské státy.

Korporativistický model

Druhý typ, který je odvozen od pracovní výkonového neboli korporativistického modelu, spočívá ve vlastní účasti občanů při obstarávání bydlení. Je založený na pracovní aktivitě jedince a jeho příjmech, díky kterým si dokáže zajistit bydlení svými soukromými finančními prostředky. I zde se však vyskytují sociálně slabší občané, kteří si nejsou schopni zajistit bydlení vlastními prostředky. Proto zde stále existuje, byť už ne v takové míře, určitá státní intervence, jejímž smyslem je podpora ve složitých životních obdobích. Tento model je typickým v Německu, Francii a Rakousku.

Liberální model

Třetí typ, ve kterém se odrážejí liberální myšlenky sociálního státu, je charakteristický osobní soběstačností. Odpovědnost zajištění bydlení zde přechází na jednotlivce, proto tak některým jedincům hrozí, že si nebudou schopni obstarat bydlení. V tu chvíli přichází na řadu stát, který pomáhá adresně jen těm, co to opravdu potřebují. Takto se stát chová ve Velké Británii, Kanadě či USA.

Rudimentální model

Na základě rudimentálního modelu se formuje extrémní typ bytové politiky, kdy stát poskytuje výrazně malou podporu v oblasti bydlení. Veškeré starosti s bydlením jsou ponechány na občanech. Mezi takovéto státy se řadí Portugalsko či Řecko. [6]

3.5.2 Cíle bytové politiky

Při vytváření bytové politiky je nejdůležitější formulovat jasné cíle a vybrat nástroje, jejichž užitím daných cílů stát jednoznačně dosáhne. Čím konkrétněji a detailněji jsou určeny cíle, tím snáze se vybírají nástroje bytové politiky. Definování cílů však není jednoduché, neboť jednotlivé cíle nemusí být slučitelné.

Základním cílem bytové politiky by mělo být dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů. Ovšem s různými zeměmi se mění i pohled na uspokojivé bydlení a cesta jeho dosažení. Uspokojivá úroveň bydlení je zajišťována především zvýšením jeho celkové a finanční dostupnosti.

V různých zemích mohou mít bytové politiky různé doplňkové cíle. Mezi nejčastěji se vyskytující patří např. zvýšení bytové výstavby a péče o současný bytový fond. [6, 20]

3.5.3 Zdroje financování bydlení

K realizaci cílů každé bytové politiky je potřeba dostatečný objem finančních prostředků. Zdroje financí vkládaných do oblasti bydlení můžeme rozdělit na vlastní, tržní a rozpočtové.

Vlastní zdroje

Jedná se o nejlevnější zdroje, jelikož se nacházejí v soukromém vlastnictví. Jsou to finanční prostředky jedince nebo instituce, které získali úsporou či prodejem svého majetku. Bydlení je však často velice nákladné, vlastní zdroje ve většině případů nestačí a musíme je doplnit o zdroje další.

Tržní zdroje

Na rozdíl od vlastních zdrojů, tržní zdroje získává subjekt na trhu. Tyto zdroje zabezpečují finanční prostředníci, jedná se o instituce, které přijímají vklady a poskytují úvěry. Zejména pro širokou dostupnost bydlení všem občanům je existence takovýchto

institucí nezbytná. Mezi tyto instituce se řadí hypoteční banky, komerční banky, spořitelny a stavební spořitelny.

Rozpočtové zdroje

Jak již napovídá název, jedná se o prostředky z rozpočtů (státní rozpočet, rozpočty krajů, rozpočty obcí) nebo státních fondů (např. Státní fond rozvoje bydlení). Pomocí rozpočtových zdrojů stát realizuje bytovou politiku formou přímých plateb a různých slev, které souhrnně nazýváme subvence. [6]

3.5.4 Nástroje bytové politiky

K dosažení vytyčených cílů bytové politiky zasahuje stát na trhu určitými nástroji, které se dají rozdělit do čtyř skupin.

Regulace

Regulace obecně znamená řídicí či usměrňující činnost, v bytové politice hovoříme zejména o regulaci nájemného. Usměrnjuje výši nájmu, který platí nájemník a na druhé straně omezuje zisk pronajímatele. Uplatňuje se především tehdy, když výše nájemného stoupne a domácnosti si ho nadále nemohou dovolit. Opatření probíhá zmrazením dosažené výše nájemného nebo zákazem jeho dalšího zvyšování.

Podpora výzkumu a poskytování informací

Skrze tento nástroj se stát snaží podpořit vzdělávání odborníků v oblasti bydlení a zlepšit informovanost domácností na trhu. Pomáhá tak snižovat dobu neobsazenosti bytů a snížit transakční náklady.

Posilování konkurence

Posilování konkurence státem znamená především aktivní zapojení obcí na straně nabídky na trhu s byty. Zásahy jsou prováděny poskytováním obecních pozemků či zapojení obecního bytového fondu s nízkým nájemným. Tato intervence bývá často brána jako nesolidní zásah státu do svobodného podnikání.

Subvencování

Nejznámějším nástrojem bytové politiky je finanční podpora bydlení z veřejných rozpočtů a státních fondů neboli subvence. Subvence je platba od vlády představující rozdíl mezi cenou, kterou jsou ochotni zaplatit spotřebitelé a cenou na úrovni mezních nákladů. Subvencování probíhá formou přímých plateb či různých slev.

Subvence a dotace jsou v České republice často zaměňované pojmy. Dotace je druhem subvence poskytována především pro státní instituce, subvence tedy zahrnuje dotace a je jí nadřazena.

Státní intervence na trhu bydlení je vždy směřována na podporu v oblasti nabídky nebo v oblasti poptávky. Skrze podporu nabídky pomáhá stát investorům a skrze podporu poptávky spotřebitelům. [6,20]

3.5.5 Vývoj bytové politiky v ČR

Administrativně přidělový systém

Do roku 1989 byla bytová politika v České republice řízena administrativně přidělovým systémem, který spočíval v plné státní podpoře občanů v oblasti bydlení. Stát zajišťoval nejen přidělování bytů, ale i zvyšování bytového fondu pomocí rozsáhlé panelové výstavby, která měla zajistit levné a rychlé bydlení. Vznikla tak panelová sídliště, která můžeme najít ve většině měst České republiky. Příděl bytů byl založen na pořadnících na základě určitých kritérií. Náklady na bydlení byli nízké a na celém území republiky jednotné. To v zásadě neodráželo nerovnoměrné zalidnění a odlišnou kvalitu vybavení jednotlivých bytů. Redistribuce nešla zříditi administrativně, neboť nájemci velkých nadstandardních bytů o výměnu zájem neměli. Bydlení v tuto dobu tak neodráželo měnící se poptávku.

Transformační proces

Po Sametové revoluci se Česká republika uchýlila k navrácení tržního hospodářství. To muselo být svázáno s cílevědomou a systematickou aktivitou státu, neboť nebylo možné očekávat, že se principy přidělového systému automaticky vytlačí

pouhým rozšiřováním trhu. Bylo nutné podporovat a zajišťovat fungování tržního mechanismu a zároveň chránit určité skupiny obyvatelstva před některými negativními sociálními dopady trhu.

Tyto změny měly v očích politiků různé pohledy. Panovaly zde politické neshody o koncepci bytové politiky, jejíž transformační proces díky různým pohledům probíhal v 90. letech výrazně pomalu. Odstranění prvků administrativně přidělového systému nebylo tudíž provázeno dostatečnými opatřeními bytové politiky.

Mezi klíčové prvky transformačního procesu lze zařadit restituce, bezúplatný převod bytového fondu obcím a privatizace. Významnou roli hrála také deregulace nájemného započatá v roce 1992.

Restituce

Restituce bytového fondu probíhala od roku 1991 a měla za úkol navracet státem zabavený majetek při splnění určitých podmínek původním majitelům, jejich dědicům nebo přímým příbuzným. Vztahovala se na majetek zabavený v období od února 1948 do ledna 1990. Noví majitelé měli zájem využívat bytové prostory co nejefektivněji, měnili je na nebytové prostory, nabízeli pronájem na volném trhu. Dosavadní nájemci však trvali na dodržení poskytnutých smluv na dobu neurčitou o regulovaném nájemném. Mezi nájemci a vlastníky proto vznikalo mnoho rozporů.

Bezúplatný převod bytového fondu obcím

Bezúplatný převod bytového fondu obcím spočíval v decentralizaci státní moci a vytvoření samosprávních celků. Spravování téměř celého bytového fondu se tak ocitlo v rukou jednotlivých obcí. Bytový fond je však svázán velkými náklady na jeho údržbu, správu a provoz. Nejen, že obce nedisponovaly potřebnými rozpočty, nebyly ani proškoleny, jak s bytovým fondem nakládat. Obce tak usilovaly o zprivatizování části svého bytového fondu. Tato privatizace byla v rámci státu různorodá, neboť ji uplatňovaly jednotlivé obce, kterým byla ponechána pravomoc.

Privatizace

Privatizace neboli převod veřejného majetku do soukromého vlastnictví započala již roku 1991. V České republice, na rozdíl od dalších států střední a východní Evropy, nebylo poskytováno bezprostřední právo nájemníkům na koupi obecního bytu. V současnosti díky tomu Česká republika disponuje poměrně velkým trhem s obecním nájemním bydlením. Privatizace probíhala především prostřednictvím obecních vyhlášek, které převáděly domy do vlastnictví právnických osob nebo družstev tvořených ze současných nájemníků. Důležitý byl také Zákon č. 728/1994 Sb. o vlastnictví bytů, který umožňoval převod bytů fyzickým osobám. [6]

3.5.6 Programy pro rozvoj bydlení v České republice

Tyto programy zabezpečuje Státní fond rozvoje bydlení, který podporu bydlení realizuje poskytováním nízkouročených úvěrů. Hospodaří nejen s vlastními penězi, nýbrž také rozděluje příspěvky z příslušných fondů Evropské unie. Mezi tyto programy patří:

Program 150

Podporuje mladé lidi do 36 let, mající vlastní nemovitost nebo spoluvlastnický podíl. Roční úroková míra činí 2% a doba splácení je 10 let. Úvěr slouží pro různé úpravy nemovitosti.

Program Jessica

Rozvíjí znevýhodněné městské zóny, je určen všem vlastníkům bytových domů. Nabízí délku splatnosti až 30 let, fixaci úroků po celou dobu splácení a možnost předběžného bezplatného splacení. Úvěry pokrývají až 90% výdajů rekonstrukce či modernizace.

Panel 2013+

Program je určen všem vlastníkům bytových domů bez rozdílu technologie výstavby. Je zaměřen zejména na komplexní opravy. Poskytuje roční úrokovou míru již od 0,75% a dobu splácení až 30 let.

Program Výstavby

Poskytuje úvěry pro výstavbu nájemních bytů vymezeným skupinám obyvatel. Lze použít i pro přestavbu nebytových prostorů na prostory bytové či pro rozdělení jednoho bytu na byty dva. Pro seniory, zdravotně či sociálně slabé je stanovena výše ročního úroku 2%, pro ostatní skupiny je pak 3,5%. Doba splácení lze nastavit až na 30 let.

Programy Pro obce

Tento program je určen pro opravu obecních bytových fondů. Obec může navíc poskytnout tento úvěr i svým občanům. Garantovaný úrok činí 3% ročně a maximální doba splácení je 10 let.

Program Živel

Poskytuje pomoc oblastem po živelných pohromách (vyhlášení krizového stavu, třetí stupeň povodňové aktivity). Délka splatnosti je 10 let a roční úroková sazba činí 1%.

Program Záruk

Podpora je realizována pomocí záruk za bankovní úvěry na výstavbu nájemních bytů. Poskytuje ručení až do 70% výše jistiny až na 40 let, za nízký roční poplatek do 0,6%. [25]

4. Charakteristika regionů z hlediska řešené problematiky

4.1 Hlavní město Praha

Hlavní město Praha leží na řece Vltavě uprostřed Středočeského kraje, je hlavním a zároveň největším městem České republiky. Zastává tak funkci přirozeného centra ekonomiky, politiky, kultury, vzdělávání a mezinárodních vztahů. Sídlí zde většina státních institucí, politických stran, finančních institucí a celá řada významných domácích i zahraničních firem.

Praha je statutárním městem, k 30.9.2014 má 1 252 202 obyvatel. Její katastrální rozloha činí 496 km², zaujímá tak pouze 0,63% území České republiky, ale žije tu téměř 12% všech obyvatel. Na 1 km² zde bydlí 2 524,6 obyvatel, což z Prahy činí nejhustěji zalidněné město v České republice.

Praha má postavení a pravomoci obce, ale zároveň i kraje dle 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. Je navíc správním centrem Středočeského kraje, ačkoli není jeho součástí. Metropole je členěna na 57 městských částí, které spravuje 22 správních obvodů s rozšířenými kompetencemi. Je složena ze 112 katastrálních území. Jednotlivé městské části se od sebe liší hustotou zalidnění, infrastrukturou, stupněm urbanizace a sociálně ekonomickými podmínkami pro život.

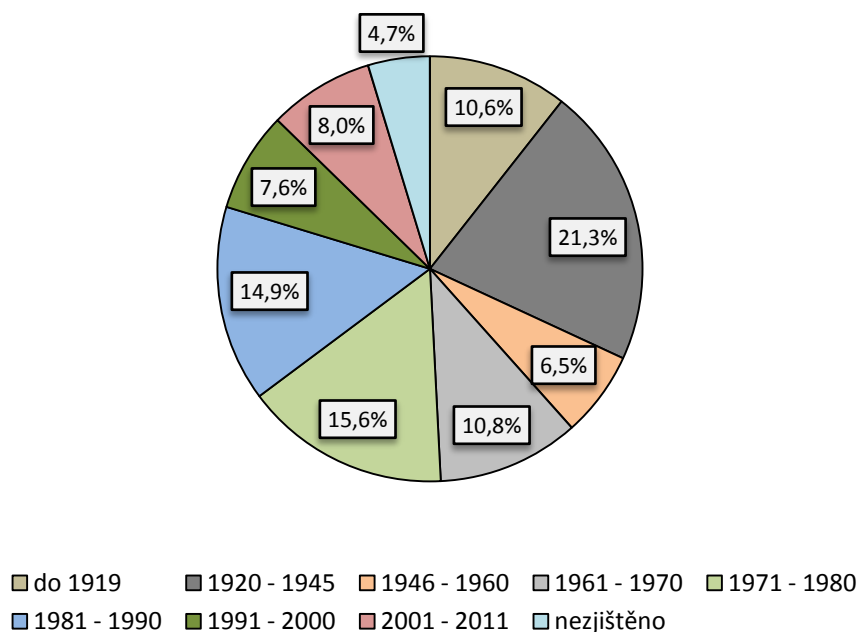
Hlavní město je nejbohatším regionem České republiky. Figuruje zde největší regionální trh práce, což se odráží v trvale nízké nezaměstnanosti, která činí k 31.12.2014 5%. Na trhu působí přes 500 tisíc ekonomických subjektů. Podíl těchto subjektů na tvorbě hrubého domácího produktu České republiky dosahoval v roce 2013 25%, hospodářství metropole je tak hlavním hnacím motorem české ekonomiky. Průměrná mzda obyvatele Prahy k třetímu čtvrtletí 2014 činila 32 627 Kč, oproti ostatním regionům převyšuje jako jediná celorepublikový průměr. [23]

4.1.1 Bytový fond Hlavního města Praha

Dle posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 (sčítání probíhá každých 10 let) čítal bytový fond v Praze na 587 832 bytových jednotek. Obydlené byty se na celkovém počtu podílely 92,2%, neobydlených bylo 45 664. Nejčastějším důvodem neobydlenosti bytu byla uváděna přestavba a následná změna uživatele. Převážná většina bytů se nacházela v bytových domech, přesněji 84,3%. Byty v rodinných domech zastupovaly 14,2% bytového fondu a 1% bytů se nacházelo v ostatních budovách. Vysoký podíl bytů v bytových domech odpovídá charakteru zástavby, který je typický pro velká města, neboť v jednom domě se nachází vyšší počet bytů.

Z celkového počtu 542 168 obydlých bytů bylo 24,8% ve vlastnictví fyzických osob, 28,7% ve spoluvlastnictví vlastníků, 17% vlastnila družstva a 12,1% bylo majetkem státu či města. Mezi právními důvody užívání bytu mělo nejvýznamnější postavení bydlení nájemní a sice 34%, což výrazně přesahovalo průměr České republiky, který činil 22,4%. Nadále byly zastoupeny byty v osobním vlastnictví a to 28,6%.

Graf č. 1 - Složení obydlých bytů dle období výstavby nebo rekonstrukce domu



Zdroj: ČSÚ, Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

Stáří pražského bytového fondu je znázorněno v grafu č. 1. Téměř třetina bytového fondu byla postavena do roku 1945, v celé republice se do tohoto roku vybudovalo pouze 22% současného fondu. Praha má tedy oproti zbytku České republiky relativně starší bytový fond, což je způsobeno především díky historickému centru.

V Praze byly nejvíce zastoupeny byty se čtyřmi obytnými místnostmi, rozložení bylo dáno zejména složením domů, ve kterých se byty nacházely. Na rozdíl od ostatních krajů zde převažovaly hlavně menší byty v bytových domech, na jeden byt zde připadalo 3,24 obytných místností. Průměrná obytná plocha v pražských bytech zaujímala 57,78 m². V jedné bytové jednotce zde průměrně bydlí 2,24 osob a na jednoho obyvatele zde připadá 31,6 m² obytné plochy. [17]

4.2 Ústecký kraj

Ústecký kraj leží na severozápadě České republiky. Sousedí s Libereckým, Středočeským, Plzeňským a Karlovarským krajem. Přírodní hranici se spolkovou republikou Německo, konkrétně Saskem, tvoří Krušné hory. Ve vnitrozemí se nalézají České středohoří, které je sopečného původu. Krajem protéká řeka Labe, která je velmi důležitá pro lodní dopravu a spojuje Českou republiku se Severním mořem.

Ústecký kraj je rozdělen do sedmi okresů (Most, Teplice, Děčín, Ústí nad Labem, Chomutov, Litoměřice a Louny). V roce 2003 zanikly okresní úřady a pro účely státní správy začaly sloužit správní obvody obcí s rozšířenou působností. Kromě okresních měst vykonávají rozšířenou působnost ještě tyto obce: Varnsdorf, Kadaň, Lovosice, Litvínov, Roudnice nad Labem, Bílina, Žatec, Podbořany a Rumburk. Největším městem a zároveň sídlem kraje je Ústí nad Labem. V kraji se dále nachází 354 obcí, z nichž je 59 označeno statutem města.

Kraj se rozléhá na 5 335 km², což je 6,8% z celkové rozlohy České republiky. K datu 12. 12. 2014 činní počet obyvatel 824 160 a představuje tak páté místo v ČR. Hustota obyvatel (155 obyvatel/km²) je také vyšší než celostátní průměr (133 obyvatel/km²). Zajímavostí je relativně mladé obyvatelstvo, průměrný věk je 40,6 let,

paradoxem je ale také nejvyšší úmrtnost v republice (10,8 zemřelých na 1 000 obyvatel).

Charakteristickým rysem kraje je těžký průmysl – těžba uhlí (Chomutovsko-mostecká hnědouhelná pánev), energetika (uhelné elektrárny Ledvice, Počerady, Tušimice a Prunéřov), chemický průmysl (Unipetrol Litvínov). Daří se tu ale také zemědělství v pěstování obilnin a řepky olejky (Litoměřice a Louny), velký význam má pěstování chmele na Žatecku.

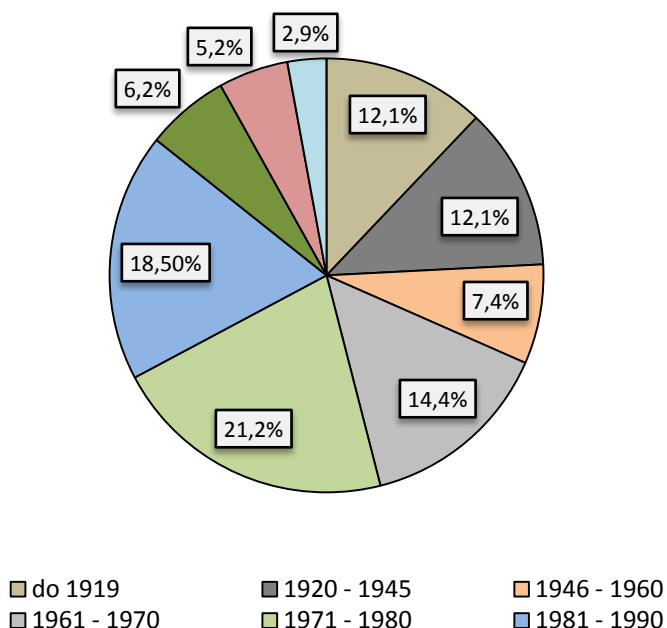
I přes zastoupení všech těchto odvětví má Ústecký kraj nejvyšší nezaměstnanost v České republice, která k 31.1.2015 činí 10,89%. Na hrubém domácím produktu České republiky se kraj v roce 2013 podílel 6%. K roku 2014 činila průměrná hrubá měsíční mzda 22 641 Kč, oproti republikovému průměru je nižší o 2 578 Kč. Na tamním trhu působí 176 415 ekonomických subjektů. [24]

4.2.1 Bytový fond Ústeckého kraje

Podle sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 se v Ústeckém kraji nacházelo celkem 377 133 bytů, přičemž 12,2% bylo neobydlených. Mezi nejčastější důvody neobydlenosti bytů patřilo jejich využívání k rekreaci (17,1%), přestavba bytu (5,6%) a nezpůsobilost k bydlení (5,5%). Z obydlých se jich 32,1% nalézalo v rodinných domech, 66,7% v domech bytových a 1,3% v ostatních budovách. Podíl obydlých bytů v rodinných domech byl mezi kraji třetí nejnižší po Hlavním městě Praha a Karlovarském kraji.

Z celkového počtu se 36,3% obydlých bytů nacházelo v domech vlastněných fyzickými osobami, 24,5% v domech vlastněných spoluvlastníky a 16,5% v domech ve vlastnictví družstev. Dle právního pohledu užívání bytu hrálo významnou roli bydlení ve vlastním domě, které zaujímalo 26% veškerých obydlých bytů. Další významné role hrály nájemní bydlení, které je zastoupeno 24,9%, byty v osobním vlastnictví (21,4%) a družstevní vlastnictví (15%). V obcích do 1000 obyvatel byl podíl bytů ve vlastním domě výrazně vyšší (přes 60%), naopak největší podíl bytů v osobním vlastnictví se nacházel ve městech nad 50 tisíc obyvatel (32,2%).

Graf č. 2 - Složení obydlých bytů dle období výstavby nebo rekonstrukce domu



Zdroj: ČSÚ, Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

Nejvíce se v Ústeckém kraji stavělo v období 1961 až 1990, v tuto dobu vzniklo 54% obydlých bytů. Způsobeno to bylo zejména rozsáhlou socialistickou panelovou výstavbou. Na výstavbě v období 2001 - 2011 se nejvýrazněji podílely byty v rodinných domech (63,8%), 34% bytů vzniklo v ostatních budovách a pouze 0,1% zahrnovaly byty v bytových domech.

V Ústeckém kraji byly v roce 2011 nejvíce zastoupeny byty se 4 a 3 obytnými místnostmi. V obcích do 1000 obyvatel se však nejvíce vyskytovaly byty s 5 a více místnostmi. U bytových domů převládaly byty se 3 pokoji, kdežto u rodinných domů to byly 5 pokojové byty. Průměrná obytná plocha bytu činila 63,1 m². Na jeden byt tu připadalo 3,55 obytných místností a 2,37 bydlících osob. Ve většině bytů bylo tedy více místností, než obyvatel. Jedna osoba zde průměrně zaujímala 32,9 m² obytné plochy.
[17]

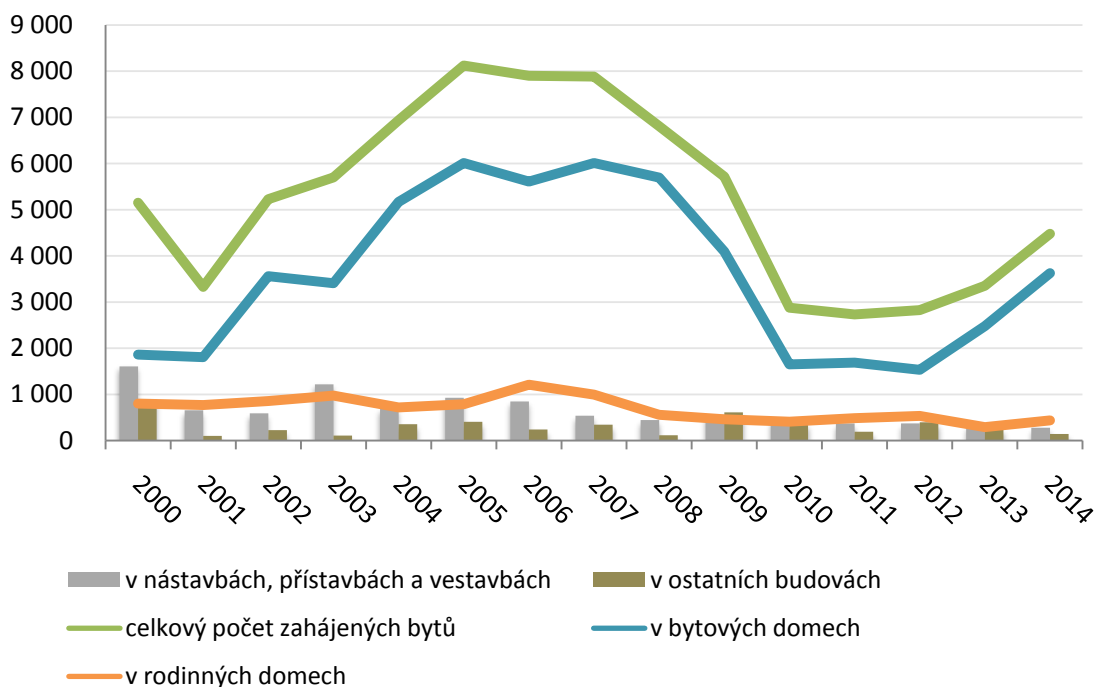
5. Analýza dosažených výsledků

5.1 Analýza bytové výstavby v letech 2000 - 2014

5.1.1 Zahájené byty v Praze

Graf č. 3 vychází z údajů přiložených v příloze č. 2 a zobrazuje vývoj počtu zahájených bytů v Hlavním městě Praha letech 2000 až 2014. V tomto období byla zahájena stavba celkem 79 063 bytů. Je zřejmé, že bytová výstavba byla v těchto letech složena především z bytů nacházejících se v bytových domech, jejichž podíl na celkovém počtu, kromě roku 2000, vždy přesahoval 50%, nejvyšší pak byl v roce 2008 a sice 83,6%. Zastoupení v rodinných domech tak významnou roli nehrálo, neboť jeho maximum dosáhlo v roce 2001 pouze 23,1%. Podíl zahájených bytů v nástavbách, přístavbách vestavbách byl nejvyšší v roce 2000 (31,2%). Ve stejném roce byl zaznamenán také největší podíl (17,2%) v ostatních budovách.

Graf č. 3 - Počty zahájených bytů v Praze a jejich zastoupení v jednotlivých domech 2000 - 2014



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Přechodná stagnace v roce 2001 vyplývá z celorepublikového vývoje v tomto roce. V následujícím roce výrazně poklesly úrokové sazby, nemovitosti se tím staly dostupnější a při stálém růstu cen také výhodnou investicí. S tím souvisí zvyšující se bytová výstavba až do počátku hospodářské krize v roce 2008, která množství srazila na minimum za sledované období (2 878 bytů) v roce 2012. Následně se počet zahájených bytů začíná opět zvyšovat.

Tabulka č. 1 Elementární charakteristiky počtu zahájených bytů v Praze 2000 - 2014

Rok	Počet zahájených bytů	1. diference	2. diference	Tempo růstu	Bazický index
2000	5 153	-	-	-	1
2001	3 331	-1 822	-	64,64%	0,646
2002	5 229	1 898	3720	156,98%	1,015
2003	5 702	473	-1425	109,05%	1,107
2004	6 937	1 235	762	121,66%	1,346
2005	8 124	1 187	-48	117,11%	1,577
2006	7 901	-223	-1410	97,26%	1,533
2007	7 886	-15	208	99,81%	1,53
2008	6 810	-1 076	-1061	86,36%	1,322
2009	5 719	-1091	-15	83,98%	1,11
2010	2 878	-2841	-1750	50,32%	0,559
2011	2 733	-145	2696	94,96%	0,53
2012	2 827	94	239	103,44%	0,549
2013	3 352	525	431	118,57%	0,65
2014	4 481	1 129	604	133,68%	0,87
Průměr	5 271	-48	227	99,01%	-

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Tabulka č. 1 charakterizuje vývoj zahájených bytů v Hlavním městě Praha. Nejvyšší nárůst ve sledovaném období proběhl mezi lety 2001 a 2002, naopak nejnižší 1. diferenci můžeme najít v roce 2010, kdy byl zaznamenán roční propad počtu zahájených bytů o 2 841. Průměrný roční úbytek činil 48 zahájených bytových jednotek.

Zrychlení, popřípadě zpomalení vývoje vyjadřuje 2. diference. Vývoj se nejvíce zrychlil v roce 2002 a nejvíce zpomalil v roce 2010, od té doby se již jen zrychloval.

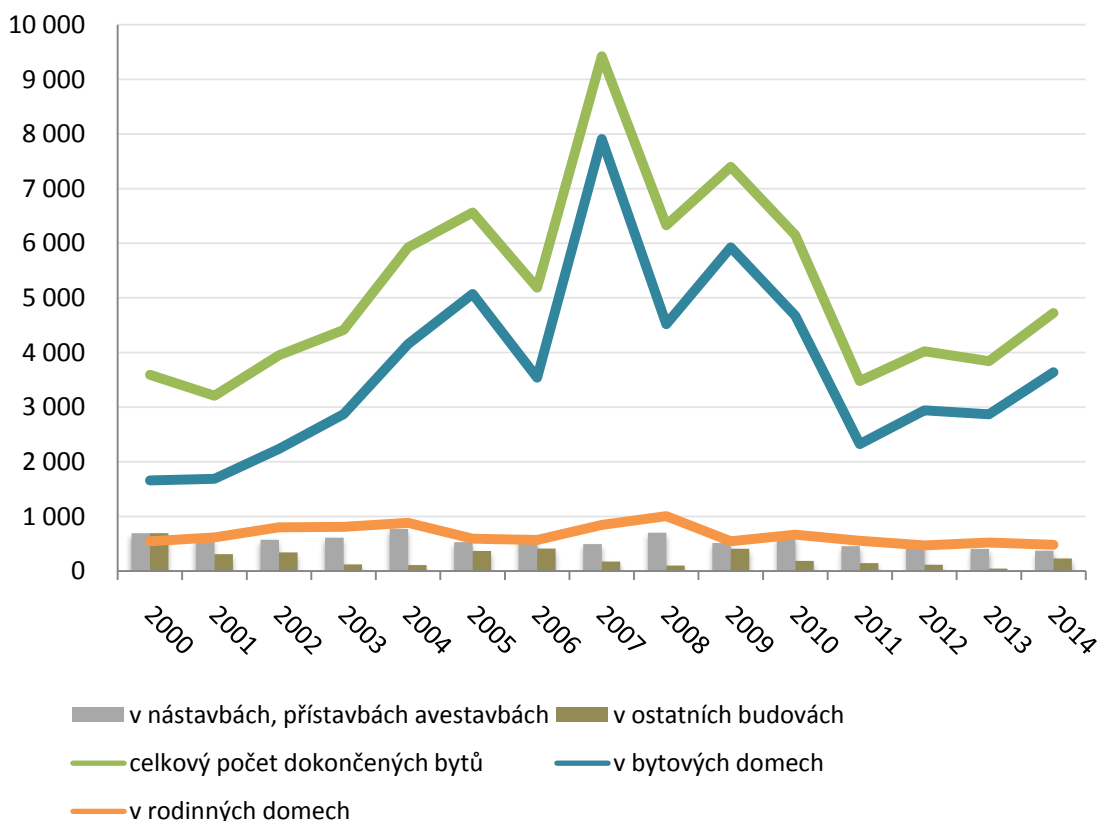
Tempo růstu vysvětluje přírůstek v roce 2002, kdy se počet zvýšil o 57% oproti předchozímu roku, ale i úbytek o 50,3% v roce 2010. Za sledované období odpovídalo průměrné tempo růstu 99,01%, čili průměrnému poklesu tempa meziročně o 0,09%.

Nejvyšší hodnotu bazického indexu, vztahujícího se k základnímu období, nalezneme v roce 2005. V letech 2010 - 2014 je počet zahájených bytů oproti základnímu období výrazně nižší, ale ke konci tohoto období má rostoucí tendenci.

5.1.2 Dokončené byty v Praze

Dle přílohy č. 4 byl zkonstruován graf. č. 4. V období 2000 - 2014 bylo v Hlavním městě Praha celkově dokončeno 78 213 bytů. Nejvíce bytů bylo zkolaudováno v roce 2007, nejméně pak v roce 2001.

Graf č. 4 - Počty dokončených bytů v Praze a jejich zastoupení v jednotlivých domech 2000 - 2014



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Největší podíl na celkovém počtu měly za celé sledované období byty umístěné v bytových domech, svého maxima dosáhly v roce 2007 (83,9%), celkově jich bylo v bytových domech od roku 2000 do roku 2014 dokončeno 56 034. Bytové jednotky v rodinných domech se nejvýrazněji podílely 20,3% v roce 2002, jejich průměrný podíl za období 2000 - 2014 však činil pouze 13,5%. Roku 2000 byly významně zastoupeny dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách (19,3%), ale i v ostatních budovách (19,3%), což se projevilo nejnižším počtem bytů v bytových domech v daném období.

Tabulka č. 2 - Elementární charakteristiky dokončených bytů v Praze. 2000 - 2014

Rok	Počet dokončených bytů	1. diference	2. diference	Tempo růstu	Bazický index
2000	3 593	-	-	-	1
2001	3 210	-383	-	89,30%	0,893
2002	3 950	740	1123	123,10%	1,099
2003	4 415	465	-275	111,80%	1,229
2004	5 924	1 509	1044	134,20%	1,649
2005	6 564	640	-869	110,80%	1,827
2006	5 186	-1 378	-2018	79,00%	1,443
2007	9 422	4 236	5614	181,70%	2,622
2008	6 328	-3 094	-7330	67,20%	1,761
2009	7 397	1 069	4163	116,90%	2,059
2010	6 151	-1 246	-2315	83,20%	1,712
2011	3 480	-2 671	-1425	56,60%	0,969
2012	4 024	544	3215	115,60%	1,12
2013	3 844	-180	-724	95,50%	1,07
2014	4 725	881	1 061	122,90%	1,315
Průměr	5 214	81	97	101,98%	-

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V tabulce č. 2 jsou znázorněny elementární charakteristiky vývoje dokončených bytů v Hlavním městě Praha v období 2000 - 2014. Nejrychlejší meziroční změna vývoje proběhla mezi lety 2006 a 2007, kdy vykazoval přírůstek nejvyšší hodnoty a to 4 236. Naopak největší meziroční propad vývoje byl zaznamenán v roce 2008, hodnota počtu dokončených bytů se tehdy propadla o 3 094. Průměrný roční přírůstek za sledované období činil 81 dokončených bytů.

Největší zrychlení vývoje počtu dokončených bytů nastalo v roce 2007, ihned však bylo následováno nejvýraznějším zpomalením v roce 2008.

Průměrné tempo růstu za sledované období činí 101,98%, ročně tedy narostl počet dokončených bytů o 1,98%. Tempo růstu dosahovalo nejvyšší hodnoty v roce 2007, tento rok přibýlo oproti roku 2006 81,7% bytů, což vysvětluje největší přírůstek v tuto dobu. Nejnižší tempo (56,6%) lze naopak nalézt v roce 2011.

Bazický index v daném období klesl pod hodnotu 1 pouze dvakrát, vyskytují se zde tedy převážně hodnoty větší než v základním období. V roce 2007 dosahoval bazický index hodnoty 2,622, která je ve sledovaném období maximem.

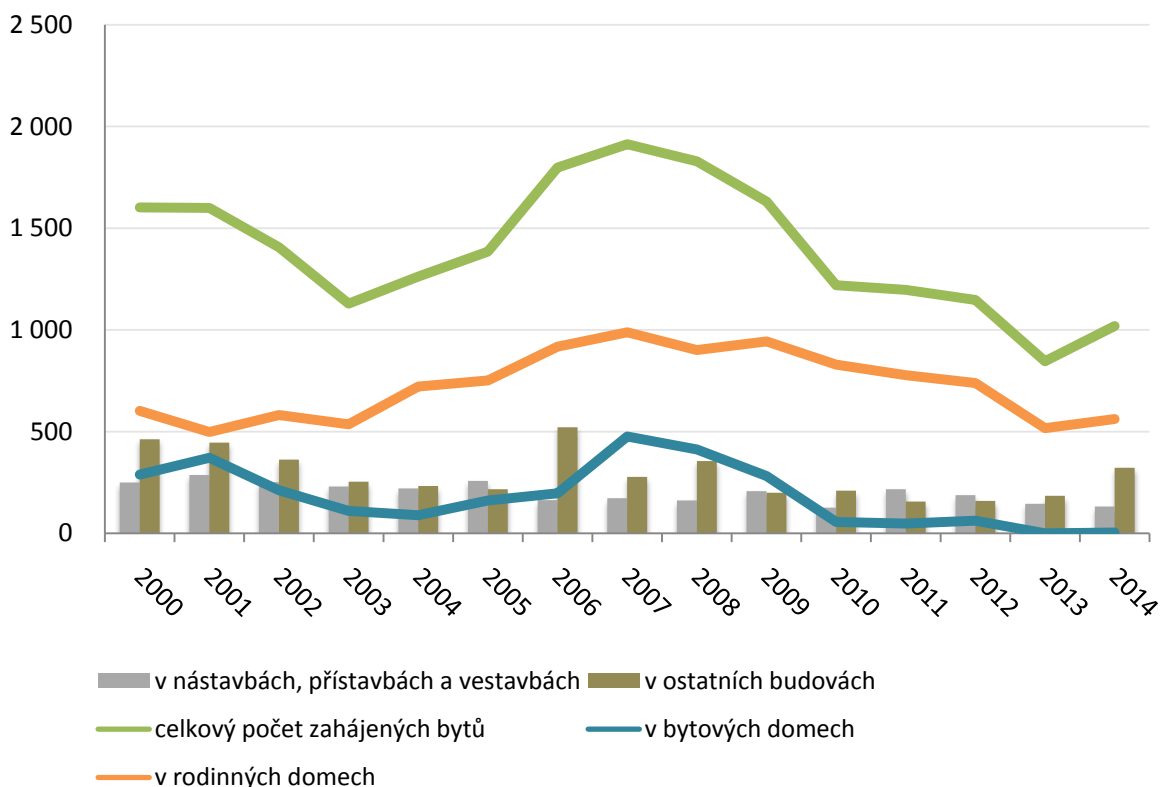
Náhlý nárůst a následný pokles dokončených bytů v období 2006 - 2008 lze vysvětlit avizovanou změnou DPH platnou od roku 2008 (z 5% na 9%), lidé tak přirozeně chtěli dokončit své byty ještě do konce roku 2007.

5.1.3 Zahájené byty v Ústeckém kraji

V grafu č. 5 je znázorněn vývoj zahájených bytů v Ústeckém kraji v letech 2000 - 2014 (zkonstruováno dle přílohy č. 1). Za sledované období byla v Ústeckém kraji celkově zahájena výstavba 20 984 bytů. V období 2003 - 2007 se počet zahájených bytů zvyšoval vlivem nízkých úrokových sazeb. Nejvyšší počet bytů byl zahájen v roce 2007 (1 913), následovala klesající tendence, díky které počet zahájených bytů v důsledku ekonomické krize dosáhl v roce 2013 svého minima (846).

Na rozdíl od Prahy jsou v Ústeckém kraji nejvíce zastoupeny byty umístěné v rodinných domech, za dané období jejich podíl neklesl pod 31%, nejvýrazněji byly zastoupeny v roce 2010 (68%). Významně se podílí i byty v ostatních budovách (29% v roce 2006). Oproti Praze, kde jsou bytové domy hlavním tahounem výstavby, se jejich podíl v Ústeckém kraji pouze třikrát za sledované období dostal přes hranici 20%. V roce 2013 dokonce nebyl v bytových domech zahájen ani jeden byt a v roce 2014 pouhé čtyři byty.

Graf č. 5 - Počty zahájených bytů v Ústeckém kraji a jejich zastoupení v jednotlivých domech 2000-2014



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V tabulce č. 3 se nacházejí elementární charakteristiky vývoje zahájených bytů v Ústeckém kraji. Největší meziroční přírůstek byl zachycen v roce 2006 a činil 413 bytů. V roce 2010 nastal naopak největší úbytek bytů oproti roku minulému. Průměrně pak za celé období meziročně ubylo 42 zahájených bytů.

Největší zrychlení vývoje bylo zaznamenáno v roce 2014 (474), vývoj je naopak nejvíce zpomalen v roce 2007 (-298).

Průměrné tempo růstu za dané období činí 96,82%, což značí 3,18% roční pokles. V roce 2006 vzrostl vývoj zahájených bytů o 29,8%. Nejnižší tempo růstu lze nalézt v roce 2013, kdy se snížil počet zahájených bytů o 26,2% oproti roku 2012.

Poměr hodnot vůči bazické hodnotě byl od roku 2001 až do roku 2005 menší než hodnota 1,00, v letech 2006 - 2009 se přes tuto hodnotu přehoupl a v následujících obdobích pod tuto hodnotu zase klesl.

Tabulka č. 3 - Elementární charakteristiky zahájených bytů v Ústeckém kraji. 2000 - 2014

Rok	Počet zahájených bytů	1. diference	2. diference	Tempo růstu	Bazický index
2000	1 602	-	-	-	1
2001	1 600	-2	-	99,88%	0,999
2002	1 406	-194	-192	87,88%	0,878
2003	1 129	-277	-83	80,30%	0,705
2004	1 262	133	410	111,78%	0,788
2005	1 385	123	-10	109,75%	0,865
2006	1 798	413	290	129,82%	1,122
2007	1 913	115	-298	106,40%	1,194
2008	1 829	-84	-199	95,61%	1,142
2009	1 631	-198	-114	89,17%	1,018
2010	1 220	-411	-213	74,80%	0,762
2011	1 197	-23	388	98,11%	0,747
2012	1 147	-50	-27	95,82%	0,716
2013	846	-301	-251	73,76%	0,528
2014	1 019	173	474	120,45%	0,636
Průměr	1399	-42	13	96,82%	-

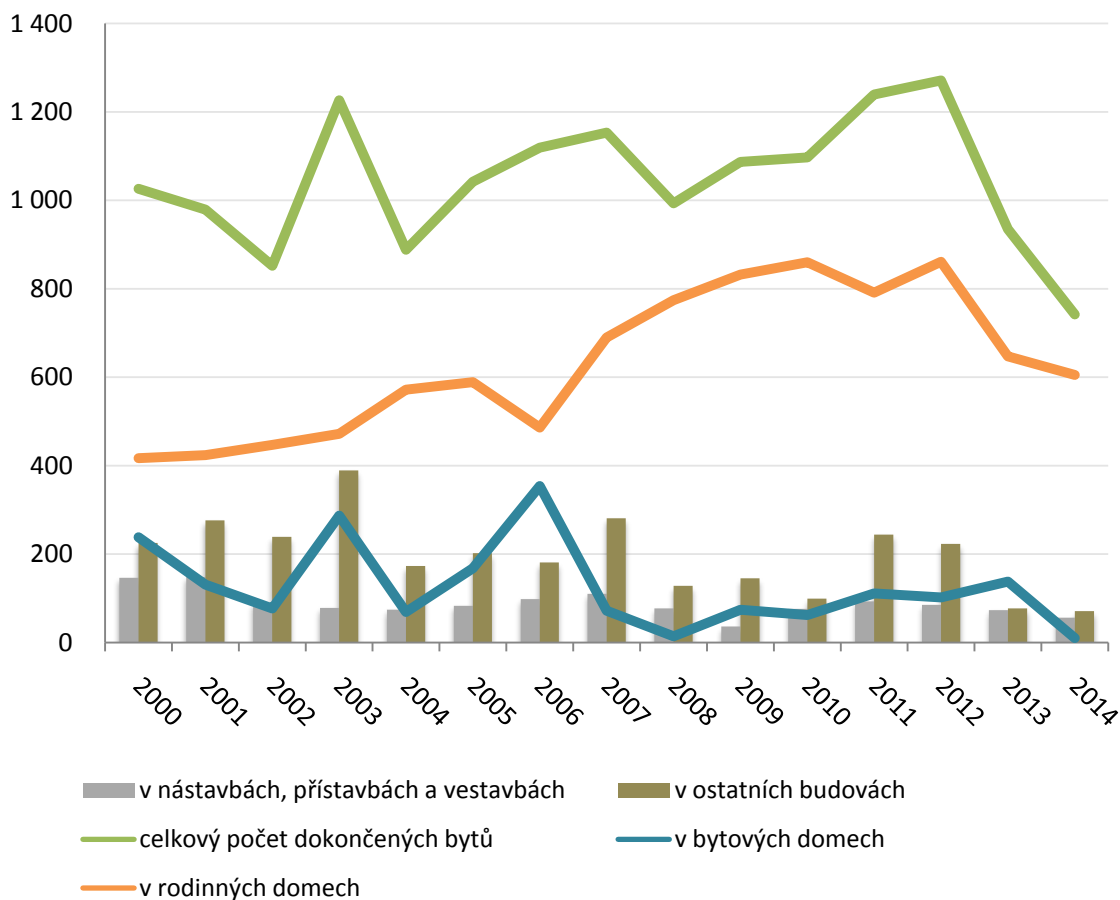
Zdroj: ČSU, vlastní zpracování

5.1.4 Dokončené byty v Ústeckém kraji

V grafu č. 6 je znázorněn vývoj dokončených bytů v Ústeckém kraji od roku 2000 do roku 2014 (zkonstruováno dle přílohy č. 3). V tomto období bylo dohromady stavebním úřadem zkolaudováno 15 649 bytů.

Stejně jako u bytů zahájených bylo nejvíce dokončených bytů zastoupeno v rodinných domech a sice 9 467 celkem, za celé sledované období jejich podíl neklesl pod 40%. Druhé nevýznamnější zastoupení bytů se nacházelo v ostatních budovách, jejichž celkový počet za sledované období činil 2 953 a nejvyšším procentem (31,7%) se podílely v roce 2003. Jako třetí byly nejvíce zastoupeny dokončené byty v rodinných domech s celkovým počtem 1 907 bytů za dané období.

Graf č. 6 - Počty dokončených bytů v Ústeckém kraji a jejich zastoupení v domech 2000-2014



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V tabulce č. 4 jsou zachyceny elementární charakteristiky vývoje dokončených bytů v Ústeckém kraji v letech 2000 - 2014. Největší meziroční přírůstek byl zachycen v roce 2003 a činil 374 dokončených bytů, nejvíce zkolaudovaných bytů vůči předešlému roku ubylo v roce 2004 a sice 338. Za celé sledované období průměrně ročně ubylo 20 bytů.

Největší zrychlení vývoje dokončených bytů bylo zaznamenáno v roce 2003, následující rok vývoj prudce změnil tendenci, což bylo charakterizováno největším zpomalením vývoje.

Tempo růstu dosahovalo své nejvyšší hodnoty v roce 2003, kdy se vývoj zvýšil oproti předcházejícímu roku o 43,9 %. Nejvyšší propad proběhl v roce 2004, tehdy se

počet snížil o 27,6%. Díky průměrnému tempu růstu (97,71%) lze říci, že počet dokončených bytů v Ústeckém kraji ročně průměrně klesal o 2,29%.

Bazický index vykazoval nejvyšší hodnotu v roce 2012 a to 1,239, naopak nejnižší podíl vůči základnímu období lze nalézt v roce 2014 a sice 0,723.

Tabulka č. 4 - Elementární charakteristiky dokončených bytů v Ústeckém kraji 2000 - 2014

Rok	Počet dokončených bytů	1. diference	2. diference	Tempo růstu	Bazický index
2000	1 026	-	-	-	1
2001	979	-47	-	95,40%	0,954
2002	852	-127	-80	87,00%	0,83
2003	1 226	374	501	143,90%	1,195
2004	888	-338	-712	72,40%	0,865
2005	1 042	154	492	117,30%	1,016
2006	1 119	77	-77	107,40%	1,091
2007	1 153	34	-43	103,00%	1,124
2008	993	-160	-194	86,10%	0,968
2009	1 087	94	254	109,50%	1,059
2010	1 097	10	-84	100,90%	1,069
2011	1 239	142	132	112,90%	1,208
2012	1 271	32	-110	102,60%	1,239
2013	935	-336	-368	73,60%	0,911
2014	742	-193	143	79,40%	0,723
Průměr	1043	-20	-11	97,71%	-

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

5.2 Průměrné kupní ceny bytů za v letech 2000 - 2013

5.2.1 Průměrné kupní ceny v Praze

V tabulce č. 5 je zobrazen vývoj průměrných kupních cen bytů za m² v Hlavním městě Praha v období 2000 - 2013. Od roku 2002 se cena zvyšovala a to až do roku 2008, kdy dosáhla svého maxima a sice 51 649 Kč/m². Poté se vývoj zastavil a vlivem světové hospodářské krize začal klesat. V roce 2013 byla tržní cena v Praze o 133% vyšší než celorepublikový průměr, který činil pouze 18 343 Kč/m².

Tabulka č. 5 - Průměrné kupní ceny bytů v Praze 2000 - 2013

Rok	Cena za m ²	Tempo růstu	Bazický index
2000	23 036	-	-
2001	21 006	91%	0,912
2002	23 131	110%	1,004
2003	30 498	132%	1,324
2004	31 145	102%	1,352
2005	33 145	106%	1,439
2006	36 187	109%	1,571
2007	44 697	124%	1,940
2008	51 649	116%	2,242
2009	47 078	91%	2,044
2010	45 739	97%	1,986
2011	44 619	98%	1,937
2012	43 863	98%	1,904
2013	42 798	98%	1,858

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Pokud jsou brány v potaz lineární, kvadratická, exponenciální a logaritmická funkce, pro sestavení vhodného modelu trendu se po výpočtech v softwaru SPSS jeví jako nejvhodnější model kvadratický, díky jeho nejvyššímu indexu korelace $I = 0,933$ (příloha č. 6). Dosazením výsledných koeficientů a konstanty do obecné kvadratické rovnice $T_t = \beta_0 + \beta_1 t + \beta_2 t^2$ je získána rovnice kvadratického trendu $T_t = 12040,747 + 5582,848 t - 232,688 t^2$.

Pomocí trendové funkce lze předpovědět budoucí vývoj, nejprve je však nutné otestovat, zda je model statisticky významný. Určujícím kritériem významnosti modelu je p-hodnota (v SPSS znázorněna jako sig) a vlastní zvolená hladina významnosti α (obvykle se volí $\alpha = 0,05$). Vypočtená p-hodnota $p = 0,00$ je nižší než hladina významnosti $\alpha = 0,05$, model je tedy statisticky významný a může být použit k prognóze do budoucna.

Index determinace odpovídá $I^2 = 0,870$, což znamená, že daný vývoj časové řady lze z 87% vyjádřit nalezeným kvadratickým trendem.

5.2.2 Průměrné kupní ceny v Ústeckém kraji

Vývoj průměrných kupních cen bytů v letech 2000 - 2013 v Ústeckém kraji je znázorněn v tabulce č. 6. Od roku 2000 až do roku 2009 se zde průměrná cena zvyšovala a začala klesat v roce 2010. Dopad ekonomické krize tedy pocítil Ústecký kraj o rok později než hlavní město. Na svém vrcholu dosahoval kraj průměrné ceny za m² 10 673 Kč, v témže roce však dosahoval republikový průměr 21 948 Kč/m² a Ústecký kraj se, i přes zdánlivý nárůst ceny, umístil na posledním místě v republice.

Tabulka č. 6 - Průměrné kupní ceny bytů v Ústeckém kraji 2000 - 2013

Rok	Cena za m ²	Tempo růstu	Bazický index
2000	2997	-	-
2001	3269	109%	1,091
2002	3276	100%	1,093
2003	4225	129%	1,410
2004	5173	122%	1,726
2005	5698	110%	1,901
2006	5959	105%	1,988
2007	8017	135%	2,675
2008	10278	128%	3,429
2009	10673	104%	3,561
2010	8241	77%	2,750
2011	9617	117%	3,209
2012	8857	92%	2,955
2013	8054	91%	2,687

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

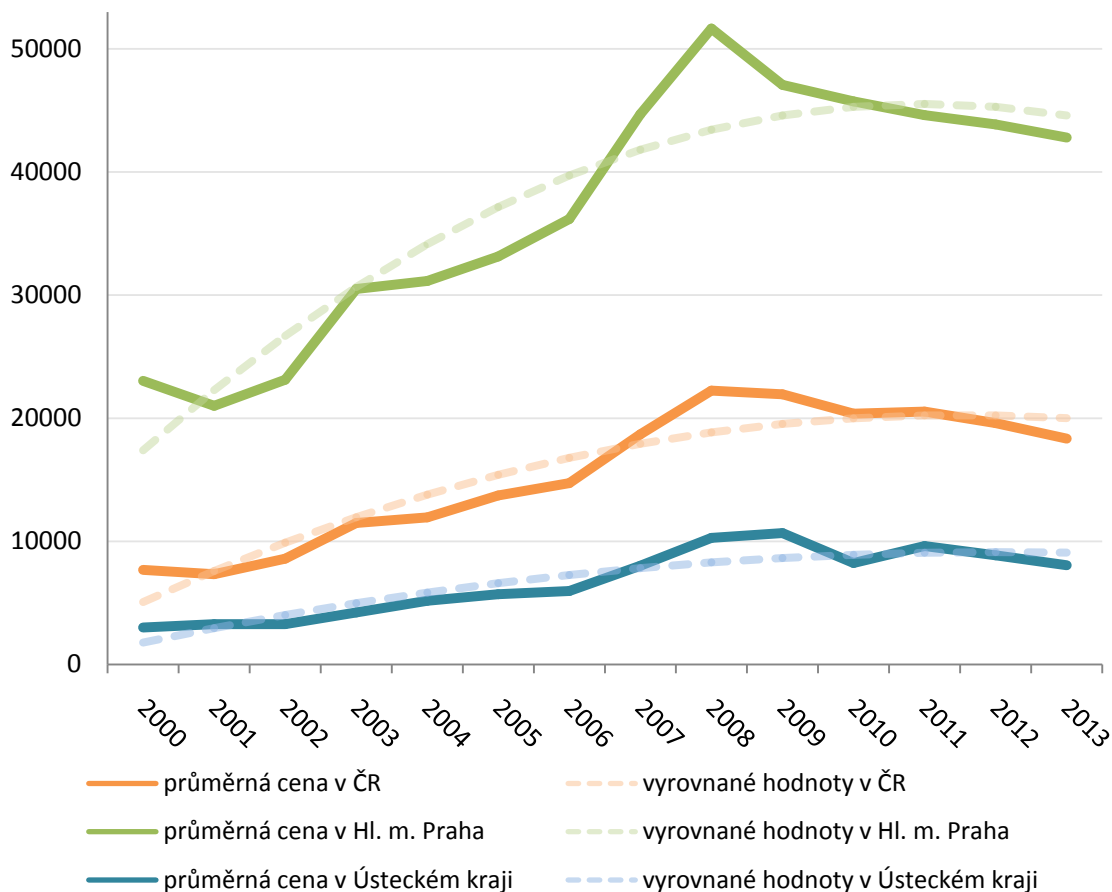
Pokud jsou brány v úvahu lineární, kvadratická, logaritmická a exponenciální funkce, trend cenového vývoje bytů v období 2000 - 2013 nejpřesněji modeluje kvadratická funkce s nejvyšším indexem korelace $I = 0,914$ (příloha č. 5). Po dosazení konstanty a koeficientů do obecného tvaru je vyjádřen kvadratický trend vývoje rovnicí $T_t = 505,071 + 1318,864 t - 50,461 t^2$.

P-hodnota kvadratického modelu je rovna 0,00. Je tedy menší než zvolená hladina spolehlivosti $\alpha = 0,05$. Z toho vyplývá, že je model statisticky významný a lze jej použít k odhadu budoucích hodnot.

5.2.3 Prognóza budoucího vývoje průměrných kupních cen

Pro účely porovnání Ústeckého kraje a Prahy s Českou republikou je pomocí softwaru SPSS stanoven nejvhodnější model cenového trendu v období 2000 - 2013 i pro celou Českou republiku, kterým je taktéž kvadratický model (příloha č. 7). Rovnice toho trendu je $T_t = 2302,341 + 2872,504 t - 114,880 t^2$. Model je statisticky významný na 5% hladině významnosti ($p = 0,00$) a lze s jeho pomocí z 89,3% procent vysvětlit vývoj průměrných cen v České republice.

Graf č. 7 - Dosavadní vývoj průměrných kupních cen

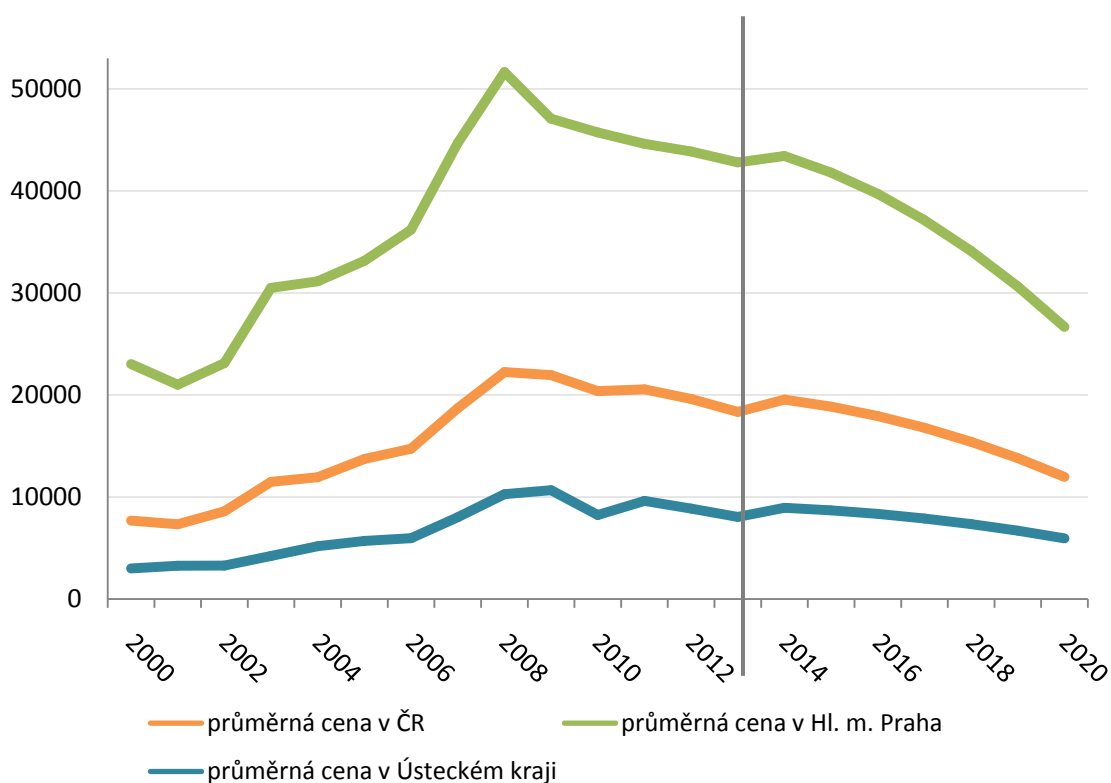


Zdroj: ČSÚ, výstupy programu IBM SPSS Statistics 22

Srovnání dosavadního vývoje průměrných kupních cen v Hlavním městě Praha, Ústeckém kraji a v cele České republice je znázorněno v grafu č. 7. Jsou zde znázorněny nejen skutečné ceny, ale i jejich vyrovnané hodnoty vypočítané pomocí jednotlivých trendů.

Pomocí bodových odhadů vypočtených ve statistickém programu SPSS, které jsou současně vyrovnány hodnotami trendové funkce, byla stanovena předpověď do roku 2020. Budoucí vývoj je znázorněn v grafu č. 8 a je oddělen přímkou od stávajícího vývoje.

Graf č. 8 - Předpověď vývoje průměrných kupních cen do roku 2020



Zdroj: ČSÚ, výstupy programu IBM SPSS Statistics 22

Prognóza vyplývá z jednotlivých kvadratických trendových funkcí a má u všech regionů klesající tendenci. Nejmírněji klesá průměrná cena za m² v Ústeckém kraji, naopak nejstrmější klesání se nachází v Hlavním městě Praha. Je předpokládáno, že v roce 2020 bude průměrná cena za byt v Praze 26 665 Kč/m², v Ústeckém kraji jen 5 948 Kč/m² a v celé republice pak 11 963 Kč/m².

Kromě bodového odhadu lze pro předpověď použít odhad intervalový. Na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ byl pomocí programu SPSS získán interval, ve kterém se s 95% pravděpodobností bude nacházet budoucí hodnota. V tabulce č. 7 jsou uvedeny intervalové odhady ve vybraných letech. Z intervalů je patrné, že s rostoucím rokem se interval rozšiřuje, čímž se stává méně přesným. Například v Praze by se měla v roce

2015 s 95% pravděpodobností pohybovat cena za m² mezi hodnotami 28 133,8 Kč a 55 462,5 Kč, kdežto v roce 2016 je už rozmezí výrazně větší a to 23 779Kč - 55 625,6Kč.

Tabulka č. 7 - Intervalové odhady do roku 2016

Rok	Hlavní město Praha	Ústecký kraj	Česká republika
2014	P (31535,3 <y' < 55321,9)	P (5348,2 <y' < 12520,5)	P (13766,5 <y' < 25317,1)
2015	P (28133,8 <y' < 55462,5)	P (4568,8 <y' < 12809,1)	P (12217,7 <y' < 25488,3)
2016	P (23779 <y' < 55625,6)	P (3541,3 <y' < 13143,9)	P (10202,2 <y' < 25666,7)

Zdroj: výstupy programu IBM SPSS Statistics 22

5.2.4 Zhodnocení výsledků

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.

Vývoj zahájených ani dokončených bytů nedosahoval vysoké korelace s běžnými matematickými modely pro prognózu do budoucna. Jejich předpověď by tím pádem byla nepřesná.

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 lišil. 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 zarážející 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.

6. Závěr

Cílem bakalářské práce bylo porovnat situaci s bydlením v Ústeckém kraji a v Praze, zjistit odlišnosti v obou regionech a pokusit se zdůvodnit jejich příčiny.

Je patrné, že 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. To je dáno územím, na kterém se oba kraje nacházejí a jeho hustotou zalidnění.

Vzhledem k právnímu užívání bytového fondu má v Praze nejvýznamnější postavení nájemní bydlení, kdežto v Ústeckém kraji převládá bydlení ve vlastním domě a nájemní bydlení je až na druhé pozici.

Rozdílné je i stáří bytových fondů, ústecký bytový fond je mladší. Více jak polovina tamních bytů byla vystavena za socialistické éry, kdy se stavila masivní panelová sídliště, zatímco třetina pražského bytové fondu byla vybudována již před druhou světovou válkou, což je dáno zachovalým historickým centrem.

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.

Jednoznačným předpokladem pro zlepšení situace na trhu s byty v Ústeckém kraji je snížení tamní nezaměstnanosti. Tím by se zvýšila kupní síla obyvatelstva, což by mohlo znovu přilákat nejrůznější developerské projekty na výstavbu a revitalizaci daného bytového fondu. Tento proces by vedl k zatraktivnění kraje a určitě by taktéž přilákal nové přistěhovalce, což by ještě více zlepšilo situaci.

Nezaměstnanost by se v Ústeckém kraji dala snížit navrácením vysokoškolských absolventů do místa jejich narození, většina se jich totiž do kraje díky tamní situaci již nenavrátil. Je to spjato s absencí adekvátních pracovních pozic, jejichž vytvoření by mohlo situaci změnit. Příliv vzdělaných obyvatel by také mohl zapříčinit vznik nových pracovních pozic, skrze nově založené podniky a snížit tak celkovou nezaměstnanost kraje. Další možností by mohlo být navýšení počtu vzdělávacích institucí či podpora nadaných dětí ze sociálně slabších rodin v oblasti vzdělávání.

7. Seznam použitých zdrojů

- [1] ARLT, Josef a Markéta ARLTOVÁ. *Ekonomické časové řady*. Praha: Professional Publishing, 2009, 290 s. ISBN 978-808-6946-856.
- [2] HENDL, Jan. *Přehled statistických metod: analýza a metaanalýza dat*. Praha: Portál, 2009, 695 s. ISBN 978-80-7367-482-3.
- [3] KOSTELECKÝ, Tomáš. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Slon, 2011, 229 s. ISBN 978-807-3302-054.
- [4] KRUGMAN, Paul R. *Návrat ekonomické krize*. Praha: Vyšehrad, 2009, 168 s. ISBN 978-80-7021-984-3.
- [5] 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.
- [6] POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 8086929035.
- [7] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [8] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, 200 s. ISBN 80-903-8130-8.
- [9] ŠTĚDRŮŇ, Bohumír. *Prognostické metody a jejich aplikace*. Praha: C. H. Beck, 2012, 197 s. ISBN 978-80-7179-174-4.
- [10] TURNER, Adair. *Economics after the crisis: objectives and means*. S.l.: Mit Press, 2013, 128 s. ISBN 978-026-2525-169.
- [11] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [12] NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení*. 1. vyd. Praha: Polygon, 1996, 351 s. ISBN 80-859-6726-X

- [13] Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
- [14] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- [15] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- [16] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- [17] Český statistický úřad. [online]. [cit. 22.10. 2014]. <<http://www.czso.cz/>>
- [18] Cenové mapy. [online]. [cit. 2.11. 2014]. <<http://www.cenovemapy.cz/>>
- [19] Nájem a podnájem. [online]. [cit. 2.11. 2014]. <<http://www.vlastnici.cz/podnajem-najem-a-pronajem-bytu-jaky-je-v-tom-rozdil/>>
- [20] Ministerstvo pro místní rozvoj. [online]. [cit. 22.11. 2014]. <<http://www.mmr.cz/>>
- [21] Typy vlastnictví. [online]. [cit. 22.11. 2014]. <<http://www.niktelreality.cz/typy-vlastnictvi.html>>
- [22] Tržní oceňování. [online]. [cit. 1.11. 2014]. <<http://www.pkocenovani.cz/metody.html>>
- [23] Charakteristika Hlavního města Prahy. [online]. [cit. 12.1. 2015] <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-hlavniho-mesta-prahy-7279.html>>
- [24] Charakteristika Ústeckého kraje. [online]. [cit. 12.1. 2015] <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-usteckeho-kraje-2245.html>>
- [25] Státní fond rozvoje bydlení [online]. [cit. 13.2. 2015] <<http://www.sfrb.cz/>>

8. Přílohy

Příloha č. 1 - Zahájené byty v Ústeckém kraji

Rok	Celkový počet zahájených bytů	Z toho			
		v bytových domech	v rodinných domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	v ostatních budovách
2000	1 602	289	602	249	462
2001	1 600	371	498	286	445
2002	1 406	212	581	251	362
2003	1 129	110	536	230	253
2004	1 262	89	721	220	232
2005	1 385	161	751	257	216
2006	1 798	197	917	163	521
2007	1 913	476	988	172	277
2008	1 829	412	901	161	355
2009	1 631	282	943	207	199
2010	1 220	56	829	126	209
2011	1 197	48	777	216	156
2012	1 147	62	739	187	159
2013	846	0	517	145	184
2014	1 019	4	562	131	322
Celkem	20 984	2 769	10 862	3 001	4 352

Zdroj: ČSU, vlastní zpracování

Příloha č. 2 - Zahájené byty v Hlavním městě Praha

Rok	Celkový počet zahájených bytů	Z toho			
		v bytových domech	v rodinných domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	v ostatních budovách
2000	5 153	1 862	799	1 605	887
2001	3 331	1 806	768	656	101
2002	5 229	3 560	857	588	224
2003	5 702	3 405	975	1 215	107
2004	6 937	5 167	717	701	352
2005	8 124	6 010	786	924	404
2006	7 901	5 608	1 209	846	238
2007	7 886	6 010	995	537	344
2008	6 810	5 694	557	444	115
2009	5 719	4 092	460	558	609
2010	2 878	1 648	409	452	369
2011	2 733	1 686	486	371	190
2012	2 827	1 531	533	369	394
2013	3 352	2 478	291	327	256
2014	4 481	3 625	438	276	142
Celkem	79 063	54 182	10 280	9 869	4 732

Zdroj: ČSU, vlastní zpracování

Příloha č. 3 - Dokončené byty v Ústeckém kraji

Rok	Celkový počet dokončených bytů	Z toho			
		v bytových domech	v rodinných domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	v ostatních budovách
2000	1 026	238	417	146	225
2001	979	131	424	148	276
2002	852	77	447	89	239
2003	1 226	287	472	78	389
2004	888	69	572	74	173
2005	1 042	168	589	83	202
2006	1 119	354	486	98	181
2007	1 153	72	690	110	281
2008	993	14	774	77	128
2009	1 087	74	832	36	145
2010	1 097	62	860	76	99
2011	1 239	111	791	93	244
2012	1 271	102	861	85	223
2013	935	138	647	73	77
2014	742	10	605	56	71
Celkem	15 649	1 907	9 467	1 322	2 953

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Příloha č. 4 - Dokončené byty v Hlavním městě Praha

Rok	Celkový počet dokončených bytů	Z toho			
		v bytových domech	v rodinných domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	v ostatních budovách
2000	3 593	1 660	547	694	692
2001	3 210	1 689	616	595	310
2002	3 950	2 236	800	573	341
2003	4 415	2 872	810	610	123
2004	5 924	4 156	884	773	111
2005	6 564	5 072	593	530	369
2006	5 186	3 542	571	662	411
2007	9 422	7 908	845	494	175
2008	6 328	4 520	1 006	702	100
2009	7 397	5 926	548	513	410
2010	6 151	4 675	666	624	186
2011	3 480	2 324	557	455	144
2012	4 024	2 942	471	496	115
2013	3 844	2 871	523	405	45
2014	4 725	3 641	482	373	229
Celkem	78 213	56 034	9 919	8 499	3 761

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Příloha č. 5 - Výběr nejvhodnějšího modelu pro vývoj průměrných cen v Ústeckém kraji

Model Summary and Parameter Estimates

Dependent Variable: cenauk

Equation	Model Summary					Parameter Estimates		
	R Square	F	df1	df2	Sig.	Constant	b1	b2
Linear	,757	37,407	1	12	,000	2523,505	561,952	
Logarithmic	,752	36,317	1	12	,000	1293,588	3025,807	
Quadratic	,835	27,887	2	11	,000	505,071	1318,864	-50,461
Compound	,807	50,326	1	12	,000	2998,437	1,101	

Zdroj: výstup s programu IBM SPSS statistics 22

Příloha č. 6 - Výběr nejvhodnějšího modelu pro vývoj průměrných cen v Praze

Model Summary and Parameter Estimates

Dependent Variable: cenahmp

Equation	Model Summary					Parameter Estimates		
	R Square	F	df1	df2	Sig.	Constant	b1	b2
Linear	,751	36,268	1	12	,000	21348,275	2092,525	
Logarithmic	,782	43,089	1	12	,000	16282,045	11537,446	
Quadratic	,870	36,910	2	11	,000	12040,747	5582,848	-232,688
Compound	,770	40,094	1	12	,000	22269,054	1,065	

Zdroj: výstup s programu IBM SPSS statistics 22

Příloha č. 7 - Výběr nejvhodnějšího modelu pro vývoj průměrných cen v České republice

Model Summary and Parameter Estimates

Dependent Variable: cenacr

Equation	Model Summary					Parameter Estimates		
	R Square	F	df1	df2	Sig.	Constant	b1	b2
Linear	,792	45,661	1	12	,000	6897,560	1149,297	
Logarithmic	,809	50,876	1	12	,000	4220,496	6278,181	
Quadratic	,893	45,980	2	11	,000	2302,341	2872,504	-114,880
Compound	,807	50,281	1	12	,000	7666,687	1,089	

Zdroj: výstup s programu IBM SPSS statistics 22