

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra statistiky**



**Bakalářská práce**

**Statistická analýza vývoje trhu s byty v České republice  
a jeho perspektivy**

**Petr Hrnčír**

**© 2016 ČZU v Praze**

**Souhrn:**

V bakalářské práci je analyzován vývoj trhu s byty od roku 2005 až do roku 2014 pomocí časových řad a indexní analýzy. Podrobněji je v práci rozebrán rok 2015, jelikož zobrazuje současnou situaci na trhu s byty a lze s ním porovnávat minulá data ze sledovaného období. Analýza je zaměřena na ceny bytů, dokončený počet bytů, výdaje domácností na bydlení, změnu inflace, změnu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a výdaje státu na bydlení. Výdaje státu na bydlení je velmi důležitý ukazatel, kde jsou charakterizovány nejdůležitější produkty na podporu bydlení, které ČR používá, jako je podpora stavebního spoření, příspěvek na bydlení, zelená úsporám, úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let a program PANEL. Závěr práce obsahuje shrnutí výsledků, odhadnutí budoucího vývoje trhu s byty a následný návrh či doporučení, co by se mělo na trhu s byty změnit.

**Klíčová slova:**

Bytová jednotka, trh s byty, bydlení, osobní vlastnictví, pronájem, privatizace.

**Cíl práce:**

Cílem práce je analyzovat na základě vybraných ukazatelů situaci na trhu s byty v ČR v období 2005-2014 z dlouhodobého hlediska.

V práci je vyhodnocená situace na trhu s byty v roce 2015. Rok 2015 nám charakterizuje současnou situaci na trhu s byty a dává nám možnost srovnávat současnost s minulostí.

Dalším důležitým cílem je v řešení analyzován vývoj cen bytů, počet dokončených bytů, výdaje domácností na bydlení, změna úrovně inflace, změnu úrovně úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a výdaje státu na bydlení v jednotlivých letech. Pomocí statistických metod budou charakterizovány dlouhodobé vývojové tendence zvolených ukazatelů a bude odhadnut jejich budoucí vývoj s ohledem na očekávanou ekonomickou situaci ve společnosti. Nakonec bude navrženo doporučení, co by se mělo na trhu s byty změnit.

### **Metodika:**

Teoretická část je vypracovaná pomocí odborné literatury a publikací na internetu o dané problematice. V praktické části byla použita především elementární charakteristika časových řad.

### **Teoretická část:**

Trh s byty je jeden s nejdůležitějších trhů statků, respektive služeb, které jsou v ČR obchodovány. Jde poměrně o rychle se měnící trh, ceny nemovitostí neustále stoupají a klesají. Bydlení je pro domácnosti klíčové, jedná se jednu ze základních lidských potřeb. Pronájem je nedílnou součástí trhu s byty. Některé domácnosti za bydlení raději platí měsíčně, než aby si nemovitost koupili. Opakem jsou domácnosti, které si nemovitost koupí. Spousta domácností využije při koupi nemovitosti hypotečních úvěrů, jelikož je cena nemovitostí pro většinu domácností vysoká. Banka domácnostem vypůjčí peníze, které pak měsíčně domácnosti splácí.

Obrovskou roli právě pro hypoteční úvěry hraje inflace, která samozřejmě ovlivňuje ceny nemovitostí. Inflace má za následek růst cenové hladiny, čímž se zvyšuje cena nemovitostí a ostatních statků. Pro domácnosti, které si nemohou dovolit byt koupit ani platit měsíční nájem je tu připravena pomoc od státu. Stát používá několik produktů, kterými podporuje trh s bydlením.

### **Praktická část:**

V praktické části byla použita především elementární charakteristika časových řad. Velká váha byla přiložena prognózám trendu, kde mezi nejčastěji používané prognózy patřila lineární, polynomická a mocninná prognóza. Jednotlivé prognózy byly vybírány na základě spolehlivosti spojnice trendu, značíme  $R$ .  $R$  je hodnota, která nám pomáhá určit zda, se pro danou časovou řadu hodí zvolená prognóza. Lineární prognóza byla použita například u podpory státu na úvěry, kde byl trend klesající. Nejčastěji používanou byla bezesporu polynomická prognóza, která se používá u časových řad, které zažívají obrovské výkyvy jako je například vývoj inflace. Dalším velmi často používaným nástrojem byl absolutní přírůstek, který pomáhá určit chování dané časové řady. Vyjadřuje rozdíl mezi aktuální hodnotou a minulou hodnotou v časové řadě.

## **Závěr:**

Bylo zjištěno, že cena nájemného se velmi liší v závislosti na poloze bydlení. Nejdražší nájemné se platí bezpochyby v Praze. Nájemné je v Praze přibližně o 100,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc vyšší než v ostatních městech ČR. Průměrné mzdy činily v roce 2015 26 467 Kč/měsíc z čehož zaplatí v průměru každá domácnost 5 600 Kč jenom za bydlení (bez energií). Z tohoto faktu lze vyvodit, že bydlení hraje v životě velmi důležitou roli a je velmi důležité si správně rozmyslet jakému druhu bydlení dáme přednost.

Ceny bytů jsou na tom velmi podobně. Nejdražší byty se pohybují taktéž v Praze, a to v průměru za 5,4 mil. Kč. V Praze jsou v cenách bytů obrovské rozdíly, například i byt, který je vzdálený jeden kilometr od druhého může mít úplně jinou hodnotu, i když si budou velmi podobné. V ostatních krajích jsou ceny bytů i třikrát levnější, zase záleží na poloze, ale rozdíl je vůči Praze obrovský. Ve sledovaném období 2005 až 2014 ceny bytů v ČR vzrostly o 35 %.

Mezi nejoblíbenější druh bytů patří bezesporu individuální byty. Naopak byla zjištěna neoblíbenost družstevních a komunálních bytů. Zjištění je doloženo počtem dokončených bytů za sledované období. Individuální byty převládají a pravděpodobně převládat budou i nadále. Naopak družstevní a komunální byty už se skoro nestaví. Vývoj počtu dokončených individuálních bytů je velmi podobný s vývojem počtu poskytnutých hypotečních úvěrů, které ve sledovaném období od roku 2005 do roku 2007 stoupaly. V roce zaznamenaly hypoteční úvěry mírný pokles, ale od roku 2009 stále rostou.

Dalším zjištěním bylo, že mezi počtem poskytnutých hypotečních úvěrů a podporou státu na úvěry nebyla zjištěna silnější spojitost. Podpora státu od začátku sledovaného období klesala, a naopak poskytnuté úvěry se zvyšovaly. Naopak byla zjištěna spojitost mezi inflací a úrokovými sazbami. Oba ukazatelé měli ve sledovaném období mírný klesající trend.

Bylo zaznamenáno hodně změn a výkyvů ve výdajích státu na bydlení. Hlavním zjištěním bylo, že celkové výdaje státu na podporu bydlení jsou na velmi nízké hranici oproti ostatním státům. Výdaje ČR tvoří 1-2 % z celkového státního rozpočtu. Mezi nejsilnější programy patřily bezesporu podpora stavebního spoření a příspěvek na bydlení. Podpora státu na stavební spoření rok od roku klesala naopak příspěvek na bydlení stoupá.

## **Použitá literatura:**

- [1] LUX, M. *Mikroekonomie bydlení*. Praha: VŠE, 2002. 87 s. ISBN 80-245-0338-7
- [2] LUX, M. Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky, 2000. 114 s. (studie, nemá ISBN)
- [3] KREBS, Vojtěch a Jaroslava DURDISOVÁ. *Sociální politika*. Vyd. 5. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010, 542 s. ISBN 978-80-7357-585-4.
- [4] BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA a Dana STARÁ. *Makroekonomie - teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-492-3.
- [5] ARLT, Josef, Markéta ARLTOVÁ a Eva RUBLÍKOVÁ. *Analýza ekonomických časových řad s příklady*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2002. ISBN 80-245-0307-7.
- [6] MUSIL, Jiří. *Sociologie bydlení*. 1. vyd. Praha: Svoboda, 1971. Sociologická knižnice.
- [7] ARLT, Josef, Markéta ARLTOVÁ a Eva RUBLÍKOVÁ. *Analýza ekonomických časových řad s příklady*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2002. ISBN 80-245-0307-7.
- [8] Ceny bytů. *Český statistický úřad*. [online]. 5.1.2016 [cit. 2016-02-24]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)
- [9] Bydlení v ČR v číslech září 2015. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*. [online]. 1.1.2015 [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/3fda1c6e-643f-45f3-9b1a-032d5dae9b7d/Bydleni-v-CR-v-cislech-\(zari-2015\).pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/3fda1c6e-643f-45f3-9b1a-032d5dae9b7d/Bydleni-v-CR-v-cislech-(zari-2015).pdf)
- [10] *Státní fond rozvoje bydlení*. [online]. [cit. 2016-02-29]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/home-page/>