

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Teze bakalářské práce

Vývoj cen bydlení v České republice

Marcela Kopáčková

© 2015 ČZU v Praze

SOUHRN

Bakalářská práce je zaměřena především na vývoj cen bydlení v ČR a v Praze. Těžištěm této práce je problematika cen vlastnického a nájemného bydlení, a vysvětlení příčin proč došlo ke změnám výše cen v jednotlivých letech.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou popsány jednotlivé sektory bydlení včetně jejich hlavních kladů a záporů. Dále je v teoretické části popsána problematika bytové politiky, bytové výstavby a regulace nájemného. V praktické části práce jsou porovnány časové řady a popsán vývoj cen nemovitostí a nájemného za příslušné roky ze zjištěných údajů. Časové řady jsou dále proloženy lineární trendovou funkcí a zjištěny další atributy pomocí této funkce.

Klíčová slova: nájemce, pronajímatel, nájem, podnájem, nájemní smlouva, byt, nemovitost, index bytu, družstevní byt, obecní byt, regulace, deregulace, vývoj, bytová politika

ÚVOD

Bydlení je jedna z nejdůležitějších věcí a dotýká se každého z nás. Patří mezi základní sociologické potřeby a dodává domácnostem pocit jistoty a bezpečí. Na začátku života většina lidí otázku obydlení nemusí řešit. Postupem času a dospíváním se každý z nás musí rozhodnout jaký zvolit další krok k vlastnímu životu a osamostatnění. V tomto okamžiku je důležité rozhodovat se na základě svých financí a preferencí, jaký druh bydlení si zvolit. Jsou dvě základní formy bydlení vlastnické a nájemní. Každý tento sektor má své výhody a nevýhody. Důležité je vědět, co od bydlení generace očekává. Najít slušné bydlení a za námi přijatelnou cenu není v dnešní době jednoduchá záležitost, jelikož bydlení je jedním z nejdražších základních práv a potřeb člověka.

CÍL PRÁCE A METODIKA

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnocení a popsání vývoje cen bydlení v ČR a v Praze v průběhu několika let. Těžištěm této práce je přiblížení problematiky obou dvou segmentů na trhu s nemovitostmi. Jedná se o nájemní a vlastnický trh. Dále poskytnout základní informace o jednotlivých formách bydlení, jejich klady a zápory. Nezbytnou součástí je nastínění problematiky bytové politiky a regulace nájemného.

Tato práce se dělí na část teoretickou a praktickou. V první kapitole teoretické části je popsána problematika bydlení a bytové výstavby v ČR. V další části práce je znázorněna problematika na trhu s nemovitostmi a rozdělení tohoto trhu na dva základní segmenty. V dalších jednotlivých podkapitolách jsou uvedeny a popsány základní informace a charakteristiky vlastnického a nájemního trhu. Dále v této části bakalářské práce je přiblížen problém regulace nájemného a jeho příčiny. Teoretickou část zakončuje rozdíl mezi realizovanými a nabídkovými cenami nemovitostí. Teoretická východiska byla zpracována na základě odborné literatury.

V praktické části je použita analýza dat a jejich srovnání. Údaje o cenách jsou zpracovány na základě údajů poskytnutých Českým statistickým úřadem, Ministerstvem pro místní rozvoj a realitní kanceláře Nextreality. Ke zpracování dat jsou použity matematicko-statistické metody a to především časové řady.

Základním prostředkem ke zkoumání změn jevů v čase, je časová řada. Zkoumání změn je jednou z nejdůležitějších statistických úloh. Časová řada se obvykle definuje jako množina pozorování ukazatele uspořádaná v čase. (SVATOŠOVÁ, 2008)

V praktické části jsou propočítány koeficienty růstu, které rychlost změny hodnot v časové řadě. Vyjádří-li se koeficient růstu v procentech, hovoří se poté o tempu růstu. Za celou řadu lze určit průměrný koeficient růstu, definovaný nejčastěji jako geometrický průměr. Průměrný koeficient závisí na krajních hodnotách řady. Počítat tedy tento koeficient má smysl pouze tehdy, když časová řada vykazuje monotónní vývoj (kdy hodnoty stále rostou nebo naopak klesají). (SVATOŠOVÁ, 2008)

Sledování jednotlivých cen a jejich následné porovnání je zobrazeno pomocí grafů a tabulek.

ZÁVĚR

Hlavním cílem této práce bylo popsat vývoj cen bydlení vlastnického a nájemního napříč minulými lety a pomocí analýzy časových řad prozkoumat a zhodnotit oba trhy. Nezbytnou součástí bylo poukázat na rozdíly mezi trhem regulovaným a neregulovaným, tedy cenou regulovanou a tržní.

Z dostupných dat z Českého statistického úřadu, Ministerstva pro místní rozvoj a realitní kanceláře byly vytvořeny tabulky a grafy. Pomocí těchto funkcí byl následně proveden výzkum, zkoumající o kolik se jednotlivé ceny zvyšovaly v průběhu let a z jakých příčin.

Pro vlastnické bydlení byl zkoumán interval od roku 1999-2004 a poté 2005-2013. V letech 1999-2004 byl zaznamenán velký růst cen nemovitostí, který mohl být způsoben zvyšováním životní úrovně obyvatelstva či touhou obyvatelstva získat lepší a kvalitnější bydlení pro své rodiny. Tato časová řada byla proložena lineární trendovou funkcí a na základě toho bylo zjištěno, že ceny nemovitostí v tomto období rostly vysokým tempem. V období let 2005-2013 rostly ceny nemovitostí pouze do roku 2008. V roce 2008 nastala hospodářská krize a tím i prudký pokles cen nemovitostí. Ceny od tohoto roku klesají nebo stagnují.

V další části bakalářské práce jsou porovnány ceny nájemného. Jedná se především o vývoj nájemného za regulace a za platnosti zákona o jednostranném navyšování nájemného, který skončil na konci roku 2012. Od roku 2007-2012 ceny nájemného stoupaly. To bylo způsobeno příslušným zákonem, který ročně určoval maximální přírůstek nájemného. Výše nájemného stoupala průměrným tempem růstu 8,17%. Na bytu v Praze 10 byl proveden výzkum ohledně jednostranného navyšování nájemného. Tento výzkum prokázal, že ceny v tomto bytě rostly vysokým tempem 18,56%. A cena nájemného stoupla z 33,98Kč/m² na 111,88Kč/m².

V poslední části analytické práce je nastíněna situace v oblasti nájemného bydlení ve Švédsku, jednotlivé ceny nájemného a jejich vývoj v letech 2007-2012. Tyto ceny byly zjištěny na Statistickém úřadě ve Stockholmu a následně přepočítány na české koruny pomocí průměrných kurzů v daném roce. Je prokázáno, že ceny nájemného rostly i ve Švédsku. V neposlední řadě práce poukazuje na srovnání nájemného v roce 2012. V ČR je nájemné podstatně nižší.

Zmíněné zjištění naznačuje, že ve Švédsku jsou vyšší náklady na financování bydlení, ale jak tomu přímo úměrně bývá, důchodová politika státu je taktéž na vyspělejší úrovni, a tak občané severských zemí disponují vyššími platy či důchody.

Na závěr je třeba poukázat na jeden z velkých nedostatků v České republice, který způsobila vláda. Po 90. letech nastalo mnoho změn v bytové politice. Velká část obecních bytů byla převedena do vlastnictví osob, čímž do budoucna nastal nedostatek nájemních bytů. To se projevilo především v období 2007 – 2012. V roce 2007 vstoupil v platnost zákon o jednostranném navyšování nájemného č. 107/2006 v obecních bytech, a spolu s tímto zákonem mělo dojít k okamžité výstavbě nových malometrážních sociálních bytů. Záměrem mělo být, aby občané, kteří se dostanou díky poměrně velkému zvyšování nájemného do platební tísně, mohli být směniti za menší. K výstavbě těchto bytů ovšem došlo jenom v malé míře, a to se prokázalo jako velká chyba. Do velké tísně se v tomto okamžiku dostalo mnoho lidí, kteří neměli možnost zaplatit takto vysoké nájemné. Důsledkem toho bylo nutné zavést příspěvky na bydlení, což značně zatěžuje státní rozpočet.

V dnešní době se stále staví nové byty. Jsou krásné a moderní. Za stavbou těchto bytů jsou především velké developerské společnosti, které si za jeden byt účtují astronomické ceny. Výše těchto cen způsobuje fakt, že developeři do bytů vložili velké investice a očekávají minimálně vrácení svých nákladů, v lepším případě zisk. Otázkou však zůstává, kdo si tyto byty koupí? Samoživitelka, student, mladý pár nebo senior nemají dostatek finančních prostředků na pořízení takového bytu. Počet domácností, které by disponovaly dostatečným rozpočtem, a následně by byly ochotné zaplatit tyto ceny, se velmi zužuje. Lidé jsou dnes rádi, že mají finanční prostředky na základní potřeby, natož na pořízení nového bytu. Dovolit nový byt si mohou pouze v případě, pokud se upíší bankovní instituci a pořídí si hypoteční úvěr na dlouhá léta. Ovšem na toto nikdo nebere ohledy a dále se ve výstavbě těchto bytů pokračuje. Na trhu s nemovitostmi nastává situace, kdy nabídka těchto bytů převyšuje poptávku. Proto tyto byty zůstávají často prázdné a lidé i přesto nemají kde bydlet. Tento způsob, jak se vyrovnat s nedostatkem bytů, je špatný. Tuto situaci by mohl zlepšit pouze fakt, že se začnou stavět levnější byty nebo se politika českého státu dostane na vyšší úroveň.

SEZNAM VYBRANÝCH ZDROJŮ

Literární zdroje

1. KŘEČEK, Stanislav, et al. *Deregulace nájemného v ČR: sborník textů mladých konzervativců*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005, 287 s. ISBN 80-245-0847-8.
2. KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN 978-808-7576-991.
3. *Místně obvyklé nájemné*. 2. aktualizované vydání. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 84s. ISBN 978-802-6011-637.
4. *Nový občanský zákoník pro každého*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, c2014. ISBN 978-80-89364-55-8.
5. POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Editor Martin Lux, Tomáš Kostelecký. Praha: Ekopress, 2006, 229 s. Studijní texty (Sociologické nakladatelství), sv. 55. ISBN 80-869-2903-5.
6. SVATOŠOVÁ, Libuše a Bohumil KÁBA. *Statistické metody II*. Vyd. 1. V Praze: Česká zemědělská univerzita, 2008, 107 s. ISBN 978-802-1317-369.

Internetové zdroje

1. SVACINA, Luboš. *Ceny nemovitostí mohou klesat až do roku 2014* [online]. 2009. vyd. [cit. 2015-02-18]. Dostupné z:http://finance.idnes.cz/ceny-nemovitosti-mohou-klesat-az-do-roku-2014-fky-/uver.aspx?c=A090309_115838_uver_bab
2. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014. *Vybrané údaje o bydlení 2013*. [online]. [cit. 2014-02-13]. Dostupné z :<http://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf>
3. HARR, Tina. *Här höjs hyrorna mest – och minst – i Sverige: Zvýšení cen nájemného v různých oblastech Švédska* [online]. 2014. vyd. [cit. 2015-03-08]. Dostupné z: <http://www.expressen.se/nyheter/dokument/har-hojs-hyrorna-mest--och-minst--i-sverige/>